

DV

N°21/CA du Répertoire

N° 2001-89/CA₃ du greffe

Arrêt du 29 février 2012

Affaire : BALOGOUN FLAVIEN

C/

MAIRIE D'ABOMEY-CALAVI

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête datée du 25 juin 2001 enregistrée au greffe de la Cour le 2 août 2001 sous le n°854/GCS par laquelle maître Nestor NINKO, avocat à la cour a, au nom et pour le compte de monsieur BALOGOUN Flavien, demeurant et domicilié à la cité vie Nouvelle, villa A23 quartier Donatin Cotonou, introduit contre le maire d'Abomey-Calavi, un recours en annulation du permis d'habiter n°21/2692 du 19 décembre 2000 pour excès de pouvoir ;

Vu la lettre n°1211/GCS du 22 mars 2003 invitant le requérant à produire son mémoire ampliatif et la mise en demeure n°2095/GCS du 3 juin 2004 à lui adressée aux mêmes fins ;

Vu le mémoire ampliatif du requérant enregistré au greffe de la Cour le 19 juillet 2004 sous le n°941/GCS ;

Vu la correspondance n°2894/GCS du 5 août 2004 par laquelle communication a été faite le 17 septembre 2004 au maire d'Abomey-Calavi de la requête, du mémoire ampliatif et des pièces annexées pour ses observations ;

Vu les lettres de mise en demeure n°0248/GCS du 22 janvier 2005 et n°2419/GCS du 22 juin 2005 adressées au maire d'Abomey-Calavi aux fins de production desdites observations ;

Vu les observations du maire d'Abomey-Calavi parvenues à la Cour le 15 septembre 2005 ;

Vu la lettre de constitution aux intérêts de la mairie d'Abomey-Calavi de maître Arthur BALLE enregistrée au greffe de la Cour le 26 août 2005 sous le n°1048 ;



*P.G.C.S
L/m's 0944-0945-0946-0947/GCS du 19/04/2012
0942-0943/GCS du 19/04/2012*

Vu les lettres n°3589/GCS du 7 novembre 2005 et n°2076/GCS du 29 mai 2006 invitant et mettant en demeure maître Arthur BALLE à produire son mémoire en réplique ;

Vu le mémoire en réplique de maître Arthur BALLE transmis à la Cour le 12 juillet 2006 et enregistré au greffe le 13 juillet 2006 sous le n°709/GCS ;

Vu la lettre en date du 14 juin 2006 enregistrée au greffe de la Cour sous le n°582/GCS par laquelle madame BADET Henriette s'est portée intervenante volontaire ;

Vu la communication faite par lettre n°2761/GCS du 10 juillet 2006 de la requête, du mémoire ampliatif et des pièces et celle faite par lettre n°3163/GCS du 4 août 2006 du mémoire en réplique de maître Arthur BALLE à madame Henriette BADET pour ses observations ;

Vu le mémoire de maître Joseph DJOGBENOU constitué aux intérêts de madame Henriette BADET, enregistré au greffe de la Cour le 8 septembre 2006 sous le n°946/GCS ;

Vu les correspondances n°3162/GCS du 4 août 2006 et n°4295/GCS du 10 novembre 2006 par lesquelles communications des mémoires de maître Arthur BALLE et de maître Joseph DJOGBENOU ont été assurées à maître Nestor NINKO, conseil du requérant pour ses observations ;

Vu le mémoire en duplique de maître Nestor NINKO enregistré au greffe de la Cour sous le n°917/GCS le 15 octobre 2007 ;

Vu le récépissé délivré le 4 septembre 2001 par le greffier en chef de la Cour au requérant et attestant le paiement de la consignation légale ;

Vu l'Ordonnance n° 21/PR du 26 avril 1966 organisant la procédure devant la Cour suprême, précédemment en vigueur ;

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 toutes les pièces du dossier ;

Oùï le conseiller **Jérôme O. ASSOGBA** en son rapport ;

Oùï l'avocat général **Lucien A. DEGUENON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que le requérant expose que suivant conventions de vente en date des 13 octobre 1984 et 12 mars 1985, le nommé AGBADJIGLOUNON Atchou lui a cédé deux parcelle à Hounganhonou, commune d'Abomey-Calavi ;

