

seu gressu solvendi a la dame Anne Olalo

CHB

N° 17/CA du Repertoire

N° 67-16/CA du Greffe

Arrêt du 9 Juin 1972

Dame Anne OLALO

c/

Décision Préfectorale
Attribuant au sieur
HOUNKPE Zinsou un permis
d'habiter.

- HOUNKPE Zinsou.-

AU NOM DU PEUPLE DAHOMEEN

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

Vu la requête en date du 13 novembre 1967, reçue et enregistrée au Greffe de la Cour Suprême le même jour sous le numéro 110/GCS, par laquelle Maître Georges HAAG, alors Avocat à Cotonou, agissant au nom et pour le compte de la dame Anne OLALO a sollicité l'annulation pour excès de pouvoir du permis d'habiter n°141 délivré au sieur HOUNKPE Zinsou le 6 avril 1960 par l'Administrateur-Délégué de Cotonou sur la parcelle A du lot 457 de cette localité, exposant qu'elle occupait le lot 457 de Cotonou, que devant se rendre au Nigéria en 1950, elle confia la garde de sa maison à son voisin Zinsou HOUNKPE, qu'après trois années d'absence, une fois rentrée chez elle, elle s'aperçut que HOUNKPE avait construit des cases sur sa parcelle les avaient louées et perçu les loyers ; que l'ayant mis en demeure de déguerpir et ce dernier ne s'exécutant pas, elle dut saisir la juridiction civile qui décida en dernier ressort que HOUNKPE devait restituer la parcelle en enlevant ses plantations et constructions ou en obtenant à titre de dédommagement 165.00 francs de la dame OLALO, qu'après exécution de l'arrêt, elle obtint un permis d'habiter n°63 le 28 mars 1955 sur cette parcelle, que par la suite, son adversaire intriga auprès du Délégué, et le persuadant que l'arrêt du 16 Mars 1956 lui attribuait le terrain, obtint un permis d'habiter n°141 daté du 6 Avril 1960, que le 10 décembre 1965 un duplicata lui était délivré parce qu'elle avait adiré le permis n°63 du 28 Mars 1955 ; que HOUNKPE lui ayant notifié le permis dont il était attributaire, elle s'enquit à la Préfecture de la valeur de cet acte et qu'il lui fut répondu qu'il ne représentait rien puisqu'aussi bien elle avait obtenu bien après la délivrance de ce permis duplicata de son propre permis ; que son attention ne fut réveillée que lorsque HOUNKPE se permit par la suite de demander en justice l'expulsion du sieur Sabin DOHOU qu'elle avait installé sur la parcelle ; par les moyens qu'il y a eu :

1°- Violation des articles 2 et 8 de la loi 61-20 du 1^{er} juillet 1960 en ce que le Délégué du Gouvernement aurait délivré un permis sans s'être fait assister de la Commission prévue par le texte sus-visé ;

2°- Erreur de fait en ce que l'Administrateur a cru à tort qu'un arrêt attribuait la parcelle à HOUNKPE ;

Vu le mémoire en défense en date du 30 Avril 1968 reçu et enregistré au Greffe de la Cour le 3 Mai 1968 sous le numéro 340/G-CS, par lequel Maître Pierre BARTOLI, Conseil du

...../.....



Handwritten signature and initials.

Handwritten initials 'ac'.

du défendeur Zinsou HOUNKPE, réplique au recours de la dame OLALO en expliquant à la Cour qu'étant en litige avec la dame OLALO sur un terrain qu'elle lui avait confié et sur lequel il avait édifié des constructions, une décision judiciaire les avait départagés en 1956 aux termes de laquelle il lui était demandé de restituer le terrain moyennant le remboursement d'une somme de 165.000 francs, que jusqu'en 1960, il ne put obtenir l'exécution de cet arrêt à cause du mauvais vouloir de la dame OLALO, que le 6 avril 1960, il sollicita en conséquence et obtint un permis sur cette parcelle qui semblait abandonnée par la dame OLALO, qu'il convient de déclarer irrecevable en la forme le recours de la dame Anne OLALO, au motif qu'ayant reçu notification par exploit du 19 octobre 1966 de l'existence du permis attaqué et l'article 68 du texte organisant la Cour Suprême ayant fixé à deux mois le délai de recours pour excès de pouvoir, la dame OLALO, en présentant sa requête un an après, doit être ~~consacrée~~ déclarée forclosé ; que selon une jurisprudence consacrée de la Cour Suprême, le délai court à partir de la "connaissance acquise" de l'existence de l'acte ; que par ailleurs la délivrance d'un permis le 6 avril 1960 entraînait ipso facto annulation du précédent et que l'allégation suivant laquelle la dame OLALO aurait été rassurée à la Préfecture est démentie par le rejet implicite du recours gracieux adressé au Préfet ;

