

DGM

Première grosse délivrée à Re Magloire  
YANSUNU, conseil de Madame Antoinette T.  
ce 23 septembre 2015

N° 85/CA du Répertoire

N° 2003-41/CA3 du Greffe

Arrêt du 27 juin 2012

AFFAIRE : ANTOINETTE TOMEDE  
EPOUSE GBETI

C/

PREFET DE L'ATLANTIQUE ET  
SODJAHIN LUDOVIC

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête en date à Cotonou du 18 février 2003, enregistrée au greffe de la Cour le 26 mars 2003 sous le n° 0127/GCS, par laquelle madame Antoinette TOMEDE épouse GBETI, agissant aux noms et pour le compte de ses enfants mineurs Laurhinda, Grégoire et Edilbert GBETI, par l'organe de maître Magloire YANSUNU, avocat à la Cour, a introduit un recours pour excès de pouvoir aux fins d'annulation du permis d'habiter n°02/496 délivré le 06 septembre 2000 par le préfet de l'Atlantique à monsieur Ludovic SODJAHIN ;

Vu la lettre n° 0016/GCS du 06 janvier 2004, par laquelle maître Magloire YANSUNU, conseil de la requérante a été invité à produire son mémoire ampliatif ;

Vu la lettre n° 1762/GCS du 29 avril 2004, par laquelle, la requête, le mémoire ampliatif ainsi que les pièces de la requérante ont été communiqués à maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE conseil du préfet de l'Atlantique pour ses observations ;

Vu le mémoire en défense de maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE transmis et enregistré au greffe de la Cour le 19 juillet 2004 sous le n° 942/GCS ;

Vu la correspondance n° 4116/GCS du 25 novembre 2004, par laquelle le mémoire en défense de maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE a été communiqué à maître Magloire YANSUNU pour les répliques de la requérante ;



Vu la lettre n° 0531/GCS du 04 février 2005, par laquelle mise en demeure a été faite à maître Magloire YANSUNU pour ses répliques ;

Vu le mémoire en réplique de la requérante transmis et enregistré à la Cour le 16 mars 2005 sous le n° 345/GCS ;

Vu la lettre n° 1147/GCS du 20 avril 2005, par laquelle le mémoire en réplique de la requérante a été communiqué à maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE pour les contre répliques de l'Administration ;

Vu le mémoire en contre réplique de maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE enregistré à la Cour le 12 août 2005 sous le n° 991/GCS ;

Vu la lettre n° 3216/GCS du 14 septembre 2005, par laquelle communication du mémoire en contre réplique de l'Administration a été faite à maître Magloire YANSUNU pour ses observations ;

Vu le mémoire ampliatif en duplique daté du 23 novembre 2005 transmis à la Cour par maître Magloire YANSUNU et enregistré au greffe sous le n° 1365/GCS le 30 novembre 2005 ;

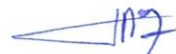
Vu la consignation légale payée et constatée par reçu n°2533 délivré le 08 juillet 2003 par le greffier en chef de la Cour ;

Vu l'ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême alors 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 la loi n°60-20 du 13 juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au (Dahomey) Bénin ;



Vu le décret n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 fixant le régime des permis d'habiter au (Dahomey) Bénin ;

Vu toutes les pièces du dossier ;

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

Où l'avocat général **Cyriaque DOGUE** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que la requérante expose que son époux GBETI Pascal est décédé en février 1995 en laissant des enfants de plusieurs lits dont les mineurs Laurhinda, Grégoire Luty et Edilbert issus d'elle ainsi que des biens notamment entre autres le carré 771 sis à Gbégamey, une cocoteraie à Jackot, un domaine à Ouèdo ;

Que du vivant de son époux, elle habitait avec lui au carré 771 et continue d'y habiter avec ses enfants ;

Que sur le jugement d'homologation des délibérations du conseil de famille, les enfants majeurs d'un autre lit ont frauduleusement porté devant le carré 771 où elle vit la mention « A vendre » ;

Qu'elle a exercé un recours contre ce jugement et déposé plainte avec constitution de partie civile entre les mains du doyen des juges d'instruction pour faux contre les auteurs ;

Qu'elle a, de même, adressé au délégué du quartier et au maire de la commune de Cadjèhoun une opposition à la vente et a fait inscrire de façon visible sur le carré la mention « Maison litigieuse. A ne pas vendre. » ;

Que cependant, au détriment de ses enfants mineurs, et à son insu, l'administrateur a vendu ledit carré au nommé Ludovic SODJAHIN domicilié en France qui, à sa surprise, lui a exhibé un permis d'habiter n° 02/496 du 06 septembre 2000 à l'occasion d'une procédure d'expulsion que celui-ci a initié à son encontre ;

