

56007
La Ville et Cour
une grosse délivrance Mr APPALO Placide

Notifié par L/N° 503-507-508-509-510-511-512/GCS du 26/02/2014

CDK
N° 105/CA du répertoire

N° 2006-60/CA3 du greffe

Arrêt du 04 septembre 2013

Affaire : TCHIWANOU B. Mahouna
Maître Robert DOSSOU
C/

PREFET DE L'ATLANTIQUE ET DU LITTORAL
Maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE

MAIRE DE LA COMMUNE DE COTONOU
APPALO Placide et Adriana

REPUBLIQUE DU BENIN
AU NOM DU PEUPLE BENINOIS
COUR SUPREME
CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête en date du 16 juin 2006, enregistrée au secrétariat de la chambre administrative le 23 juin 2006 sous le n°495/CS/CA, puis au greffe de la Cour le 26 juin 2006 sous le n°645/GCS par laquelle monsieur TCHIWANOU B. Mahouna représenté par son conseil maître Robert DOSSOU, avocat à la Cour, a introduit un recours aux fins d'annulation du permis d'habiter n°2/1084 délivré le 21 novembre 2002 par le préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral au nom de APPALO Amoussou Placide relativement à la parcelle « M » du lot 1760 dans le lotissement de Fidjrossè-Centre;

Vu la lettre n°2818/GCS du 13 juillet 2006 invitant le requérant à produire son mémoire ampliatif ainsi que copie du permis d'habiter attaqué ;

Vu le mémoire ampliatif du requérant daté du 20 septembre 2006, transmis à la Cour par maître Robert DOSSOU et enregistré au greffe de la Cour le 28 septembre 2006 sous le n°1001/GCS ;

Vu la lettre n°920/GCS du 19 mars 2007 par laquelle la requête, le mémoire ampliatif et les pièces du requérant ont été communiqués au préfet de l'Atlantique et du Littoral pour son mémoire en défense ;

Vu la lettre n°2081/GCS du 05 juillet 2007 transmettant la requête, le mémoire ampliatif et les pièces du



117 ✓

requérant à monsieur APPALO A. Amoussou, intervenant volontaire, pour ses observations ;

Vu les observations de monsieur APPALO Placide en date du 5 août 2007, transmises à la Cour et enregistrées au greffe le 11 septembre 2007 sous le n°809/GCS ;

Vu le mémoire en défense en date du 03 septembre 2007 de maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE, avocat du préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral transmis à la Cour et enregistré au greffe le 06 septembre 2007 sous le n°800/GCS ;

Vu la lettre n°3116/GCS du 02 novembre 2007 adressée au Ministre de l'Environnement et de la Protection de la Nature par laquelle le directeur de l'urbanisme a été invité à clarifier à la Cour les circonstances et le fondement d'établissement du certificat de mutation n°0314/DU/SUO/SA du 17 mars 2003, du rapport de visite de site et de l'attestation de recasement du 18 juillet 2003 relativement à la parcelle « M » du lot 1760 de Fidjrossè-Centre ;

Vu la lettre n°3117/GCS du 02 novembre 2007 par laquelle communication de la requête, du mémoire ampliatif du requérant, ainsi que du mémoire en défense du préfet, du mémoire en intervention volontaire de monsieur APPALO et des pièces a été assurée au maire de la commune de Cotonou pour ses observations ;

Vu la lettre n°3119/GCS du 02 novembre 2007 ayant transmis pour communication le mémoire en intervention volontaire de monsieur APPALO Placide à maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE pour ses observations ;

Vu la lettre n°3120/GCS du 02 novembre 2007 par laquelle le mémoire en défense de maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE et celui en intervention volontaire de monsieur APPALO accompagné des pièces de ce dernier ont été communiqués à l'avocat du requérant maître Robert DOSSOU pour ses observations ;

Vu la lettre n°0595/GCS du 19 octobre 2009 par laquelle le Ministre de l'Urbanisme a été à nouveau invité à faire clarifier à la Cour les circonstances et le fondement d'établissement du certificat de mutation, du rapport de visite de site et de l'attestation de recasement au profit du requérant ;



Vu le paiement de la consignation légale constaté au dossier par reçu n°3325 délivré au requérant le 04 juillet 2006 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 ;

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 ;

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

Où l'avocat général **Aristide DEGUENON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que le requérant expose que par convention de vente du 1^{er} mars 1985, il a acquis la parcelle « M » du lot 1760 de 25 m sur 20 m sise à Fidjrossè ;

