

N° 22/CA DU REPERTOIRE

N° 2004-177/CA3 DU GREFFE

Arrêt du 29 février 2012

Affaire : GBADAMASSI N. Machoudi

C/

Préfet de l'Atlantique

CHOUTI Soumaïla

NOUMAVO Dj. Augustin Cyrille

REPUBLICQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête introductive d'instance valant mémoire ampliatif en date à Cotonou du 13 octobre 2004 enregistrée le 22 décembre 2004 au secrétariat administratif de la Cour suprême sous le n°5792, par laquelle GBADAMASSI Notayi Machoudi, assisté de maître B. SINGBO son avocat, a introduit un recours en annulation pour excès de pouvoir dirigé contre le permis d'habiter n°2/830 délivré à NOUMAVO DJ. Augustin Cyrille le 26 février 2003 sur la parcelle "L" du lot 744 du lotissement de Dandji-suite à Cotonou ;

Vu les courriers n°s 201/GCS et 202/GCS du 18 janvier 2005 reçus le 31 mars 2005 en l'étude du conseil susnommé, par lesquels celui-ci a été invité à accomplir les formalités préliminaires de timbrage et de consignation ;

Vu la lettre n°1714/GCS du 06 mai 2005 réceptionnée le 23 mai 2005 par laquelle communication de la requête ci-dessus visée a été assurée à maître Alexandrine F. SAÏZONOU, conseil de l'Administration, aux fins de ses observations en défense ;

Vu le courrier n°1112/05/SAF/AB du 25 mai 2005 enregistrée au greffe le 30 mai 2005 sous n°694/GCS, par lequel le conseil de l'Administration a sollicité un nouveau délai pour le dépôt de son mémoire en défense ;

Vu le courrier n°2226/GCS du 14 juin 2005 reçu le 30 juin 2005 en l'étude de maître Alexandrine F. SAÏZONOU, par lequel la demande de prorogation de délai lui a été accordée ;

Notifié par L | n° 1847-1848-1849-1850-1851/GCS du 05/07/2012
1844 (M. GBADAMASSI) PG-C-5



Vu la correspondance n°1897/05/SAF/C.L du 29 août 2005 enregistrée le 30 août 2005 au greffe de la Cour sous le n°1072/GCS, par laquelle Maître Alexandrine F. SAÏZONOU a transmis son mémoire en défense ;

Vu le courrier n°3587/GCS du 07 novembre 2005 enregistré les 11 et 14 novembre 2005 aux cabinets de maîtres Alphonse ADANDEDJAN et Mohamed A. TOKO agissant au nom et pour le compte du cabinet de maître SINGBO en liquidation, par lequel le mémoire en défense du conseil de l'Administration leur a été transmis aux fins de répliques éventuelles ;

Vu la lettre en date du 28 février 2006 enregistrée le 16 mars 2006 au greffe sous le n°238/GCS, par laquelle maîtres A. ADANDEDJAN et Mohamed A. TOKO ont fait parvenir le mémoire en réplique ;

Vu le paiement de la consignation constaté suivant reçu n°3121 du 12 avril 2005 ;

Vu l'Ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 remise en vigueur par la loi n°90-012 du 1er juin 1990 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de 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 ;

Ouï le Conseiller **Eliane R. G. PADONOU** en son rapport ;

Oui l'Avocat Général **Lucien A. DEGUENON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

l'Atlantique et du Littoral, le Permis d'habiter n°2/830 sur la parcelle "L" du lot 744 du lotissement de Dandji suite à Cotonou ;

Que le moindre qu'on puisse dire est que la délivrance dudit document est irrégulière en tant qu'il porte sur une parcelle appartenant à autrui ;

Qu'ainsi qu'il convient de l'expliquer, à la date du 26 février 2003 à laquelle ledit Permis a été délivré à NOUMAVO DJ. Augustin Cyrille, la parcelle qu'il entendait venir couvrir n'était pas la propriété du bénéficiaire de ce document ;

Qu'elle était et demeure aujourd'hui encore sa propriété et que suivant convention en date du 06 août 1984, il l'avait acquise de dame SANNI Raïmatou, commerçante à Cotonou, laquelle la tenait de dame BOÏKI D. Marie-Josée, également commerçante à Cotonou ;

Que c'est fort de ces éléments que par lettre datée du 12 août 2004, il avait initié en direction du Préfet de l'Atlantique et du Littoral, un recours gracieux en vue de rapporter le Permis concerné ;

Que par le présent recours intervenant suite au mutisme observé par l'autorité administrative, il sollicite de la Haute Juridiction l'annulation pure et simple du Permis querellé ;

