

DV
2^eN°66/CA du Répertoire

N° 2005-28/CA₃ du greffe

Arrêt du 28 décembre 2011

Affaire : de SOUZA MARCEL

C/

PREFET DE L'ATLANTIQUE
ET DU LITTORAL

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête datée à Cotonou du 28 janvier 2005, enregistrée au secrétariat de la chambre administrative le 4 février 2005 sous le n°0132/CS/CA puis au greffe de la cour le 11 février 2005 sous le n°0190/GCS, par laquelle maître Hélène KEKE-AHOLOU, avocat à la cour, conseil de monsieur de SOUZA Marcel, a introduit pour le compte de ce dernier un recours aux fins d'annulation du permis d'habiter n°2/24 du 18 juillet 2002 délivré par le préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral ;

Vu le mémoire ampliatif du requérant transmis à la cour et enregistré le 30 mai 2005 sous le n°681/GCS ;

Vu le mémoire en défense transmis par maître Alexandrine Saïzonou-Bédié avocat à la cour, conseil du préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral, enregistré à la cour le 30 août 2005 ;

Vu la communication faite par lettre n°3879/CDS du 21 novembre 2005 au requérant du mémoire en défense du préfet, et le mémoire en contre réplique de maître Hélène KEKE-AHOLOU enregistré à la cour le 10 février 2006 sous le n°101/GCS qui s'en est suivi ;

Vu la communication faite par lettre N°1134/GCS du 20 mars 2006 au préfet du mémoire en contre réplique de maître Hélène KEKE-AHOLOU pour ses observations ;

Vu la lettre n°1054/06/SAF/CL du 12 mai 2006 enregistrée à la cour le 17 mai 2006 sous le n°485/GCS par laquelle maître Alexandrine SAIZONOU-BEDIE a fait part à la cour de ce que le préfet s'en tient à ses développements antérieurs ;



88

Vu le reçu n°3068 délivré le 3 mars par le greffier en chef de la cour, attestant le paiement de la consignation légale ;

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 ;

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

Oùï l'avocat général **Onésime G. MADODE** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Faits et Moyens des Parties

Considérant que le requérant expose avoir acquis le 16 juin 1983 de madame GNONLONFOUN Jeanne la parcelle de terrain 612 "C" sise à Saint Jean Cotonou que cette dernière a héritée de son unique frère AMOUSSA Akodjènou décédé sans progéniture ;

Qu'à l'issue d'un litige qui l'avait opposé à dame GNONLONFOUN Jeanne, le tribunal de première instance de Cotonou a reconnu son droit de propriété sur l'immeuble en cause par jugement n°121 du 8 juin 1998, confirmé également par arrêt n°34/96 du 27 juin 1996 de la cour d'appel de Cotonou ;

Que curieusement, il a reçu le 09 août 2004 une assignation en référé initiée par certaines personnes se réclamant héritiers de feu Akodjènou Amoussa aux fins de son expulsion de ladite parcelle sur le fondement d'un permis d'habiter n°2/24 du 18 juillet 2002 délivré au nom de feu Akodjènou Amoussa par le préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral ;



Que ledit permis d'habiter a été obtenu frauduleusement par les prétendus héritiers qui ont prétexté la perte du véritable permis d'habiter dont la référence serait le n°491 du 30 septembre 1947 ;

Que la délivrance de ce permis d'habiter est intervenue en violation de l'article 4 alinéas 1 et 2 du décret n°64-276/PC/MFAEP/ EDT du 2 décembre 1964 fixant le régime du permis d'habiter au Bénin et de l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n°34/96 du 27 juin 1996 de la cour d'appel de Cotonou ;

Qu'il a saisi, par lettre en date du 5 octobre 2004 le préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral d'un recours gracieux en annulation du permis d'habiter n°2/24 du 18 juillet 2002 pour violation de l'ordonnance n°70-3 DIMJL du 28 janvier 1970, frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux ;

Que ce recours étant demeuré sans suite, il a introduit le présent recours aux fins d'annulation dudit permis d'habiter ;

Considérant que dans ses différents mémoires, le requérant précise que l'illégalité commise par le préfet pour la délivrance de l'acte attaqué réside d'une part dans la méconnaissance d'une décision de justice passé en force de chose jugée à savoir l'arrêt n°34/96 du 27 juin 1996 de la cour d'appel de Cotonou ; d'autre part dans la violation des alinéas 1 et 2 de l'article 4 du décret n°64/276/PC/MFAEP/EDT du 2 décembre 1964 en ce que la parcelle en cause n'était pas libre de toute occupation au moment de l'établissement du permis d'habiter querellé ;

Considérant que le préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral, par l'organe de son conseil, maître Alexandrine SAIZONOU-BEDIE, d'une part oppose au requérant la violation des dispositions de l'article 68 de l'ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 remise en vigueur par la loi n°90-012 du 1^{er} juillet 1990 pour conclure à l'irrecevabilité de son recours ;