Sur le premier moyen tiré de la violation des articles 2 et 8 de la loi du 13 juillet 1960, que le permis a été délivré le 6 avril 1960 et que la loi précitée est du 13 juillet suivant ;

Sur le second moyen tiré de l'erreur du fait ayant servi de à la délivrance du permis attaqué, que la preuve de cette erreur n'est pas rapportée et qu'au surplus le fait que l'Administration ait rejeté le recours de la dame OLALO prouve le contraire ; que par ailleurs dame OLALO ne s'étant pas installée sur les lieux dans les délais prescrits il était normal que le Préfet attribuât la parcelle à un autre ;

Vu la note n°2/756/PR.A en date du 30 avril 1968 par laquelle le Préfet de l'Atlantique informait la Cour que le permis n°63 du 28 Mars 1955 délivré à la dame OLALO avait été muté au nom de Zinsou HOUNKPE Emmanuel le 6 Avril 1960 sous le numéro 141, sans aucune mention spéciale de cession ou de donation, dame OLALO ayant par ailleurs obtenu son permis dans les mêmes conditions ;

Vu le mémoire en réplique en date du 22 Août 1968, reçu et enregistré au Greffe de la Cour Suprême le 24/8/1968 sous le numéro 760/G CS, par lequel Zinsou HOUNKPE relevait la similitude de conditions ayant présidé à la délivrance des permis à OLALO et à lui-même et que les observations de l'Administration prouvaient l'absence d'erreur du Préfet contrairement au moyen invoqué par la demanderesse ;

Vu la note responsive du 4 Octobre 1968 reçue et enregistrée au Greffe de la Cour le 9/10/68 sous le numéro 841/G-CS par laquelle

7 reçue et enregistrée au Greffe de la Cour Suprême le 3/5/1968 sous le n°335/G CS./

G W ac

G ac W

dame OLALO faisait remarquer à la Cour que contrairement aux dires de HOUNKPE elle a été relaxée purement et simplement en appel dans le procès qui l'avait opposée à HOUNKPE pour bris de clôture ;

Vu le mémoire daté du 4 septembre 1971, reçu et enregistré le 10/9/71 sous le numéro 630/G_CS par lequel dame OLALO répondait aux arguments de HOUNKPE, en soutenant en substance que le terrain litigieux n'ayant été ni cédé ni donné à son adversaire, ce dernier ne peut l'acquérir légalement en usant de fraude et de dol et en se retranchant derrière des questions de délais légaux, qu'elle a toujours occupé la parcelle mais qu'elle a cessé les travaux parce qu'elle était en litige avec HOUNKPE ; que l'irrégularité du permis entrepris entraîne, par sa gravité, son inexistence légale ;

Vu le mémoire en réponse du 10 décembre 1971, reçu et enregistré au Greffe de la Cour le 14/12/71 sous le numéro 780/GCS, par lequel le sieur Zinsou HOUNKPE, faisant réponse au mémoire du 4 septembre 1971 de la dame OLALO, demande à la Cour d'écarter des débats le mémoire en réplique déposé par la requérante le 4 octobre 1968 et dont il affirme n'avoir pas reçu notification, que par ailleurs OLALO dans son dernier mémoire, ne conteste pas la tardivité de son recours mais proteste seulement qu'on puisse en faire une cause d'irrecevabilité, que pour le surplus il maintient ses moyens de défense ;

