

N° 15/CA du Répertoire

N° 2005-29/CA3 du Greffe

Arrêt du 19 mars 2014

AFFAIRE : HOUNNOU Cyriaque

C/

Préfet de l'Atlantique et du Littoral

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête en date à Cotonou du 02 février 2005 enregistrée le 04 février 2005 au secrétariat de la Chambre administrative de la Cour Suprême sous n°0131/CS/CA, par laquelle HOUNNOU Cyriaque demeurant à Cotonou au lot n°26 B, PK6 Akpakpa, assisté de Maître Hélène KEKE-AHOLOU, son avocat, sollicite l'annulation pour excès de pouvoir du permis d'habiter n°-2/961 du 23 février 2003 délivré à ETEDJI – HOUNKPE Georges relativement à la parcelle « L » du lot 1754 de Fidjrossè Centre ;

Vu les courriers n°0814/GCS et 0815/GCS du 24 février 2005 par lesquelles le conseil du requérant a été invité à accomplir les formalités préliminaires de consignation et de timbrage ;

Vu le courrier n°1116/GCS du 29 mars 2005 reçu le 1^{er} avril 2005, invitant le même conseil à produire son mémoire ampliatif ;

Vu la lettre en date du 30 mai 2005 enregistrée au greffe de la Cour suprême le 03 juin 2005 sous n°730/GCS, par laquelle le conseil du requérant a fait parvenir son mémoire ampliatif ;

Vu la correspondance, n°2414/GCS du 22 juin 2005 reçue le 28 juin 2005, par laquelle communication de la requête introductive d'instance, des pièces y annexées ainsi que du mémoire ampliatif a été assurée au conseil de l'Administration aux fins de son mémoire en défense ;

Vu le courrier en date du 22 août 2005 enregistré au secrétariat de la chambre administrative sous le n°870/CS/CA du 24 août 2005, par lequel maître A. F. SAÏZONOU-BEDIE, conseil de l'Administration, a communiqué ses observations en défense ;



Vu la correspondance n°3593/GCS du 07 novembre 2005^s réceptionnée le 10 novembre 2005, transmettant le mémoire en défense du conseil de l'Administration au conseil du requérant aux fins de ses répliques ;

Vu la lettre en date du 04 janvier 2006 enregistrée le 06 janvier 2006 sous n°005/GCS du greffe, par laquelle maître H. KEKE-AHOLOU a transmis ses observations en réplique ;

Vu le paiement de la consignation requise constaté suivant reçu n°-3069 du 03 mars 2005 ;

Vu toutes les pièces du dossier ;

Vu l'ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 organisant la procédure devant la Cour Suprême alors en vigueur ;

Vu la loi n° 60-20 du 13 juillet 1990, fixant le régime des permis d'habiter au (Dahomey) Bénin ;

Vu le décret n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au (Dahomey) Bénin ;

Oùï le conseiller Eliane R. G. PADONOU en son rapport ;



Oùï l'Avocat général Onésime G. MADODE en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

A-En la Forme : sur la question de la recevabilité

Sur le moyen de l'Administration tiré de l'irrecevabilité du recours en raison de la non-production de l'acte attaqué

Considérant que le conseil de l'Administration fait grief au requérant de n'avoir pas versé au dossier expédition ou copie du permis d'habiter querellé, ainsi que le prescrivent les dispositions de l'article 66 de l'ordonnance n°-21/PR ci-dessus visé ;



Considérant toutefois que ni le conseil, ni l'Administration elle-même ne font état de l'inexistence d'un tel permis d'habiter ;

Que bien que copie de cet acte ne soit pas versée, aux débats par le requérant, il est constant que ledit permis d'habiter figure au registre ou au livre des affaires domaniales de la préfecture de l'Atlantique, des informations détenues par le requérant et indiquant le titulaire et les références du permis d'habiter querellé étant parvenues par le biais des services compétents de la préfecture de l'Atlantique ; ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par l'Administration ;

Que de ce qui précède, il y a lieu d'écarter le moyen de l'Administration tiré de la non-production de l'acte incriminé et de déclarer le présent recours recevable ;

