

CMD

N° 26/CA du répertoire

N° 2002-84/CA du greffe

Arrêt du 25 mai 2011

AFFAIRE : KATAKENON Hlèboè François
KATAKENON Cyprien
C/
Circonscription Urbaine de Bohicon

*1 copie à re couir q/s 218902
CA
Vu le 28/12/2011
Courrier*

KATAKENON

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête introductive d'instance en date à Cotonou du 02 juillet 2002, enregistrée au greffe de la Cour suprême le 08 juillet 2002 sous le n° 0699/GCS, par laquelle Maître Augustin M. COVI, Avocat à la Cour, agissant au nom de KATAKENON Hlèboè François et KATAKENON Cyprien, a introduit un recours de plein contentieux tendant à condamner l'Etat et la Circonscription Urbaine de Bohicon à leur payer la somme de vingt-cinq millions (25.000.000) de francs à titre de dommages et intérêts toutes causes de préjudices confondues ;

Vu toutes les pièces du dossier ;

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 ;

Oùï le conseiller **Etienne FIFATIN** en son rapport ;

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

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

I- LES FAITS

Considérant que les requérants par l'organe de leur conseil exposent :

Que copropriétaires d'un immeuble urbain non bâti sis à Bohicon d'une superficie de 99 ares 54 centiares, objet du titre



L/m's 0066-0067-0068-0069-0070-0071-0072/GCS du 03/01/2012

✓ *117* *88*

foncier n° 425 du livre foncier d'Abomey en date du 24 décembre 1975, ils ont engagé une procédure judiciaire contre la Circonscription Urbaine de Bohicon qui en avait disposé ;

Que les deux parties ayant accepté de mettre fin à leur litige en compromettant suivant un protocole d'accord en date du 20 octobre 2000, ils ont renoncé à tous droits de propriété sur l'immeuble et se sont engagés à ne pas troubler les personnes recasées sur lesdites parcelles par la Circonscription Urbaine de Bohicon ;

Que la contrepartie de leur obligation réside dans l'article 2 du Protocole susvisé aux termes duquel l'Administration s'engage à leur attribuer une superficie de 3363 m² sur le lot 302 constituant l'une des réserves proches de l'immeuble, objet du titre foncier en cause et à insérer dans le répertoire des propriétaires terriens, leurs noms sur les parcelles du lot 302 du lotissement de Zakpo issues du morcellement à leur frais ;

Que cette attribution a été confirmée par arrêté n° 4D/011/CUB/SG/BADG du 30 novembre 2000 et ne portait que sur 3345 m², soit 18 m² en moins par rapport à celle prévue ;

Qu'en outre, un autre domaine de 4184 m² leur a été concédé par la suite ;

Que toutes démarches pour obtenir de l'Administration le solde de 2425 m² étant demeurées vaines, ils ont introduit auprès de celle-ci un recours gracieux resté sans suite ;

Que face à ce silence équivalant à un rejet implicite, ils saisissent la Haute Cour pour que justice soit faite aux fins d'ordonner qu'il leur soit attribué en solde, un autre domaine de 2425 m² ou que l'administration soit condamnée à leur verser à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondues la somme de vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA.

II- EXAMEN DU RECOURS

En la forme

Considérant que le recours de plein contentieux des requérants a été introduit dans les forme et délai prévus par la loi ;

Qu'il y a donc lieu de le déclarer recevable.

88

Au fond**Sur le moyen des requérants tiré de l'intangibilité du titre foncier en ce que l'article 121 de la loi n° 65-25 du 14 août 1965 a été violé**

Considérant qu'à l'appui de ce moyen, les requérants allèguent ce qui suit :

« Que c'est en défendant l'entièreté de leur domaine objet du titre foncier n° 425 d'Abomey que la Circonscription Urbaine leur a proposé un règlement amiable de dédommagement contre attribution d'un ou d'autres domaines jusqu'à concurrence de 9954 m² de superficie ;

Que malgré la conscience qu'ils avaient de l'entièreté et de l'intangibilité de leurs droits, ils ont accepté le règlement amiable proposé par la Circonscription Urbaine de Bohicon ;

Qu'ainsi, en exécution dudit protocole d'accord, un premier domaine de 4148 m² leur a été attribué ;

Qu'un second de 2245 m² comme écrit dans l'arrêté n°4D/011/CUB/SG/BAGD portant attribution de domaine du 30 novembre 2000 leur a été donné ;

Qu'ils sont reliquataires donc de 2443 m² ».

