

N° 04/CJ-DF du répertoire

N° 2020-109/CJ-DF du greffe

Arrêt du 14 janvier 2022

**Affaire :**

**Mensah LITCHOU**  
(*Me Raphaël GNANIH*)

C/

**Anouratou RAÏMI**  
(*Me Mousbaye PADONOU-AMINOU*)

YAI

**REPUBLIQUE DU BENIN**

**AU NOM DU PEUPLE BENINOIS**

**COUR SUPREME**

**CHAMBRE JUDICIAIRE**

**(Droit foncier)**

La Cour,

Vu l'acte n°004 du 24 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Ange Raphaël K. GNANIH, conseil de Mensah LITCHOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°013/1<sup>ère</sup>CH-DPF/2020 rendu le 15 juin 2020 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°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

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 les pièces du dossier ;

Où à l'audience publique du vendredi quatorze janvier deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Où l'avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

*g*

*47*

*7*

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°004 du 24 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Ange Raphaël K. GNANIH, conseil de Mensah LITCHOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°013/1<sup>ère</sup>CH-DPF/2020 rendu le 15 juin 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0265 et 0266/GCS du 11 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 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 payée et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

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

Que les observations des parties ont été versées au dossier ;

### EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi est respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

### AU FOND

#### Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par convention de vente en date du 24 octobre 1968, Djangban TCHOGOU a acquis auprès de Médémakou LITCHOU une parcelle de terrain de tenure coutumière sise à Sènadé Lom-Nava Cotonou sur laquelle il a érigé une habitation à titre précaire ;

Qu'après le lotissement de la zone, le préfet de l'Atlantique, par arrêté n°2/267/DEP-ATL/SG/SAD du 18 avril 1996 lui a retiré ladite parcelle recasée « P » du lot 329 ; que cette situation de retrait a duré jusqu'en 2002 où, s'étant ravisée, la même autorité, à nouveau, l'a rétabli dans ses droits par un autre arrêté préfectoral n°2/361/DEP-ATL/CAB/SAD du 09 octobre 2002 ;

Qu'à la faveur de ce nouvel arrêté préfectoral, Djangban TCHOGOU a cédé par acte en date à Cotonou du 17 janvier 2003 sa parcelle à Anouratou RAÏMI ;

Qu'en dépit de l'effet abrogatoire de cet arrêté préfectoral ayant rétabli Djangban TCHOGOU dans ses droits comme propriétaire dudit immeuble, Mensah LITCHOU, héritiers de feu Médémakou LITCHOU est parvenu à obtenir le permis d'habiter n°2/4104 du 20 juin 2003 sur la parcelle querellée ;

Que poursuivi devant le tribunal correctionnel pour la vente d'immeuble appartenant à autrui, Mensah LITCHOU a été déclaré coupable desdits faits suivant jugement n°283/12-1<sup>ère</sup> CH-CD du 30 novembre 2012 ;

Qu'au moment où le procès pénal se déroulait, Mensah LITCHOU a saisi par requête du 08 novembre 2011, le tribunal de première instance de première classe de Cotonou aux fins de confirmation de son droit de propriété sur la parcelle litigieuse ;

Que face à cet état de chose, Anouratou RAÏMI a saisi la chambre administrative de la Cour suprême aux fins d'annulation du permis d'habiter délivré à Mensah LITCHOU sur le terrain en cause ; que la haute Juridiction, par arrêt n°73/CA du 19 juin 2013 a annulé tous les actes et documents administratifs délivrés au demandeur au pourvoi sur ladite parcelle ;

Qu'après la reddition de l'arrêt de la chambre administrative de la Cour suprême, le tribunal saisi a rendu le jugement n°011/14/2CB du 03 avril 2014 par lequel, bien qu'ayant constaté matériellement que la chambre administrative a annulé entre autres pièces, le permis d'habiter n°2/4104 du 20 juin 2003 dont s'est prévalu Mensah LITCHOU, a cependant confirmé le droit de propriété de ce dernier sur la parcelle « P » du lot 329 sise à Lom-Nava ;

Qu'appel a été interjeté contre ledit jugement ;

