

**LOI N° 2024 – 17 DU 23 MAI 2024**

modifiant et complétant la loi n° 2022-16 du 19 octobre 2022 portant création, organisation et fonctionnement de la Cour spéciale des affaires foncières.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du 30 avril 2024 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

**Article 1<sup>er</sup>** : Sont modifiées et complétées comme suit, les dispositions des articles 3, 4, 5, 7, 8, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22 et 23 de la loi n° 2022-16 du 19 octobre 2022 portant création, organisation et fonctionnement de la Cour spéciale des affaires foncières.

Sont insérées dans la même loi, les dispositions des articles 3-1 et 5-1.

**Article 3 nouveau** : La Cour spéciale des affaires foncières connaît :

- des actions en revendication ou en confirmation de droit de propriété ;
- des actions relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- de tout contentieux administratif, à titre principal ou à titre incident, se rapportant à la matière foncière ou domaniale ;
- des infractions à la loi pénale en matière foncière et domaniale.

Elle ne connaît point :

- de l'exécution forcée en matière immobilière ;
- de toute autre exécution forcée fondée sur un titre.

**Article 3-1** : Les procédures sommaires en matière foncière et domaniale sont portées devant le président de la chambre de jugement.

**Article 4 nouveau** : La Cour spéciale des affaires foncières a pour ressort territorial les communes suivantes : Abomey-Calavi, Allada, Cotonou, Kpomassè, Ouidah, Porto-Novo, Sèmè-Podji et Tori-Bossito.

La Cour spéciale des affaires foncières est territorialement compétente pour connaître des actions visées à l'article 3 de la présente loi relative au fonds de terre qui s'étend sur une commune limitrophe de l'une de celles citées à l'alinéa premier du présent article.

Son siège est situé à Cotonou. Mais la Cour peut, si elle le juge utile, se réunir en d'autres lieux relevant de son ressort territorial.

**Article 5 nouveau :** La Cour spéciale des affaires foncières comprend :

- 1) au premier degré :
  - une chambre de première instance ;
  - une juridiction d'instruction ;
  - un juge des libertés et de la détention ;
- 2) au second degré :
  - une chambre des appels,
  - une chambre d'instruction,
  - une chambre des libertés et de la détention.

**Article 5-1 :** Un parquet spécial assure les fonctions du ministère public près la Cour spéciale des affaires foncières. Il a compétence dans le ressort de la Cour, pour engager ou requérir dans le cadre du domaine d'attribution de cette juridiction, la poursuite des infractions à la loi pénale.

**Article 7 nouveau :** La chambre d'instruction et la chambre des libertés et de la détention sont composées chacune d'un président et de deux assesseurs, tous magistrats.

Le président de la chambre d'instruction et celui de la chambre des libertés et de la détention sont des magistrats, de grade terminal.

**Article 8 nouveau :** La Cour spéciale des affaires foncières dispose d'un greffe dirigé par un greffier en chef.

Le greffier en chef, les greffiers et le personnel du greffe sont nommés par arrêté du ministre chargé de la justice.

**Article 15 nouveau :** En matière civile, l'instance est introduite devant la Cour spéciale des affaires foncières conformément à la

législation en vigueur.

Au jour fixé pour l'audience, si les parties comparaissent ou sont régulièrement représentées, la chambre procède obligatoirement à une tentative de conciliation.

Elle peut, à la demande conjointe des parties ou de sa propre initiative, mais avec l'accord de celles-ci, ordonner une médiation sur tout ou partie du litige. Le dossier est alors renvoyé au rôle d'attente pour la durée de la procédure de médiation. Cette durée ne peut dépasser trois (03) mois.

En cas d'accord, le président dresse un procès-verbal de conciliation signé par les parties, dont une expédition est revêtue de la formule exécutoire ou procède à l'homologation du procès-verbal dressé par le médiateur.

A défaut d'accord ou à l'expiration du délai imparti ou si l'une des parties est absente ou ne s'est pas faite régulièrement représenter, le président procède comme en matière contentieuse.

**Article 16 nouveau** : En matière civile, à la première audience et à défaut de conciliation ou de renvoi en médiation, il est tenu une conférence préparatoire. Le président de la chambre entend les parties ou leurs avocats présents sur leurs moyens et intérêts respectifs et leur fait les représentations nécessaires, en vue d'établir un contrat de procédure aux fins de mise en état qui inclut les délais et le calendrier nécessaires à l'instruction et au jugement de l'affaire, eu égard à la question de compétence, à la nature, à l'urgence, à la recevabilité et à la complexité de celle-ci.

Le calendrier comporte le nombre prévisible de rendez-vous judiciaires, la date des débats, des échanges de conclusions, la date de la clôture, celle de la plaidoirie et celle du prononcé de la décision. Le calendrier convenu devant le président vaut contrat de procédure entre les parties. Le calendrier de procédure convenu est établi par le greffier audiencier et notifié dès la fin de l'audience aux parties ou à leurs avocats. La preuve de la réception est classée au dossier judiciaire.

Lorsque la cause est communicable, notification est également faite au ministère public. En tout état de cause, le ministère public peut

demander et obtenir communication du calendrier auprès du greffier en chef.

L'affaire est instruite par le président ou un magistrat désigné de la chambre saisie ou à laquelle l'affaire a été distribuée. Il a mission de veiller au déroulement loyal de la procédure, conformément au contrat de procédure, spécialement à la ponctualité de l'échange des conclusions et de la communication des pièces. Il entend les parties selon les besoins de la procédure. Il exerce tous les pouvoirs nécessaires à la communication, à l'obtention et à la production des pièces. Il peut entendre les avocats et leur faire toutes communications utiles. Il peut également, si besoin est, leur adresser des injonctions, convoquer une audience. L'absence d'exécution des diligences convenues est un défaut de diligence. Le juge désigné chargé de la mise en état en prend acte et avise des suites conformément au calendrier convenu. Il peut accorder des prorogations de délai. Les délais fixés dans le calendrier de la mise en état ne peuvent être prorogés qu'en cas de cause grave et dûment justifiée, à l'exclusion de la maladie, de l'absence.