Vu la note du 31 décembre 1971 de Maître BARTOLI, Conseil du défendeur, qui ayant reçu notification du mémoire en réplique susvisé, en a pris acte et fait connaître à la Cour qu'il ne juge pas utile d'y répondre ;

Vu le permis d'habiter attaqué ;

Vu toutes les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Vu l'Ordonnance n°21/PR du 26 Avril 1966 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour Suprême ;

Ouï à l'audience publique du Vendredi 9 Juin mil neuf cent soixante douze, Monsieur le Conseiller FOURN en son rapport ;

Monsieur le Procureur Général GBENOU en ses conclusions se rapportant à justice ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

SUR LA RECEVABILITE EN LA FORME DU RECOURS

Considérant que le permis d'habiter entrepris date du 6 avril 1960 ; que le recours gracieux de la dame Anne ALOLA adressé au Préfet de l'Atlantique, porte la date du 5 septembre 1967 ;

Considérant que le délai fixé par l'article 27 de la loi organique n°60-1 relative au Tribunal d'Etat du 14 Mars 1960 pour le recours en annulation pour excès de pouvoir dirigé contre une décision de l'autorité administrative est de trois mois à compter de la publication ou de la notification de la décision attaquée ;

...../.....



79
4

Handwritten signatures and initials, including 'as'.

Que ledit permis n'a été ni publié ni notifié par l'Administration ;

Considérant que nonobstant l'absence de cette formalité, notre jurisprudence, en matière de permis d'habiter, est fixée en ce sens qu'est pris comme point de départ le jour où le requérant a acquis, d'une façon certaine, connaissance de l'existence de l'acte querellé ;

Considérant que pour le cas qui nous est soumis, le défendeur verse aux débats un exploit de notification à la dame OLALO le 19 Octobre 1966 de l'existence d'un permis à son profit ; que le recours gracieux de la dame OLALO porte la date du 5 septembre 1967 soit près de onze mois après

Considérant qu'il y a lieu d'examiner si le recours est tardif pour avoir été formé onze mois après l'acte d'huissier, l'article 27 de la loi précitée fixant le délai du recours à trois mois ramené à deux mois par l'article 68 de l'Ordonnance n°21/PR-MJL du 26 avril 1966 ;

Que pour trancher, il faut reprendre les faits au début et savoir qu'en 1955 un permis a été délivré à la requérante sur la parcelle N°457 de Cotonou, qu'en 1956, le Tribunal Supérieur de Droit Local a rendu un arrêt décidant en substance que dame OLALO doit rembourser 165.000 francs à Zinsou HOUNKPE pour rentrer en possession du terrain litigieux avec les cases et plantations y faites sous réserve de la faculté pour elle d'obliger Zinsou à enlever les dites plantations et constructions, que nonobstant cette décision définitive, le défendeur arrivait à obtenir de la Préfecture la mutation du permis en son nom en 1960, consacrée par l'attribution du permis entrepris, qu'il se garda de notifier ledit permis à l'adversaire et, suivant les mentions d'un avant dire droit en date du 8 février 1968 de la Cour d'Appel de Cotonou (folio 7, 2^e page), évacua même la parcelle en 1962 ; puis alors que OLALO, ayant adiré son permis, manda et obtint duplicata en 1965, se vit notifier ledit permis 6 années après, à savoir le 19 Octobre 1966, qu'en effet on ne peut sérieusement contester les dires de dame OLALO lorsque celle-ci affirme que nantie d'un jugement définitif lui attribuant la possession d'une parcelle et titulaire d'un permis n'ayant jamais fait l'objet à sa connaissance, d'un retrait de l'autorité administrative, elle se soit rassurée sur la valeur d'un second permis qui aurait été attribué sur sa parcelle cinq années avant la délivrance du duplicata qu'elle obtint du même service ;

Considérant d'autre part qu'il existe au dossier un acte en jugement de notification d'huissier en date du 19 Octobre 1966 par lequel le Clerc assermenté de Maître C.R. SANT'ANNA a notifié à Madame Anna OLALO demeurant à Cotonou carré n°114, en son domicile où étant et parlant à sa personne qui a refusé de recevoir copie de mon exploit et "je l'ai jeté à ses pieds" ;

