

N° 003/CJ-DF du répertoire

N° 2025-067/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 :

- Succession de Joseph AHITEME
représentée par Jacques AHITEME

(*Me Narcisse ATOUN*)

C/

- Héritiers de feu GBEDEMAGNON
représentés par Paulin GBEDEMAGNON

(*Me Narcisse AYOBELE*)

La Cour,

Vu l'acte n°04 /24 du 11 juillet 2024 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Narcisse ATOUN, conseil de la succession de Joseph AHITEME, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°03/2^{ème} Ch.DPF/2024 rendu le 11 juin 2024 par la deuxième 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 ;

SA



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

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte numéro 04 /24 du 11 juillet 2024 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Narcisse ATOUN, conseil de la succession de Joseph AHITEME, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°03/2^{ème} Ch.DPF/2024 rendu le 11 juin 2024 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n° 1367/GCCS du 05 mars 2025 du greffe de la Cour suprême, le conseil du demandeur au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 8 alinéa 1^{er} , 14 alinéas 1 et 2 et 15 de la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense de maître Narcisse AYOBÉLE ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations, sans réaction de leur part

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que par requête du 12 juin 2015, la succession de feu Fagnon GBEDEMAGNON représentée par Paulin GBEDEMAGNON ont attrait les héritiers de feu Joseph AHITEME devant le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo en confirmation

de son droit de propriété sur un fonds de terre sis à Adido, commune de Bonou ;

Que par jugement n°29/2DPF/2021 rendu le 18 juin 2021, la juridiction saisie a fait droit à sa demande ;

Que sur appel de la succession de Joseph AHITEME, la cour d'appel de Cotonou a, le 11 juin 2024, rendu l'arrêt confirmatif n°03/2^{ème} Ch.DPF/2024 ;

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

DISCUSSION

Sur les premier, deuxième et sixième moyens réunis, tirés de la violation des articles 8 et 375 du code foncier et domanial, 13 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, 1582, 1583 et 1584 du code civil et 749 du code des personnes et de la famille par fausse qualification juridique de l'acte de "remboursement" et de la dénaturation de l'acte de vente du 4 novembre 1953.

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles 8 et 375 du code foncier et domanial, 13 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, 1582, 1583 et 1584 du code civil et 749 du code des personnes et de la famille par fausse qualification juridique de l'acte de "remboursement" et de la dénaturation de l'acte de vente du 4 novembre 1953 en ce que les juges d'appel ont confirmé le jugement entrepris sans exiger la preuve écrite d'un prétendu rachat de la parcelle litigieuse auprès de AWOSSI et en se fondant sur les témoignages indirects et la détention d'un ancien titre de propriété ; que la nature juridique de l'acte dit de "remboursement" a été déformée et une confusion faite entre qualification juridique et appréciation des faits en droit ; qu'un sens contraire à son contenu pourtant clair, non équivoque et non contesté, a été conféré à l'acte de vente du 4 novembre 1953, alors que , selon les moyens réunis , le code foncier et domanial énonce en son article 8 que la propriété des terres s'acquiert, entre autres modes juridiques, par achat, à la

condition que les éléments constitutifs de la vente, notamment le consentement, le prix et l'objet soient réunis et constatés selon les formes prescrites par la loi ; que l'article 375 du même code énumère de façon limitative, les mode de preuve des droits fonciers, en précisant que le témoignage ne peut suppléer l'absence de titres ou de convention sauf circonstances exceptionnelles dûment motivées ;

Qu'au sens des dispositions de l'article 13 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, le juge doit donner ou restituer leur qualification exacte aux faits et actes litigieux ; que pour être valable, le prétendu "rachat" doit satisfaire aux conditions posées aux articles 1582, 1583 et 1584 du code civil ; que cet acte doit être interprété comme une gestion d'affaires donnant lieu à une créance sur la succession et non à un droit réel privatif sur le bien récupéré ;

Qu'attribuer à la seule détention de l'acte de vente du 4 novembre 1953, une valeur probante pour établir un « rachat » présumé postérieur, constitue une altération du sens et de la finalité probatoire du document dont la clarté excluait toute ambiguïté ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que sous le couvert de la violation de la loi et de la dénaturation, les moyens réunis, tels qu'articulés, tendent en réalité à faire réexaminer par la juridiction de cassation, des éléments de fait et de preuve souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que les moyens réunis sont irrecevables ;

