

Arrêt notifié aux parties le 4.9.73

Opportune délivré le 10.12.73 au sieur Philibert AKERELE représentant les héritiers ainsi qu'à 2 copistes

CHE-

N° 32/CA du Répertoire

AU NOM DU PEUPLE DAHOMEEN

N° 69-32/CA du Greffe

COUR SUPREME

Arrêt du 27 Juillet 1973

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

Liamidi KELANI

contre

Décision Préfectorale

Héritiers AKERELE

Vu les requête et mémoire ampliatif en date du 8 Octobre 1969, reçus et enregistrés au Greffe de la Cour Suprême le 9.10.69 sous le numéro 613, par lesquels Maître Pierre BARTOLI alors avocat défenseur à Cotonou, agissant au nom et pour le compte du sieur Liamidi KELANI, retraité demeurant à Cotonou, sollicite l'annulation pour excès de pouvoir de la décision du préfet de l'Atlantique en date du 28 août 1969 délivrant le même jour un permis n°211 aux héritiers Faustin AKERELE sur le lot n°135 de Cotonou, exposant qu'il occupe une partie du lot n°135 de Cotonou, qu'un sieur AKOKO, propriétaire du lot et titulaire du permis y afférent avait autorisé son père AKERELE Faustin et sa mère dame KELANI à occuper la parcelle, que c'est ainsi qu'il naquit sur la parcelle de sa mère en 1910, que le sieur AKOKO mourut en 1941, qu'en 1947, à l'insu des autres occupants AKERELE fit muter son nom le permis d'habiter; que lorsque sa mère dame KELANI l'apprit, en raison des liens l'unissant AKERELE elle ne pensa pas que cette mutation pourrait lui être préjudiciable; qu'AKERELE mourut en 1950 et qu'il assumait désormais toutes les charges du lot; qu'ainsi pendant 19 ans, les impôts et taxes, les aménagements et réparations furent intégralement supportés par lui, qu'en 1969, le sieur Philibert AKERELE, l'un des fils de l'ancien co-occupant, décida de vendre les aménagements, ce qui l'obligea à solliciter du Préfet un permis pour le lot qu'il occupe, par requête du 16 mai 1969, que deux permis pouvaient être délivrés sur chacune des parties de la parcelle que cependant le Préfet délivra aux AKERELE le permis entrepris en lui reconnaissant un droit de superficie; qu'il adressa à cette autorité un recours gracieux le 17 septembre 1969, rejeté le 29 septembre 1969, que son recours est recevable en la forme, par les moyens qu'il y a eu excès de pouvoir tenant au défaut de motifs, la décision prise par le Préfet étant la conséquence d'un litige ouvert par la requête du 16 mai 1969 et devant en conséquence être motivée; que l'Administration, par la notification du 10 septembre 1969, indique qu'elle reconnaît un droit d'usufruit au sieur KELANI, mais ne justifie pas comment elle peut concilier ce droit avec l'octroi d'un permis à une autre personne. Violation des articles 1 et 11 de la loi du 13 juillet 1960, erreur de droit et de fait en ce que le Préfet a délivré sur le même lot un permis tout en reconnaissant un droit d'usufruit, ce qui est antinomique; violation des articles 2 et 8 de la même loi; défaut d'accomplissement de la formalité consistant en la



...../.....

consultation de la commission des Permis et violation des principes généraux du droit en ce qu'il n'a pu présenter ses éléments de défense avant la décision ; Violation de l'article 19 de la même loi en ce qu'il a procédé à la mise en valeur du lot ;