Qu'il a aussitôt érigé des constructions en matériaux définitifs sur ces parcelles et les occupe depuis lors sans aucun trouble ;

Mais que contre toute attente, madame Henriette BADET soutient que cette parcelle correspondrait à la parcelle "F" du lot 39 de la Zoca objet du permis d'habiter n°21/2692 du 19 décembre 2000 que lui a établi le sous-préfet d'Abomey-Calavi ;

Que face au silence observé par le Ministre de l'Intérieur à la suite du recours hiérarchique qu'il a adressé à ce dernier, il vient solliciter de la Haute Juridiction l'annulation, pour excès de pouvoir, de ce permis d'habiter obtenu en fraude de ses droits ;

Qu'au soutien de sa demande il développe que d'une part dame BADET ne prouve pas son droit de propriété par une convention de vente régulière ; et d'autre part en raison de l'indisponibilité qui frappe toute la zone où est située la parcelle, aucun lotissement, ni recasement ne pouvait se faire au profit de quelqu'un ;

Considérant que maître Arthur BALLE, pour le compte de la Mairie d'Abomey-Calavi, conclut d'une part à la nullité des ventes consenties au sieur Flavien BALOGOUN par le coopérateur Atchou AGBADJICLOUNON en 1984 et 1985 aux motifs que ces ventes sont intervenues en violation de la loi 61/27 du 10 août 1961 portant statut de la coopérative agricole qui n'autorise pas un



[Handwritten signature]

3
[Handwritten mark]

coopérateur à céder ses terres constituant son apport en nature au capital social sans l'accord du Conseil d'Administration ;

Qu'il soutient d'autre part, que à la délivrance du permis d'habiter par le préfet d'Abomey-Calavi à dame BADET Henriette n'est entachée d'aucun vice parce que celle-ci a régulièrement obtenu un titre du liquidateur des coopératives d'aménagement rural de Calavi Zoundja-Akassato, à savoir la fiche de recasement n°0029/CAPAL-ZA du 09 décembre 1994 et ce comme tous acquéreurs de parcelles et coopérateurs propriétaires terriens après une cession faite par l'Administration ;

Considérant que madame BADET Henriette, intervenante volontaire, par l'organe de son conseil maître Joseph DJOGBENOU, rétorque qu'elle a acquis en 1983 auprès de l'Etat béninois une parcelle de terrain dans la zone de la Zoca gérée en ce temps par une coopérative d'aménagement rural alors même que cette zone n'avait pas encore fait l'objet de recasement ;

Que le conseil d'administration de ladite coopérative ayant projeté de viabiliser la zone pour des habitations, a mis en vente au public des parcelles du périmètre morcelé ; ainsi après plusieurs versements à la banque pour le paiement du prix de vente, elle s'est vue délivrer comme tous autres acquéreurs la fiche de recasement n°0029/CAPAL-ZA du 09 décembre 1994, puis a sollicité et obtenu, pour la parcelle qui lui a été attribuée, le permis d'habiter n°21/2692 délivré le 19 décembre 2000 par le sous-préfet d'Abomey-Calavi le 19 décembre 2000 ;

Qu'elle conclut que la demande en annulation de son permis d'habiter n'est pas fondée parce qu'elle l'a obtenu conformément aux dispositions des articles 1^{er} et 4 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 et à l'article 2 du décret n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 fixant le régime des permis d'habiter qui, dans aucune de leurs dispositions, ne font obligation au demandeur d'un permis d'habiter de rapporter la preuve d'un titre translatif de son droit de propriété pour en obtenir la délivrance ;

Que mieux le requérant, relativement à cette délivrance ne rapporte pas la preuve de son droit de propriété pouvant annihiler le droit qu'avait l'Etat au moment de la délivrance de son permis d'habiter ;

En la Forme

Considérant que le recours de monsieur BALOGOUN Flavien est intervenu dans les forme et délai légaux ;

Qu'il convient donc de le déclarer recevable ;

Au Fond

Considérant que monsieur BALOGOUN Flavien pour faire valoir sa demande d'annulation du permis d'habiter n°21/2692 délivré le 19 décembre 2000 à madame BADET née ALLABI Henriette pour occuper la parcelle "F" du lot n°039 lotissement Zoca, se fonde sur l'absence de preuve d'un droit de propriété régulièrement acquis par cette dernière sur cette parcelle à travers une vente conventionnelle, et sur l'indisponibilité dont est frappée la zone où est située ladite parcelle ;

