

Tog

N°291/CA du répertoire

N°2006-20/CA3

Arrêt du 17 septembre 2021

AFFAIRE :

GBEMETONOU Appolinaire

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 20 janvier 2006, enregistrée au greffe le 10 février 2006 sous le numéro 105/GCS, par laquelle GBEMETONOU Appolinaire, assisté de maître Evelyne M. da SILVA-AHOUANTO, avocat au barreau du Bénin, a saisi la Cour suprême d'un recours en annulation d'une part des arrêtés préfectoraux n°2/388/DEP-ATL/CAB/SAD et n°2/389/DEP-ATL/CAB/SAD du 21 octobre 2002, d'autre part, des permis d'habiter n° 02/075 et n° 02/076 du 08 novembre 2002 relatifs aux parcelles "R1" et "R" du lotissement d'Agla Ahogbohouè dans la commune 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 modifiée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu les pièces du dossier ;

Le conseiller **Edouard Ignace GANGNY** entendu en son rapport et l'avocat général **Hubert Arsène DADJO** en ses conclusions ;



Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

Sur la recevabilité

Considérant qu'au soutien de son recours, le requérant expose que par convention de vente en date à Cotonou du 29 septembre 1978, il a acquis une parcelle de terrain d'une superficie de 913 m² sise au quartier Agla dans la commune de Cotonou ;

Que cette parcelle a été relevée à l'état des lieux sous le numéro n° 2429 G du lotissement d'Agla ;

Qu'il a accompli toutes les formalités administratives relatives à ladite parcelle et a été recasé après les opérations de lotissement sur la parcelle "R" du lot 3112 secteur 4 B ;

Qu'il y a entrepris et poursuivait les travaux de construction d'un hangar lorsque suivant exploit d'huissier en date du 30 août 2005, il a été assigné en référé expulsion par HOUNDOLO Bruno et HOUNDOLO Joël ;

Qu'il ressort des termes de l'assignation que par arrêtés n°2/388/DEP-ATL/CAB/SAD et n° 2/389/DEP-ATL/CAB/SAD du 21 octobre 2002, le préfet de l'Atlantique a attribué à titre de dédommagement à HOUNDOLO Bruno et HOUNDOLO Joël, respectivement les parcelles "R1" et "R" du lot 3112 du lotissement d'Agla Ahogbohouè objet des permis d'habiter n° 02/075 et n° 02/076 du 08 novembre 2002 ;

Que par la même assignation, il lui a été signifié que HOUNDOLO Bruno et HOUNDOLO Joël étaient également attributaires des permis d'habiter n° 02/075 et n° 02/076 du 08 novembre 2002 ;

Que les permis d'habiter ci-dessus référencés ont été établis en violation de la loi ;

Que par lettre en date du 21 octobre 2005, il a saisi le préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral d'un recours gracieux tendant à voir retirer les permis d'habiter contestés ;

Que face au silence de l'administration, il en réfère à la haute Juridiction aux fins d'annulation d'une part des arrêtés préfectoraux n° 2/388/DEP-ATL/CAB/SAD et n° 2/389/ DEP-ATL/CAB/SAD du 21 octobre 2002, d'autre part, des permis d'habiter n° 02/075 et n° 02/076 du 08 novembre 2002 ;



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

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Considérant que le requérant sollicite l'annulation des arrêtés préfectoraux n° 2/388/DEP-ATL/CAB/SAD et n° 2/389/ DEP-ATL/CAB/SAD du 21 octobre 2002, pour :

-défaut de notification d'acte administratif individuel ;

-violation du principe du contradictoire ;

-motifs inexacts et erronés ;

Considérant qu'il invoque en outre l'excès de pouvoir dont la délivrance des permis d'habiter n° 02/075 et n° 02/076 du 08 novembre 2002 est entachée ;

Sur la violation du principe du contradictoire sans qu'il soit besoin d'examiner les autres branches du moyen

