

N° 72/CA du Répertoire

ABC

REPUBLIQUE DU BENIN

N° 2006-95/CA3 du Greffe

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

Arrêt du 30 mai 2012

COUR SUPREME

Affaire : ALAPINI Marie Claire

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

C/

- Préfet de l'Atlantique et du Littoral
- CHODATON Noël

La Cour,

Vu la requête sans date, enregistrée le 25 août 2006 au secrétariat de la chambre administrative sous le n°723/CS/CA et au greffe de la cour le 30 août 2006 sous le n° 909/GCS, par laquelle madame ALAPINI Marie Claire, par l'organe de son conseil maître Reine ALAPINI-GANSOU, avocat à la cour, a introduit un recours pour excès de pouvoir aux fins d'annulation du permis d'habiter n°2/1588 délivré le 20 décembre 2002 au nommé CHODATON Noël par le préfet du département de l'Atlantique.

Vu la lettre n°796/GCS du 12 mars 2007 invitant la requérante à produire copie de l'acte attaqué ainsi que son mémoire ampliatif ;

Vu le mémoire ampliatif de la requérante transmis à la cour et enregistré au greffe le 22 mai 2007 sous le n°402/GCS ;

Vu la mise en demeure faite à la requérante par lettre n° 1870/GCS du 13 juin 2007 afin de produire la copie du permis d'habiter contesté ;

Vu les lettres n°2382/GCS et n°2383/GCS du 30 juillet 2007, par lesquelles communication de la la requête, du mémoire ampliatif et des pièces ont été respectivement assurées à monsieur CHODATON Noël et au Préfet du Département de l'Atlantique pour leurs observations ;



*L/m. 1444 du 17/05/2012. 1693-1694-1695-1696/CS du 10/10/2012*

*5000  
13487  
12/12/2012*

*P.C.S*

*[Signature]*

*88*

Vu le mémoire en défense du préfet de l'Atlantique, transmis à la cour par son conseil maître Alexandrine F. SAÏZONOU-BEDIE, et enregistré au greffe le 4 octobre 2007 sous le numéro 881/GCS ;

Vu le mémoire en défense de monsieur CHODATON Noël déposé à la cour par son conseil maître Serge Pognon et enregistré au greffe le 10 octobre 2007 sous le numéro 901/GCS ;

Vu la lettre n°3094/GCS du 31 octobre 2007 par laquelle les observations en défense de maître Alexandrine F. SAÏZONOU-BEDIE ont été communiquées à maître Reine ALAPINI-GANSOU, conseil de la requérante, pour ses répliques ;

Vu les lettres n°3596 et n°3597 du 12 décembre 2007 communiquant le mémoire en défense de CHODATON Noël respectivement à maître Reine ALAPINI-GANSOU et à maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE pour leurs observations ;

Vu la consignation légale payée dont constatation est faite au dossier par reçu n°3487 délivré à la requérante le 1<sup>er</sup> février 2007 par le greffier en chef de la cour ;

Vu l'ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 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 ;

117

88

Où le Conseiller-rapporteur **Jérôme O. ASSOGBA** en son rapport ;

Où l'Avocat Général **Onésime G. MADODE** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que la requérante expose qu'elle a acquis le 16 avril 1998 auprès de monsieur Quenum Mathias une parcelle sise à Agla Ahogbohoulè relevée à l'état des lieux sous le numéro 2574 h et qu'après avoir accompli toutes les formalités relatives à cette parcelle à l'occasion des travaux de lotissement de la zone, elle a été recasée au lot N°3444 sur la parcelle <<d>> du lotissement d'Agla Ahogbohoulè tout comme sept (7) autres acquéreurs du même vendeur avec qui elle a évolué dans les mêmes espaces que ceux qu'ils avaient acquis depuis lors ;



Qu'ayant entrepris à peine la mise en valeur de cette parcelle, elle a rencontré l'opposition d'un certain Gbéhou Emile qui prétendait avoir des droits sur ladite parcelle et que face à sa résistance, ce dernier s'est fait remplacé par le nommé CHODATON C. Noël qui a engagé une action contre elle sur la base du permis d'habiter N°2/1588 du 20 décembre 2002 que lui a délivré le préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral ;

Que le recours gracieux qu'elle a adressé à cette autorité administrative pour annuler ce permis d'habiter est demeuré sans suite ;

Considérant que la requérante, d'une part, fonde son recours sur son incontestable droit de propriété relativement à la parcelle <<d>> du lot 3444 du lotissement d'Agla Ahogbohoulè pour y avoir été régulièrement recasée suite à l'acquisition à titre onéreux auprès de monsieur Quenum Mathias d'une parcelle relevée à l'état des lieux sous