Considérant qu'il ressort de l'examen des pièces versées au dossier et des allégations des parties que la parcelle "F" du lot 39 lotissement Zoca objet du permis d'habiter attaqué relève du domaine affecté à la Coopérative d'Aménagement Rural de Calavi, Zoundja-Akassato (Zoca) ;

Que c'est à l'occasion de la liquidation de ladite coopérative que le domaine dont une grande partie avait constitué l'apport en nature des coopérateurs a été loti, attribué en partie aux coopérateurs et cédé à d'autres personnes qui le désiraient ;

Que c'est dans ce cadre que dame Henriette BADET, après s'être acquittée des frais de cession et avoir accompli les formalités administratives a été recasée sur la parcelle "F" du lot 39 ;

Que le sieur Flavien BALOGOUN, avait acquis deux parcelles auprès de feu AGBADJICLOUNON Atchou, membre de la coopératives, dans le domaine que ce dernier avait donné comme part sociale en nature à cette coopérative ;

Considérant que les parcelles achetées par le requérant n'étaient pas identifiées au moment de l'acquisition parce que comprises dans un grand ensemble constituant la part sociale de son vendeur AGBADJICLOUNON Atchou à la coopérative ;

Que l'arrêt n°28/2002 rendu le 15 novembre 2002 par la cour d'appel de Cotonou à la suite du jugement n°19/2 CB/99 du 6



[Signature]

[Signature] 5

avril 1999 du tribunal de première instance de Cotonou, a déclaré madame BADET Henriette mal fondée en son intervention volontaire au motif que la parcelle n° F du lot 39 Zoca dont elle détient le permis d'habiter ne figure pas dans le domaine litigieux déclaré propriété unique de AGBADJICLOUNON Atchou ;

Que dans ces conditions monsieur BALOGOUN Flavien, bien qu'acquéreur auprès de AGBADJICLOUNON Atchou, un des coopérateurs, n'est fondé à soutenir ni son droit de propriété sur la parcelle identifiée après lotissement sous le n° F du lot 39 Zoca, ni l'indisponibilité de ladite parcelle ;

Considérant que la délivrance du permis d'habiter n°21/2692 le 19 décembre 2000 par le sous-préfet d'Abomey-Calavi sur la parcelle n° F du lot 39 Zoca à madame Henriette BADET est intervenue après que cette dernière a accompli les formalités exigées par le liquidateur de la coopérative aménagement rural de Calavi-Zoundja-Akassato ;

Que, le sous-préfet d'Abomey-Calavi en établissant le permis d'habiter objet du présent recours, n'a violé ni le droit de propriété du requérant sur la parcelle querellée, ni l'indisponibilité déclarée du domaine de AGBADJICLOUNON Atchou ;

Que par conséquent le recours du sieur Flavien BALOGOUN en date du 25 juin 2001 tendant à voir annuler ledit permis d'habiter n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Par ces motifs,

Décide :

Article 1^{er} : Le recours en date du 25 juin 2001 de monsieur BALOGOUN Flavien aux fins d'annulation du permis d'habiter n°21/2692 délivré le 19 décembre 2000 par le sous-préfet d'Abomey-Calavi à madame Henriette BADET est recevable ;

Article 2 : Ledit recours est rejeté ;

Article 3 : Les frais sont mis à la charge du requérant ;

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 composée de :

107

88 6

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 vingt-neuf février deux mille douze, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Lucien A. DEGUENON,

MINISTERE PUBLIC;

Geneviève GBEDO,

GREFFIER.

Et ont signé,



DE = 10 000

Enregistré à Cotonou le 02/04/12
Fo 12 Case 2611
Reçu dix mille Francs

Inspecteur de l'Enregistrement
En débet T E Total:
à Cotonou, le
Inspecteur de l'Enregistrement

Le Président-Rapporteur,

Le greffier,

Jérôme O. ASSOGBA

Geneviève GBEDO



**Erick M. M.
AKAKPO - DJIHOUNTRY**

1911

1911
No. 1000
1911



1911