

N°046/CJ-DF du répertoire

N° 2024-387/CJ-DF du greffe AGBOTHAZ

Arrêt du 13 février 2026

**Affaire :**

Pierre HOUNSOU ADJALLA  
(Mes Bachard A. LIAMIDI & Salomon ABOU)

C/

Ablo Merell MIGAN  
(Me Hippolyte YEDE)

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE JUDICIAIRE  
(Droit foncier)

**La Cour,**

Vu l'acte numéro n°173/23 du 26 octobre 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel, maître Salomon ABOU, conseil de Pierre HOUNSOU ALLADJA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°178/1CH.DPF-23, rendu le 10 octobre 2023 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 président-rapporteur **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 numéro n°173/23 du 26 octobre 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Salomon ABOU, conseil de Pierre HOUNSOU ALLADJA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°178/1CH.DPF-23, rendu le 10 octobre 2023 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre numéro 4557/GCS du 03 octobre 2024 du greffe de la Cour suprême, le conseil du demandeur au pourvoi a été invité 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 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 Hippolyte YEDE ont été produits ;

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

Que les parties ont produit leurs observations ;

## **EXAMEN DU POURVOI**

### **EN LA FORME**

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

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;



## AU FOND

### Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué que par requête en date du 05 juillet 2016, Ablo Merell MIGAN, représenté par Gilbert G. LIGAN, a attiré Pierre HOUNSOU ALADJA devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou en confirmation de droit de propriété sur la parcelle « N » du lot 738 du lotissement de Dandji suite ;

Que par jugement n°005/2DPF-17 rendu le 20 juin 2017, la juridiction saisie, a fait droit à sa demande ;

Que sur appel de Pierre HOUNSOU ALLADJA, la cour d'appel de Cotonou a rendu le 10 octobre 2023, l'arrêt confirmatif n°0178/1CH.DPF-23 ;

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

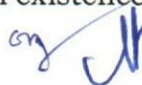
### DISCUSSION

#### Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi en ce que les juges d'appel ont confirmé le jugement entrepris sans procéder à la vérification de la convention de vente du 13 juin 1987, dont l'écrit, le contenu et la signature sont contestés par le demandeur au pourvoi, alors que, selon le moyen, au sens des dispositions des articles 354 et 355 et suivants de la loi 2016-16 du 28 juillet 2016 et 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice, lorsqu'une des parties dénie l'existence d'un acte sous seing privé ou d'une signature, le juge doit procéder à la vérification dudit acte ;

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

Attendu en effet, qu'au sens des dispositions de l'article 354 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, lorsqu'une des parties dénie l'existence d'un acte sous seing privé ou d'une signature, le juge



procède à la vérification de l'acte contesté, à moins qu'il puisse statuer sans en tenir compte ;

Que l'arrêt attaqué a énoncé entre autres prétentions du demandeur au pourvoi : « Que MIGAN Ablo Merell exhibe au soutien de sa demande la convention de vente en date du 13 juin 1987, qui semblerait résulter de la transaction faite à son profit par l'appelant ;

Qu'à la lecture de ladite convention l'on note ceci « Je soussigné Camarade G. Pierre HOUNSOU demeurant au village DANDJI PK 5 Route de Porto-Novo COTONOU III reconnais vendre au Camarade Ablo Mérell MIGAN... » ; Qu'en dehors de l'irrégularité observée au niveau du nom figurant sur la convention de vente, il y a également la signature ;

Que la convention de vente dont se prévaut Ablo Mérell MIGAN recèle des données personnelles notamment les nom et prénom autre que celles de l'appelant ».