Vu la lettre n°539/PR-A en date du 26 avril 1971, reçue et enregistrée comme ci-dessus le jour même sous le numéro 284, par laquelle le Préfet de l'Atlantique, ayant reçu notification du recours du sieur KELANI, informait la Cour que suivant les registres domaniaux, la parcelle B du lot 135 de Cotonou, avait d'abord été occupée par un certain AKOKO qui, avant son décès en 1941 ou 1942, n'avait obtenu aucun permis d'habiter sur ladite parcelle, que suivant les renseignements recueillis, AKOKO était décédé sans héritiers, ses cérémonies funéraires avaient été à la charge de son co-habitant Faustin AKERELE qui plus tard, obtint régulièrement de l'Administration le permis d'habiter n°386 du 30 août 1947 intéressant le lot 135, qu'à la mort de ce dernier, ses héritiers, au nombre de trois, ont demandé et obtenu la mutation du permis ; que le sieur KELANI ne devrait avoir aucune prétention sur cette parcelle, n'étant ni parent, ni allié de AKOKO ou de AKERELE ;

W
A
Vu le mémoire en réponse du 29 mai 1971, reçu et enregistré comme ci-dessus le 1er juin 1971 sous le numéro 354, par lequel le sieur Liamidi KELANI critiquait la réponse de l'Administration en soutenant qu'elle ne conteste pas les faits tels qu'il les a exposés à la Cour et que par ailleurs il y a contradiction entre la prise de position du Préfet en faveur des AKERELE et sa lettre en date du 10 septembre 1969 qui lui reconnaît un droit d'usufruit ;

Vu le mémoire en défense du 1er juin 1971, reçu et enregistré le 4 juin 1971, au greffe de la Cour sous le numéro 363, par lequel Maître François AMORIN, avocat à Cotonou, agissant au nom et pour le compte de Ernestine, Anastasie et Philibert tous héritiers de Faustin AKERELE, faisait réponse au recours en annulation présenté par le sieur KELANI, reconnaissant que le premier occupant du terrain était bien AKOKO, mais que ce dernier était parent de leur auteur commun feu Faustin AKERELE qu'il a recueilli chez lui, que leur père y installa son atelier de menuiserie, qu'il permit à la mère de KELANI d'habiter la parcelle, qu'il forma Liamidi KELANI comme apprenti menuisier et le plaça à l'O.C.D.N., que AKOKO devenu vieux et ne pouvant plus travailler, se confia entièrement à AKERELE pour pourvoir à son entretien jusqu'à sa mort et s'occuper de ses funérailles, qu'en contrepartie, il lui donna l'immeuble, n'ayant pas d'enfant, que KELANI, qui était occupant du Chef d'AKERELE ne pouvait naturellement être partie à ces dispositions, que depuis 1939, c'est le nom d'AKERELE qui figure sur le registre domaniaux de Cotonou, ce qui réduit à néant l'argument de co-gérance entre AKERELE et la mère de Liamidi KELANI ; que le 30 août 1947, le permis d'habiter n°386 est délivré au nom d'AKERELE ; que ce fut le premier permis délivré sur la parcelle, contrairement aux allégations de KELANI dans sa lettre au Préfet en date du 16 mai 1969, demandant le partage de la parcelle que si entre temps KELANI a eu à payer des impôts sur la parcelle c'est en compensation de ce qu'il occupait gratuitement la parcelle ; qu'en janvier

W
A

le 14 mai 1969, KELANI entreprit d'élever un bâtiment en dur sur la parcelle ; que
af l'emp... 34 c'est ainsi qu'ils saisirent le Préfet qui ordonna l'arrêt des travaux et.
M... attorneu... procéda à une enquête sur place qui démontra la mauvaise foi de KELANI,
qu'ils invoquent l'irrecevabilité du recours du sieur KELANI, aux motifs
que la première demande du requérant au Préfet de l'Atlantique datant du 16
avril 1969, à partir du 16 juillet, le délai de deux mois pour introduire le
second recours gracieux avait couru ; que le recours gracieux de KELANI ayant été
formalisé le 16 septembre 1969, ce dernier doit être déclaré forclos ; que
KELANI est titulaire d'un permis d'habiter sur la parcelle du carré
n°702 de Cotonou Gbéganey, son recours tendant à obtenir l'attribution d'un
second permis doit être déclaré irrecevable ; que le permis d'habiter attaqué
n'est que le prolongement de celui délivré à Faustin AKERELE ne 1947,
KELANI, qui en connaissait l'existence, ne l'ayant pas attaqué dans les
délais légaux, est irrecevable à entreprendre le second permis ;

