

CB

N° 156/CA du Répertoire

N° 2010-21/CA₃ du Greffe

Arrêt du 9 juillet 2021

AFFAIRE :

Antoine H. ZANNOU

C/

Maire de Cotonou

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête introductive d'instance en date à Cotonou du 1^{er} mars 2010 enregistrée au greffe le 08 mars 2010 sous le numéro 100/GCS, par laquelle Antoine H. ZANNOU assisté de maître Elie VLAVONOU KPONOU, avocat au barreau du Bénin, a saisi la Cour suprême d'un recours en annulation de la décision implicite de rejet relative au changement du numéro d'état des lieux et de réduction de la superficie de la parcelle de terrain "O" sise à Agbodjèdo par le maire de Cotonou ;

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°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en République du Bénin telle que modifiée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu toutes les pièces du dossier ;

Le conseiller **Rémy Yawo KODO** entendu en son rapport et l'avocat général **Mardochée KILANYOSSI** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

En la forme

Considérant que le requérant expose ;

Qu'il a acquis suivant convention de vente en date du 15 février 1974 auprès de TOGBE Loko, une parcelle de terrain nue de forme régulière et d'une superficie de 900 m² ;



Que suite aux opérations d'état des lieux, cette parcelle a été relevée sous le numéro EL n°540^a ;

Que lors des opérations de lotissement et de recasement, il a été recasé dans le lot 925 sur la parcelle "O" de superficie 504 m² (lotissement d'Agbodjèdo I) et ce, après application du coefficient de réduction ;

Que les quittances de paiement des frais de recasement des 26 juillet 1995 et 04 avril 2005 qui lui ont été délivrées, l'attestent ;

Que le 04 avril 2005 et sur réquisition formulée auprès de l'Institut Géographique National (IGN), cet institut a confirmé qu'il est attributaire de la parcelle EL n°925 de superficie 504m² ;

Qu'il a été surpris d'apprendre le 28 septembre 2009 lors du compulsoire des registres au service des affaires domaniales de la municipalité de Cotonou, que sa parcelle de terrain serait plutôt celle du lot 925 parcelle "O" relevée sous le numéro EL 440 avec une superficie de 270m² ;

Qu'il apparaît que cet état de chose est le résultat d'une méprise au sujet de son droit de propriété par la commission de recasement de la zone d'Agbodjèdo I ;

Que cette méprise a consisté d'une part, à changer son numéro d'état des lieux EL n°540^a en EL 440, et d'autre part à réduire sensiblement de 504 m² à 270 m² la superficie qui lui a été réellement attribuée, de sorte que le coefficient de réduction a été doublement appliqué à l'apport de 900m² qu'il a fait à l'état des lieux ;

Que l'erreur est d'autant plus avérée que dans les registres de l'IGN, sa parcelle de terrain est toujours relevée à l'état des lieux sous le numéro EL 540^a de superficie 504 m² ;

Qu'il ne fait l'ombre d'aucun doute que la décision du maire de Cotonou, président de la commission de lotissement d'Agbodjèdo I est manifestement injustifiée et fait grief ;

Que c'est pour faire procéder aux corrections nécessaires qu'il a dû saisir l'autorité compétente d'un recours gracieux en date du 22 octobre 2009 reçu le 06 novembre 2009, sollicitant par la même occasion, la confirmation de son droit de propriété sur la parcelle "O" du lot 925 du lotissement d'Agbodjèdo I relevée à l'état des lieux sous le numéro EL n°540^a avec une superficie de 504 m² ;

Que l'autorité communale n'a pas réagi à ce jour ;



Que ce silence de l'administration valant décision implicite de rejet, il en réfère à la haute Juridiction aux fins d'annulation de cette décision ensemble avec celle qui réduit la superficie du terrain à lui allouée dans le lotissement d'Agbodjèdo I de 504 m² à 270m² ;

Considérant que le présent recours a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Sur le moyen unique tiré de la violation du principe d'égalité des citoyens devant les charges publiques

Considérant que le requérant soutient que lors des opérations d'état des lieux, il est selon les usages appliqué un coefficient de réduction de trente cinq pour cent ;

