

N°30/CA du Répertoire

N° 2009-66/CA3

Arrêt du 11 mars 2022

AFFAIRE :

GBOZO Boniface

C/

Préfet de l'Atlantique et du Littoral

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête en date à Cotonou du 10 juillet 2009 enregistrée au greffe le 20 juillet 2009 sous le n°251/GCS par laquelle GBOZO H. Boniface, administrateur du trésor à la retraite demeurant au lot 2072 Mènontin, ex-Hôtel des Provinces, téléphone 97770059, 07 BP 458 Cotonou, a saisi la Cour suprême d'un recours aux fins de l'annulation du permis d'habiter n°2/1105 du 20 décembre 2001 ;

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 telle que modifiée par la loi n° 2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu les pièces du dossier ;

Le Président **Rémy Yawo KODO** entendu en son rapport et l'Avocat général **Mardochée M. Vignon KILANYOSSI** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

SUR LA RECEVABILITÉ DU RECOURS

Considérant qu'au soutien de son recours, le requérant expose qu'il est propriétaire de la parcelle « A » du lot 2072 du lotissement de Mènontin ex-hôtel des Provinces à Cotonou, parcelle acquise à titre



onéreux le 11 janvier 1997 auprès de la collectivité HOUNMAVO représentée par HOUNMAVO Albert ;

Que du chef de HOUNGNINOU Célestin, membre du collectif des acquéreurs de terrains auprès de dame NOUATIN Tiboyi, cette parcelle de terrain a été relevée à l'état des lieux sous le nom fictif de GNONHOUE Houndjo ;

Qu'à la suite d'un litige ayant opposé ledit collectif à la collectivité HOUNMAVO, la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt n°91/94 du 15 décembre 1994 autorisant la poursuite de l'exécution de l'arrêt n°11/85 du 31 juillet 1985 de la même juridiction, confirmant le droit de propriété des consorts HOUNMAVO sur le domaine constitutif de la parcelle de terrain en question ;

Que pour lui assurer une jouissance paisible de son bien, les héritiers HOUNMAVO ont suivant exploit d'huissier du 23 septembre 2005, assigné en référé expulsion HOUNGNINOU Célestin alias GNONHOUE Houndjo devant le tribunal de première instance de Cotonou ;

Que par lettre en date du 05 décembre 2005, les héritiers HOUNGNINOU Célestin l'ont saisi en vue d'un règlement amiable ;

Que sans qu'il leur ait donné mandat, Bienvenu Délé HOUNMAVO et HOUNGNINOU Célestin alias GNONHOUE Houndjo ont signé un protocole d'accord à l'issue duquel deux chèques d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs chacun ont été établis pour lui être remis en contrepartie de la rétrocession de la parcelle de terrain en litige aux héritiers GNONHOUE ;

Qu'il a rejeté cette offre scellant ainsi l'échec des négociations auxquelles du reste, il n'a pas été partie ;

Que par suite, les héritiers HOUNGNINOU représentés par HOUNGNINOU Françoise l'ont assigné ensemble avec HOUNMAVO Délé Bienvenu et HOUNMAVO Albert devant le tribunal de première instance de Cotonou siégeant en matière de droit civil moderne pour voir confirmer le droit de propriété des héritiers de feu Houndjo GNONHOUE ;

Qu'au cours de l'instance, ceux-ci ont produit à l'audience du 02 février 2009, diverses pièces dont le permis d'habiter n°2/1105 du 20 décembre 2001 établi au nom de feu GNONHOUE Houndjo et un acte dit « acte de règlement amiable » au profit de GNONHOUE Houndjo ;

Qu'aucun héritier HOUNMAVO signataire présumé ne reconnaît avoir signé ledit acte qui a facilité l'établissement illégal du permis d'habiter en cause ;

Qu'il en réfère à la Cour suprême aux fins de son annulation en ce qu'il a été pris en violation de la loi ;

Considérant que le recours a été introduit dans les forme et délai prévus par la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la légalité du permis d'habiter n°2/1105 du 20 décembre 2001

Considérant que le requérant demande l'annulation du permis d'habiter n°2/1105 du 20 décembre 2001 qu'il tient pour illégal ;