SUR LES MOYENS.

de mort, prévu par la loi, le fondement de la délivrance du permis du 17 août 1969 ne peut être trouvé que dans la loi, que le moyen est donc à rejeter :

2ème moyen pris de la violation des articles 1 et 11 de la loi
du 13 juillet 1960, qu'ils soutiennent que c'est sur insistance du conseil
de KELANI que le Préfet a cru devoir maintenir au profit de ce dernier l'hospitalité dont il a bénéficié auprès du premier titulaire légal de la parcelle et que le terme utilisé "droit d'usufruit" ne devait faire aucune illusion, n'ayant pas été employé au sens du Code Civil ; que la même situation s'est produite dans une affaire jugée par la Cour Suprême le 25 Avril 1969 arrêt Caroline DIOGO c/ Délégué du Gouvernement ; qu'elle était la suivante : l'attributaire décédée d'une parcelle avait autorisé un de ses parents à édifier une construction en dur sur une partie de la parcelle mais avant de mourir institua comme héritiers d'autres parents tout en spécifiant dans son testament authentique que la maison édiflée sur le carreau demeurera la propriété de la parenté évincée ; sur présentation du testament à l'autorité administrative, le permis d'habiter fut muté au nom des héritiers institués ; Recours fut introduit devant la Cour Suprême qui refusa de prononcer l'annulation ; que selon eux, la démarche de KELANI équivaudra à une demande en partage de la succession, ce qui est interdit par le décret d'application de la loi de 1960 ;

35
FRANCE
DAHOME
1969

Gene moyen pris en violation des articles 2 et 8 de la loi du 13 juillet 1960, excès de pouvoir, défaut d'accomplissement des formalités prévues par la loi et violation des principes généraux du droit ; que KELANI a été entendu le 2 mai 1969 lors d'une confrontation des parties organisée par le Préfet sur les lieux ; que par ailleurs le décret n°767 du 11 septembre 1964 organise une procédure de mutation à cause de mort sans qu'il soit besoin de s'adresser à une Commission de Permis ;

Statut des personnes : 4ème moyen tiré de la violation de l'article 15 de la loi du 13
juillet 1960 :

Que seuls AKOKO et AKERELE ont été relevés sur le registre domaniale et seule la tentative avortée d'édifier une maison en dur en 1969 PAR KELEANI peut être qualifiée par lui de mise en valeur, l'intéressé ne faisant jusque là qu'entretenir et améliorer l'habitation que son maître Faustin AKERELE lui a affectée ;

sup ; off. sup. I un mil no Vu le mémoire en réplique en date du 12 juillet 1971, reçu et enregistré comme ci-dessus le même jour sous le numéro 465, par lequel le

SUR LA RECEVABILITE DU RECOURS.

Que le requérant affirme que la lettre du 16 mai 1969 ne pouvait tendre à l'annulation d'un permis qui n'existait pas encore ; que seule la décision de rejet du Préfet a fait courir le délai du pourvoi, que l'affirmation selon laquelle le requérant serait titulaire d'un permis est dépourvue de toute preuve, par contre il est constant que les héritiers AKERELE sont bénéficiaires d'un permis n°212 de Cotonou, que par ailleurs on ne peut valablement assimiler les permis de 1947 et de 1969, le titulaire du premier étant décédé en 1950 ;

SUR LES MOYENS D'ANNULATION.