Considérant que s'agissant ici d'un cas d'espèce/lequel il y a dans eu un jugement passé en force de chose jugée et exécuté par le défendeur

9 W

Que cette notification faite dans les conditions sus-indiquées comme frauduleuse et n'a pas fait courir le délai du pourvoi ; qu'il échet de déclarer le recours de la dame OLALO Anne recevable en la forme ;

AU FOND : SUR LE MOYEN UNIQUE PRIS DE LA FRAUDE SANS QU'IL SOIT BESOIN D'EXAMINER LES MOYENS DU POURVOI.-

Considérant que le sieur HOUNKPE, en fraude des droits de dame OLALO, a obtenu le permis d'habiter n°141 du 6 Avril 1960, que le fait est si flagrant qu'il exécuta le jugement civil lui ôtant la possession du terrain en 1962 après avoir obtenu ledit permis et attendit six années avant de l'invoquer à l'appui d'une instance en expulsion à l'encontre de l'ayant droit de dame OLALO ;

Qu'il convient d'annuler le permis n°141 du 6 Avril 1960 ;

PAR CES MOTIFS

DECIDE

Article 1er : Le recours susvisé de la dame Anne OLALO est recevable en la forme ;

Article 2 : Le permis d'habiter n°141 du 6 avril 1960 est annulé ;

Article 3 : Les frais sont mis à la charge du Trésor ;

Article 4 : Notification du présent arrêt sera faite à la dame Anne OLALO, au Préfet de l'Atlantique et au sieur HOUNKPE Zinsou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour Suprême (Chambre Administrative) composée de Messieurs :

Cyprien ATNANDOU, Président de la Cour Suprême, PRESIDENT
Corneille T. BOUSSARI et Gaston FOURN, CONSEILLERS

Et prononcé à l'audience publique du vendredi neuf juin mil neuf cent soixante douze, la Chambre étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de Monsieur :

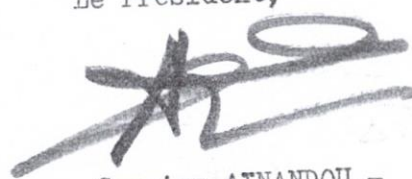
Grégoire GBENOU PROCUREUR GENERAL
et de Maître Honoré GERO AMOUSSOUGA, GREFFIER EN CHEF

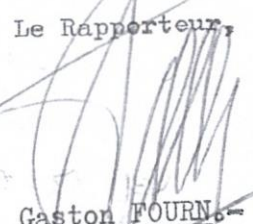
Et ont signé :

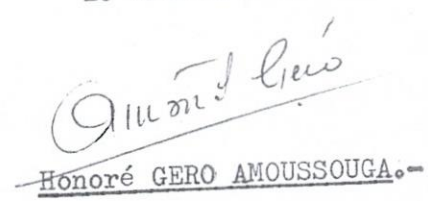
Le Président,

Le Rapporteur,

Le Greffier en Chef


Cyprien ATNANDOU.-


Gaston FOURN.-


Honoré GERO AMOUSSOUGA.-



*debt en
recours de
decevoir*

H

case 961

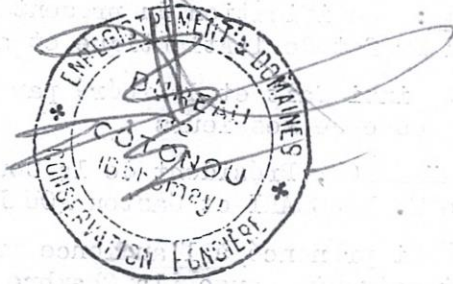
Fo 14

Visé pour timbre et Enregistrement

En débet T 1050 } Total: *Gratis*

A Cotonou le 6-7-72

L'Inspecteur de l'Enregistrement



Enregistré à Cotonou le 6-7-72

Fo 14 case 961

Recu *Gratis*

L'Inspecteur de l'Enregistrement



Phonon