Considérant que le requérant soutient que les arrêtés préfectoraux Année 2002 N°2/388/DEP-ATL/CAB/SAD et Année 2002 N°2/389/DEP-ATL/CAB/SAD du 21 octobre 2002 portant attribution de parcelle à titre de dédommagement respectivement à HOUNDOLO Bruno et HOUNDOLO Joël sont illégaux et méritent annulation ;

Qu'il fait valoir que sa parcelle "R" du lot 3112 d'Agla a été "retirée" par le préfet à son insu, morcelée en deux parcelles "R" et "R1" puis attribuée par cette autorité respectivement à HOUNDOLO Joël et HOUNDOLO Bruno en violation du principe du contradictoire ;

Considérant qu'en réplique, l'administration fait valoir que le requérant ne rapporte pas la preuve que sa parcelle a été relevée à l'état des lieux sous le numéro 2429 G d'Agla et qu'il a été recasé sur la parcelle "R" du lot 3112 d'Agla par l'autorité administrative compétente ;

Qu'elle conclut au rejet du recours ;

Considérant que le principe du contradictoire en matière foncière est une règle de sécurité juridique selon laquelle, avant de prendre une décision individuelle défavorable qui affecte de façon spéciale le patrimoine ou les droits des administrés, l'administration est





tenue d'informer ceux-ci des objectifs visés et des moyens pour y parvenir de sorte qu'ils soient à même de produire au besoin leurs observations ;

Considérant qu'il ressort du dossier que le requérant a accompli les formalités préalables au recasement et a payé notamment les frais relatifs aux opérations d'état des lieux se rapportant à une parcelle d'une superficie de 913m² identifiée sous le numéro 2429G, au lotissement et à la reconnaissance de la parcelle "R" du lot 3112 secteur 4B d'Agla, comme en font foi les reçus n°001383 et n°001387 du 10 mars 2000 et le reçu n°12551 du 22 décembre 2000 délivrés par l'institut géographique national (IGN) ;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la parcelle "R" du lot 3112 secteur 4B d'Agla a été "retirée" à GBEMETONOU Appolinaire sans que celui-ci ait été entendu ou appelé, ni même informé ; qu'elle a été morcellée en deux parcelles "R" et "R1" puis attribuée par le préfet de l'Atlantique respectivement à HOUNDOLO Joël et HOUNDOLO Bruno par arrêtés Année 2002 N°2/388/DEP-ATL/CAB/SAD et Année 2002 N°2/389/DEP-ATL/CAB/SAD du 21 octobre 2002 portant attribution de parcelle à titre de dédommagement ;

Considérant qu'en procédant ainsi qu'il l'a fait, le préfet du département de l'Atlantique a violé le principe du contradictoire ;

Qu'il s'ensuit que le moyen mérite d'être accueilli favorablement ;

Qu'en conséquence, les arrêtés Année 2002 N°2/388/DEP-ATL/CAB/SAD et Année 2002 N°2/389/DEP-ATL/CAB/SAD du 21 octobre 2002 portant attribution des parcelles "R1" et "R" à titre de dédommagement respectivement à HOUNDOLO Bruno et HOUNDOLO Joël, encourent annulation ;

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 2 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter en République du Dahomey (Bénin)

Considérant que le requérant sollicite l'annulation des permis d'habiter n° 02/075 et n° 02/076 du 08 novembre 2002 au motif qu'ils ont été délivrés à HOUNDOLO Bruno et HOUNDOLO Joël en violation de l'article 2 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter en République du Dahomey (Bénin), en ce que le préfet ne s'est pas fait assister de la commission prévue à cet effet ;

Considérant que l'administration fait observer que le requérant n'a produit aucune preuve tendant à établir que sa parcelle de terrain a été relevée à l'état des lieux sous le numéro 2429 G d'Agla et qu'il a été recasé sur la parcelle "R" du lot 3112 d'Agla par l'autorité administrative compétente ;

Qu'elle conclut au mal fondé du recours ;