Qu'elle conclut que le permis d'habiter n° 2/496 établi au sieur Ludovic SODJAHIN est irrégulier et sa délivrance participe



*[Signature]*

88



d'une manœuvre visant à spolier ses enfants mineurs de la propriété de l'immeuble sis au carré 771 Gbégamey et à les expulser ;

Considérant que la requérante au soutien de son recours développe deux (02) moyens ;

Que d'une part, elle soutient que l'autorité administrative a violé non seulement les dispositions de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 en son article 2 ainsi que celles de l'article 3 du décret d'application n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 de cette loi ; mais aussi les prescriptions de l'ordonnance n° 70-3D/MJL du 28 janvier 1970 frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux ;

Que d'autre part elle soutient que l'autorité préfectorale a commis un excès de pouvoir en ce que le permis d'habiter attaqué a été délivré au sieur Ludovic SODJAHIN non seulement au détriment des droits des orphelins mineurs et d'une veuve, mais également dans l'illégalité par le préfet qui s'est mis au dessus de la loi et des pouvoirs qui lui sont conférés :

Considérant que maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE, avocat à la Cour, pour le préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral, dans son mémoire en défense développe que le sieur GBETI Pascal est décédé le 04 février 1995 en laissant deux (02) veuves et onze (11) enfants dont dame Antoinette TOMEDÉ et ses enfants ;

Qu'au nombre des biens laissés par le défunt figure l'immeuble objet du permis d'habiter contesté ;

Que conformément au procès-verbal de conseil de famille, homologué à une audience du tribunal de première instance de Cotonou à laquelle la requérante a comparu, l'immeuble objet dudit permis d'habiter a été vendu au sieur Ludovic SODJAHIN ;

Que ce dernier, conjointement avec l'administrateur des biens de feu GBETI Pascal ont sollicité du préfet l'établissement d'un nouveau permis d'habiter ;




Que le préfet, après avoir recouru à la commission prévue à l'article 2 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 qui n'a reçu aucune opposition lors de l'examen de cette demande, a délivré au sieur Ludovic SODJAHIN le permis d'habiter n°02/496 du 06 septembre 2000 ;

Qu'en délivrant le permis d'habiter compte tenu des éléments dont il disposait, dame TOMEDE n'ayant fait aucune opposition à vente entre ses mains, le préfet n'a ni violé la loi, ni excédé ses pouvoirs ; qu'il conclut donc au mal fondé de la demande de la requérante ;

Considérant que maître Magloire YANSUNU, avocat de la requérante en réplique aux moyens de l'Administration soutient que le préfet n'a pas fait la preuve de ce qu'il a réuni la commission prévue par la loi pour la délivrance du permis d'habiter ; que de même la requérante ne pouvait pas faire une opposition à la délivrance du permis d'habiter, étant ignorante de sa demande ; que l'opposition à la vente n'est pas destinée au préfet ;



Que le sieur Ludovic SODJAHIN demandeur et bénéficiaire du permis d'habiter querellé ne peut soutenir ignorer toutes les procédures dirigées contre lui et celle de faux diligentée contre les anciennes administratrices des biens du défunt au sujet du carré 771 ;

Que la fraude corrompant tout, la fraude avouée par SODJAHIN Ludovic corrompt donc le permis à lui délivré par le préfet ;

Considérant que maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE, en contre réplique soutient que la réunion de la commission dans le cadre de délivrance des permis d'habiter se présume ; qu'il revient à la requérante de rapporter la preuve de ses allégations s'agissant de la commission non réunie ;

Que par ailleurs se fondant sur les dispositions des articles 3 et 4 de l'ordonnance n° 70-3D/MJL du janvier 1970 frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux, le préfet reproche à la requérante de n'avoir pas accompli les formalités de publicité prévues par lesdites dispositions ; que cette dernière ne peut donc se prévaloir de sa propre turpitude.

## EXAMEN DU RECOURS

### EN LA FORME

Considérant que le recours en date du 18 février 2003 introduit par maître Magloire YANSUNU conseil de madame Antoinette TOMEDE épouse GBETI agissant pour le compte de ses enfants mineurs Laurhinda, Grégoire et Edilbert GBETI, est intervenu dans les forme et délais légaux ;

Qu'il convient de le déclarer recevable.