117

88

le n°2574<<h>> et après avoir accompli toutes les formalités administratives; qu'ainsi, devenue propriétaire de cette parcelle, l'autorité chargée du recasement doit lui notifier l'annulation de son recasement s'il était remis en cause ; que ne l'ayant pas fait, personne ne peut lui contester son droit de propriété sur ladite parcelle et que par conséquent la délivrance du permis d'habiter n°2/1588 du 20 décembre 2002 à CHODATON C. Noël est illégal en ce qu'elle viole la loi en matière foncière et l'article 23 de la constitution du 11 décembre 1990 ;

Que d'autre part , elle soutient que pour être valable, le permis d'habiter doit être délivré sur une parcelle dont on est propriétaire ; que monsieur CHODATON C. Noël n'ayant jamais été acquéreur de la parcelle <<d>> du lot 3444 dont il détient le permis d'habiter, c'est donc au mépris des règles régissant la matière que le préfet lui a délivré ledit permis ;

Considérant que le préfet de l'Atlantique par l'organe de son conseil, maître Alexandrine F. SAÏZONOU-BEDIE, au principal, oppose à la requérante l'irrecevabilité de son recours pour défaut de recours gracieux ou hiérarchique, en ce que, en affirmant avoir introduit un recours gracieux resté sans suite, madame ALAPINI Marie-Claire n'a pas rapporté la preuve du dépôt et de la réception par le destinataire dudit recours ; et au subsidiaire il conclut au mal fondé de la demande au motif que les pièces produites par la requérante ne justifient nullement son droit de propriété sur la parcelle <<d>> du lot 3444 dans le lotissement Agla-Ahogbohoulé ;

Considérant que maître Serge POGNON, avocat de CHODATON Noël intervenant volontaire, conclut :

- d'une part à l'irrecevabilité du recours au motif que la requête introductive de l'instance initiée par madame





ALAPINI Marie-Claire ne porte pas la date de saisine et que dans ces conditions, il est impossible à la cour d'apprécier le respect par la requérante des délais légaux prescrits par l'article 68 de l'ordonnance n° 21/PR du 26 avril 1966 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la cour suprême.

- d'autre part au rejet de la demande de madame ALAPINI Marie-Claire motif pris de ce que la délivrance du permis d'habiter n°2/1588 du 20 décembre 2002 sur la parcelle querellée au profit de monsieur CHODATON par le préfet est intervenue après les formalités régulières d'identification de parcelle en son nom, du relevé de sa parcelle à l'état des lieux, de son lotissement et de son recasement sur la parcelle <<d>> du lot 3444 ;



Qu'il soutient que le fait pour la requérante de justifier l'acquisition d'une parcelle dans la zone d'Agla Ahogbohouè et d'obtenir une attestation douteuse du géomètre ayant diligenté les opérations de lotissement de la zone ne suffit pas à établir sa propriété sur la parcelle <<d>> du lot 3444 et que les pièces qu'elle a produites ne justifient nullement son droit de propriété sur ladite parcelle et elle ne peut donc demander l'annulation du permis d'habiter y relatif en se fondant sur un prétendu droit de propriété.

## EXAMEN DU RECOURS

### EN LA FORME

Considérant qu'aux termes de l'article 68 de l'ordonnance n° 21/PR du 26 avril 1966 : << Le délai de recours pour excès de pouvoir est de deux mois. Ce délai court de la date de publication de la décision attaquée ou de la date de notification ;

Avant de se pourvoir contre une décision individuelle, les intéressés doivent présenter un recours

117

88

hiérarchique ou gracieux tendant à faire rapporter ladite décision ;

Le silence gardé plus de deux mois par l'autorité compétente sur le recours hiérarchique ou gracieux vaut décision de rejet.

Les intéressés disposent, pour se pourvoir contre cette décision implicite d'un délai de deux mois à compter du jour de l'expiration de la période de deux mois susmentionnée. Néanmoins lorsqu'une décision explicite de rejet intervient dans ce délai de deux mois, elle fait à nouveau courir le délai de pourvoi.

Les délais prévus pour introduire le recours ne commence à courir que du jour de la notification de la décision de rejet du recours gracieux ou à l'expiration du délai de deux mois prévu à l'alinéa précédent. ....>>

Considérant qu'il n'est pas établi au dossier que l'administration a publié l'acte attaqué ou qu'elle l'a notifié à la requérante ; qu'il apparaît des déclarations de cette dernière que ledit acte lui a été signifié le 28 avril 2006 par le nommé CHODATON Coovi Noël, date à laquelle elle a rédigé son recours gracieux à l'endroit du préfet du département de l'Atlantique qui l'a réceptionné le 29 mai 2006, comme l'atteste la photocopie d'une page du cahier de transmission.

