

OK ♀

N° 10/CA du Répertoire

N° 2000-024/CA du Greffe

Arrêt du 05 avril 2001

AFFAIRE : DAGBA Abodourin Inoussa
C/

- Etat béninois représenté par l'Agent Judiciaire du Trésor
- Sous-Préfet d'Abomey-Calavi

REPUBLIQUE DU BENIN
AU NOM DU PEUPLE BENINOIS
COUR SUPREME
CHAMBRE ADMINISTRATIVE

Notifié par L/N° 3065-3066-3067-3068-3072/GCS
24/12/2001

DE = gratis

enregistré à Cotonou le 05/12/01
 Po 36 Case 4634
 reçu zéro franc
 l'Inspecteur de l'Enregistrement

Elisabeth DOUVI
 Elisabeth DOUVI



La Cour,

Vu la requête introductive d'instance valant mémoire ampliatif en date du 25 janvier 2000, enregistrée au Greffe de la Cour le 15 février 2000 sous n° 0148/GCS, par laquelle Monsieur DAGBA A. Inoussa, domicilié au lot 1778 Fidjrossé, par l'organe de son conseil Maître Cosme AMOUSSOU, Avocat près la Cour d'Appel de Cotonou, a introduit un recours en annulation pour excès de pouvoir contre la décision implicite de rejet de sa requête tendant à voir l'Administration régulariser la situation créée à son égard par les opérations de lotissements, morcellements et attributions des parcelles dans la zone de Cocodji-Womé (Lotissement de Godomey 2^{ème} tranche) ;

Vu la requête en date du 24 février 2000, enregistrée au Greffe de la Cour le 29 février 2000 sous n° 202GCS par laquelle Maître Cosme AMOUSSOU, conseil de Monsieur DAGBA A. Inoussa, a sollicité une abréviation de délai de procédure ;

Vu l'Ordonnance n° 2000-0011/PCS/CAB du 13 mars 2000 par laquelle l'abréviation de délai de procédure a été accordée, conformément à l'article 51 de l'Ordonnance n° 21/PR du 26 avril 1966 organisant la procédure devant la Cour Suprême, par le Président de la Cour Suprême ;

Vu les lettres n° 673, 674 et 677/GCS du 17 mars 2000 par lesquelles ladite Ordonnance a été respectivement communiquée à Monsieur le Sous-Préfet d'Abomey-Calavi, à

[Signature]

Monsieur l'Agent Judiciaire du trésor et à Maître Cosme AMOUSSOU ;

Vu les lettres n° 675, 676/GCS du 17 mars 2000 par lesquelles la requête introductive d'instance valant mémoire ampliatif et les pièces y annexées ont été respectivement communiquées à l'Agent Judiciaire du Trésor et à Monsieur le Sous-Préfet d'Abomey-Calavi;

Vu la lettre n° 160-C/AJT/BPJRCC/SP du 02 mai 2000 enregistrée au Greffe de la Cour le 02 mai 2000 sous n° 458/GCS par laquelle l'Agent Judiciaire du Trésor par intérim a sollicité une prorogation de délai afin de communiquer ses observations à la Cour ;

Vu la lettre n° 091/AJT/BPJRCC/SA du 23 mai 2000 enregistrée au Greffe de la Cour le 25 mai 2000 sous n° 537/GCS par laquelle l'Agent Judiciaire du Trésor a fait parvenir à la Cour son mémoire en défense ;

Vu la Loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 portant Régime des Permis d'Habiter au Dahomey (BENIN) ;

Vu la Loi 65-25 du 14 août 1965 portant Régime de la Propriété Foncière au Dahomey ;

Vu les Permis d'Habiter n°s 21/1314 ; 21/1315 et 21/1316 du 10 mai 2000 ;

Vu la consignation constatée par reçu n° 1673 du 21 février 2000 ;

Vu l'Ordonnance n° 21/PR du 26 avril 1966 organisant la procédure devant la Cour Suprême, remise en vigueur par la Loi n° 90-012 du 1^{er} juin 1990 ;

Vu toutes les autres pièces du dossier ;

Oùï le Conseiller **Samson DOSSOUMON** en son rapport ;

Oùï l'Avocat Général **René Louis KEKE** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

Considérant que le recours du sieur DAGBA A. Inoussa a été introduit dans les forme et délai de la loi ; qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le moyen du requérant tiré de la violation du principe de l'égalité de tous devant les charges publiques et sans qu'il soit nécessaire d'analyser les autres moyens.

Considérant que le requérant évoque la violation du principe de l'égalité de tous devant les charges publiques en ce qu'il a supporté plus de charges que les autres administrés se trouvant dans la même situation que lui ;

Considérant que l'Administration peut entreprendre deux types de lotissement à savoir d'une part, le lotissement sur un immeuble appartenant à l'Etat, figurant de ce fait dans un tableau général prévu par la loi n° 60-21 du 13 juillet 1960, fixant l'établissement et la tenue d'un « Tableau général des propriétés immobilières de l'Etat au Dahomey (BENIN) et susceptible de faire l'objet de délivrance de Permis d'Habiter » d'autre part, le lotissement en vue d'aménager dans un espace sur lequel les simples particuliers (citoyens) détiennent différents droits réels allant de l'usufruit au droit de disposition, en passant par le droit d'usage et d'habitation les uns, détenus coutumièrement et constatés par des conventions rédigées conformément au mécanisme du Décret du 02 mai 1906, les autres, détenus selon les règles du code civil parce que immatriculés conformément aux dispositions de la loi n° 65-25 du 14 août 1965 ;