1er moyen

Qu'étant donné qu'il y avait un conflit, la décision préfectorale devait être motivée, ce qui ne fut pas le cas ;

2ème moyen

Que le Préfet, en parlant d'usufruit, n'a jamais soutenu dans ses observations qu'il s'était trompé, que par ailleurs l'arrêt du 25 avril 1969 de la Cour n'intéresse pas l'espèce, qu'en outre, la mutation aurait dû se faire dans les formes et délai prescrits par l'article 7 du décret du 2 décembre 1964 ;

3ème moyen

Que le 2 mai 1969 le requérant n'a pas été entendu ; que la Commission des permis n'a pas été consultée ;

4ème moyen

Que la parcelle n'étant pas libre de toute occupation, le Préfet ayant lui-même reconnu un droit d'usufruit au requérant, le permis délivré à un tiers est nul ;

Vu le mémoire en réplique du 18 décembre 1971, reçu et enregistré comme ci-dessus le 20 décembre 1971 sous le numéro 865, par lequel les Héritiers AKERELE faisaient réponse au dernier mémoire du requérant ;

SUR LES FAITS.

Que le requérant se garde bien de discuter ou de contester les faits, tels que les Héritiers AKERELE les ont portés à la connaissance de la Cour, qu'il existe à la Préfecture le procès-verbal résultant de l'enquête préfectorale du 2 Mai 1969, aux termes duquel, KELANI était autorisé à continuer "la jouissance" des bâtiments qu'il occupe et ce jusqu'à sa mort ;

SUR L'IRRECEVABILITE.

Qu'ils développaient les mêmes motifs tendant à l'irrecevabilité de la requête.

SUR LES MOYENS.

Qu'ils confirmaient les mêmes critiques sur les moyens soulevés par le requérant.

Vu un autre mémoire en réplique du 26 mai 1972, reçu et enregistré comme ci-dessus le 27 mai 1972, par lequel, le sieur Liamidi KELANI répondait au mémoire du défendeur, contestant en substance la validité du procès-verbal de règlement du 2 mai 1969, qu'il fait remarquer à la Cour que les consorts AKERELE ont éludé la discussion sur l'inobservation des formalités légales de mutation ;

Vu le dernier mémoire en réplique du 13 novembre 1972, reçu et enregistré comme ci-dessus le 15 Novembre 1972, par lequel les hoirs AKERELE concluaient à l'irrecevabilité du recours et à son rejet au fond par les mêmes motifs que par le passé ;

Vu la consignation prévue par l'article 45 de l'Ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966, constatée par regu n°70-36 du 3 avril 1970 ;

Vu le permis d'habiter n°214 du 28 août 1969 délivré aux héritiers Faustin AKERELE ;

Vu 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 ;

Où à l'audience publique du vendredi vingt sept juillet mil neuf cent soixante treize, Monsieur le Conseiller FOURN en son rapport ; Monsieur le Procureur Général BRENOU en ses conclusions ; Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

SUR LA RECEVABILITE DU RECOURS DU SIEUR LIAMIDI KELANI.

Considérant que par requête en date du 16 mai 1969, le sieur Liamidi KELANI sollicitait du Préfet de l'Atlantique l'attribution de la moitié d'une parcelle de terrain qu'il occupait de longue date ; que par lettres des 12 août et 3 septembre 1969, l'intéressé renouvelait sa demande et recevait de cette autorité une réponse indiquant que d'une part un permis avait été délivré aux héritiers AKERELE dont l'auteur avait été titulaire d'un précédent permis en date du 30 août 1947 et que ces derniers venaient reconnaître leur droit de leur père et d'autre part qu'un "Droit d'usufruit" lui était reconnu ;

Considérant que par recours gracieux en date du 16 septembre 1969, le requérant sollicitait le retrait du permis délivré le 28 août 1969 aux hoirs AKERELE par le Préfet ; que ledit recours était rejeté par dépêche préfectorale du 29 septembre 1969 ;

Que le sieur KELANI saisissait la Cour par requête datée du 6 octobre 1969 ;

Considérant que les hoirs AKERELE, dans leur mémoire en défense, soulevaient l'irrecevabilité du recours en la forme, aux motifs que :

1° - la computation des délais doit se faire à partir du 16 mai 1969, date de la première requête au Préfet.