Considérant qu'en réplique, le maire de la commune de Bohicon, précédemment circonscription de Bohicon, affirme que les requérants sont propriétaires d'un domaine de 99 ares 54 centiares ; qu'ayant cédé aux acquéreurs ZOMAGBA Noudessou, TOUGAN Crécelle et HOUEDJISSIN Maxime, une superficie totale de 2152 m² avant les travaux de lotissement, leur titre foncier correspondant à cette superficie a perdu sa valeur après ladite transaction pour n'avoir pas été reconstitué ;

Que par ailleurs, lors des travaux de lotissement de Adamè-Ahito, onze (11) parcelles d'une superficie de 4439 m² leur a été servies dans les lots 318 et 320 ;

Qu'en outre, un domaine d'une superficie de 3345 m² leur a été également attribué, ce qui porte la superficie totale attribuée aux requérants à 9936m² contre 9954 m² d'où un déficit en leur faveur de 18 m² ;

Que la superficie que la mairie leur reste devoir après les diverses compensations et qui est de 18 m² est d'ailleurs



/

—

88

compensée par l'attribution du lot 302 constituant une des réserves administratives proches de l'immeuble objet du titre foncier n° 425 du 24 décembre 1975.

Considérant qu'il ressort de l'analyse des pièces du dossier que pour mettre fin à la procédure judiciaire engagée par les requérants contre la Circonscription Urbaine de Bohicon, les deux parties en litige ont convenu d'un protocole d'accord conclu le 20 octobre 2000 ;

Qu'aux termes dudit protocole :

Une superficie de 3363 m² leur sera attribuée sur le lot 302 constituant l'une des réserves proches de l'immeuble objet du titre foncier n° 425 d'Abomey ;

Les requérants, d'une part renoncent à leur action pendante devant le Tribunal de Première Instance d'Abomey initiée par exploit en date du 07 juillet 2000, d'autre part renoncent à l'exécution de l'Ordonnance n° 67/PT-A du 18 novembre 1999 et du jugement n° 04/2000 du 13 mars 2000 ayant ordonné l'expulsion de l'immeuble objet dudit titre de treize personnes attributaires de parcelles qui en deviennent ainsi propriétaires.

Considérant qu'en exécution dudit protocole d'accord, l'Administration a attribué aux requérants par arrêté n° 4D/011/CUB/SG/BA-DG en date du 30 novembre 2000, un domaine sis à Adamè Ahito d'une superficie de 3345 m² au lieu de 3363 m² comme prévue au protocole, soit un déficit de 18 m² ;

Mais considérant que ce déficit jugé infime par les requérants était admis selon l'administration en compensation du fait que le lot 302 d'une contenance de 3345 m² était plus proche de l'immeuble, objet dudit titre foncier ;

Que dès lors, n'ayant pas opposé dans leur mémoire en réplique, une opinion contraire, les allégations de l'administration sur ce point doivent être tenues comme fondées ;

Qu'il y a lieu en conséquence de considérer que 3345 m² ont été rétrocédés aux requérants.

Considérant que, outre ce domaine de 3345 m², onze (11) parcelles ont été attribuées aux requérants dans les lots 318 et 320 du lotissement d'Adamé Ahito (Zakpo) par l'Administration ;

Qu'ainsi, par rapport au plan de lotissement desdits quartiers dont l'extrait a été produit au dossier, la superficie totale attribuée aux requérants dans les lots 318 et 320 est de 41 a 84 ca, soit 4184 m² ;

Qu'il y a lieu de considérer cette superficie comme également acquise aux requérants.

Considérant qu'en ce qui concerne la partie du domaine estimée à 2425 m² que les requérants réclament à l'Administration au titre de la superficie qu'elle leur reste devoir en compensation du titre foncier, l'autorité administrative allègue que cette situation résulte du fait qu'avant les travaux de lotissement, les requérants ont cédé à des tierces personnes une superficie totale de 2152 m² ;

Que ce domaine a été relevé à l'état des lieux aux n^{os} 1194, 1195 et 1196 au nom respectivement de ZOMAGBA Noudéssou (580 m²), TOUGAN Crécelle (801 m²) et HOUEDJISSIN Maxime (771 m²).

Considérant qu'en revanche, les requérants refutent, dans leur mémoire en réplique, les allégations de l'Administration en ce qu'elle n'a pu rapporter la preuve qu'ils ont signé une quelconque convention de vente de terrain avec les susnommés.

