

N°146/CA du Répertoire

N° 2007-08/CA3 du Greffe

Arrêt du 22 novembre 2017

AFFAIRE :

NOUVOKON DOMINIQUE

C/

**ETAT BENINOIS ET PREFECTURE
DU LITTORAL REPRESENTES PAR
L'AJT, LA MAIRIE DE COTONOU ET
LES HERITIERS DE DAME ESTHER
AGOSSOU REPRESENTES PAR
MODESTE AGOSSOU**

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DE LA
COUR SUPREME DE LA REPUBLIQUE
DU BENIN SEANT A PORTO-NOVO**

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête en date à Cotonou du 18 décembre 2006, enregistrée au Greffe de la Cour le 29 décembre 2006 sous le n°1272/GCS, par laquelle NOUVOKON Dominique ayant pour conseil maître Laurent MAFON, avocat au barreau du Bénin, a saisi la Haute juridiction d'un recours en annulation pour excès de pouvoir du permis d'habiter n°2/53 délivré à Cotonou le 13 mars 1975 par le Préfet du département de l'Atlantique à dame Esther AGOSSOU ;

Vu la correspondance n°0355/GCS du 05 février 2007, par laquelle le requérant a été mis en demeure d'avoir à consigner au Greffe de la Cour suprême la somme de cinq mille (5 000) francs CFA dans un délai de quinze (15) jours ;

Vu le reçu n°3494 du 19 février 2007, par lequel ladite consignation a été constatée ;

Vu la correspondance n°1033/GCS du 26 mars 2007, par laquelle le requérant a été invité à produire, dans un délai de deux (02) mois, son mémoire ampliatif en cinq (05) exemplaires ;

Vu la correspondance n°3579/GCS du 11 décembre 2007, par laquelle la requête introductive d'instance, le mémoire ampliatif ainsi que les pièces y annexées de Maître Laurent MAFON, Avocat du requérant, ont été communiqués à l'Agent Judiciaire du Trésor l'invitant à faire parvenir au Greffe de la Cour, dans un délai de deux (02) mois, ses observations en cinq (05) exemplaires ;

Vu la correspondance n°3580/GCS du 11 décembre 2007, par laquelle la requête introductive d'instance, le mémoire ampliatif ainsi que les pièces y annexées de Maître Laurent MAFON, Avocat du requérant, ont été communiqués à Maître Gracia NOUTAÏS-HOLO, l'invitant à faire parvenir au Greffe de la Cour dans un délai de deux (02) mois ses observations en cinq (05) exemplaires ;



Vu la correspondance n°3581/GCS du 11 décembre 2007, par laquelle la requête introductive d'instance, le mémoire ampliatif ainsi que les pièces y annexées de Maître Laurent MAFON, Avocat du requérant, ont été communiqués à Maître Alexandrine SAÏZONOU BEDIE, Conseil du Préfet des Départements de l'Atlantique et du Littoral, l'invitant à faire parvenir au Greffe de la Cour, dans un délai de deux (02) mois, ses observations en cinq (05) exemplaires ;

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, notamment en son article 60 ;

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 les pièces du dossier ;

Oùï le conseiller **Etienne FIFATIN** en son rapport ;

Oùï l'avocat général **Saturnin D. AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

Sur la recevabilité

Considérant que le requérant expose par l'organe de son Conseil :

Que HOUSSOU NOUVOKON, son défunt père, propriétaire terrien, a vendu à dame Esther AGOSSOU, par convention de vente sous seing privé en date du 08 janvier 1970, la parcelle "H" du lot 208 du lotissement d'Akpakpa Cotonou ;

Qu'après avoir exploité ladite parcelle sous forme de jardin-potager pendant de longues années, dame Esther AGOSSOU a sollicité et obtenu du Maire de la ville de Cotonou, une autorisation n°6449/DUC-CI du 29 juillet 1975 afin de construire un bâtiment en matériaux définitifs ;



Qu'en vertu de cette autorisation, dame Esther AGOSSOU a érigé un bâtiment sur la parcelle "H" du lot 208 du lotissement d'Akpakpa Cotonou ;

Que dame Esther AGOSSOU jouissait paisiblement de son immeuble quand courant 1987, soit plus de 17 ans après l'acquisition, le sieur GBESSOU Edouard éleva des prétentions de propriétaire sur la parcelle "H" du lot 208 du lotissement d'Akpakpa Cotonou ;

Que c'est ainsi qu'elle a été assignée par devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou ;

Que contre toute attente, le tribunal ordonna, par jugement en date du 05 janvier 1988, le déguerpissement de dame Esther de ladite parcelle ;

Que le 11 avril 1988, son feu père a saisi le même tribunal en revendication de son droit de propriété sur la parcelle "H" du lot 208 du lotissement d'Akpakpa ; lequel tribunal confirma son droit de propriété sur ladite parcelle ;

Que sur appel interjeté contre cette décision par GBESSOU Edouard, la cour d'appel a infirmé la décision du premier juge et a ainsi déclaré ce dernier propriétaire de la parcelle litigieuse ;



Que GBESSOU entreprit de déguerpir dame Esther dont les héritiers, après avoir libéré la parcelle litigieuse, ont élevé des prétentions de propriétaires sur la parcelle "Y" du lot 208 du lotissement d'Akpakpa ;

Que ces héritiers ont pu obtenir du juge des référés son expulsion de la parcelle Y. ;

Qu'une fois que l'ordonnance d'expulsion lui a été signifiée, il a interjeté appel ;