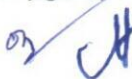
Qu'ainsi qu'il apparaît sur la carte nationale d'identité de l'appelant et de son passeport, ses nom et prénom sont Gnonlonfoun Pierre HOUNSOU ALADJA ;

Que la signature apposée sur la convention de vente est une imitation flagrante de celle sur la carte nationale d'identité et du passeport ;

Que l'appelant n'a ni de près ni de loin été associé à cette mesquinerie ;

Que dans ces conditions, la convention de vente en date du 13 juin 1987 ne peut produire d'effets » ;

Qu'il a retenu dans ses motifs : « qu'il résulte des éléments du dossier que le nommé Ablo Mérell MIGAN, a produit en preuve de son droit de propriété sur la parcelle « N » de contenance superficielle 02a 84ca du lot 7388 sis à Dandji, Commune de Cotonou, une convention de vente en date du 13 juin 1987, tandis que le sieur Pierre HOUNSOU ALADJA, a produit en preuve de son droit de propriété le titre foncier n°9300, en date du 21 septembre 2010 qui établit le droit de



propriété de l'appelant sur la parcelle « N » du lot 738 du lotissement de Dandji suite ;

...que monsieur HOUNSOU ALADJA Pierre tient son droit de propriété de l'arrêté préfectoral n°02/274/DEPATL/CAB/SAD en date du 07 décembre 1999 ;

Que cet arrêté préfectoral a été annulé par l'arrêt n°160/CA du 15 septembre 2002 de la chambre administrative de la Cour suprême ;

Que malgré l'annulation de l'arrêté préfectoral par la Cour suprême, ...Pierre HOUNSOU ALADJA a réussi à se faire délivrer un titre foncier sur la base de ce même arrêté préfectoral déjà annulé plus de cinq ans plus tôt ;

...que conformément à l'article 131 de la loi 90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin, les décisions de la Cour suprême sont sans recours et s'imposent à toutes les autorités ;

Que le titre foncier obtenu par l'appelant en violation de l'arrêt n°160/CA du 15 septembre 2002 est non avenu et doit être écarté des débats ;

Que le premier juge a fait une bonne lecture des faits en statuant ainsi qu'il l'a fait ;

Qu'il convient donc de confirmer le jugement querellé » ;

Qu'en statuant ainsi, les juges d'appel qui se sont fondés sur un écrit contesté devant eux par le demandeur au pouvoir, sans procéder à sa vérification, ni l'écarter expressément, n'ont pas satisfait aux exigences de la loi ;

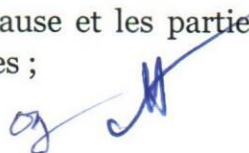
Qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué sans qu'il soit besoin de statuer sur le second moyen ;

### **PAR CES MOTIFS**

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Au fond, casse et annule en toutes ses dispositions, l'arrêt n°178/1CH.DPF-23 rendu le 10 octobre 2023 par la Cour d'appel de Cotonou ;

Renvoie la cause et les parties devant la cour spéciale des affaires foncières ;



Ordonne la restitution de la consignation objet du récépissé n°0619 du 17 octobre 2024 du greffe de la Cour suprême à Pierre HOUNSOU ALLADJA ;

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 spéciale des affaires foncières ;

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

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

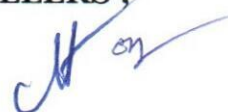
**PRESIDENT ;**

**Séidou BONI KPEGOUNOU**

**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 ;**

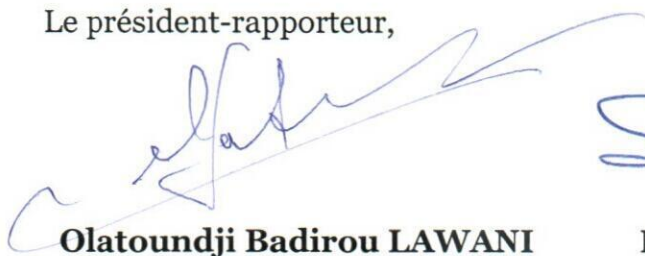
**Fidèle Monique AGBOTON HAZOUME**, officier de justice,

**GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur,

Le greffier,



**Olatoundji Badirou LAWANI**



**Fidèle M. AGBOTON HAZOUME**