Sur les troisième et quatrième moyens et la première branche du cinquième moyens réunis tirés de la violation des articles 604, 606, 749 et 752 du code des personnes et de la famille, du défaut de base légale et de l'insuffisance de motifs

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles 604, 606, 749 et 752 du code des personnes et de la famille, du défaut de base légale et de l'insuffisance de motifs en ce que les juges d'appel ont confirmé le

droit de propriété des seuls héritiers GBEDEMAGNON sur l'immeuble querellé quand bien même il appartenait à leur auteur commun LALY HOUNDJETOFON ; que l'existence d'un acte de vente entre AWOSSI et GBEDEMAGNON n'a pas été constaté dans la motivation de même que les conditions essentielles du contrat n'ont pas été identifiées ; que la conviction ne saurait être tirée de la seule détention d'un titre ancien de 1953 et d'un témoignage sans valeur probante suffisante ; que la motivation n'a pas été suffisante sur la valeur d'une expertise judiciaire, la crédibilité d'un témoignage indirect ainsi que sur la qualification d'un acte juridique, alors que, selon les moyens réunis, au sens des dispositions susvisées, les successions sont dévolues aux descendants, au collatéraux et au conjoint survivant ;

Qu'étant décédé sans descendants, le patrimoine successoral de LALY HOUNDJETOFON devrait échoir aux collatéraux que sont les GBEDEMAGNON et les AHITEME ;

Qu'en outre, il incombe au juge du fond d'identifier les éléments de fait permettant de caractériser en droit l'acte juridique invoqué comme fondement du droit de propriété au regard des dispositions des articles 8 et 375 du code foncier et domanial et de répondre expressément et de manière circonstanciée aux moyens pertinents soulevés par les demandeurs au pourvoi ;

Qu'en procédant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel ont violé la loi et manqué de donner une base légale à leur décision insuffisamment motivée ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ces chefs ;

Mais attendu qu'au sens des articles 375 et 379 du code foncier et domanial, la preuve des droits fonciers, s'agissant des terres non couvertes par un titre foncier, peut être rapportée par tous moyens y compris le témoignage dont le juge apprécie souverainement la force probante ;

Qu'en retenant, au-delà du témoignage de Fagla GBEDEMAGNON, que : « ...le juge n'est pas lié par les conclusions ou constatations de l'expert ; ... même si les héritiers de feu Fagnon GBEDEMAGNON ne rapportent pas la preuve écrite d'un

rachat de ladite parcelle, il reste que la détention par eux de l'acte de vente de parcelle en date du 04 novembre 1953 entre DANSOU Zountondji Adjaka et HOUNDJETO FON Laly est un indice qui conforte la thèse de la rétrocession de l'acte de vente originel à la suite d'un remboursement ; ...qu'un tel remboursement ne peut en aucun cas être considéré comme un acte de générosité envers le précédent vendeur LALY Houndjètofon - qui ne détenait alors plus un quelconque droit de propriété sur le bien - mais comme un rachat du bien par les héritiers GBEDEMAGNON », les juges d'appel n'ont pas violé la loi et ont légalement justifié leur décision suffisamment motivé;

Que les moyens réunis ne sont pas fondés ;

Sur la seconde branche du cinquième moyen tirée de la contradiction de motifs

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la contradiction de motifs en ce que pour confirmer le jugement entrepris, les juges d'appel ont retenu « d'une part que le témoignage de GBEDEMAGNON Fagla est suffisamment probant pour établir que la parcelle litigieuse a été remboursée » et « d'autre part que ce même témoignage indique que le témoin n'a pas participé à l'opération et en tient l'information de ses frères », alors que , selon la branche du moyen, la motivation d'une décision ne doit pas contenir d'éléments s'annulant mutuellement ;

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

Mais attendu que la branche du moyen ne précise pas clairement les motifs de l'arrêt dont contradiction est alléguée ;

Que le moyen en cette branche est donc irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de la Succession de Joseph

AHITEME ;



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