

N° 057/CJ-DF du répertoire  
N° 2023-036/CJ-DF du greffe  
Arrêt du 28 février 2025

AFFAPP

REPUBLIQUE DU BENIN  
AU NOM DU PEUPLE BENINOIS  
COUR SUPREME  
CHAMBRE JUDICIAIRE  
(Droit foncier)

Affaire :

- Succession de Henri KIKI rep/ Basilide KIKI

(*Me Gustave ANANI CASSA*)

C/

- Francis PADONOU

- Djidjoho PADONOU

- Corneille PADONOU

(*Me Victorien FADE*)

La Cour,

Vu les actes numéros 42 et 52 des 28 avril et 18 mai 2022 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lesquels la succession de Noudéhouénu Henri KIKI, représentée par Basilide Enagnon KIKI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°61/2<sup>ème</sup> CH. DPF/2022 rendu le 25 avril 2022 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 ;



SA [Signature] [Signature]

Vu les pièces du dossier ;

Oùï à l'audience publique du vendredi vingt-huit février deux-mil vingt-cinq, le conseiller **Georges Goudjo TOUMATOU** en son rapport ;

Oùï l'avocat général **Jacques HOUNSOU** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes numéros 42 et 52 des 28 avril et 18 mai 2022 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, la succession de Noudéhouénu Henri KIKI représentée par Basilide Enagnon KIKI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°61/2<sup>ème</sup> CH. DPF/2022 rendu le 25 avril 2022 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°1467/GCS du 26 avril 2023 du greffe de la Cour suprême, la demanderesse au pourvoi a été invitée à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, à constituer conseil et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 921, 931 alinéa 1<sup>er</sup> et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif de maître Gustave ANANI CASSA et en défense de Victorien O. FADE ont été produits ;


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

Que seul, le conseil des défendeurs au pourvoi a produit ses observations ;

#### **EN LA FORME**

Attendu que le pourvoi n°42 du 28 avril 2022 a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

    
2



Qu'en revanche, quoique qu'élevé dans les forme et délai légaux, le pourvoi n°52 du 18 mai 2022 doit être déclaré irrecevable en vertu du principe pourvoi sur pourvoi ne vaut ;

### AU FOND

#### Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que par requête du 29 novembre 2011, Henri Noudéhouénu KIKI a saisi le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo d'une action en confirmation de son droit de propriété sur une maison sise à Akron Awanou Gankpon à Porto-Novo contre Francis PADONOU, Djidjoho PADONOU et Corneille PADONOU ;

Que par jugement n°025/4CB/13 rendu le 25 avril 2013, la juridiction saisie a, entre autres, constaté que la portion de terre en litige relève d'un grand domaine issu de la propriété des collectivités ANATA, KOKOMISSI et OGOUBIYI SETCHO, dit que le domaine est en indivision et débouté Noudéhouénu Henri KIKI de sa demande ;

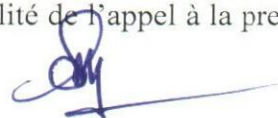

Que par arrêt n°61/2<sup>ème</sup> CH. DPF/2022 rendu le 25 avril 2022, la cour d'appel de Cotonou a déclaré irrecevable l'appel de Noudéhouénu Henri KIKI ;

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

### DISCUSSION

#### Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application de l'article 621 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par refus d'application des dispositions de l'article 621 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce que les juges d'appel n'ont pas statué sur la recevabilité de l'appel à la première audience, alors que, selon le moyen, au sens dudit article, les juges d'appel ont l'obligation de se prononcer sur la recevabilité de l'appel à la première évocation du dossier ;



Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que si l'article 621 alinéa 3 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes fait obligation au juge d'appel de se prononcer sur la recevabilité de l'appel, il lui laisse la faculté de le faire à toute hauteur de l'instance en tenant compte de l'état de la procédure ;

Qu'il résulte de la carte du dossier que depuis la première évocation le 11 novembre 2014, l'audience n'a été utile que le 07 février 2022 où les intimés ont soulevé la fin de non-recevoir fondée sur la tardiveté de l'appel et les juges ont statué sur l'exception après avoir provoqué la contradiction ;

Qu'en procédant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel ont satisfait aux exigences légales ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

**Sur le deuxième moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application des articles 25 et 44 du décret organique du 03 décembre 1931 réorganisant la justice locale en Afrique Occidentale Française (AOF)**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par refus d'application des dispositions des articles 25 et 44 du décret organique du 03 décembre 1931 réorganisant la justice locale en AOF en ce que les juges d'appel ont déclaré irrecevable l'appel contre le jugement entrepris pour cause de tardiveté sur le fondement des dispositions de l'article 620 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, alors que, selon le moyen, l'article 1230 du même code dispose : *« sont et demeurent abrogées toutes les dispositions antérieures contraires à celles du présent code à l'exception de celles régissant le droit traditionnel qui demeurent applicables en ce qu'elles ne sont pas contraires à la présente loi »* ; que la loi applicable devait être le code foncier et domanial, lequel est postérieur au jugement entrepris ;