Que statuant sur le mérite de cet appel, la cour d'appel de Cotonou a rendu le 15 juin 2020 l'arrêt n°013/1<sup>ère</sup> CH-DPF/2020 par lequel elle a annulé le jugement entrepris puis évoquant et statuant à nouveau, a confirmé le droit de propriété de Anouratou RAÏMI sur la parcelle « P » du lot 329 sise à Lom-Nava à Akpakpa Cotonou ;

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

## **DISCUSSION**

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

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

### En sa première branche

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir, pour annuler le jugement contradictoire n°011/14/2CB du 03 avril 2014 rendu par le tribunal de Cotonou, dit que « *l'extrait du jugement contradictoire n°283/12-1<sup>ère</sup> CH.CD du 30 novembre 2012 fait apparaître que le tribunal de première instance de première classe de Cotonou a déclaré Mensah LITCHOU coupable de vente d'immeuble appartenant à autrui et la preuve n'est pas rapportée que ce jugement a été attaqué ou infirmé* », alors que, selon la branche du moyen, les articles 569 et 572 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes disposent que : « *nul jugement, nul acte ne peut être mis en exécution que sur présentation d'une expédition revêtue de la formule exécutoire, à moins que la loi n'en dispose autrement* » et « *toute partie peut se faire délivrer par le greffe de la juridiction devant laquelle le recours pouvait être formé, un certificat attestant l'absence d'opposition, d'appel ou de pourvoi en cassation, ou indiquant la date du recours s'il en a été formé* » ; qu'en considérant un simple extrait d'une décision de justice comme titre exécutoire pour rendre leur arrêt d'infirmité, les juges d'appel ont violé les dispositions ci-dessus visées ;

Mais attendu que le procès civil se déroule selon le principe du contradictoire et il appartenait au demandeur au pourvoi de rapporter tous les éléments de preuve nécessaires au soutien de ses prétentions ;

Que la décision pénale a, au civil, autorité absolue à l'égard de tous, en ce qui concerne l'existence du fait incriminé et la culpabilité de celui auquel le fait est imputé ;

Qu'en annulant le premier jugement pour « *contrariété entre les motifs et le dispositif* » et en disant par ailleurs, pour confirmer le droit de propriété de Anouratou RAÏMI que « *... tous les actes sur lesquels Mensah V. LITCHOU fonde son droit de propriété ont été annulés ... Mensah LITCHOU argue de la fausseté de la convention du 24 octobre 1968 sans en rapporter la preuve* », les juges d'appel ont fait une bonne application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

### En sa deuxième branche : cumul de l'action publique et de l'action civile

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 4 et 5 du code de procédure pénale en ce que « *la défenderesse au pourvoi avait déjà fait l'option de la saisine de la juridiction pénale devant laquelle elle s'était constituée partie civile* ;

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*qu'il s'ensuit qu'elle ne peut plus être recevable dans une action civile visant à voir confirmer son droit de propriété sur l'immeuble querellé* », alors que, selon cette branche du moyen, « *pour qu'une juridiction compétente connaisse d'une action portée devant celle pénale, il faut conformément à l'article 10 du code de procédure pénale, qu'il y ait prescription de l'action pénale* » ; qu'en passant outre cette fin de non-recevoir, les juges d'appel ont violé les articles 4 et 5 du code de procédure pénale et exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'il ne ressort pas du dossier et singulièrement des notes de plaidoirie déposées à l'audience du 12 août 2019 que le moyen tiré du non cumul des actions civile et pénale ait été soulevé devant les juges du fond ;

Qu'il ne saurait être évoqué pour la première fois en cause de cassation ;

Que le moyen est irrecevable ;

**PAR CES MOTIFS :**

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Mensah LITCHOU ;

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 :

**Sourou Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire,

**PRESIDENT ;**

**Michèle CARRENA ADOSSOU**

**Et**

**Vignon André SAGBO**

**CONSEILLERS ;**




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

**Saturnin AFATON**, avocat général,

**MINISTERE PUBLIC ;**

**Mongadji Henri YAI**,

**GREFFIER ;**

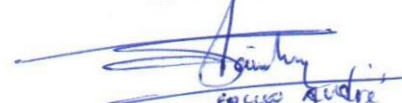
Et ont signé

Le président,



**Sourou Innocent AVOGNON**

Le rapporteur,



**Vignon André SAGBO**

Le greffier.



**Mongadji Henri YAI**