Que le domaine ainsi constitué sur la base des réductions opérées sur la superficie de sa parcelle de terrain doit servir à l'édification des infrastructures communautaires telles que les centres de santé, les écoles, les marchés, les centres de loisirs, etc... ;

Qu'en l'espèce, lors des opérations d'état des lieux, de lotissement et de recasement dans la zone d'Agbodjèdo I, son apport initial d'un immeuble de 900m², a été affecté d'une réduction de 630m² de sorte qu'il ne dispose plus que d'une superficie de 270m² ;

Que ce faisant, la municipalité de Cotonou l'a assujetti à un double coefficient de réduction, violant ainsi le principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques ;

Considérant que l'administration relève que la preuve de la superficie initiale apportée par le requérant se trouve sur le relevé d'état des lieux qui est le seul document de référence pouvant renseigner sur son droit fût-il présomptif de propriété ;

Que c'est sur cette superficie initiale que le coefficient de réduction a été appliqué ;

Qu'en l'espèce, l'apport initial tel qu'indiqué par l'IGN est de 504m², superficie à laquelle la commune a appliqué un coefficient de réduction avoisinant 40 % ;



Qu'en l'espèce, il n'y a pas violation de la loi et que le recours mérite rejet ;

Considérant qu'il ressort du dossier que l'administration a réagi au recours gracieux introduit par lettre n°0449/GCS du 09 mars 2211 ;

Qu'il est constant que la décision implicite de rejet dont le requérant sollicite l'annulation n'en est pas une, au regard de la réponse de l'administration ;

Qu'elle peut être considérée comme une décision explicite de rejet ;

Considérant que la convention de vente produite par le requérant indique une superficie de 900m² qui constitue son apport initial ;

Mais considérant que l'IGN a enregistré la parcelle de terrain sous le numéro EL 540^a avec une superficie de 504m² après application du coefficient de réduction ;

Qu'il est d'usage que le taux de réduction applicable aux fins de réalisations d'infrastructures sociocommunitaires avoisine trente cinq pour cent selon la zone à viabiliser ;

Qu'en appliquant ce taux à un immeuble de 504m², on obtient une superficie de 328m² et non pas 270m² comme cela a été le cas du requérant ;

Considérant qu'en procédant comme elle l'a fait, **l'autorité communale a fait contribuer plus que de raison le requérant aux charges publiques**, notamment à la constitution du domaine devant servir à l'érection des infrastructures socio-communitaires établissant à ses dépens une rupture du principe de l'égalité de tous devant les charges publiques ;

Qu'en conséquence, il y a lieu d'annuler la décision explicite de rejet du maire de Cotonou, relative au changement du numéro d'état des lieux et de réduction de la superficie de l'immeuble du requérant ;

Par ces motifs,

Décide :

Article 1^{er} : Le recours en date à Cotonou du 1^{er} mars 2010 de Antoine H. ZANNOU, tendant à l'annulation de la décision implicite de rejet du maire de la commune de Cotonou relative au changement du numéro d'état des lieux et de réduction de la superficie de la parcelle de terrain "O" sise au quartier Agbodjèdo à Cotonou, est recevable ;

Article 2 : Ledit recours est fondé ;

Article 3 : La décision explicite de rejet du maire de la commune de Cotonou relative au changement du numéro d'état des lieux et de réduction de la superficie de la parcelle de terrain "O" sise au quartier Agbodjèdo, est annulée avec toutes les conséquences de droit ;

Article 4 : Les frais sont mis à la charge de la commune de Cotonou ;



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

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

Rémy Yawo KODO, conseiller à la Chambre administrative ;
PRESIDENT ;

Césaire KPENONHOUN }
 et } **CONSEILLERS** ;
Edouard GANGNY }

Et prononcé à l'audience publique du vendredi neuf juillet deux mille vingt et un, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus, en présence de :

Mardochée KILANYOSSI, Avocat général ;
MINISTERE PUBLIC ;

Bienvenu CODJO,
GREFFIER ;

Et ont signé,

Le Président rapporteur,

le Greffier,

Rémy Yawo KODO

Bienvenu CODJO

2

Handwritten scribbles and faint markings, possibly including the number '2'.