Considérant que la preuve de cette cession aux tiers n'ayant pu être faite par l'Administration, il y a lieu de considérer ses allégations comme non fondées ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède, qu'en disposant du domaine objet du titre foncier n^o 425 d'une superficie totale de 9954 m² appartenant aux requérants, l'Administration ne leur a rétrocédé effectivement que 3345 m² et 4184 m², soit au total 7529 m² ; qu'ainsi, l'administration leur reste devoir une superficie totale 2425 m² ;

Que ce domaine est muni du titre foncier n^o425 vol III F 28 du livre foncier de la circonscription d'Abomey du 24 décembre 1975.

Qu'aux termes des dispositions de l'article 121 de la loi n^o65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière au Bénin, « Le titre foncier est définitif et inattaquable, il constitue devant les juridictions, le point de départ unique de tous droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation » ;



[Handwritten signature]

88

Que la superficie de 2425 m² que reste devoir l'administration après compensation, fait partie de l'ensemble du domaine muni d'un titre foncier d'une contenance de 9954 m² dont les requérants ont été délestés par l'administration.

Qu'il est constant qu'en dépit du protocole d'accord, aucune clause n'a remis en cause l'intangibilité du titre foncier des requérants ;

Qu'ayant disposé unilatéralement de ce domaine alors qu'il était muni du titre foncier n° 425 du livre foncier d'Abomey du 24 décembre 1975, la circonscription de Bohicon a manifestement violé l'intangibilité de ce titre dont les requérants sont titulaires ;

Que dès lors, le premier moyen des requérants tiré de la violation de l'article 121 de la loi n° 65-25 sur la propriété foncière est fondé et mérite d'être accueilli favorablement sans qu'il soit besoin d'examiner le deuxième moyen tiré de l'article 22 de la Constitution et tendant à constater la violation de leur droit de propriété.

Sur la demande de réparation

Considérant que les requérants demandent à la Cour de condamner la mairie de Bohicon au paiement de la somme de vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts, toutes causes de préjudices confondues pour les avoir délestés de leur domaine ;

Considérant qu'il est établi que la circonscription urbaine de Bohicon a disposé unilatéralement d'un domaine de 9954 m² appartenant aux requérants, alors même que ce domaine était muni d'un titre foncier ;

Que le solde de la superficie du domaine que l'Administration leur reste devoir, après compensation résultant d'un protocole d'accord, porte sur une superficie de 2425 m² ;

Que les requérants ont subi du fait de cette expropriation un préjudice certain ;

Que dans les circonstances de l'espèce, la Cour dispose d'éléments suffisants pour apprécier le préjudice subi par les requérants qu'elle évalue à six millions (6.000.000) de francs CFA ;

Qu'il y a donc lieu de condamner la mairie de Bohicon à payer aux requérants la somme de six millions (6.000.000) de francs CFA pour toutes causes de préjudices confondus.

PAR CES MOTIFS

DECIDE

Article 1^{er} : Est recevable, le recours de plein contentieux du 08 juillet 2002 introduit par François Hlèboè KATAKENON et Cyprien KATAKENON, représentés par maître Augustin M. COVI, avocat à la Cour, contre la mairie de Bohicon et tendant à la réclamation de la somme de vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts en compensation de la superficie restante dont ils ont été spoliés ;

Article 2 : La mairie de Bohicon est condamnée à payer aux requérants, à titre de dommages-intérêts, pour toutes causes de préjudices confondus, la somme de six millions (6.000.000) de francs CFA.

Article 3 : Le surplus de la demande des requérants est rejeté ;

Article 4 : Les dépens sont mis à la charge de la mairie de Bohicon ;

Article 5 : Notification du présent arrêt sera faite aux parties ainsi qu'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

DE GRATIS
REGISTRÉ & COPIÉ le 14-10-2002
No HO Case 7387
GRATIS
l'Enregistrement
Joseph FOUNDOHOU
REGISTREMENT DOMAINES ET VILLES
Bureau de Bohicon

[Handwritten signatures]

Et prononcé à l'audience publique du mercredi vingt-cinq mai deux mille onze, la chambre étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Lucien A. DEGUENON,

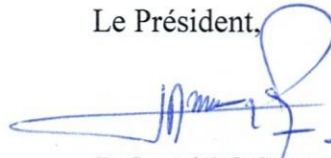
MINISTERE PUBLIC ;

GBEDO Geneviève,

GREFFIER.

Et ont signé

Le Président,



J. O. ASSOGBA

Le rapporteur,



Etienne FIFATIN

Le Greffier,



Geneviève GBEDO

[Faint, illegible text and stamps at the bottom of the page, including a purple bracket and a circular stamp with the number 1-1]