

Acte grosse délivrée à Me Alfred Pognon le 6/2/2004

CMD

CA

GBAGUIDI J. ATHANASE

N° 55/CA du Répertoire

N° 96-16/CA du Greffe

Arrêt du 29 août 2002

AFFAIRE : GBAGUIDI JOSEPH ATHANASE
C/
SOUS-PREFET DE SAVALOU ET ETAT BENINOIS

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête en date du 05 mars 1996 enregistrée au greffe de la Cour le 18 avril 1996 sous le n° 098/GCS par laquelle Monsieur GBAGUIDI Joseph Athanase commerçant à Tchetti Savalou ayant pour conseil Maître Alfred POGNON avocat à la Cour d'Appel de Cotonou, a introduit contre le sous-préfet de Savalou et l'Etat Béninois un recours de plein contentieux en restitution de la parcelle P îlot M lot 2 de Savalou Zongo et en paiement de dommages intérêts ;

- Vu le mémoire ampliatif en date du 16 mars 1997 du conseil du requérant enregistré à la Cour sous le n° 152/GCS du 26 mars 1997 ;

- Vu les communications faites au Sous-Préfet de Savalou et au Ministre de l'Intérieur, de la sécurité et de l'Administration Territoriale respectivement par lettres n° 498/GCS et 499/GCS du 15 avril 1997 en vue de leurs observations sur la requête le mémoire ampliatif et les pièces du requérant ;

- Vu les observations écrites du Ministre de l'Intérieur, de la Sécurité et de l'Administration Territoriale enregistrées à la Cour sous le n° 484/CS/CA du 10 septembre 1997 ;

- Vu la consignation constatée par reçu n° 838 du 23 avril 1996 ;

- 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 ;

*Notifié L/n°s 1581-1582-1596/6cs du 26/12/2003
PG-cs L/n° 1597/6cs du 26/12/2003*

DE = Caratis
Enregistré à Cotonou le 24/11/03
Fo 38 Case 4295-1
Reçu Caratis
L'Inspecteur de l'Enregistrement

Blandine

112 cf

- Vu les pièces du dossier ;

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

Oùï l'Avocat Général **Raoul Hector OUENDO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

Considérant que le recours du requérant est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai de la Loi ;

AU FOND

Considérant que le requérant expose que courant 1981, il a été dépossédé par le chef du District de Savalou de la parcelle P de l'îlot M lot 2 sise au quartier Zongo à Savalou objet du permis d'habiter n° 604 du 8 novembre 1971 que lui avait délivré le Sous-préfet de cette circonscription administrative ;

Que malgré ses actions menées de 1993 à 1995 en direction du Sous-préfet de Savalou et du Préfet du Département du zou en vue de la restitution de cette parcelle sur laquelle il avait entreposé des matériaux de construction et de son indemnisation, aucune suite ne lui a été donnée concrètement par l'Administration ;

Que de même, son recours gracieux est resté sans suite ;

Considérant que le requérant sollicite la restitution de ladite parcelle par la Sous-Préfecture de Savalou et la condamnation de cette dernière à lui payer des dommages intérêts la somme de 15 312 860 francs pour toutes causes de préjudices confondues ;

Qu'il fonde son recours sur les moyens tirés de la faute de la Circonscription Administrative de Savalou liés à la violation des dispositions légales régissant la procédure d'expropriation en ce que :

- Seule la nécessité publique peut justifier l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

 

Une juste et préalable indemnité doit intervenir en faveur de la personne expropriée, principe confirmé par l'article 22 de la Constitution du 11 décembre 1990 du Bénin ;

Considérant que l'Administration oppose au requérant que :

1°) Le permis d'habiter régi par la Loi n° 60-20 du 13 Juillet 1960 et son décret d'application n° 64-276 PC/MFAEP/EDT du 2 décembre 1964 constitue pour son bénéficiaire un titre précaire et révocable ne lui conférant pas un droit de propriété sur une parcelle pour être soumise en cas de dépossession à la procédure d'expropriation ;

2°) Il a manqué à ses obligations contenues dans l'article 5 du Décret d'Application sus-cité emportant sa dépossession.

3°) Elle a usé de son droit de reprise reconnu par les articles 8 et 9 de la loi N° 60-20 du 13 juillet 1960.

Sur la violation des procédures relatives à l'expropriation et à la dépossession prévue par la Loi 60-20 du 13 juillet 1960 ;

Considérant que la requête du sieur GBAGUIDI Joseph Athanase porte sur une parcelle munie d'un Permis d'Habiter ;

Que conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960, le permis d'habiter ne confère pas à son titulaire un droit de propriété, sous réserve des dispositions du titre III de cette même Loi ;

Que le sieur GBAGUIDI Joseph Athanase n'ayant pas réuni les conditions prévues à l'article 19 du titre III de la loi n° 60-20, ne peut se prévaloir d'un droit de propriété sur le terrain objet du permis d'habiter à lui délivré par le Sous-Préfet de Savalou ;

Que par conséquent les moyens du requérant tirés de la violation des règles relatives à l'expropriation doivent être rejetés ;

Considérant que l'Administration soutient qu'elle a usé de son droit de retrait prévu par les articles 8 et 9 de la loi N° 60-20



[Handwritten signature] 7

du 13 juillet 1960 pour déposséder le requérant, sans toutefois produire l'acte de ce retrait ;

Considérant que l'article 8 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 dispose « A défaut d'exécution des obligations incombant au titulaire d'un permis d'habiter, et sans préjudice de toutes poursuites prévues par la réglementation en vigueur, et spécialement en cas d'abandon de la parcelle pendant 6 mois, l'emplacement pourra être repris par l'Administration, sans aucune indemnité et pourra être attribué à un autre bénéficiaire ;

