

N°036/CJ-DF du répertoire

N° 2024-380/CJ-DF du greffe AGBOTHAZ

Arrêt du 13 février 2026

**Affaire :**

Succession de Jean AGBADOGBE rep/

Jean G. Pascal AGBADOGBE

(Me Raymond Cyr GBESSEMEHLAN)

C/

Victor GOHOUNGO et autres

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE JUDICIAIRE

(Droit foncier)

### La Cour,

Vu l'acte n°22/24 du 24 juin 2024 du greffe de la Cour d'appel de Cotonou par lequel, maître Raymond GBESSEMEHLAN, conseil de la succession de Jean AGBADODGBE, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°016/CH-DPF-24, rendu le 04 juin 2024 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 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;



Le conseiller **Olatoundji Badirou LAWANI** entendu en son rapport et l'avocat général **Bernardin HOUNYOVI** en ses conclusions à l'audience publique du vendredi treize février deux mille vingt-six ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°22/24 du 24 juin 2024 du greffe de la Cour d'appel de Cotonou, maître Raymond GBESSEMEHLAN, conseil de la succession de Jean AGBADOGBE, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°016/CH-DPF-24, rendu le 04 juin 2024 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°4462/GCS du 18 septembre 2024 du greffe de la Cour suprême, le conseil de la demanderesse 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<sup>er</sup> et 14 alinéas 1 et 2 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 le mémoire ampliatif produit ;

Que par lettre n°0498/GCS du 28 janvier 2025 du greffe de la Cour suprême, notifiée par voie d'appel téléphonique suivant procès-verbal du 30 janvier 2025, les défendeurs au pourvoi représentés par Victor GOHOUNGO, ont été invités à produire leur mémoire en défense dans le délai de deux (02) mois, sans réaction de leur part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées à maître Raymond GBESSEMEHLAN pour ses observations, sans réaction de sa part ;

## **EXAMEN DU POURVOI**

**En la forme**



Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### **Au fond**

#### **Faits et procédure**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 18 mars 2020, la succession de Jean AGBADOGBE représentée par Pascal AGBADOGBE a attiré Victor GOHOUNGO, Martin CAKPO AKPLOGAN et Zéphérin CAKPO devant le tribunal de première instance de deuxième classe d'Allada en confirmation de son droit de propriété sur l'immeuble de contenance 49 a 18 ca sis au lieux dit Agon-Ahouanhouou, arrondissement de Damè commune de Toffo ;

Que par jugement n°017/3<sup>ème</sup> CH.DPF/2022 rendu le 28 février 2022, la juridiction saisie a fait droit à sa demande ;

Que sur appel des héritiers de feu Augustin GOHOUNGO représentés par Victor GOHOUNGO, la cour d'appel de Cotonou, par arrêt n°016/CH-DPF-24 rendu le 4 juin 2024, a infirmé le jugement entrepris puis, évoquant et statuant à nouveau, a confirmé leur droit de propriété sur l'immeuble litigieux ;

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

### **DISCUSSION**

#### **Sur le moyen tiré de la violation de la loi en deux branches**

##### **Première branche : Violation de l'article 195 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 195 du code des procédures civile, commerciale, sociale, administrative et des compte en ce que



les juges d'appel ont infirmé le jugement entrepris et confirmé le droit de propriété des héritiers de feu Augustin GOUHOUNGO, qui n'étaient pas partie au procès, alors que, selon le moyen, au sens des dispositions susvisées constituent des irrégularités de fond affectant la validité de l'acte le défaut de pouvoir d'une personne assurant la représentation d'une partie

Que la présente procédure oppose la succession de Jean AGBADOGBE à Victor GOHOUNGO ;

Qu'en confirmant le droit de propriété d'une partie autre que les parties au litige, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'au sens des dispositions de l'article 690 du code des personnes et de la famille, la qualité de liquidateur de la succession appartient de plein droit à tout héritier ;

Qu'il ressort de l'arrêt attaqué que la demanderesse au pourvoi a attiré Victor GOHOUNGO, intuitu personae, en confirmation de son droit de propriété sur un immeuble appartenant à feu Augustin GOHOUNGO, père de Victor GOHOUNGO que les juges d'appel qui ont confirmé le droit de propriété des héritiers de feu Augustin GOHOUNGO, à partir des éléments du dossier, ont exactement décidé ;

Que le moyen en cette branche, n'est pas fondé ;