Considérant que le requérant souligne qu'au demeurant, la délivrance dudit document n'a satisfait à aucune des conditions exigées par la loi pour sa régularité ;

Qu'il ajoute qu'aux termes des dispositions de l'article premier de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 : "Dans tous les centres urbains du (Dahomey) dotés d'un plan d'aménagement régulièrement approuvé des commandants de cercle et chefs de subdivision (désignés ci-après sous le vocable : "Chef de Circonscription"), peuvent délivrer sur les terrains immatriculés au nom de l'Etat, des Permis d'habiter dans les conditions édictées par la présente loi" ;

Que le requérant affirme que de l'esprit de ce texte, il se dégage :

-d'abord que la délivrance du Permis d'habiter ne peut se faire que conformément aux stipulations de la loi indiquée supra ;



[Handwritten signature]

En la forme

Quant à la recevabilité du recours

Considérant que de l'analyse des pièces versées au dossier, la preuve n'est pas rapportée que le requérant a reçu de la part de l'Administration notification de la délivrance le 26 février 2003 du Permis d'habiter n°2/830 à NOUMAVO DJ. Cyrille ;

Qu'il est par ailleurs constant que le 03 septembre 2004, le requérant a fait parvenir au Préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral, un recours gracieux aux fins d'annulation du Permis d'habiter n°2/830 du 26 février 2003, comme en font foi les photocopies de récépissé de dépôt et d'avis de réception produites au dossier ;

Qu'ainsi, conformément aux dispositions de l'article 68 de l'ordonnance n°21/PR précédemment en vigueur, le requérant doit, dans un délai de deux (02) mois soit jusqu'au 04 novembre 2004, espérer obtenir de l'Administration une réponse avant l'exercice d'un recours contentieux, puisqu'ayant formé un recours gracieux à la date du 03 septembre 2004, contre le Permis d'habiter dont s'agit, GBADAMASSI N. Machoudi reconnaît par là-même qu'il a eu connaissance de cet acte qui lui porte grief le jour où il a exercé ce recours ;

Considérant que bien que daté du 13 octobre 2004, le présent recours a été introduit à la Haute juridiction le 22 décembre 2004 où il a fait l'objet d'un premier enregistrement au secrétariat administratif sous n°5792 ;

Qu'ayant introduit ledit recours à la date ci-dessus indiquée, le requérant est respectueux du délai de deux (02) mois à lui imparti jusqu'au 04 janvier 2005 pour exercer le recours en annulation pour excès de pouvoir, en application des dispositions de l'article 68 précité ;

Que partant, il échet de déclarer recevable le recours introduit par le requérant ;

Au fond :

Considérant que le requérant, par l'organe de ses avocats, expose que le 26 février 2003, il a été délivré au nom de NOUMAVO Dj. Cyrille par le Préfet des départements de

-ensuite, que le Permis d'habiter ne peut être délivré que sur un terrain déjà immatriculé au nom de l'Etat ;

Qu'il développe qu'en l'espèce, il n'a jamais été prouvé que le Permis attaqué a été délivré sur un terrain immatriculé au nom de l'Etat ;

Qu'en clair, ledit terrain ne faisait pas partie du patrimoine de l'Etat et qu'il ne lui a jamais été notifié un quelconque acte de dépossession régulière ;

Que pour tout dire, ledit terrain est sa propriété privée et il ne pouvait y être délivré un quelconque Permis d'habiter au profit de NOUMAVO Dj. Augustin Cyrille ;

Qu'il n'en faut pas plus pour soutenir qu'il y a violation de la loi relativement au Permis d'habiter N°2/830 délivré à NOUMAVO Dj. A. Cyrille le 26 février 2003 ;

Qu'il y a lieu de l'annuler ;

Considérant que le requérant à l'appui de son recours invoque le seul moyen tiré de la violation de la loi notamment des dispositions de l'article 1er de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des Permis d'habiter au Bénin d'une part, d'autre part de celles des articles :

- 22 de la Constitution béninoise du 11 décembre 1990 ;
- 545 du Code civil et
- du décret du 20 mai 1955 ;

Considérant que le conseil de l'Administration quant à lui invoque l'unique moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 68 de l'ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 alors en vigueur ;

Sur la première branche du moyen du requérant tiré de la violation des prescriptions de l'article 1^{er} de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des Permis d'habiter au Bénin

Considérant qu'il est reproché à l'Administration d'avoir violé l'article 1^{er} de la loi ci-dessus, lequel énonce : « Dans tous les centres urbains du Dahomey (l'actuel Bénin) dotés d'un plan de lotissement ou d'un plan d'aménagement régulièrement approuvé



[Handwritten signature]

des commandants de cercle et chefs de subdivision (désignés ci-après sous le vocable : « chefs de circonscription »), peuvent délivrer sur les terrains immatriculés au nom de l'Etat, des Permis d'habiter dans les conditions édictées par la présente loi .