Au fond

Considérant que le requérant expose par l'organe de son conseil, maître Hélène KEKE-AHOLOU que suivant convention de vente en date du 13 janvier 1983, il a acquis auprès de l'Union des fils de feu TAMADAHO Adigbè David-Michel, une parcelle de terrain nue mesurant 25m sur 20 et située à Fidjrossè (Adjikan-Djako) ;

Que suite à cette acquisition, il s'est acquitté le 20 octobre 1997 auprès de l'ex-société de Construction et de Gestion immobilière (SOCOGIM-liquidation) des frais de lotissement de ladite parcelle ;

Qu'il explique que la SOCOGIM en liquidation lui a régulièrement délivré le certificat d'appartenance en date du 28 octobre 1997 par lequel elle reconnaît expressément que la parcelle relevée à l'état des lieux sous le n°-1959 à Fidjrossè centre et recasée dans le lot 1754, parcelle L dans les livres de la SOCOGIM-liquidation est bien sa propriété ;

Que s'étant ensuite rendu auprès des services compétents de la Préfecture des départements de l'Atlantique et du Littoral afin de se faire délivrer le permis d'habiter sur la parcelle dont il est légitime propriétaire, il s'est entendu dire à son grand étonnement, qu'un permis d'habiter afférent à ladite parcelle a été déjà délivré à ETEDJI-HOUNKPE Georges ;



Considérant que le requérant affirme qu'il a alors saisi, par lettre en date à Cotonou du 06 octobre 2004, le Préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral d'un recours gracieux en annulation du permis d'habiter n°-2/961 du 23 février 2003 délivré à ETEDJI-HOUNKPE Georges ;

Que devant le silence de l'autorité préfectorale, il saisit la Haute Juridiction aux fins d'obtenir l'annulation de ce permis d'habiter ;

Considérant qu'il affirme en outre que la délivrance de ce permis d'habiter viole les alinéas 1 et 2 du décret n°-64-276 PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 fixant le régime du permis d'habiter au Bénin ;

Qu'il ajoute qu'elle viole également l'ordonnance n°-70-3 D/MJL du 28 janvier 1970 frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux assurant l'exécution des décisions de justice et portant interdiction de vente d'immeuble d'autrui ;

Considérant que le requérant conclut qu'il ne fait l'ombre d'aucun doute que la parcelle querellée demeure sa propriété exclusive ;

Considérant que le requérant invoque au soutien de sa demande l'unique moyen tiré de la violation des dispositions des articles :

- 2 de la loi n°-60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey , actuellement Bénin , puis,

- 3 et 4 du décret n°-64-276 du 2 décembre 1964 en application de la loi précitée et fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey, actuel Bénin ;

Considérant que le conseil de l'Administration outre le moyen tiré de l'irrecevabilité déjà invoqué, soutient le second moyen tiré du mal-fondé de l'action du requérant en ce que celui-ci produit au dossier, entre autres pièces, une attestation de non-litige qui devrait être antérieure à la convention de vente ;



Sur l'illégalité de l'acte administratif querellé

Considérant que le requérant par l'organe de son conseil invoque l'unique moyen tiré du non-respect des dispositions de la loi n°-60-20 du 13 juillet 1960 et de celui des dispositions de son décret d'application n°-64-276/PC-MFAEP/EDT du 02 décembre 1964, tous fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey (actuel Bénin) ;

Considérant en effet que l'article 02 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 dispose : « Le chef de circonscription sera assisté, dans l'attribution du permis d'habiter, d'une commission dont la composition et le fonctionnement seront prévus par décret pris en conseil des ministres » ;

Considérant qu'à la suite de la loi précitée, le décret du 02 décembre 1964 qui détermine les modalités d'application de ladite loi , en précisant la composition et le fonctionnement de la commission ci-dessus évoquée, énonce en ses articles qui suivent :

Article 3 : « la commission prévue à l'article 2 de la loi susvisée, présidée par le chef de circonscription administrative ou son délégué comprend les membres ci-après énumérés...