Le juge désigné chargé de la mise en état peut prendre connaissance des conclusions et des pièces échangées par les parties. Il peut procéder aux constatations, évaluations, appréciations ou reconstitutions qu'il estime nécessaires, en se transportant si besoin sur les lieux. Il est dressé un procès-verbal de tout transport comportant au besoin les planches photographiques et images filmées.

Lorsqu'une exception ou fin de non-recevoir nécessite d'être tranchée préalablement aux questions de fond, le juge renvoie l'affaire devant la formation de jugement, le cas échéant sans clore l'instruction, pour qu'elle statue sur cette question ou sur cette fin de non-recevoir. Il peut également ordonner ce renvoi s'il l'estime nécessaire en raison d'un moyen d'ordre public. La décision de renvoi est une mesure d'administration judiciaire insusceptible de recours. La formation de jugement statue sur la fin de non-recevoir ou le moyen d'ordre public. Le cas échéant, elle met fin à l'instance.

Le juge désigné renvoie à l'audience de plaidoirie les affaires dans lesquelles le défendeur ne comparaît pas si elles sont en état d'être jugées sur le fond, à moins qu'il n'ordonne la réaffectation du défendeur.

Le juge désigné établit en fin d'échanges entre les parties sur la

base de leurs écritures récapitulatives, un rapport. Le rapport du juge désigné comporte le rappel de l'objet de la demande, des moyens des parties, les questions de fait et de droit, soulevées par le litige et mention des éléments propres à fonder la décision.

La formation de jugement évoque au jour convenu, à l'audience de plaidoirie, les affaires qui, d'après le rapport du juge désigné et au vu des débats, des conclusions échangées et des pièces communiquées, lui paraissent prêtes à être jugées sur le fond ou radiées. Elle entend les observations récapitulatives des parties ou de leurs avocats.

Le cas échéant, la formation de jugement ordonne les mesures complémentaires de mise en état et en fixe les délais.

**Article 17 nouveau :** Hormis les causes obligatoirement communicables, le ministère public peut demander communication du dossier de toute affaire dans laquelle il estime devoir intervenir.

Si l'affaire est en délibéré, il en sollicite le rabattement, la réouverture des débats et une remise de cause pour ses observations.

En tout état de cause, il retourne le dossier de la procédure, accompagné de ses observations ou conclusions écrites, à la chambre saisie, dans les sept (07) jours de sa réception.

**Article 19 nouveau :** Dans les limites de la compétence de la Cour spéciale des affaires foncières, le président de la chambre de première instance prend des ordonnances sur requête.

Il peut également ordonner sur requête toutes mesures lorsque les circonstances exigent qu'elles ne soient pas prises contradictoirement.

Les mêmes prérogatives prévues appartiennent au président de la chambre des appels.

**Article 20 nouveau :** Les décisions rendues par la Cour spéciale des affaires foncières sont, conformément à la législation en vigueur, susceptibles selon le cas, d'opposition, d'appel, de tierce opposition, de pourvoir ou de révision.

L'opposition et la tierce opposition sont soumises à la juridiction qui a rendu la décision attaquée. 

L'appel interjeté contre les jugements rendus par la chambre de première instance est porté devant la chambre des appels.

Le pouvoir en cassation contre les arrêts rendus par la chambre des appels est soumis à la chambre compétente de la Cour suprême.

**Article 21 nouveau** : Les dispositions des articles 6 et 7 nouveau de la présente loi et celles de l'article 37 de la loi n° 2001-35 du 21 février 2003 portant statut de la magistrature en République du Bénin, ne sont pas impératives pendant les cinq (05) années à compter de la promulgation de la présente loi.

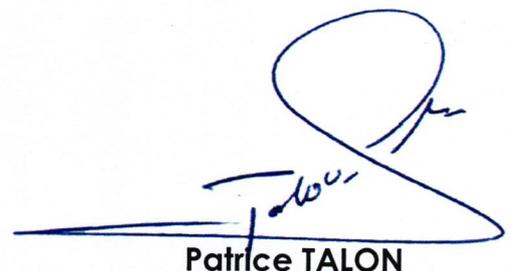
**Article 22 nouveau** : Dès l'installation de la Cour spéciale des affaires foncières, les procédures du ressort des communes d'Abomey-Calavi, d'Allada, de Cotonou, de Kpomassè, de Ouidah, de Porto-Novo, de Sèmè-Podji et de Tori-Bossito, lui sont transférées sauf si elles sont en délibéré.

**Article 23 nouveau** : Les dispositions des lois portant organisation judiciaire, code foncier et domanial, code de procédure pénale, code pénal et de code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi, sont applicables à la Cour spéciale des affaires foncières.

**Article 2** : La présente loi sera exécutée comme Loi de l'Etat.

Fait à Cotonou, le 23 mai 2024

Par le Président de la République,  
Chef de l'État, Chef du Gouvernement,



Patrice TALON

Le Garde des Sceaux, Ministre  
de la Justice et de la Législation,



**Yvon DETCHENOU**

**AMPLIATIONS** : PR 6 ; AN 4 ; CS 2 ; CC 2 ; CES 2 ; C.COM 2 ; HAAC 2 ; HCJ 2 ; MJL 2 ; AUTRES MINISTERES 20 ; SGG 4 ; JORB 1.