D'autre part, soutient que le recours de monsieur Marcel de SOUZA est mal fondé au motif qu'il lui revient de rapporter non seulement la preuve de la signification des décisions judiciaires à l'autorité administrative, mais également celle de l'accomplissement des formalités de mutation du titre de son vendeur en son nom ;



II- Examen du Recours

En la forme

Considérant qu'il n'est pas contesté que le requérant, à défaut d'une notification régulière de l'acte attaqué, a pris connaissance de son existence le 9 août 2004 à l'occasion d'une procédure de référé en expulsion introduite contre lui ;

Qu'en application des dispositions de l'article 68 de l'ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 applicable en la circonstance, le sieur de SOUZA dispose jusqu'au 9 octobre 2004 pour introduire un recours gracieux ou hiérarchique en vue du retrait de l'acte querellé ;

Considérant qu'il est établi que, comme l'a affirmé dans ses répliques le requérant, le terme du délai du recours gracieux ou hiérarchique arrivé le 9 octobre 2004 est effectivement un samedi, jour non ouvrable et que de même, le jour suivant c'est-à-dire le 10 octobre 2004 est également un jour non ouvrable ;

Que dans ces conditions le terme du délai de recours gracieux se trouve ainsi reporté au jour ouvrable suivant c'est-à-dire, le 11 octobre 2004 ;

Considérant que le requérant a déposé un recours gracieux adressé au préfet des Départements de l'Atlantique et du Littoral le 11 octobre 2004 qui a été réceptionné par l'autorité administrative le 12 octobre 2004 comme l'attestent le récépissé de dépôt et l'avis de réception de la poste ;

Que ce recours gracieux est donc intervenu dans le délai légal prévu par l'article 68 de l'ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 ;

Considérant qu'en application des mêmes dispositions de l'ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966, le recours contentieux du sieur de SOUZA doit intervenir dans un délai de deux (02) mois qui court à compter de la date de réponse de l'administration ou à compter de l'expiration du délai de deux mois accordé à l'administration pour répondre en cas de silence de cette dernière, valant tacite rejet du recours gracieux ;



Considérant que dans le cas d'espèce où le préfet du département de l'Atlantique a gardé silence, le sieur de SOUZA Marcel est tenu d'introduire son recours contentieux au plus tard le 12 février 2005 ;

Que le recours contentieux du requérant daté du 28 janvier 2005 et enregistré au secrétariat de la chambre administrative de la cour le 4 février 2005 est recevable pour avoir été déposé dans le délai légal ;

Au fond

1-Sur le moyen tiré de l'illégalité du permis d'habiter n°24 du 18 juillet 2002 en sa première branche liée à la méconnaissance de l'arrêt n°34/96 de la cour d'appel de Cotonou passé en force de chose jugée

Considérant que le requérant soutient que la cour d'appel de Cotonou a rendu le 27 juin 1996 en sa faveur l'arrêt n°34/96 dans un litige qui l'a opposé à madame GNONLONFOUN Jeanne au sujet de la parcelle « C » du lot 612 de Saint Jean Cotonou ;

Que les ayant cause de cette dernière n'ont pas formé pourvoi contre cette décision qui est devenue définitive et passée en force de chose jugée ;

Que le permis d'habiter n°2/24 délivré par le préfet de l'Atlantique le 18 juillet 2002 aux héritiers de feu Akodjènou AMOUSSA, malgré cet arrêt de la cour d'appel de Cotonou intervenu depuis 1996, est illégal et encourt annulation ;

Considérant que l'arrêt rendu le 27 juin 1996 par la cour d'appel de Cotonou devenu définitif précise en son dispositif ce qui suit :

« -Reçoit l'appel comme régulier ;

-Constaté que feue Jeanne GNONLONFOUN n'a jamais contesté de son vivant l'empreinte digitale portée à l'acte ;

-Dit que l'attestation en date du 16 novembre 1987 ne saurait tenir lieu de titre de propriété ;

-En conséquence confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions » ;

Considérant que cet arrêt, en confirmation le jugement n°121 du 8 juin 1988 du tribunal de première instance de Cotonou a déclaré valable la vente intervenue entre madame GNONLONFOUN Jeanne et monsieur de SOUZA Marcel ;

Considérant que conformément à l'article 11 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Bénin, la validité de cette vente ne peut porter que sur les installations édifiées par GNONLONFOUN Jeanne sur la parcelle C du lot 612 de Cotonou objet d'un permis d'habiter ; et ne peut être opposée au préfet de l'Atlantique qu'à la condition que les formalités prévues par l'article 6 du décret n°64-276/MFAEP/EDT du 2 décembre 1964 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey aient été accomplies par le cédant et le cessionnaire desdites installations ;

Considérant que l'article 6 du décret sus-visé dispose : « Dans le cas visé par l'article 13 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960, toute cession d'installations édifiées sur la parcelle doit préalablement faire l'objet :

1-D'une demande conjointe adressée au chef de circonscription tant par le cédant que par le cessionnaire ;

-2-De l'agrément du chef de circonscription, après avis du maire dans les communes avant la consultation de tout contrat sous peine de nullité ;

-3-D'un acte authentique ;

