

N°48/CA du Répertoire

N° 1998-128/CA3 du Greffe

Arrêt du 07 juin 2017

AFFAIRE :
DONA ISAAC FESTUS HOUNGBO
ET CLEMENTINE TOLODJOU
C/
PREFET DE LITTORAL

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête en date à Cotonou du 17 décembre 1998, enregistrée au greffe de la Cour le 28 décembre 1998 sous le n° 1200/GCS par laquelle maître Magloire YANSUNU pour le compte de Dona Isaac Festus HOUNGBO, a introduit un recours en annulation pour excès de pouvoir contre les permis d'habiter n°2/207 du 16 mars 1988 et n°2/208 du 16 mars 1988 délivrés à KEKE épouse AHOLOU Hélène portant respectivement sur les parcelles E3 et E4 du lot 488 du lotissement de Ayélawadjè, 3^e tranche Cotonou ;

Vu la consignation payée et constatée par reçu n°1379 du 02 février 1999 ;

Vu le mémoire ampliatif de maître Magloire YANSUNU, en date du 13 août 1999 ;

Vu les observations en défense de maître Alexandrine F. SAIZONOU-BEDIE, conseil du préfet de l'Atlantique, en date du 04 avril 2001 ;

Vu les observations de maître Sandrine AHOLOU, conseil de Hélène KEKE AHOLOU, en date du 02 juillet 2012 ;

Vu le mémoire exceptionnel en réplique de maître Magloire YANSUNU, en date du 07 août 2013 ;



Vu le mémoire complémentaire de maître Sandrine AHOLOU, en date du 10 mai 2017 ;

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 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 **Etienne FIFATIN**, en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Nicolas P. BIAO**, en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que le requérant, par l'organe de son conseil expose :

Que la hoirie HOUSSOU KOUYE Festus est propriétaire d'un ensemble de terrains formant aujourd'hui le lot 488 du lotissement d'Ayélawadjè, 3^e tranche ;

Que suite à une contestation de droit de propriété sur ledit domaine par ses neveux HOUNGBO Benjamin et consorts, la chambre de droit traditionnel du tribunal de première instance de Porto-Novo fut saisie en 1974 ;

Qu'en raison de l'existence dudit litige et suivant message radio n°2/124/CR-A/SAD du 11 avril 1986, le préfet de l'Atlantique avait instruit le chef du District Urbain de Cotonou III aux fins de suspendre tous les travaux de construction portant sur ce domaine ;

Qu'ainsi aucun acte de disposition, ni même d'administration, ne devrait plus être accompli sur le domaine en cause ;



Que contre toute attente, deux permis d'habiter n°2/207 et n°2/208 du 16 mars 1988 ont été délivrés par les services de la préfecture de Cotonou à Hélène KEKE AHOLOU lui attribuant ainsi les parcelles E3 et E4 du lot 488 du lotissement d'Ayélawadjè, 3^e tranche Cotonou ;

Que deux procès-verbaux de compulsions en date des 05 août 1999 et 13 septembre 1999 relèvent des contradictions dans les déclarations de la préfecture de l'Atlantique elle-même et entre la préfecture de l'Atlantique et la Direction de l'Urbanisme ;

Que le procès-verbal du 13 septembre 1999 fait état de ce que dans les registres de la préfecture, des permis d'habiter ont été établis au profit de certaines personnes dont Hélène KEKE AHOLOU ;

Qu'entre le 05 août 1999 et le 13 septembre 1999 des modifications ont été faites sur les registres de la préfecture, tandis que les registres de la Direction de l'Urbanisme sont demeurés inchangés ;

Que seule la fraude peut expliquer une telle anomalie.

Considérant que le requérant fonde son recours sur les moyens ci-après :

1-Vice de forme et violation de l'article 2 de la loi n° 60-20 ainsi que de la loi n° 64-276 du 02 Septembre 1964 en ce que la commission prévue à l'article 2 de la loi sus-visée n'a jamais été consultée ;

2-Violation de l'ordonnance n°70-3D/MJL du 28 janvier 1970 en ce que ladite procédure était encore pendante devant le tribunal de première instance de Porto-Novo ;

3-Violation du décret n°55-580 du 20 mai 1955 en ce que aucun individu, aucune collectivité ne peut être contraint de céder ses droits si ce n'est pour cause d'utilité publique ;