A Cotonou, les Permis sont délivrés par le délégué du gouvernement en cette ville. » ;

Considérant que l'examen des pièces au dossier fait ressortir que le requérant a, suivant acte sous seing privé en date à Cotonou du 06 août 1984, acquis auprès de SANNI Raïmatou une parcelle de terrain de dimensions 23m sur 23m sise à Ahokanmey dans l'ex-District Urbain de Cotonou III ;

Que SANNI Raïmatou vendeur du requérant tient elle-même son droit de propriété de BOÏKI D. Marie suivant acte sous seing privé en date à Cotonou du 23 juillet 1984 ;

Que dans ces conditions, cette parcelle relève des terres de tenure coutumière avant d'être soumise aux différentes phases de mise en valeur que sont l'arpentage, le morcellement, le bornage, le lotissement puis le recasement ;

Qu'ainsi relevée à l'état des lieux sous n°10635, ladite parcelle a été, à l'issue des phases précitées, identifiée parcelle "L" du lot 744 du lotissement de Dandji-suite ;

Considérant en effet que l'Administration n'a pas rapporté la preuve que cette parcelle de terrain fait partie de l'un de ses domaines privés, objet d'immatriculation suivant un titre foncier régulièrement inscrit dans l'un des registres ouverts dans ses livres fonciers ;

Qu'elle ne prouve pas non plus le prix de cession par m² auquel le requérant a acquis ladite parcelle auprès de ses services habilités à procéder aux opérations de cession de parcelles de terrain immatriculées au nom de l'Etat ;

Que dans ces conditions et sans qu'il soit nécessaire d'examiner la seconde branche, le moyen ci-dessus qu'invoque le requérant mérite d'être accueilli, entraînant par voie de conséquence l'annulation du permis d'habiter attaqué, la parcelle n'étant pas la propriété de l'Etat au moment de la délivrance de l'acte querellé ;

Par ces motifs

DECIDE :

Article 1^{er} : Est recevable le recours en date du 13 octobre 2004 introduit par GBADAMASSI N. Machoudi en annulation pour excès de pouvoir du Permis d'habiter n°2/830 délivré à NOUMAVO Dj. Augustin Cyrille le 26 février 2003 sur la parcelle "L" du lot 744 du lotissement de Dandji-suite à Cotonou .

Article 2 : Ledit recours est fondé.

Article 3 : Le Permis d'habiter n°2/830 du 26 février 2003 délivré à NOUMAVO Dj. Augustin Cyrille sur la parcelle "L" du lot 744 du lotissement de Dandji-suite à Cotonou est annulé.

AE = GRATIPublic.

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

Article 5 : Notification du présent arrêt sera faite aux parties et au Procureur général près la Cour Suprême.

révisé à Cotonou le 29-06-07
à 14 Case 1974
GRATIS
Ministère de l'Enregistrement

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 ;

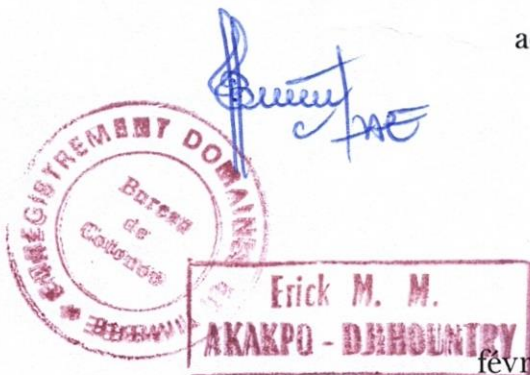
Et prononcé à l'audience publique du mercredi vingt neuf-février deux mille douze, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Lucien A. DEGUENON,

MINISTERE PUBLIC ;

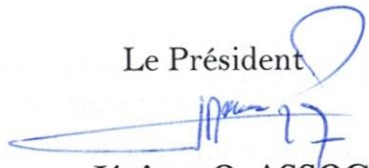
Geneviève GBEDO,

GREFFIER ;



Et ont signé :

Le Président


Jérôme O. ASSOGBA

Le rapporteur,


Eliane R. G. PADONOU

Le Greffier,


Geneviève GBEDO

(Faint purple stamps and handwritten notes, including a date stamp and a circular stamp)