4-Si la cession est agréée, le permis est retiré, annulé et un nouveau permis d'habiter délivré au nom du cessionnaire. »

Considérant que le requérant ne rapporte pas la preuve de l'accomplissement de ces formalités ;

Que l'administration n'ayant pas été partie au procès qui a opposé le sieur de SOUZA Marcel et dame GNONLONFOUN Jeanne et n'ayant jamais reçu notification de l'arrêt n°34/96 du 27 juin 1996 de la cour d'appel de Cotonou, est fondée à établir un duplicata du permis d'habiter à son bénéficiaire initial, ou en application des dispositions de l'article 7 du décret n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 2 décembre 1964 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey, à délivrer un nouveau permis d'habiter aux héritiers du titulaire d'un permis d'habiter décédé ;



Considérant que dans le cas d'espèce l'acte attaqué n'est pas un nouveau permis d'habiter ;

Qu'il s'agit plutôt d'un duplicata du permis d'habiter original déclaré perdu par les présumés héritiers du titulaire ;

Que ce duplicata n'a pas été établi au nom des héritiers du titulaire mais au nom de ce dernier bien que décédé ;

Que la référence de ce duplicata délivré par le préfet le 18 juillet 2002 est composée d'un nouveau numéro « 2/24 » et de l'ancien numéro 2/491 ;

Que les formalités de mutation du permis d'habiter de Akodjènou Amoussa n'ayant pas été encore accomplies, la délivrance de son duplicata au bénéficiaire initial ne doit pas être assimilée à la méconnaissance par l'autorité administrative de la décision judiciaire dont se prévaut le sieur de SOUZA Marcel ;

Que par conséquent ce moyen mérite rejet ;

2-Sur le moyen de l'illégalité du permis d'habiter en sa seconde branche tiré de la violation de l'article 4 alinéas 1 et 2 du décret n°64/276/PC/MFAEP/EDT du 2 décembre 1964

Considérant que le requérant, se fondant sur les dispositions de l'article 4 alinéas 1 et 2 du décret n°64/276/PC/MFAEP/EDT du 2 décembre 1964 soutient que le permis d'habiter délivré le 18 juillet 2002 à des prétendus héritiers de Akodjènou Amoussa encourt annulation motif pris de ce que la parcelle C du lot 612 du lotissement de Cotonou objet dudit permis n'était plus libre d'occupation car devenue après l'arrêt n°34/96 du 27 juin 1996 sa propriété et occupée par ses locataires en l'occurrence l'office Nationale du Bois « ONAB » ;

Que si le préfet avait pris les dispositions prévues par le décret sus-visé à savoir la consultation préalable de la commission et du maire, il se serait aperçu de l'indisponibilité de cette parcelle ;

Considérant qu'au terme de l'article 4 alinéas 1 et 2 dudit décret « La demande de permis d'habiter doit être adressée au chef de circonscription. Elle doit contenir tous renseignements d'Etat-civil (nom, prénom, profession, date de naissance ou âge, lieu de naissance) et les motifs de la demande ;



Dans la mesure où il sera possible de satisfaire à de telles demandes et après consultation de la commission prévue à l'article précédent, et du maire dans les communes, le chef de circonscription désignera au demandeur la parcelle libre de toute occupation et lui délivrera un permis d'habiter détaché d'un registre à souches portant un numéro d'une série ininterrompue. »

Mais considérant que dans le cas d'espèce il ne s'est pas agi de la demande d'un nouveau permis d'habiter ;

Que l'acte délivré par le préfet et contesté par le requérant n'est que le duplicata du permis d'habiter dont Akodjènou Amoussa était déjà bénéficiaire ;

Que la loi n'impose pas à l'autorité administrative les conditions édictées par les dispositions ci-dessus citées avant la délivrance d'un duplicata d'un tel acte égaré par son bénéficiaire ;

Que ce moyen mérite également rejet ;

Par ces motifs,

Décide :

Article 1^{er} : Le recours pour excès de pouvoir en date du 28 janvier 2005 aux fins d'annulation du permis d'habiter n°2/24 établi le 18 juillet 2002 par le préfet des départements de l'Atlantique et du littoral au nom de feu Akodjènou Amoussa est recevable ;

Article 2 : Ledit recours est rejeté ;

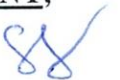
Article 5 : Les dépens sont mis à la charge du requérant ;

Article 6 : 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 composée de :

Jérôme O. ASSOGBA, Conseiller à la chambre administrative,

PRESIDENT;



Etienne FIFATIN
et
Yves MEGBEMADO

}

CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du mercredi vingt-huit décembre deux mille onze la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Onésime G. MADODE,

MINISTERE PUBLIC ;

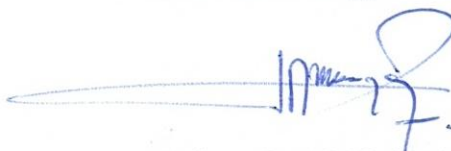
Geneviève GBEDO

GREFFIER.

Et ont signé,

Le Président- Rapporteur,

Le Greffier,



Jérôme O. ASSOGBA



Geneviève GBEDO