Considérant qu'aux termes de l'article 2 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 , « *Le chef de circonscription sera assisté, dans l'attribution des permis d'habiter, d'une commission dont la composition et le fonctionnement seront prévus par décret pris en conseil des ministres .* » ;

Qu'il résulte des dispositions de cet article que pour délivrer un permis d'habiter, le chef de circonscription doit se faire assister d'une commission dont la composition et le fonctionnement sont prévus par décret ;

Que la composition de ladite commission a été fixée par décret n° 64-276PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 notamment en son article 3 ;

Considérant que l'assistance de cette commission technique lors de la délivrance des permis d'habiter n'est pas facultative étant donné qu'elle a pour mission de veiller à la transparence et à la sécurité foncières en menant des enquêtes pour s'assurer notamment que les parcelles sur lesquelles seront délivrés des permis d'habiter sont libres de toute occupation et qu'il ne sera pas porté atteinte aux droits des tiers ;

Considérant que ni l'instruction du dossier ni les débats à l'audience n'ont établi que le préfet de l'Atlantique s'est fait assister par la commission prévue à l'article 2 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 avant de délivrer les permis d'habiter n° 02/075 et n° 02/076 du 08 novembre 2002 respectivement à HOUNDOLO Bruno et HOUNDOLO Joël ;

Qu'il s'ensuit que le moyen est fondé et qu'il y a lieu d'annuler les permis d'habiter n° 02/075 et n° 02/076 du 08 novembre 2002 de ce chef ;

Considérant au total qu'aussi bien les arrêtés préfectoraux Année 2002 N°2/388/DEP-ATL/CAB/SAD et Année 2002 N°2/389/DEP-ATL/CAB/SAD du 21 octobre 2002 portant attribution de parcelle à titre de dédommagement et les permis d'habiter n° 02/075 et





n° 02/076 du 08 novembre 2002 ont été délivrés à leurs bénéficiaires en violation de la légalité ;

Qu'en conséquence, il y a lieu d'annuler les arrêtés et permis d'habiter contestés ;

Par ces motifs,

Décide :

Article 1^{er} : Le recours en date à Cotonou du 20 janvier 2006 de GBEMETONOU Appolinaire, tendant à annulation d'une part, des arrêtés préfectoraux n° 2/388/DEP-ATL/CAB/SAD et n° 2/389/DEP-ATL/ CAB/SAD du 21 octobre 2002, d'autre part, des permis d'habiter n° 02/075 et n° 02/076 du 08 novembre 2002 relatifs aux parcelles "R1" et "R" du lotissement d'Agla Ahogbohoulé Cotonou est recevable ;

Article 2 : Ledit recours est fondé ;

Article 3 : Les arrêtés préfectoraux n° 2/388/DEP-ATL/CAB/SAD et n° 2/389/DEP-ATL/ CAB/SAD du 21 octobre 2002 et les permis d'habiter n° 02/075 et n° 02/076 du 08 novembre 2002 relatifs aux parcelles "R1" et "R" du lotissement d'Agla Ahogbohoulé Cotonou sont annulés ;

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
Edouard Ignace GANGNY

CONSEILLERS ;

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

Hubert Arsène DADJO, avocat général,

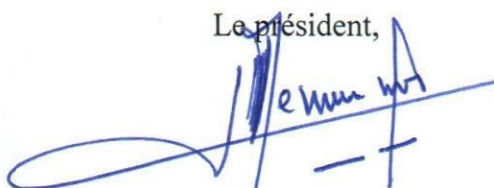
MINISTERE PUBLIC;

Bienvenu CODJO,

GREFFIER ;

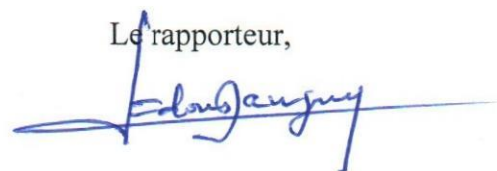
Et ont signé :

Le président,



Rémy Yawo KODO

Le rapporteur,



GANGNY Edouard Ignace

Le greffier,



Bienvenu CODJO