2° - KELANI serait titulaire d'un autre permis.

...../.....

30/- Le permis entrepris ne serait que la suite de celui délivré en 1947.

SUR LE PREMIER MOTIF.

Considérant qu'une simple réclamation ne fait pas courir le délai du pourvoi, qu'il convient en conséquence de distinguer entre les demandes et les réclamations adressées à l'Administration et les recours administratifs préalables ;

SUR LE SECOND MOTIF.

Considérant que le fait, pour KEELANI, d'être déjà titulaire d'un permis d'habiter, ce qui au demandant n'est pas prouvé, ne peut lui ôter le droit d'entreprendre le permis délivré aux hoirs AKERELE, que la loi de 1960 permet d'ailleurs, sous certaines conditions, l'obtention de plus d'un permis ;

SUR LE TROISIEME MOTIF.

Considérant qu'on ne saurait assimiler les deux décisions administratives ayant abouti à la délivrance des deux permis, car en le faisant on ne pourrait justifier le fait que le législateur a organisé les deux procédures d'une manière différente ;

Que la requête du sieur Liamidi KEELANI, datée du 8 Octobre 1969, ayant été présentée dans les forme et délai de l'article 68 de l'Ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966, doit être déclarée recevable ;

AU FOND

Sur les moyens tirés de l'excès de pouvoir tenant au défaut de motifs et à la violation des principes généraux du droit :

Considérant que l'enquête à laquelle le Préfet a procédé sur les lieux mêmes et le procès-verbal de règlement en date du 2 mai 1969 dont la validité ne saurait être contesté démontrent que la décision préfectorale est intervenue après confrontation des parties et de leurs témoins et vérification des faits allégués par les hoirs AKERELE et le sieur KEELANI ;

Qu'il n'est donc pas prouvé que le permis du 28 août 1969 a été délivré sur le fondement de faits inexacts, sans motivation et en violation des droits de la défense.

Sur les moyens tirés de la violation de la loi tenant à l'incompatibilité de la reconnaissance d'un droit d'usufruit et la délivrance d'un permis d'habiter sur une même parcelle et à la non observation de la procédure de mutation à cause de mort.

Considérant qu'il résulte de l'instruction et des pièces versées aux débats qu'en reconnaissant au sieur KEELANI "un droit d'usufruit" sur la moitié de la parcelle, l'Autorité Préfectorale entendait, par souci d'équité comme le lui demandait KEELANI, lui laisser la jouissance, jusqu'à sa mort du local qu'il occupait depuis de nombreuses années, qu'une telle tolérance

ne saurait vicier de nullité le permis entrepris, le partage étant d'ailleurs interdit par l'article 13 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960

Considérant qu'en ce qui concerne la mutation, l'article 7 du décret du 2 décembre 1964, ne sanctionne guère par la nullité le permis délivré sur demande faite hors délai par les héritiers, que le moye est donc à rejeter ;

Qu'il échet en conséquence de rejeter au fond le recours du sieur Liamidi KELANI et le condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

DECIDE

Article 1er. - Le recours susvisé du sieur Liamidi KELANI enregistré au Greffe de la Cour Suprême le 9 Octobre 1969 sous le numéro 613 est recevable en la forme ;

Article 2. - Ledit recours est rejeté au fond ;

Article 3. - Les dépens sont mis à la charge du requérant ;

Article 4. - Notification du présent arrêt sera faite aux parties ;

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

Cyprien AINANDOU, Président de la Cour Suprême PRESIDENT
Corneille Taofiqui BOUSSARI et Gaston FOURN CONSEILLERS

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt sept juillet mil neuf cent soixante treize, 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 AINANDOU.


Gaston FOURN.


Honoré GERO AMOUSSOUGA.



RECEVUE
N° 1170
PO 97

VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTREMENT

EN DÉBET T 1170 } TOTAL: 1170
E 1170
À COTONOU. LE 48-8-73

L'INSPECTEUR DE L'ENREGISTREMENT