Considérant que la requérante a introduit son recours contentieux par une requête non datée qui a été réceptionnée et enregistrée à la cour le 25 août 2006 ;

Considérant qu'en saisissant la Cour de son recours pour excès de pouvoir le 25 août 2006 contre un acte administratif dont elle a eu connaissance le 28 avril 2006, après un recours gracieux introduit le 29 mai 2006, la requérante a respecté les délais prévus par la loi ;



88

Que le défaut de mention de date sur la requête introductive d'instance ne constitue pas un handicap au juge administratif pour la computation des délais légaux ; que par ailleurs quand bien même il s'agit d'une mention importante, son défaut n'a porté aucun préjudice à l'intervenant volontaire ; que par conséquent cette fin de non-recevoir soulevée par monsieur CHODATON C. Noël ne peut prospérer ;

Qu'il y a donc lieu de déclarer recevable le recours de madame ALAPINI Marie Claire pour être intervenu dans les forme et délai légaux ;

### AU FOND

**Sur le moyen de la requérante tiré de son droit de propriété incontestable relatif à la parcelle <<d >> du lot 3444 du lotissement agla-ahogbohoue et de la nécessité d'annuler le permis d'habiter n°2/158 délivré le 20 décembre 2002 à monsieur CHODATON C. Noël par le Préfet.**

Considérant que la requérante, pour justifier son droit de propriété sur la parcelle querellée, produit au dossier les pièces ci-après :

- la convention d'une vente intervenue le 10 mars 1988 entre elle et monsieur Quenum C. Mathias relativement à une parcelle sise à Agla relevée à l'état des lieux sous n° 2574H ;
- le certificat de non litige délivré le 16 avril 1988 par le délégué du quartier Agla et relatif à cette parcelle ;
- la quittance de paiement des frais d'état des lieux de ladite parcelle par le nommé Quenum C. Mathias et celle de mutation par la requérante ;



117

88

- le reçu de paiement des frais de lotissement délivré le 12 janvier 1990 à la requérante par la société de construction et de gestion immobilière (SOCOGIM) ;
- l'autorisation de paiement des frais d'application de lotissement et le reçu de paiement desdits frais ;
- un reçu de paiement des frais de reconnaissance de la parcelle « f » du lot 3452 secteur 2D EL Agla N°2574H au nom de la requérante ;
- un reçu de paiement des frais de recasement dans le lotissement à Agla Ahogbohoue tranche H lot n°3444 (parcelle « d » EL n°2574h délivré à la requérante le 19 mai 2005 par le directeur du cabinet géomètre KOKOSSOU Gaston.

Considérant qu'à l'examen de ces différentes pièces, s'il est certain que la requérante présumée propriétaire de parcelle dans la zone de Agla Ahogbohouè a accompli toutes les formalités pour être recasée à l'issue des travaux de lotissement, il n'est cependant pas établi de façon formelle qu'elle est attributaire de la parcelle « d » du lot 3452, ne détenant pas une attestation de recasement sur cette parcelle ;

Que le droit de propriété dont elle se prévaut sur ladite parcelle n'est nullement établi.

Mais considérant que par contre monsieur CHODATON C. Noël, pour justifier son droit d'occupation de la parcelle querellée, a produit, outre les documents administratifs relatifs à l'acquisition de parcelle et au paiement des divers frais de lotissement, son attestation de recasement sur la parcelle « d » du lot 3452 que lui a délivrée aussi bien le préfet de l'Atlantique le 25 juin 2003 que le directeur général de l'Institut Géographique National (I G N) le 31 mars 2006 ;

117

88

Que dans ces conditions, en établissant le permis d'habiter n°2/1586 du 20 décembre 2002 sur la parcelle « d » du lot 3452 au nom de CHODATON C. Noël le préfet de l'Atlantique n'a pas excédé ses pouvoirs ;

Qu'il y a donc lieu de déclarer mal fondée la demande de madame ALAPINI Marie Claire et de rejeter son recours.

**Par ces motifs,**

**Décide :**

**Article 1<sup>er</sup>** : Le recours de madame ALAPINI Marie-Claire enregistré au greffe de la Cour le 30 août 2006 aux fins d'annulation du permis d'habiter n°2/1588 délivré le 20 décembre 2002 à monsieur CHODATON Noël par le Préfet du Département de l'Atlantique est recevable ;

**Article 2** : Ledit recours est rejeté ;

**Article 3** : Les frais sont mis à la charge de la requérante ;

**Article 4** : 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 :

Monsieur **Jérôme O. ASSOGBA**, Conseiller à la chambre administrative,

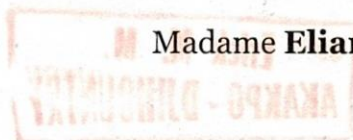
**PRESIDENT ;**

Madame **Eliane R. G. PADONOU** }

Et {

Monsieur **Etienne FIFATIN** }

**CONSEILLERS.**



*[Handwritten signature]*

88

Et prononcé à l'audience publique du mercredi trente mai deux mille douze, la chambre 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**

DE = 10.000 / 20.000  
P = 10.000

Enregistré à Cotonou le 26/04/13  
No 15 Case 2757  
Somme vingt mille francs  
Attestation de l'Enregistrement



**Erick M. M.  
AKAKPO - DJHOUNTRY**