Cette commission se réunit sur convocation de son président et fait toutes propositions d'attributions » ;

Article 4 : « la demande de permis d'habiter doit être adressée au chef de circonscription. Elle doit... »

Dans la mesure où il sera possible de satisfaire à de telles demandes et après consultation de la commission prévue à l'article précédent, et du maire dans les communes, le chef de circonscription désignera au demandeur la parcelle libre de toute occupation et préalablement bornée ou pour le moins piquetée, qu'il pourra occuper, et lui délivrera un permis d'habiter détaché ...» ;

Considérant qu'il résulte des prescriptions ci-dessus que le chef de circonscription a l'obligation de réunir la commission ci-dessus décrite aux fins de l'étude de toute demande de permis d'habiter à lui adressée ;





Que l'avis de toute commission s'impose au chef de circonscription, ledit avis le liant ;

Considérant qu'en espèce, la preuve n'est pas rapportée que le chef de circonscription a réuni ladite commission puis requis cet avis ;

Qu'à défaut d'avoir accompli cette formalité substantielle, le chef de circonscription n'a pu délivrer, dans les conditions requises par la loi, le permis d'habiter n°-2/961 en date du 23 février 2003 ;

Considérant en effet qu'en application des dispositions ci-dessus citées, le chef de circonscription a l'obligation, après avis de la commission susdite, de désigner au demandeur d'un permis d'habiter, une parcelle libre de toute occupation et préalablement bornée ou pour le moins piquetée que le demandeur pourra occuper ;

Considérant qu'en l'espèce et notamment des pièces du dossier, HOUNNOU Cyriaque s'étant déjà, le 20 octobre 1997, acquitté auprès de l'ex-société de Construction et de Gestion Immobilière (SOCOGIM-Liquidation) des frais afférents au lotissement de ladite parcelle et ayant obtenu de cette même société dès le 28 octobre 1997 un certificat d'appartenance attestant ainsi que la parcelle en cause a été relevée à l'état des lieux sous le n°-1959 b à Fidjrossè-Centre au nom du requérant, puis recasée dans le lot 1754 et identifiée parcelle L dans les livres de l'ex-SOCOGIM-Liquidation, il s'en suit, en tout état de cause, que la parcelle, objet du permis d'habiter querellé, n'était plus libre de toute occupation ;

Qu'en délivrant sur sa seule initiative ledit permis d'habiter, le chef de circonscription a désigné une parcelle déjà occupée ;

Que dans ces conditions, la violation des dispositions de la loi n°-60-20 du 13 juillet 1960 d'une part et celle des prescriptions édictées au décret n°-64-276/PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 d'autre part, sont flagrantes ;

Que partant, le permis d'habiter n°-2/961 du 23 février 2003 délivré à ETEDJI-HOUNKPE Georges est illégal et mérite annulation ;



Considérant en définitive que le moyen du requérant tiré de la violation des énonciations de la loi et du décret précités est et demeure fondé ;

Qu'il échet de l'accueillir et d'annuler le permis d'habiter n°2/961 du 961 du 23 février 2003 ;

PAR CES MOTIFS,

DECIDE :

Article 1^{er} : Est recevable le recours en date du 02 février 2005 introduit par HOUNNOU Cyriaque et tendant à l'annulation pour excès de pouvoir du permis d'habiter n°-2/961 en date du 23 février 2003 établi au nom de Georges ETEDJI-HOUNKPE sur la parcelle « L » du lot 1754 de Fidjrossè-Centre.

Article 2 : Ledit recours est fondé.

Article 3 : Le permis d'habiter n°-2/961 en date du 23 février 2003 délivré à Georges ETEDJI-HOUNKPE sur la parcelle « L » du lot 1754 Fidjrossè-Centre est annulé.

Article 4 : Les frais sont mis à la charge du Trésor public.

Article 5 : 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 :

Jérôme O. ASSOGBA, Conseiller à la chambre administrative,

PRESIDENT ;

Eliane R. G. PADONOU

et

Etienne FIFATIN

CONSEILLERS ;




Et prononcé à l'audience publique du mercredi dix neuf mars deux mille quatorze, la chambre étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Onésime G. MADODE, avocat général,

MINISTERE PUBLIC;

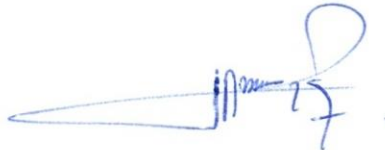
Gédéon A. AKPONE,

GREFFIER ;

Et ont signé

Le Président,

Le rapporteur,



Jérôme O. ASSOGBA

Eliane R. G. PADONOU

Le Greffier,



Gédéon A. AKPONE