Les retraits seront prononcés par le Chef de Circonscription assisté de la commission prévue à l'article 2 » ;

Que l'article 9 de cette loi dispose « Au cas de retrait prononcé conformément à l'article 8 ci-dessus, le bénéficiaire déchu disposera d'un délai de trois mois, à partir de la notification, pour procéder à la démolition des habitations et clôture et à l'enlèvement des matériaux . » ;

Considérant qu'aux termes de l'article 10 de la même loi « l'Administration se réserve également le droit de reprendre à tout moment en tout ou en partie les parcelles de terrains ayant fait l'objet de permis d'habiter ;

Mais, dans ce cas , il devra autant que possible, être accordé en remplacement un permis sur une autre parcelle, et le titulaire aura droit soit à transférer sur cette nouvelle parcelle, les matériaux pouvant exister sur la première, soit à une indemnité, fixée par décision du Ministre des Finances sur proposition du Chef de Circonscription après avis de la commission de constat de mise en valeur. » ;

Considérant qu'à l'analyse des pièces au dossier et des allégations des parties , s'il est établi que le requérant, titulaire du permis d'habiter, a manqué aux obligations que lui impose le décret n° 64-276 PC/ MFAEP/EDT du 2 décembre 1964 fixant le régime des Permis d'Habiter, il ressort que c'est la nécessité d'installer un marché sur le terrain objet du permis d'habiter qui a conduit la Sous-Préfecture de Savalou à le déposséder dudit terrain sur lequel il avait entreposé quelques matériaux de construction ;



Que dans ces conditions l'Administration en ne produisant par l'acte de dépossession ne permet pas à la Cour de contrôler la légalité et la régularité dudit acte quant aux motifs réels qui le sous-tendent ;

Qu'en tout état de cause, qu'il s'agisse du droit de retrait de la parcelle que lui accorde l'article 8 de la loi n° 60-20 ou du droit de reprise totale ou partielle que lui reconnaît l'article 10 de la même loi, l'Administration n'ayant pas justifié la régularité de la procédure prévue dans l'un et l'autre cas, sa décision de retrait de la parcelle querellée encourt annulation pour violation de la loi ;

Sur la demande de restitution de parcelle et d'indemnisation du requérant

Considérant que le requérant sollicite d'une part la restitution de la parcelle objet du Permis d'habiter n° 604 du 8 novembre 1971 dont il est titulaire, d'autre part la condamnation de l'Administration à la somme de 15 312 810 au titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;

Qu'il allègue au soutien de cette demande, que l'Administration l'a dépossédé de sa parcelle sur laquelle il allait entreprendre des travaux sans aucune indemnisation et ne lui a pas non plus permis d'enlever ses matériaux de construction d'une valeur de 2 595 400 francs qui ont disparu ;

Considérant que l'Administration est consentante à attribuer au requérant un domaine d'une égale valeur comme elle l'a soutenu dans ses observations écrites versées au dossier ;

Que par contre elle ne se reconnaît pas responsable de la disparition des matériaux entreposés sur le terrain ;

Considérant qu'il est établi à l'analyse des pièces produites au dossier que le requérant avait sur la parcelle en cause certains des matériaux de construction qu'il avait acquis notamment des briques, des tas de graviers et de sable ;

Que l'Administration n'a pas justifié avoir notifié sa décision de retrait de la Parcelle « P » îlot M du lot 2 de Savalou Zongo au sieur GBAGUIDI conformément à l'article 9 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 ;



1/2 ef

Que le délai de trois mois prévu par l'article 9 de ladite loi ne peut être opposable au requérant pour l'enlèvement de ses matériaux ;

Considérant que l'omission de la formalité de notification au requérant, n'ayant pas mis ce dernier dans les conditions exigées par la loi pour qu'il enlève ses installations, constitue une faute de l'Administration ayant causé pour celui-ci un préjudice certain ;

Que le sieur GBAGUIDI Joseph Athanase est donc fondé à en demander réparation à l'Administration ;

Que la Cour dispose d'éléments suffisants d'appréciation pour fixer à trois millions de francs (3 000 000) pour toutes causes de préjudices confondus le montant des dommages-intérêts outre la valeur de la parcelle ;

PAR CES MOTIFS,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le recours de plein contentieux en date du 5 mars 1996 du sieur GBAGUIDI Joseph Athanase en restitution de parcelle et en réclamation d'indemnités est recevable ;

Article 2 : La décision de retrait du permis d'habiter n° 604 du 8 novembre 1971 du Sous-Préfet de Savalou est annulée ;

Article 3 : La parcelle « P » îlot M lot 2 sise à Zongo Savalou est restituée au requérant ou à défaut une autre parcelle de même valeur lui sera attribuée en compensation par l'Administration ;

Article 4 : L'Etat Béninois est condamné à payer au requérant la somme de Trois millions (3 000 000) francs pour toutes causes de préjudices confondus ;

Article 5 : Les dépens sont à la charge du Trésor Public ;

Article 6 : Notification du présent arrêt sera faite au requérant, au Sous-Préfet de Savalou, au ministre de l'Intérieur, de

 

la Sécurité et de l'Administration Territoriale et au Procureur Général près la Cour Suprême ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour Suprême (Chambre Administrative) composée de Messieurs :

Jérôme O. ASSOGBA, Conseiller à la Chambre Administrative,

PRESIDENT ;

Eliane PADONOU }

et }

Joachim G. AKPAKA }

CONSEILLERS.

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

Raoul Hector OUENDO,

MINISTERE PUBLIC;

Et de Maître **Françoise TCHIBOZO-QUENUM**

GREFFIER.

Et ont signé

Le Président-Rapporteur,

Le Greffier,



[Handwritten signature of the President-Reporter]

[Handwritten signature of the Greffier]

SECRET