Qu'il a effectué toutes les formalités administratives concernant cette parcelle sur laquelle il a édifié un bâtiment en matériaux définitifs et où il vit avec sa petite famille depuis dix-huit ans ;

Que contre toute attente, il vient d'apprendre que monsieur APPALO Placide serait propriétaire de cette parcelle par voie d'acquisition auprès de la préfecture de Cotonou et détenteur du permis d'habiter n°2/1084 ;

Que le recours gracieux daté du 17 février 2006 adressé au préfet est resté sans suite ;

Considérant qu'il fonde son recours sur la violation de la loi par le préfet en ce que la parcelle pour laquelle il a délivré le permis d'habiter querellé est sa propriété légitime avant les opérations de lotissement à l'issue desquelles il y est recasé par l'administration ;



M7

✓

Que cependant, au mépris de ses droits sur cette parcelle et en violation de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter, le préfet a délivré à monsieur APPALO le permis d'habiter n°10/1084 portant sur la même parcelle ;

Considérant que le préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral, par l'organe de son conseil maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE, conclut :

-au principal à l'irrecevabilité du recours, pour violation par le requérant de l'article 68 alinéa-2 de l'ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 en ce que d'une part il n'a pas prouvé avoir exercé le recours gracieux par la production de la copie dudit recours, et d'autre part du fait du défaut de la preuve de ce que le recours gracieux a atteint son destinataire ;

-au subsidiaire au mal-fondé du recours en ce que les actes délivrés par le directeur de l'urbanisme par intérim à monsieur TCHIWANOU B. Mahouna relativement à la parcelle « M » du lot 1760, à savoir le certificat de mutation, l'attestation de recasement, l'ont été par des arrangements suite à une négociation faite au détriment de quelqu'un d'autre et qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'autorité préfectorale, et ne sont donc pas opposables à cette dernière ;

Considérant que le maire de la commune de Cotonou invité à faire ses observations n'a donné aucune réponse ;

Considérant que monsieur APPALO Placide, intervenant volontaire explique :

Que courant 1979, il a acquis avec son épouse Adriana une parcelle de terrain sise au quartier Fidjrossè auprès de monsieur ZINSOU Paul qui lui-même tient son droit sur cette parcelle de monsieur YEKPE Jean-Baptiste suite à un contrat de vente ;

Qu'à l'occasion des travaux de lotissement et de recasement, la parcelle, relevée à l'état des lieux sous le n°2170b, a été recasée le 6 mars 1998 sous la référence « M » du lot 1760 de Fidjrossè ;

Que voulant occuper cette parcelle, il a constaté qu'une tierce personne y avait érigé un bâtiment en matériaux provisoires, et ses recherches lui ont permis de savoir qu'il s'agissait de monsieur TCHIWANOU B. Mahouna qui y a fait loger quelqu'un ;



Que s'étant référé au préfet pour un règlement, il a noté que monsieur TCHIWANOU représenté à la première séance de clarification par son fils qui ne détenait aucune pièce, ne s'est plus présenté aux autres invitations de l'autorité administrative ;

Que la compulsions à la préfecture du registre de lotissement de Fidjrossè qu'il a fait faire a révélé que la parcelle « M » du lot 1760 a été attribuée à APPALO Placide-Adriana et que monsieur TCHIWANOU B. Norbert est attributaire de la parcelle « N » du même lot ;

Que sur cette base, et avec ses pièces à l'appui, il a sollicité et obtenu du préfet le 21 novembre 2002 le permis d'habiter n°2/1084 relatif à cette parcelle ;

Qu'il s'est alors rapproché d'un huissier pour expulser monsieur TCHIWANOU de la parcelle « M » lorsqu'il a déclaré à ce dernier vouloir me rencontrer pour un règlement ;

Qu'il attendait de rencontrer celui-ci lorsqu'il a reçu une assignation qu'il lui a délaissée aux fins de confirmation de son droit de propriété sur cette parcelle et a été par la suite informé du présent recours de monsieur TCHIWANOU en annulation de son permis d'habiter ;

Qu'il conclut d'une part que monsieur TCHIWANOU n'est pas propriétaire de la parcelle « M » du lot 1760 comme il tente de le soutenir sans en avoir rapporté la preuve ; d'autre part étant attributaire de la parcelle « N » et non « M » à l'issue des travaux de lotissement et de recasement monsieur TCHIWANOU ne précise pas la disposition de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter que le préfet a violé et comment il l'a fait en établissant à l'attributaire légitime d'une parcelle un permis d'habiter y relatif ;

