

N° 015/CJ-DF du répertoire
N° 2024-057/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 :

- Jean Naïnon ALOHOUTADE
- Héritiers de feu Ayidomèhou AKITIKOLI
représentés par Wantègnon AKITIKOLI

(Mes Rufin Régis BAHINI et Paul KATO ATITA)

C/

- Akonassou AYIDOMEHOU
(Me Rafiou PARAIÏSO)

La Cour,

Vu les actes numéros 005 et 006/G-CSAF_CA/2023 des 26 et 29 décembre 2023 du greffe de la cour spéciale des affaires foncières (CSAF) par lesquels Jean Naïnon ALOHOUTADE et maître Gustave ANANI CASSA, conseil des héritiers de feu Ayidomèhou AKITIKOLI représentés par Wantègnon AKITIKOLI, ont respectivement déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°007/CSAF_CA_SPF1/2023 rendu le 05 décembre 2023 par la première section des procédures de fond de la chambre des appels 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 ;

Où à l'audience publique du vendredi seize janvier deux-mille vingt-six, le conseiller **Éric DEWEDI** en son rapport ;

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

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes numéros 005 et 006/G-CSAF_CA/2023 des 26 et 29 décembre 2023 du greffe de la cour spéciale des affaires foncières (CSAF), Jean Naïnon ALOHOUTADE et maître Gustave ANANI CASSA, conseil des héritiers de feu Ayidomèhou AKITIKOLI représentés par Wantègnon AKITIKOLI, ont respectivement déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°007/CSAF_CA_SPF1/2023 rendu le 05 décembre 2023 par la première section des procédures de fond de la chambre des appels de cette cour ;

Que par lettre numéro 1062/GCS du 16 février 2024 du greffe de la Cour suprême, reçue le 28 février 2024, maître Gustave ANANI CASSA 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 par lettres numéros 1076 et 2185/GCS des 19 février et 24 avril 2024 du même greffe, Jean Naïnon ALOHOUTADE a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, à communiquer dans le même délai les nom et adresse de son conseil constitué et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 5 alinéa 1^{er}, 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

SA

du



procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Que seul, Jean Naïnon ALOHOUTADE a consigné ;

Que les mémoires ampliatifs de maîtres Paul KATO ATITA et de Rufin BAHINI, conseils de Jean Naïnon ALOHOUTADE, ont été produits ;

Que par lettre numéro 0311/GCS du 21 janvier 2025 du greffe de la Cour suprême, reçue le 27 janvier 2025, maître Rafiou PARAÏSO a été invité à produire son mémoire en défense dans le délai de deux (02) mois ;

Que par lettre numéro 2034/GCS du 15 avril 2025 du même greffe, reçue le 27 janvier 2025, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours lui a été adressée aux mêmes fins, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux conseils de Jean Naïnon ALOHOUTADE pour leurs observations ;

Que seul, maître Paul KATO ATITA a produit ses observations ;

SUR LA DECHEANCE

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 8 alinéa 1^{er} de la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême « *Le demandeur est tenu, sous peine de déchéance, de consigner au greffe de la Cour suprême, une somme de quinze mille (15 000) francs CFA dans le délai de quinze (15) jours à compter de la mise en demeure qui lui sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par notification administrative ou par voie électronique laissant trace écrite, sauf demande d'assistance judiciaire dans le même délai* » ;

Qu'en l'espèce, en dépit de la mise en demeure objet de la lettre numéro 1062/GCS du 16 février 2024 du greffe de la Cour suprême, reçue le 28 février 2024, les héritiers de feu Ayidomèhou AKITIKOLI n'ont pas consigné, cependant qu'il n'existe au dossier

aucune demande d'assistance judiciaire en leur nom ou pour leur compte ;

Qu'il convient de déclarer les héritiers de feu Ayidomèhou AKITIKOLI déchus de leur pourvoi ;