4-Violation de l'article 1^{er} de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 en ce que les permis d'habiter délivrés ne peuvent être délivrés que sur des terrains immatriculés au nom de l'état ;



5-Défaut de base légale résultant d'une voie de fait, elle même consécutive à l'exécution d'un acte dépourvue de tout fondement légal ou réglementaire ;

Qu'il sollicite en conséquence qu'il plaise à la Cour :

- Le recevoir en son action et l'y dire bien fondé ;

- Prononcer l'annulation des permis d'habiter n°2/207 et n°2/208 délivrés respectivement sur les parcelles « E3 » et « E4 » du lot 488 du lotissement d'Ayélawadjè, 3^e tranche du 16 mars 1988;

Considérant que l'administration, par l'organe de son conseil, Maître Alexandrine F. SAIZONOU, demande à la Cour de déclarer le requérant irrecevable en son action pour défaut de qualité et au fond l'y déclarer mal fondé.

Sur la recevabilité

Considérant que maître Sandrine AHOLOU, conseil de Hélène KEKE-AHOLOU conclut à l'irrecevabilité du recours pour cause de forclusion ;

Que dans le cadre du litige portant sur les deux parcelles, Hélène KEKE-AHOLOU a attiré Clémentine TOLODJOU devant le juge des référés aux fins de la voir expulser des deux (02) parcelles, par exploit introductif d'instance en date du 11 avril 1995 ;

Que Dona HOUESSOU est intervenu volontairement dans cette instance ;

Que Dona HOUESSOU et Clémentine TOLODJOU étaient tous deux représentés par maître Magloire YANSUNNU ;

Que Hélène KEKE-AHOLOU a fondé sa demande d'expulsion sur les deux (02) permis d'habiter n°2/207 et n°2/208 du 16 mars 1988 qui lui avaient été délivrés par le préfet de l'Atlantique (actuel Littoral), lesquelles pièces ont été versées aux débats et communiqués à ses contradicteurs ;

Que cette instance a débuté le 11 avril 1995 et s'est achevée le 14 décembre 1995 ;

Que la connaissance de l'existence des permis d'habiter n°2/207 et n°2/208 du 16 mars 1988 par les requérants Dona HOUESSOU et Clémentine TOLODJOU ne fait aucun doute et est notoire depuis le 14 décembre 1995, date à laquelle la décision d'expulsion a été rendue.

Que cette date du 14 décembre 1995 doit être considérée comme date de la connaissance acquise des permis d'habiter dont ils sollicitent l'annulation ;

Qu'à compter de celle-ci, les requérants disposaient de deux (2) mois soit jusqu'au 14 février 1996 pour former le recours administratif préalable.

Considérant que le recours gracieux en annulation des permis d'habiter n°2/207 et n°2/208 du 16 mars 1988 introduit par les requérants a été enregistré à la Préfecture de l'Atlantique le 30 septembre 1998 ;

Qu'entre le 14 décembre 1995, date de la connaissance acquise des actes attaqués et le 30 septembre 1998, date de l'exercice du recours administratif préalable, il s'est écoulé plus de deux (02) années, délai largement au-delà des deux (02) mois impartis par la loi pour exercer le recours préalable ;

Qu'il y a en conséquence lieu de déclarer irrecevable, le recours en annulation pour excès de pouvoir des permis d'habiter n°2/207 et n°2/208 du 16 mars 1988 délivrés par le préfet du département de l'Atlantique ;

PAR CES MOTIFS,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le recours en date à Cotonou du 17 décembre 1998 de Maître YANSUNU Magloire, conseil de Dona Isaac Festus HOUNGBO et de TOLODOU Clémentine, tendant à l'annulation des permis d'habiter n°2/207 et n°2/208 tous deux délivrés à Hélène KEKE AHOLOU portant sur les parcelles E3 et E4 du lot 488 du lotissement de Ayélawadjè, 3^{ème} tranche de Cotonou, est irrecevable.

Article 2 : les frais sont mis à la charge des requérants.



Article 3 : 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 :

Etienne FIFATIN, conseiller à la Chambre administrative ;

PRESIDENT ;

Isabelle SAGBOHAN

Et

Etienne S. AHOUANKA

CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du mercredi sept juin deux mille dix-sept, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Nicolas P. BIAO, Avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

Géoffroy M. DEKPE,

GREFFIER ;

Et ont signé

Le Président-Rapporteur,

Le Greffier,

Etienne FIFATIN

Géoffroy M. DEKPE