Que c'est au cours de cette instance que les héritiers de dame Esther ont produit des pièces au nombre desquels on retrouve copies d'une convention de vente de la parcelle "Y" du lot 208 du lotissement d'Akpakpa et d'un permis d'habiter n°2/53 prétendument délivré à dame Esther le 13 mars 1975 par le Préfet de l'Atlantique ;

Que malgré l'injonction de produire l'original de la convention de vente de la parcelle "Y" du lot 208 du lotissement d'Akpakpa, ses contradicteurs n'ont pas cru devoir s'exécuter ;

Que c'est ainsi qu'il a saisi le 1^{er} septembre 2006, le Maire de la Commune de Cotonou d'un recours gracieux en

rétractation du permis d'habiter n°2/53 du 13 mars 1975, après avoir obtenu copie dudit permis d'habiter le 06 juillet 2006 ;

Que plus de deux (02) mois de silence de la part de l'autorité, il a dû saisir la haute juridiction du recours en annulation du permis d'habiter n°2/53 du 13 mars 1975 par requête en date du 18 décembre 2006 ;

Considérant que le requérant fonde son recours sur deux moyens tirés d'une part, de la violation de la loi 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey en ses articles 1^{er} et 11 et d'autre part, de la violation tant du principe de l'intangibilité du droit de propriété que de ses droits subjectifs.

Considérant que l'Administration, par l'organe de son Conseil, conclut au mal fondé du recours de Dominique NOUVOKON au motif qu'il n'y a violation, ni de la loi 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey en ce que la parcelle litigieuse est lotie et recasée, ni du principe de l'intangibilité du droit de propriété et des droits subjectifs du requérant.

EN LA FORME

Considérant que le recours a été formé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable.

AU FOND

Sur la violation de la loi 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey sans qu'il soit nécessaire d'examiner le deuxième moyen

Considérant que Dominique NOUVOKON, par l'organe de son Conseil, soutient qu'en délivrant à dame Esther AGOSSOU le permis d'habiter n°2/53 du 13 mars 1975, le Préfet de l'Atlantique a violé les dispositions de la loi 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ;

Considérant que le Préfet de l'Atlantique soutient pour sa part que dame Esther AGOSSOU a produit en son temps la convention de vente, afférente à la parcelle objet du permis d'habiter, en date du 08 janvier 1970 ;

Que ladite convention indique clairement que la parcelle fait partie d'un domaine ayant fait l'objet d'un lotissement ;

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article 1^{er} de la loi 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis



d'habiter au Dahomey, "Dans tous les centres urbains du Dahomey dotés d'un plan de lotissement ou d'un plan d'aménagement régulièrement approuvé des commandants de cercles et chefs de subdivision (désignés ci-après sous le vocable : « chefs de circonscription ») peuvent délivrer sur les terrains immatriculés au nom de l'Etat ; des permis d'habiter dans les conditions édictées par la présente loi" ;

Qu'il en résulte que les permis d'habiter ne peuvent être délivrés que sur des terrains immatriculés au nom de l'Etat ;

Que le Préfet n'apporte pas la preuve de l'immatriculation au nom de l'Etat, du terrain objet du permis d'habiter querellé ;

Qu'en tout état de cause, aucun élément du dossier ne permet d'établir que ledit terrain est immatriculé au livre foncier général de l'Etat.

Considérant par ailleurs que le permis d'habiter a été délivré sur la parcelle "Y", alors même que cette parcelle faisait encore l'objet de contestation devant les juridictions du fond.

Considérant qu'ayant établi dans ces conditions un permis d'habiter sur la parcelle "Y", objet du présent recours, le Préfet a commis un excès de pouvoir emportant l'annulation de cet acte.



PAR CES MOTIFS,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le recours en date à Cotonou du 18 décembre 2006 de NOUVOKON Dominique ayant pour conseil maître Laurent MAFFON, tendant à l'annulation, pour excès de pouvoir du permis d'habiter n°2/53 du 13 mars 1975 délivré par le Préfet du département de l'Atlantique, est recevable.

Article 2 : Ledit recours est fondé.

Article 3 : Est annulé avec toutes les conséquences du droit, le permis d'habiter n°2/53 du 13 mars 1975 délivré à Esther AGOSSOU par le Préfet de l'Atlantique sur la parcelle "Y" du lot 208 du lotissement de Akpakpa Cotonou.

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

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié aux parties, au Procureur général près la Cour.

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre administrative) composée de :

Etienne FIFATIN, conseiller à la Chambre administrative,

PRESIDENT ;

Isabelle SAGBOHAN

Et

Etienne S. AHOUANKA

CONSEILLERS ;

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

Saturnin D. AFATON, Avocat Général,

MINISTERE PUBLIC ;

Osséni SEIDOU BAGUIRI,

GREFFIER ;

Et ont signé :

Le Président-Rapporteur,

Le Greffier,

Etienne FIFATIN

Osséni SEIDOU BAGUIRI

Suivent les signatures

DE = Gratis

Enregistré à Porto-Novo, le 10 juillet 2019

Fo 43 Case 402

Reçu gratis

Timbres : 800 F X 3 = 2.400 F

Total = 2.400 F

L'Inspecteur de l'Enregistrement

Ladmire A. SANT'ANNA

Pour expédition certifiée conforme

Porto-Novo, le 17 juillet 2019

Le Greffier en Chef,



Prosper Bienvenu DJOSSOU