EN LA FORME

Attendu que le pourvoi numéro 005 est respectueux des 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 17 janvier 2022, les héritiers de feu Ayidomèhou AKITIKOLI représentés par Wantègnon AKITIKOLI ont attiré Akonassou AYIDOMEHOU devant le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo en confirmation de droit de propriété sur une parcelle de terrain sise à Akonaboè dans l'arrondissement de Ouando, résidence les Palmiers ;

Que par jugement n°013/2C/14 rendu le 11 avril 2014, la juridiction saisie a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Akonassou AYIDOMEHOU sur la parcelle relevée à l'état des lieux du lotissement de Ouando, résidence les palmiers sous le numéro 1040° ;

Que sur appel des héritiers Ayidomèhou AKITIKOLI, la chambre des appels de la CSAF, par arrêt n°007/CSAF_CA_SPF1/2023 rendu le 05 décembre 2023, a infirmé le jugement entrepris en ce qu'il a été assorti de l'exécution provisoire, puis, statuant à nouveau, l'a confirmé en toutes ses autres dispositions ;

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

DISCUSSION

Sur le moyen tiré de la violation de la loi en trois branches

Première et deuxième branches réunies : violation de la loi par mauvaise interprétation de l'article 13 alinéas 1





et 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et par refus d'application des articles 708 et suivants du code des personnes et de la famille

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles 13 alinéas 1 et 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et 708 et suivants du code des personnes et de la famille en ce que les juges d'appel ont confirmé le jugement entrepris aux motifs que la règle de droit applicable à un litige relève du pouvoir discrétionnaire du juge, alors que, selon les branches réunies du moyen, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables en donnant ou en restituant leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties auraient proposée, que les donations, entre vifs étant soumises à des conditions de forme quant à leur validité, elles peuvent être annulées et donner lieu au rapport des libéralités faites à un héritier ;

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

Mais attendu que le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ;

Qu'en énonçant que « *les règles applicables au litige sont déterminées par le juge au regard de la qualification des faits litigieux...que la nécessité de l'application d'une règle de droit à une situation donnée est laissée à la discrétion du juge dont la décision est déterminée par les éléments de fait qui lui sont soumis...* » puis en constatant que l'auteur des parties litigantes avait déjà procédé au partage des immeubles entre tous ses enfants ainsi qu'il ressort du levé topographique réalisé par l'expert commis, pour en déduire que l'objet du litige est relatif à une contestation de droit de propriété, les juges du fond ont exactement décidé ;

Que le moyen en ces branches réunies n'est pas fondé ;

Troisième branche : violation des règles de compétence matérielle des juridictions

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des règles de compétence matérielle en ce que les juges d'appel ne se sont pas déclarés incompétents, alors que, selon la branche du moyen, les litiges se rapportant à une donation ou à un partage successoral relèvent du juge statuant en matière successorale et non du juge des affaires foncières ;

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

Mais attendu qu'au sens des dispositions de l'article 90 de la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, à peine d'être déclaré irrecevable, un moyen ou un élément de moyen doit préciser le texte dont la violation est invoquée ;

Qu'en l'espèce, le demandeur au pourvoi ne précise pas le texte dont la violation est alléguée ;

Que le moyen en cette branche est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

Déclare les héritiers de feu Ayidomèhou AKITIKOLI déchus de leur pourvoi ;

Reçoit en la forme le pourvoi numéro 005/G-CSAF_CA/2023 du 26 décembre 2023 ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Jean Nainon ALOHOUTADE et des héritiers de feu Ayidomèhou AKITIKOLI ;

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 spéciale des affaires foncières ;

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





Georges Goudjo TOUMATOU, conseiller,

PRESIDENT ;

Séidou BONI KPEGOUNOU

et

Eric DEWEDI



CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi seize janvier deux-mille 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

Georges Goudjo TOUMATOU

Le rapporteur,

Éric DEWEDI

Le greffier,

Kodjihoukan Appolinaire AFFEWE