### AU FOND

Considérant que le mémoire ampliatif en duplique en date du 23 novembre 2005 de maître Magloire YANSUNU pour le compte de la requérante a été enregistré hors le délai qui lui avait été imparti pour ce faire et n'a pu faire l'objet d'échange contradictoire avec l'Administration avant l'enlissement ordonné par le rapporteur désigné ;

Qu'il y a donc lieu de l'écarter quant aux nouveaux moyens qui y sont développés ;

### Sur le moyen de la requérante tiré de la violation de la loi en sa première branche

Considérant qu'aux termes de l'article 2 de la loi 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter « Le chef de la circonscription sera assisté dans l'attribution des permis d'habiter, d'une commission dont la composition et le fonctionnement seront prévus par décret pris en conseil des Ministres. » ;

Que l'article 3 du décret n°64-276 du 02 décembre 1964 fixant le régime des permis d'habiter au Bénin pris en application de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 dispose : « La commission prévue à l'article 2 de la loi susvisée, présidée par le chef de la circonscription administrative ou son délégué, comprend les membres ci-après énumérés :

-Le directeur des Domaines ou son délégué,






- Un (01) représentant du service des Travaux Publics,
- Un (01) représentant du service d'hygiène ou du service médical,
- Un (01) représentant du Conseil Général,
- Un (01) représentant du Conseil municipal dans les Communes,
- Un (01) notaire ou son délégué ;

Cette commission se réunit sur convocation de son président et fait toutes propositions d'attribution. » ;

Considérant que dans le cas d'espèce, il ne s'agit pas d'une attribution primaire du permis d'habiter ;

Qu'il s'est agi plutôt d'une cession des installations édifiées par feu GBETI Pascal sur le carré 771 sis à Gbégamey et objet du permis d'habiter n°24 du 05 mars 1962 ;

Que l'article 13 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 autorise le titulaire d'un permis d'habiter à céder à un tiers les installations qu'il a édifiées sous la condition suspensive de l'agrément du chef de circonscription ;

Que l'article 6 du décret du 02 décembre 1964 portant modalités d'application de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960, à cet effet précise que « toute cession d'installation édifiée 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.

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

Considérant qu'il se dégage des dispositions légales ci-dessus citées que le préfet n'est pas tenu de réunir la commission



*[Signature]*

88

prévue à l'article 2 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 dans le cas de cession ;

Que la seule obligation qui lui incombe, en cas de cession par le titulaire d'un permis d'habiter, est l'obtention de l'avis préalable du maire de la commune avant son agrément à ladite cession ;

Que par conséquent, la requérante ne saurait opposer au préfet le défaut de réunion de cette commission avant le retrait, l'annulation du permis d'habiter de GBETI Pascal et la délivrance d'un nouveau permis d'habiter au sieur SODJAHIN Ludovic ;

Qu'il y a donc lieu de rejeter ce moyen ;

**Sur le moyen de la requérante tiré de la violation de la loi en sa seconde branche**

Considérant qu'aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n°70-3D/MJL du 28 janvier 1970 : « Les immeubles faisant l'objet d'une instance judiciaire devant un tribunal de première instance ou la Cour d'appel ne peuvent être aliénés, toute nouvelle installation ou construction sur un terrain frappé d'une telle indisponibilité est interdite. » ;

Que l'article 2 de cette même ordonnance dispose :

« A l'égard des parties au litige, le point de départ de l'indisponibilité est ainsi fixé :

- a) En droit moderne au jour de l'assignation et, au cas de pluralité de défendeurs, au jour de la première assignation servie à l'un d'eux ; ..... » ;

Considérant que de l'examen des pièces versées au dossier de la procédure il est établi que maître Claudine MOUGNI, huissier de justice, chargée de la vente de l'immeuble de feu GBETI Pascal sis au carré 771 à Gbégamey, objet d'un permis d'habiter du 05 mars 1962, a rencontré la résistance et l'opposition de veuve Antoinette GBETI née TOMEDE ;

Que l'huissier instrumentaire a dû, par exploit en date du 07 janvier 1998, assigner veuve GBETI Antoinette née TOMEDE es qualité tutrice de ses enfants mineurs devant le






tribunal de première instance de Cotonou aux fins de voir déclarer bonnes et valables les offres réelles du 27 novembre 1997 et la consignation qui s'en est suivie ;

Que le 27 juillet 1998 le sieur SODJAHIN Ludovic, acquéreur de l'immeuble, s'est porté intervenant volontaire dans cette procédure à l'issue de laquelle par jugement contradictoire n° 082/1<sup>ère</sup> CC du 22 septembre 1999 le tribunal a :

-rejeté le sursis à statuer et la demande d'annulation de la vente des installations érigées sur la parcelle formulés par dame TOMEDE,

-déclaré bonnes et valables les offres réelles et la consignation,

-constaté que le permis d'habiter porte toujours le nom de GBETI Pascal et a rejeté la demande d'expulsion formée par le sieur Ludovic SODJAHIN ;

Que par acte en date des 30 septembre et 21 octobre 1999 de maîtres Hortense BANKOLE de SOUZA et Monique K. FAÏHOUN huissiers de justice, appel a été interjeté contre ledit jugement ;