Considérant que lorsque le lotissement porte sur un immeuble n'appartenant pas à l'Etat, il ne s'agit pas de spolier ou de mépriser les droits des détenteurs coutumiers de droits réels immobiliers en immatriculants dans le cadre d'une opération de lotissement, des immeubles relevant du droit coutumier ;

Considérant que contrairement à ce que soutient l'administration, l'immatriculation est facultative et n'est exceptionnellement obligatoire que dans deux cas prévus à l'article 5 de la loi n° 65-25 du 14 août 1965 ; qu'ainsi,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive mark.

l'existence des droits réels détenus coutumièrement est légalement reconnue et donc opposable à l'Administration dans le cadre d'une opération de lotissement-recasement ;

Considérant que ce type de lotissement-recasement est basé sur les principes de la légalité, de l'imputabilité, de la publicité et de l'égalité de tous devant les charges publiques ;

Que le respect de ces différents principes exige que l'opération se justifie par un bilan coût-avantages, qu'elle soit approuvée par un acte réglementaire précisant le motif de l'opération, la superficie concernée par le coefficient de réduction, le délai de réalisation et de clôture de l'opération ; que cet acte d'approbation doit être publié au Journal Officiel avant le démarrage du projet approuvé ;

Considérant par ailleurs que l'autorité administrative, Maître d'ouvrage, doit avant exécution prendre un arrêté qui vise l'acte d'approbation, précise le coefficient de réduction applicable et porte en annexe le plan de voirie et des divers réseaux, ainsi que le plan des équipements collectifs ; que cet Arrêté, de même que ses annexes, doivent être publiés au Journal Officiel et affichés dans les mairies, sous-préfectures et Préfectures concernées ;

Considérant que dans le respect des principes de la légalité, de l'imputabilité et de l'égalité, de tous devant les charges publiques les numéros des parcelles attribuées dans le cadre du recasement, doivent être notifiés aux attributaires ; que cette notification doit comporter les indications suivantes :

- 1°/ le titre du lotissement, précisant la zone, la tranche et le ou le (s) lot (s)
- 2°/ les nom et prénom (s) de l'attributaire
- 3°/ le numéro de l'état des lieux
- 4°/ l'aspect initial en superficie
- 5°/ la (les) lettre (s) de la ou des parcelles (s) attribuée (s) après application du coefficient de réduction
- 6°/ le numéro du Journal Officiel de publication de l'Arrêté d'approbation et de l'Arrêté de mise en exécution
- 7°/ les voies de recours administratif et juridictionnel ouverts aux attributaires.

Que cette notification doit se faire dès la signature de l'Arrêté de clôture des opérations de lotissement ;

d

Considérant que aucun attributaire ne doit supporter plus de défalcation ou de charge que celle subie par les autres sans indemnisation, qu'un tel préjudice non compensé par une indemnité juste et équitable, qui peut être en nature et en espèce, peut faire l'objet d'un recours contentieux devant la juridiction administrative ;

Considérant que, eu égard à son apport initial et la superficie à lui attribuée par l'administration, le requérant a du supporter plus de charge que les autres administrés ;

Qu'ainsi il est en droit de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

Sur le montant du préjudice

Considérant que le requérant soutient que le fait que l'Administration ait réservé la zone sur laquelle se trouve son domaine pour abriter un cimetière public ; que l'initiative de ce projet ayant emporté son domaine, ses constructions et son verger constitue une expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que dans le cas d'espèce il s'agit d'un lotissement en vue d'aménager un espace sur lequel les simples particuliers détiennent différents droits réels ;

Considérant que dans le cadre de l'aménagement d'un espace, (lotissement-recasement), l'Administration peut réserver des espaces pouvant abriter des infrastructures socio-communautaires ;

Considérant qu'il résulte du calcul fait que le requérant, par rapport à son apport initial et la superficie attribuable, déduction faite du coefficient de réduction appliqué dans la zone, a été sous-recasé ;

Considérant qu'au lieu de 956,15m², l'administration lui a attribué 893m² ; qu'il en résulte un sous-recasement de 63,15m² qu'il a supporté comme charge complémentaire, ouvrant droit au dédommagement ;

Considérant que le requérant a été sous-recasé par rapport à la superficie qui doit lui être attribuée et celle attribuée aux autres administrés concernés par ce recasement ; qu'ainsi, le



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive mark.

principe de l'égalité de tous devant les charges publiques se trouve violé ;

Qu'il échet, compte tenu des circonstances de l'espèce, de condamner l'Etat béninois à payer, au requérant, le franc symbolique.

PAR CES MOTIFS

DECIDE

Article 1^{er} : Le recours du sieur DAGBA Abodourin Inoussa est recevable.

Article 2 : L'Etat béninois représenté par l'Agent Judiciaire du Trésor est condamné à payer, au requérant, le franc symbolique.

Article 3 : Les dépens sont mis à la charge du Trésor Public.

Article 4 : Notification du présent Arrêt sera faite aux parties et au Procureur Général près la Cour Suprême.

Ainsi fait et délibéré par la Cour Suprême (Chambre Administrative) composée de Messieurs :

Samson DOSSOUMON, Conseiller à la Chambre Administrative,

PRESIDENT ;

André LOKOSSOU }

et }

Joachim G. AKPAKA }

CONSEILLERS.

Et prononcé à l'audience publique du jeudi cinq avril deux mille un, la Chambre étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

René Louis KEKE,

MINISTERE PUBLIC ;

Et de Maître **Irène Olga AÏTCHEDJI**,

GREFFIER.

Et ont signé

Le Président,



Le Greffier,



