

N° 004/CJ-DF du répertoire

N° 2023-108/CJ-DF du greffe

Arrêt du 16 janvier 2026

AFFAPP

REPUBLIQUE DU BENIN
AU NOM DU PEUPLE BENINOIS
COUR SUPREME
CHAMBRE JUDICIAIRE

(Droit foncier)

Affaire :

- Héritiers de feu KIKI AGBADJIZO
représentés par Albert AGBADJIZO
et Grégoire AGBADJIZO

(Mes Nestor NINKO et Gervais C. HOUEDETE)

C/

- Collectivité Aglota Zannou HOUNGA
représentée par Pierre Nicodème HOUNGA

(Mes Claire-Lyse Henri et Narcisse Raymond ADJAI)

La Cour,

Vu les actes numéros 18/22 et 19/22 des 14 et 24 juin 2022 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lesquels maître Nestor NINKO et maître Gervais HOUEDETE substitué par maître Komlan Carlos AGOSSOU, tous conseils des héritiers de feu Kiki AGBADJIZO représentés par Albert AGBADJIZO et Grégoire AGBADJIZO, ont respectivement déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°33/1CH.DPF-22 rendu le 24 mai 2022 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;



Ouï à l'audience publique du vendredi seize janvier deux-mil vingt-six, le conseiller **Georges Goudjo TOUMATOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Bernadin HOUNYOVI** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes numéros 18/22 et 19/22 des 14 et 24 juin 2022 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Nestor NINKO et maître Gervais HOUEDETE substitué par maître Komlan Carlos AGOSSOU, tous conseils des héritiers de feu Kiki AGBADJIZO représentés par Albert AGBADJIZO et Grégoire AGBADJIZO, ont respectivement déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°33/1CH.DPF-22 rendu le 24 mai 2022 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 2404 et 2406/GCS du 30 juin 2023 du greffe de la Cour suprême, reçues le 04 juillet 2023, les conseils des demandeurs au pourvoi ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931alinéa 1^{er}, 933 et 935 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif de maître Nestor NINKO produit ;

Que par lettre numéro 3782 du 09 octobre 2023 du greffe de la Cour suprême, reçue le 13 octobre 2023, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée à maître Gervais HOUEDETE, sans réaction de sa part ;

Que par lettres numéros 4372 et 4373/GCS du 21 novembre 2023 du greffe de la Cour suprême reçues les 27 et 28 novembre 2023, maîtres Narcisse Raymond ADJAÏ et Claire-Lyse HENRY, conseils des défendeurs au pourvoi, ont été invités à produire leurs mémoires en défense dans le délai de deux (02) mois ;

Que maître Claire-Lyse HENRY a produit son mémoire en défense ;

Que par lettre numéro 2196/GCS du 25 avril 2024 du greffe de la Cour suprême, reçue le 26 avril 2024, une mise en demeure

comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée à maître Narcisse Raymond ADJAÏ, pour la production de son mémoire en défense, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul, maître Claire-Lise HARRY HENRY a produit ses observations ;

EN LA FORME

Attendu que les présents pourvois ont été élevés dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 02 mai 1996, les héritiers de feu Kiki AGBADJIZO ont attiré la collectivité Aglota ZANNOU HOUNGA devant le tribunal de première instance de Cotonou en confirmation de leur droit de propriété sur un fonds de terre sis à Zogbo ;

Que par jugement n°054/2CB/2001 rendu le 19 juin 2001, la juridiction saisie, après avoir constaté qu'aucune des parties n'est parvenue à déterminer les limites de sa propriété, a déclaré que le fonds de terre abritant l'église catholique « Saint Antoine de Padoue » est un don des familles KIKI AGBADJIZO et Klota Zannou HOUNGA et confirmé le droit de propriété de la famille KIKI AGBADJIZO sur le reste du fonds de terre ;

Que sur appels principal de la Collectivité Aglota ZANNOU HOUNGA et incident des héritiers de feu KIKI AGBADJIZO, la cour d'appel de Cotonou, par arrêt n°33/1CH.DPF-22 rendu le 24 mai 2022 a, entre autres, annulé le jugement entrepris puis, évoquant et statuant à nouveau, déclaré irrecevables les prétentions nouvelles de propriété des Héritiers de feu KIKI AGBADJIZO, dit que la Collectivité Aglota Zannou HOUNGA est propriétaire de l'immeuble relevé à l'état des lieux sous le numéro 3054 e avant la donation à l'église « Saint Antoine de Padoue » de Zogbo et que les héritiers KIKI AGBADJIZO

ne rapportent aucune preuve de leur droit de propriété sur l'immeuble relevé à l'état des lieux sous le numéro 3276 e et ordonné en conséquence leur expulsion ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de violation de la loi en deux branches

Première branche : violation de l'article 520 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes



Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions de l'article 520 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce que la formation d'appel qui a délibéré le 24 mai 2022 est différente de celle ayant siégé à l'audience des plaidoiries du 15 mars 2022, alors que, selon la branche du moyen, aux termes des dispositions susvisées, il appartient aux juges devant lesquels l'affaire a été débattue d'en délibérer ;

Qu'en procédant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel font encourir cassation à leur décision ;

Attendu en effet, qu'aux termes des dispositions de l'article 520 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « il appartient aux juges devant lesquels l'affaire a été débattue d'en délibérer ... » ;

Qu'il ressort de la carte du dossier et des feuilles de notes d'audience que le dossier a été plaidé le 15 mars 2022 devant une formation composée de Justin GBENAMETO, Padel Désiré DATO et Victor FATINDE et mis en délibéré pour être vidé le 12 avril 2022 ; qu'advenue cette audience, le délibéré a été prorogé au 26 avril 2022 puis au 24 mai 2022 ;

Qu'à cette date, l'arrêt attaqué a été rendu plutôt par la formation composée de Justin GBENAMETO, Victor FATINDE et de Angélos TOGBE ;

Que Angélos TOGBE n'avait pas assisté à l'audience des plaidoiries ;

Qu'en statuant ainsi sans rabattre le délibéré et rouvrir les débats, les juges d'appel n'ont pas satisfait aux exigences de l'article 520 du code susvisé ;

Que le moyen en cette branche est fondé ;

Qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué sans qu'il soit besoin de statuer sur la seconde branche du moyen ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme les présents pourvois ;

Au fond, casse et annule en toutes ses dispositions, l'arrêt n°33/ICH.DPF-22 rendu le 24 mai 2022 par la cour d'appel de Cotonou ;

Renvoie la cause et les parties devant la même cour autrement composée ;

Ordonne la restitution de la consignation aux héritiers de feu KIKI AGBADJIZO ;

Met les frais à la charge du Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (chambre judiciaire) composée de :

Georges Goudjo TOUMATOU, Conseiller,

PRESIDENT ;

Marie-José PATHINVO

et

Eric DEWEDI



CONSEILLERS ;



Et prononcé à l'audience publique du vendredi seize janvier deux-mil vingt-six, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Bernadin HOUNYOVI, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

Kodjihoukan Appolinaire AFFEWE,

GREFFIER ;

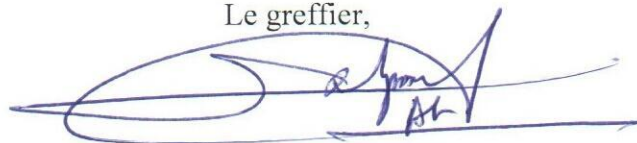
Et ont signé :

Le président-rapporteur,



Georges Goudjo TOUMATOU

Le greffier,



Kodjihoukan Appolinaire AFFEWE