Qu'il sollicite donc non seulement le rejet de la demande du requérant mais aussi reconventionnellement la confirmation de son permis d'habiter sur la parcelle « M » du lot 1760 de Fidjrossè ;

Considérant que le directeur de l'urbanisme invité, puis mis en demeure de faire ses observations relativement aux actes qu'il a délivrés à monsieur TCHIWANOU n'a pas répondu ;



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

EXAMEN DU RECOURS

En la forme

Considérant que maître Alexandrine SAÏZONOU-BEDIE, pour le compte du préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral, conclut à l'irrecevabilité du recours pour non respect de la formalité du recours gracieux prévue par l'article 68 de l'ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 ;

Considérant que le requérant a justifié l'accomplissement de cette formalité en annexant à sa requête d'une part la copie de son recours gracieux en date du 17 février 2006 adressé aussi bien au préfet de l'Atlantique et du Littoral qu'au maire de la commune de Cotonou et d'autre part les photocopies des récépissés de dépôt à la poste le 21 juin 2006 avec accusé-réception;

Que dans ces conditions l'administration préfectorale n'est pas fondée à opposer au requérant le défaut d'accomplissement de cette formalité ;

Considérant que le recours de monsieur TCHIWANOU B. Mahouna est intervenu dans les formes et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Au fond

1- Sur le moyen du requérant tiré de la violation de son droit de propriété par le préfet relativement à la délivrance du permis d'habiter n°2/1084 du 21 novembre 2002 à APPALO A. Placide sur la parcelle « M » du lot 1760 à Fidjrossè ;

Considérant que le requérant soutient être propriétaire de la parcelle « M » du lot 1760 à Fidjrossè ;

Que pour justifier son droit de propriété sur ladite parcelle, il a produit au dossier une convention de vente établie le 1^{er} mars 1985 entre lui et monsieur LEGBASSI Germain portant sur une parcelle de terrain de forme rectangulaire et de dimension 25 m sur 20 m sise à Fidjrossè et comportant un bâtiment inachevé de 9 m sur 6 m ;

Considérant que la convention de vente produite par monsieur TCHIWANOU ne précise pas que la parcelle qui

lui a été vendue est la parcelle « M » du lot 1760 de Fidjrossè, comme il l'a soutenu ;

Que l'identification de la parcelle « M » du lot 1760 dans Fidjrossè n'est intervenue qu'après les opérations de lotissement et de recasement dans la zone ;

Que monsieur TCHIWANOU n'a pas justifié qu'au moment de l'acquisition de sa parcelle, elle était déjà identifiée sous cette référence ;

Qu'il n'est donc pas fondé à soutenir avoir acquis à l'origine la parcelle « M » du lot 1760 à Fidjrossè ;

Que son droit sur la portion de terrain acquise dans la zone n'étant pas soutenu par un titre foncier qui précise sa situation réelle dans la zone lotie, il ne peut donc prétendre être propriétaire de la parcelle identifiée après lotissement sous la référence « M » du lot 1760, et s'il n'a pas été recasé sur celle-ci ;

Que dès lors le moyen fondé sur la violation de son droit de propriété sur la parcelle « M » du lot 1760 de Fidjrossè ne peut être admis ;

2- Sur le moyen d'annulation du permis d'habiter n°2/1084 du 21 novembre 2002 tiré de la violation de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960

Considérant que monsieur TCHIWANOU soutient que le préfet de l'Atlantique et du Littoral a délivré sur la parcelle « M » du lot 1760 de Fidjrossè le permis d'habiter n°2/1084 au profit de monsieur APPALO Placide sans respect de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 ;

Qu'il ne précise pas laquelle ou lesquelles des dispositions de cette loi a ou ont été violée (s) par l'autorité préfectorale dans l'établissement du permis d'habiter au sieur APPALO Placide sur la parcelle « M » du lot 1760 de Fidjrossè ;

Qu'il s'agit donc d'un moyen vague et imprécis ;

Considérant que, outre l'imprécision de ce moyen, de l'examen des pièces versées au dossier par monsieur TCHIWANOU et monsieur APPALO, il est établi que chacune des deux parties est présumée propriétaire de parcelle dans la zone lotie à Fidjrossè sans être titulaire d'un titre foncier ;