Que par conséquent, c'est le décret organique du 03 décembre 1931 qui a vocation à s'appliquer ; qu'au sens des



SA

dispositions des articles 25 et 44 du même décret, le délai d'appel est d'un (01) mois à compter du prononcé du jugement ;

Que conformément aux dispositions des articles 26 et 43 du même décret, le juge doit donner avis aux parties de leur droit d'appel ;

Que mention de cet avis dont le défaut est suspensif, est faite en marge du jugement et signée des parties et du secrétaire chargé de la tenue des registres ;

Que le jugement entrepris a été prononcé en l'absence des parties, en tout cas en l'absence de l'appelant en violation de la loi et des droits de la défense ;

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

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 1230 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes *« sont et demeurent abrogées toutes les dispositions antérieures contraires à celles du présent code à l'exception de celles régissant le droit traditionnel qui demeurent applicables en ce qu'elles ne sont pas contraires à la présente loi »* ;

Que l'article 397 du code foncier et domanial dispose : *« les dispositions du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux articles ci-dessous, sont applicables aux contentieux relatifs à la protection des droits réels immobiliers »* ;

Qu'il s'ensuit que la loi applicable à la recevabilité de l'appel en l'espèce est le code foncier et domanial ;

Qu'en déclarant irrecevable, sur le fondement dudit code, l'appel relevé plus d'un (01) mois après le prononcé du jugement entrepris, les juges d'appel ont justement décidé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

**Sur les troisième, quatrième, cinquième et sixième moyens réunis tirés de la violation des articles 81 du décret organique du 03 décembre 1931 réorganisant la justice locale en AOF, 597, 15 et 17 du code de procédure civile,**



**commerciale, sociale, administrative et des comptes, 375, 9 et 30 du code foncier et domanial et 755 du code civil**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles 81 du décret organique du 03 décembre 1931 réorganisant la justice locale en AOF, 597, 15 et 17 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, 375, 9 et 30 du code foncier et domanial et 755 du code civil en ce que les juges d'appel ne se sont pas prononcés sur l'annulation du jugement entrepris pour avoir été assorti de l'exécution provisoire, sur la violation du principe de la contradiction et des droits de la défense en ce qui concerne le procès-verbal de transport judiciaire et n'ont pas confirmé le droit de propriété du demandeur au pourvoi, alors que, selon les moyens réunis, le jugement entrepris n'est pas susceptible d'exécution provisoire, que le principe de la contradiction qui s'impose au juge veut qu'aucune partie ne puisse être jugée sans avoir été entendue ou appelée ; que le juge doit appliquer au litige la règle de droit qui convient ; que la propriété s'acquiert, entre autres, par la prescription extinctive et la succession ;

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

Mais attendu que les moyens réunis développent des questions de fond alors que l'arrêt attaqué a déclaré irrecevable l'appel interjeté contre le jugement entrepris ;

Qu'ils sont inopérants donc irrecevables ;

**PAR CES MOTIFS**

Déclare irrecevable le pourvoi n°52 du 18 mai 2022 ;



Reçoit en la forme le pourvoi n°42 du 28 avril 2022 ;

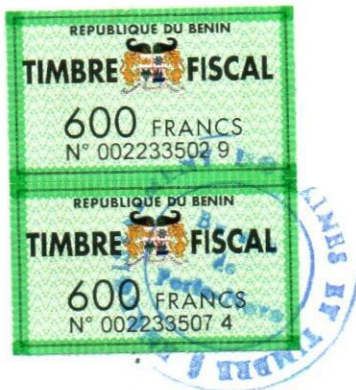
Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de la succession de

Noudéhouénu Henri KIKI ;



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 :

**Vignon André SAGBO**, Président,

PRESIDENT ;

**Georges G. TOUMATOU**

Et

**Ismaël Anselme SANOUSSI**

CONSEILLERS ;

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

DE : 15.000F

PEN : 15.000F

**Jacques HOUNSOU**, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

**Kodjihouankan Appolinaire AFFEWE**,

GREFFIER ;

Et ont signé :

Le président,

  
**Vignon André SAGBO**

Le rapporteur,

  
**Georges Goudjo TOUMATOU**

Le greffier,

  
**Kodjihouankan Appolinaire AFFEWE**

**Bienvenu D. TOKO**



Enregistré à P/Novo LB 24/07/2025  
06 Case 8702  
30000 TRENTE MILLES FRANCS  
LE BUREAU DE L'ENREGISTREMENT