Considérant qu'il apparaît sans ambiguïté que l'opération de cession des installations érigées sur la parcelle 771 de Gbégamey était litigieuse eu égard aux procédures engagées par les parties dès l'assignation du 07 janvier 1998 ; que mieux le jugement n° 082/1<sup>ère</sup> CC du 22 septembre 1999 dans son développement a fait état des procédures précédemment initiées par veuve GBETI Antoinette née TOMEDE aux fins de modification du procès-verbal du conseil de famille et de poursuites pour faux et usage de faux relativement au jugement d'homologation du procès-verbal de conseil de famille ;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 70-3D/MJL du 28 janvier 1970 ci-dessus citée, l'immeuble de feu Pascal GBETI sis au carré 771 Gbégamey, objet du permis d'habiter n°24 du 05 mars 1962 est frappé d'indisponibilité depuis au moins le 07 janvier 1998 ;

Que conformément à l'article 2 de l'ordonnance sus-visée, le point de départ de cette indisponibilité est du 07 janvier 1998 pour veuve Antoinette GBETI née TOMEDE et Maître



*[Signature]*

*[Signature]*

Claudine MOUGNI, tandis que pour le sieur SODJAHIN Ludovic du 27 juillet 1998 date à laquelle il s'est impliqué dans la procédure pour en être partie ;

Considérant que les cessionnaires de l'immeuble représentés par Maître Claudine MOUGNI et l'acquéreur, le sieur SODJAHIN Ludovic, bien que conscients de l'indisponibilité qui frappait ledit immeuble, ont néanmoins entrepris, et ce, en fraude aux dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 2 de l'ordonnance n° 70-3D/MJL du 28 janvier 1970, les formalités de mutation du permis d'habiter n° 24 du 05 mars 1962 de GBETI Pascal au nom de SODJAHIN Ludovic sous le n° 2/496 du 06 septembre 2000 ;

Considérant que les dispositions de l'article 3 de l'ordonnance sus-visée que le préfet oppose à la requérante s'agissant de la publicité de l'indisponibilité qui frappait l'immeuble n'est qu'une faculté et non une obligation aux parties au procès ;

Qu'il est évident, à l'examen des faits de la cause que la cession de l'immeuble était déjà intervenue entre l'acquéreur et les cessionnaires avant la procédure administrative prévue par l'article 6 du décret n° 64-276/PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 ;

Que si le préfet avait requis l'avis du maire de la commune, tel que prévu par cet article 6, avant son agrément pour la cession, il n'aurait pas ignoré l'opposition à la cession faite par la requérante et l'existence des différentes procédures litigieuses relativement au carré 771 et par conséquent l'indisponibilité dont cet immeuble est atteint ;

Qu'il revient donc au préfet de rapporter la preuve de cet avis préalable du maire de la commune ;

Que ne l'ayant pas fait, il y a lieu de conclure qu'il a délivré le permis d'habiter n°02/496 du 06 septembre 2000 au nom de SODJAHIN Ludovic en violation des dispositions des articles 1 et 2 de l'ordonnance n° 70-3D/MJL du 28 janvier 1970 et de l'article 6 du décret n° 64-276/PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 ayant fixé les modalités d'application de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 relative au régime des permis d'habiter ;

Que par conséquent, sans qu'il soit nécessaire d'examiner le dernier moyen, il convient d'annuler le permis d'habiter n°



2/496 du 06 septembre 2000 délivré par le préfet du département de l'Atlantique au nom de SODJAHIN Ludovic sur la parcelle B du lot 771 lotissement de Cotonou-Cadjèhoun..

**Par ces motifs,**

**Décide :**

**Article 1<sup>er</sup>** : Le recours en date du 18 février 2003 de madame Antoinette TOMEDE épouse GBETI aux fins d'annulation du permis d'habiter n°2/496 délivré le 06 septembre 2000 à monsieur Ludovic SODJAHIN par le préfet de l'Atlantique est recevable.

**Article 2 :** Ledit recours est fondé.

**Article 3 :** Le permis d'habiter n°2/496 délivré le 06 septembre 2000 à monsieur SODJAHIN Ludovic par le préfet de l'Atlantique est annulé.

**Article 4 :** Les frais sont mis à la charge du Trésor Public.

**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 ;**

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

**Cyriaque DOGUE, Avocat Général,**

DE = gratis  
Enregistré à Cotonou le 10/08/2015  
Fo 44 Case 3973  
çu Gratis  
l'inspecteur de l'Enregistrement



Kafilath M. AGBETI da SILVA

*[Signature]*

*[Signature]*



MINISTERE PUBLIC ;

Geneviève GBEDO,

GREFFIER ;

Et ont signé :

Le Président-rapporteur,



Jérôme O. ASSOGBA

Le Greffier,



Geneviève GBEDO