[Handwritten signature] *[Handwritten mark]*

Que dans le cadre des travaux de lotissement et de recasement dans cette zone, la portion de terrain de monsieur APPALO relevée à l'état des lieux sous le n°2170b a été recasée au lot 1760 parcelle « M », tandis que monsieur TCHIWANOU est attributaire dans le même lot de la parcelle « N » comme l'atteste le procès-verbal de compulsions des registres domaniaux tenus à la mairie de Cotonou dressé le 19 janvier 2006 par maître Marcellin C. ZOSSOUNGBO, huissier de justice ;

Considérant que de ce qui précède aucun élément patent des pièces du dossier ne justifie la violation par le préfet de l'Atlantique et du Littoral de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 dans l'établissement du permis d'habiter en cause relativement à la parcelle querellée ;

Que par conséquent le recours de monsieur TCHIWA - NOU visant l'annulation du permis d'habiter n°2/1084 délivré le 21 novembre 2002 par le préfet de l'Atlantique et du Littoral à monsieur APPALO Placide doit être rejeté ;

3- Sur la demande reconventionnelle de monsieur APPALO

Considérant que monsieur APPALO Placide, intervenant volontaire, demande que la Cour confirme le permis d'habiter n°2/1084 délivré le 21 novembre 2002 par le préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral sur la parcelle « M » du lot 1760 en son nom ;

Qu'il déclare que la parcelle « M » du lot 1760 de Fidjrossè avait été régulièrement attribuée à son épouse et lui par les services compétents depuis le 06 mars 1998 après acquisition d'une parcelle de terrain et l'accomplissement des formalités pour son lotissement et son recasement sur la parcelle querellée ;

Que pour soutenir cette allégation, il a produit la convention de vente en date du 17 octobre 1979 entre ZINSOU Paul, lui et son épouse Adriana, la convention de la vente intervenue entre YEKPE Jean-Baptiste et leur vendeur ZINSOU Paul, les quittances de paiement des frais d'état des lieux, des frais de recasement en leur nom, un procès-verbal de compulsions des registres domaniaux tenus par la mairie de Cotonou ; qu'il poursuit que les pièces produites par monsieur TCHIWANOU B. Mahouna, et qui lui ont été établies par le Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme relativement à une prétendue mutation de la parcelle « M » du lot 1760 pour parvenir à la délivrance d'une attestation de recasement au profit de



celui-ci, ont été délivrées après l'établissement de son permis d'habiter et sans aucune procédure contradictoire ;

Considérant que le directeur de l'urbanisme invité et mis en demeure par les correspondances n°3116/GCS du 02 novembre 2007 et n°0595/GCS du 19 octobre 2009 à clarifier à la Cour les circonstances d'établissement des actes au profit de monsieur TCHIWANOU B. Mahouna le 17 mars et 18 juillet 2003, n'a pas réagi ;

Que son silence équivaut à un acquiescement des faits allégués par monsieur APPALO Placide ;

Considérant que de l'examen des pièces produites par messieurs APPALO et TCHIWANOU pour asseoir chacun ses prétentions, il est établi que le couple APPALO Placide et Adriana acquéreur d'une parcelle dans le domaine de YEKPE Jean-Baptiste sis à Fidjrossè, après accomplissement des formalités administratives, a été recasé le 06 mars 1998 sur la parcelle « M » du lot 1760 de Fidjrossè pour laquelle il a sollicité et obtenu du préfet de l'Atlantique et du Littoral le permis d'habiter n°2/1084 établi le 21 novembre 2002 ;



Que monsieur TCHIWANOU B. Mahouna prétendant avoir un droit de propriété sur cette même parcelle a produit la convention de vente d'une parcelle sise à Fidjrossè entre monsieur LEGBASSI Germain et lui, les photocopies des reçus datés du 18 juin 2003 des frais de visite, d'attestation de recasement et de mutation de nom de la parcelle « M » du lot 1760 Fidjrossè-centre, un certificat de mutation de la parcelle « M » en date du 17 mars 2003, le rapport de visite de site et l'attestation de recasement de ladite parcelle en date du 18 juillet 2003 ; que monsieur TCHIWANOU n'a produit aucune pièce attestant le relevé à l'état des lieux de la parcelle acquise de monsieur LEGBASSI, ni les reçus de paiement des frais de lotissement et de recasement de sa parcelle, et ne fait aucune observation relativement à la parcelle « N » du lot 1760 de Fidjrossè qui lui a été attribuée selon le procès-verbal de compulsions des registres domaniaux de la mairie dressé par voie d'huissier le 19 janvier 2006 ;