Qu'il soutient d'une part la fraude ayant entaché l'acte dit « Acte de règlement amiable » du 10 janvier 1999 qui l'a précédé, d'autre part la violation tant de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 que du décret n°64-276 P.C/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ;

Considérant que l'administration n'a pas produit ses observations bien que la procédure et les pièces y afférentes lui aient été communiquées ;

Considérant qu'il ressort du dossier que suivant convention de vente sous seing privé du 11 janvier 1997, HOUNMAVO Albert a cédé à GBOZO Hinnouvo Boniface, un terrain de forme irrégulière d'une superficie de 325m² identifiée comme étant la parcelle « A » du lot 2072 située à Mènotin ex-hôtel des Provinces à Cotonou ;

Que la vente a été consentie moyennant paiement d'une somme d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs ;

Considérant que cette parcelle de terrain n'a fait l'objet ni d'une transaction, ni d'une donation du chef de GBOZO Boniface ;

Considérant qu'il n'est pas prouvé qu'avant d'établir le permis d'habiter contesté sur le terrain identifié comme étant la parcelle « A » du lot 2072 sise à Mènotin, le préfet du département s'est

conformé aux dispositions de l'article 1^{er} de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey et par suite, à celles de l'article 4 du décret n°64-276 P.C/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey, lesquelles prescrivent respectivement :

Article 1^{er} de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 :

« Dans tous les centres urbains du Dahomey dotés d'un plan de lotissement ou d'un plan d'aménagement régulièrement approuvé, des commandants de cercle 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.

À Cotonou, les permis sont délivrés par le délégué du gouvernement en cette ville. » ;

Article 4 : du décret n°64-276 P.C/MFAEP/EDT du 2 décembre 1964 :

« La demande de permis d'habiter doit être adressée au chef de circonscription.

Elle doit contenir tous renseignements d'état civil (nom, prénoms, profession, date de naissance ou âge, lieu de naissance) et les motifs de la demande.

Dans la mesure où il sera possible de satisfaire à de telles demandes et après consultation de la commission prévue à l'article précédent et du maire dans les communes, **le chef de circonscription désignera au demandeur la parcelle libre de toute occupation et préalablement bornée ou pour le moins piquetée, qu'il pourra occuper et lui délivrera un permis d'habiter détaché d'un registre à souches portant un numéro d'une série ininterrompue** ».

Considérant que les conditions fixées aux articles ci-dessus cités sont alternatives ;

Mais considérant que le permis d'habiter attaqué a été délivré par le préfet de l'Atlantique en l'absence de tout formalisme ;

Que non seulement, la parcelle de terrain objet dudit permis d'habiter n'était ni un terrain immatriculé au nom de l'Etat, ni libre de toute occupation, le requérant l'ayant acquis à titre privé ;

Que par ailleurs, ce permis a été établi au nom d'une personne décédée (feue GNONHOUE Houndjo) sans indication de l'âge de celle-ci comme le prescrit le décret ci-dessus visé ;



Qu'il y a lieu au bénéfice de ce qui précède, de conclure que le permis d'habiter n°2/1105 du 20 décembre 2001 établi au nom de feu GNONHOUE Houndjo, l'a été en violation de la loi et de l'annuler sans qu'il soit besoin d'examiner la deuxième branche du moyen ;

Par ces motifs,

Décide :

Article 1^{er} : Le recours en date à Cotonou du 10 juillet 2009 de GBOZO Boniface, tendant à l'annulation du permis d'habiter n°2/1105 du 20 décembre 2001, est recevable ;

Article 2 : Ledit recours est fondé ;

Article 3 : Le permis d'habiter n°2/1105 du 20 décembre 2001, délivré à feu GNONHOUE Houndjo sur la parcelle « A » du lot n°2072 du lotissement de Mènonin, est annulé ;

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

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, Président de la Chambre administrative ;

PRESIDENT ;

Césaire KPENONHOUN

Et

Edouard Ignace GANGNY

CONSEILLERS ;



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

Mardochée M. V. KILANYOSSI, Avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

Bienvenu CODJO,

GREFFIER ;

Et ont signé :

Le président rapporteur


Rémy Yawo KODO

Le greffier


Bienvenu CODJO