**Deuxième branche : Violation de l'article 32 du code foncier et domanial ;**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué la violation des dispositions de l'article 32 du code foncier et domanial en ce que les juges d'appel ont confirmé le droit de propriété des héritiers de feu Augustin GOHOUNGO sur le domaine litigieux au motif que cet immeuble a fait l'objet d'une exploitation durant plus de trente ans par l'auteur de ceux-ci, alors que selon le moyen, au sens des dispositions de l'article 32 du



même code « ...l'exploitation ou l'occupation par suite d'autorisation ou de simple tolérance ne peuvent non plus fonder la prescription ... » ;

Que le domaine querellé a fait l'objet d'exploitation par feu Dadjinan Augustin GOHOUNGO sur autorisation de feu AGBADOGBE Jean, propriétaire dudit immeuble ;

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

Mais attendu que sous couvert de la violation des dispositions de l'article 32 du code foncier et domanial, le moyen tend en réalité à faire réexaminer par les juges de cassation, des éléments de preuve souverainement appréciés par les juges du fond ;

Qu'il est donc irrecevable ;

#### **Sur le deuxième moyen tiré de la contradiction de motifs**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la contradiction de motifs en ce que les juges d'appel, pour infirmer le jugement entrepris, ont indiqué d'une part « *que la parcelle querellée cependant fait l'objet d'une exploitation durant plus de trente (30) ans par les héritiers de feu GOHOUNGO Augustin* » et d'autre part « *que feu GOHOUNGO a été premier occupant et y complante des palmiers à huile* », alors que selon le moyen, la loi fait obligation au juge du fond d'éviter une contradiction entre deux constatations de fait ; que nulle part au dossier le défendeur au pourvoi n'a soutenu que son feu père GOHOUNGO a été le premier occupant du domine litigieux ;

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

Mais attendu que c'est sans aucune contradiction que les juges d'appel ont énoncé que « *...la parcelle querellée a cependant fait l'objet d'une exploitation durant plus de trente (30) ans par les héritiers de... GOHOUNGO Augustin ; que*

on 

*nullement les héritiers de... Jean AGBADOGBE n'ont pu démontrer qu'il s'agissait d'une occupation par simple tolérance ;...que feu GOHOUNGO a été premier occupant et y complante des palmiers à huile ;...qu'une telle occupation ...depuis de longue durée sans la moindre contestation du vivant de monsieur AGBADOGBE contre GOHOUNGO achève de convaincre sur le droit de propriété de feu GOHOUNGO Augustin » ;*

Que le moyen n'est pas fondé ;


### **Sur le troisième moyen tiré du défaut de base légale**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de base légale en ce que les juges d'appel, pour infirmer le jugement entrepris, se sont contentés de confirmer une occupation de longue durée, exempte de simple tolérance pour conclure au droit de propriété de feu Augustin GOHOUNGO, alors que selon le moyen, il est fait obligation au juge d'indiquer avec précision dans sa décision, la règle de droit appliquée ;

Que dès lors qu'une décision n'indique pas le fondement légal sur lequel elle repose, est entachée d'une grave irrégularité qui emporte nécessairement cassation ;

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

Mais attendu qu'ayant énoncé « ... que la parcelle litigieuse ... ne dispose pas de titre foncier ; ...que la parcelle querellée a cependant fait l'objet d'une exploitation durant plus de trente (30) ans par les héritiers de... GOHOUNGO Augustin ; que nullement les héritiers de... Jean AGBADOGBE n'ont pu démontrer qu'il s'agissait d'une occupation par simple tolérance ;...que feu GOHOUNGO a été premier occupant et y complante des palmiers à huile ;...qu'une telle occupation ...depuis de longue durée sans la moindre contestation du vivant de monsieur AGBADOGBE contre GOHOUNGO achève de convaincre sur le droit de propriété de feu



*GOHOUNGO Augustin* », les juges d'appel ont légalement justifié leur décision ;

**Par ces motifs**

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Mets les frais à la charge de la succession de Jean AGBADOGBE.

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 :

**Olatoundji Badirou LAWANI**, conseiller à la chambre judiciaire,

**PRESIDENT ;**

 **Désiré Padel DATO**

**Et**

**Eric DEWEDI**

**CONSEILLERS ;** 

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

**Bernardin HOUNYOVI**, avocat général,

**MINISTERE PUBLIC ;**

**Fidèle Monique AGBOTON HAZOUME**, officier de justice,

**GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur,

Le greffier,



**Olatoundji Badirou LAWANI**



**Fidèle Monique AGBOTON HAZOUME**