Que l'attestation de recasement que lui a délivrée le directeur de l'urbanisme relativement à la parcelle « M » est fondée sur une compensation après une mutation opérée par le même directeur de l'urbanisme suite à une cession entre DJIVO Akpomafa, OUSSOU-YOVO Henri et TIKRY Adandé Athanase ; que le requérant ne justifie pas en quoi la cession entre DJIVO Akpomafa et TIKRY

Adandé a pu permettre la mutation à son profit de la parcelle « M » déjà attribuée au couple APPALO ; que le certificat de mutation daté du 17 mars 2003 établi par le directeur de l'urbanisme au profit de monsieur TCHIWANOU sur la parcelle « M » du lot 1760 de même que l'attestation de recasement qui s'en est suivie le 18 juillet 2003 n'ont pas de fondement juridique ;

Qu'il s'agit donc d'actes pris sur la base des arrangements pour lesquels le directeur de l'urbanisme n'a pas associé le couple APPALO Placide-Adriana attributaire initial de la parcelle concernée par lesdits actes ; que dans ces conditions ces actes ne leur sont pas opposables ;

Considérant que, de surcroît les actes établis par le directeur de l'urbanisme au profit de monsieur TCHIWANOU relativement à la parcelle en cause ont été pris les 17 mars 2003 et le 18 juillet 2003 alors que le couple APPALO Placide-Adriana est attributaire de cette parcelle le 06 mars 1998 et a obtenu son permis d'habiter le 21 novembre 2002 ; qu'il s'est écoulé environ cinq (05) ans après le recasement des époux APPALO sur la parcelle, et plus de deux (02) mois après l'obtention du permis d'habiter y relatif avant que le directeur de l'urbanisme ne procède à l'attribution de cette même parcelle au sieur TCHIWANOU à travers les différents actes qu'il lui a établis notamment le certificat de mutation, le procès-verbal de visite de site et l'attestation de recasement ;

Que le couple APPALO Placide-Adriana a acquis régulièrement sur la parcelle « M » du lot 1760 de Fidjrossé des droits sur lesquels l'administration ne peut plus revenir ;

Considérant que de tout ce qui précède, il y a lieu de constater, d'une part que le permis d'habiter délivré par le préfet de l'Atlantique aux époux APPALO Placide-Adriana sur la parcelle « M » du lot 1760 Fidjrossé est régulier, et d'autre part que les actes délivrés par le directeur de l'urbanisme à monsieur TCHIWANOU sur la même parcelle l'ont été en violation des principes du contradictoire et des droits acquis ;

Qu'il convient donc de faire droit à la demande de monsieur APPALO Placide et de confirmer le permis d'habiter n°2/1084 délivré le 21 novembre 2002 par le préfet de l'Atlantique sur la parcelle « M » du lot 1760 Fidjrossé en son nom ;



Par ces motifs

Décide :

Article 1^{er} : Le recours en date du 16 juin 2006 de monsieur TCHIWANOU B. Mahouna aux fins d'annulation du permis d'habiter n°2/1084 délivré par le préfet de l'Atlantique au nom de APPALO Placide sur la parcelle « M » du lot 1760 à Fidjrossè est recevable ;

Article 2 : La demande reconventionnelle de monsieur APPALO A. Placide tendant à la confirmation du même permis d'habiter est recevable ;

Article 3 : Le recours de monsieur TCHIWANOU B. Mahouna est rejeté ;

Article 4 : Le permis d'habiter n°2/1084 délivré par le préfet de l'Atlantique le 21 novembre 2002 sur la parcelle « M » du lot 1760 à Fidjrossè au nom de APPALO Amoussou Placide est confirmé ;

Article 5 : Les frais sont mis à la charge de monsieur TCHIWANOU B. Mahouna ;

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 (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 quatre septembre deux mille treize, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Aristide DEGUENON,

MINISTERE PUBLIC ;



Hortense LOGOSSOU MAHMA;

GREFFIER ;

Et ont signé :

Le président-rapporteur

Le greffier.

Jérôme O. ASSOGBA

Hortense LOGOSSOU MAHMA

DE = 10.000 / 20.000
pté = 10.000 / 20.000

Enregistré à Cotonou le 31/12/13
No 13 Case 7182
pour Vingt mille francs
Ministère de l'Enregistrement



Erick M. M.
AKAKPO - DJIHOUNTRY