

N° 116/CA du Répertoire

N°2012-35/CA3 du Greffe

Arrêt du 13 octobre 2022

AFFAIRE :

Monique SETTON

C/

Commune de Cotonou

REPUBLIQUE DU BENIN
AU NOM DU PEUPLE BENINOIS
COUR SUPREME
CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête introductive d'instance non datée, enregistrée au secrétariat du cabinet du président de la Cour suprême le 10 avril 2012 sous le n°1122, par laquelle Monique SETTON, assistée de maître Abdon DEGUENON, avocat au barreau du Bénin, a saisi la Cour suprême d'un recours en annulation du permis d'habiter n°08/3281/MCOT/SG/DSEF/DSF/SAD en date du 22 (mois illisible) 2010 établi au profit de ALLOSSOHOUN Edouard Herriot par le maire de la commune de Cotonou sur la parcelle " W" du lot 1844 du lotissement de Fifadji-Zogbo ;

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 particulières de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières 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 conseiller **Edouard Ignace GANGNY** entendu en son rapport et l'avocat général **Nicolas Pierre BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

En la forme

Sur la recevabilité

Considérant qu'au soutien du recours, la requérante expose qu'elle est héritière de son feu père SETTON Henri, propriétaire de la parcelle " W" du lot 1844 du lotissement de Fifadji-Zogbo, relevé à l'état des lieux sous le n°2099 ;

Que ladite parcelle de superficie 500 m², située à Cotonou au quartier Sainte Rita Gbagoudo dit Alomacodji, a été achetée suivant convention de vente en date du 20 février 1969 auprès de ALOMA Jean, lequel l'avait acquise à titre onéreux de Houéno AVOCE FOHOUN ;

Que le droit de propriété de Houéno AVOCE FOHOUN a été confirmé sur la parcelle dont s'agit par arrêt contradictoire n°19/94 en date du 16 février 1994 rendu par la chambre de droit traditionnel de la cour d'appel de Cotonou, à la suite d'un procès qui l'a opposé à DJOTCHOU Awansê Agbalagba ;

Que courant 1988, lors des opérations de lotissement et de recasement de la zone, la parcelle " W" du lot 1844 du lotissement de Fifadji-Zogbo, relevée à l'état des lieux sous le n°2099, a été attribuée à feu SETTON Henri ;

Que quelques années plus tard, LOKO Raymond a entrepris sans titre ni droit des travaux de construction sur la même parcelle, motif pris de ce que sa mère Katé Joséphine TEKOU en aurait été propriétaire pour l'avoir acquise auprès de VODOUNON HOUDJI Kpossou ;

Qu'elle a saisi le ministre de l'Intérieur en vue de l'examen de la cause par la commission nationale des affaires domaniales de son département ;

Que cette commission a, par décision en date du 28 mars 1998, reconnu le droit de propriété de feu SETTON Henri et l'a rétabli sur la parcelle de terrain en cause ; *PK.*

B

Qu'à la suite de cette décision, le ministre de l'Intérieur a donné des instructions au préfet de l'Atlantique, au maire de Cotonou et au chef du quartier de Fifadji aux fins de procéder à la démolition des installations érigées sur la parcelle par LOKO Raymond ;

Que c'est dans ces conditions que les héritiers de feu LOKO Raymond ont vendu ladite parcelle à ALLOSSOHOUN Edouard Herriot, lequel a fait établir le permis d'habiter n°08/3281 en date du 22 (mois illisible) 2010, signé par délégation de pouvoir par Emmanuel LOKO, chef du 9^{ème} arrondissement de Cotonou qui, curieusement porte le même patronyme que les héritiers LOKO Raymond ;

Qu'elle n'a eu connaissance de l'existence dudit permis d'habiter qu'à l'occasion du procès qu'elle a intenté contre ALLOSSOHOUN Edouard Herriot ;

Qu'elle a commis un huissier de justice aux fins de procéder au compulsoire des registres du service des affaires domaniales de la commune de Cotonou, de l'Institut géographique national (IGN) et de la direction de l'urbanisme et de l'assainissement ;

Que le procès-verbal de compulsoire en date des 31 mai et 03 juin 2011 établi par maître Maxime René ASSOGBA huissier de justice, a révélé que dans le registre de la commune de Cotonou, le nom de SETTON Henri a été barré et remplacé au bic bleu par celui de LOKO Raymond à peine lisible ;

Qu'à l'IGN, la parcelle relevée à l'état des lieux sous le n°2099 était au nom de SETTON Henri avant d'être mutée au nom de TEKOU Katé Joséphine et ensuite au nom de la collectivité KETE ;

Que ces révélations permettent de retenir que, s'il n'est pas démontré que feu SETTON Henri a vendu ladite parcelle avant sa mort, toutes les mentions contenues dans les registres de la mairie de Cotonou et de l'IGN relativement à la parcelle, ont a posteriori été apposées par substitution et en fraude ;

Que de surcroît, le permis d'habiter contesté n'est nullement inscrit dans le registre du service des affaires domaniales de la mairie de Cotonou ;

Que le 06 décembre 2011, elle a adressé au maire de Cotonou un recours gracieux, reçu le 09 décembre 2011, aux fins d'annulation du permis d'habiter n°08/3281 en date du 22 (mois illisible) 2010 ;

Que face au silence de celui-ci, elle en réfère à la Cour aux mêmes fins ;

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

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond :

Sur l'annulation du permis d'habiter tirée de la violation des articles 1^{er} et 2 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ;

Considérant que la requérante sollicite l'annulation du permis d'habiter n°08/3281/MCOT/SG/DSEF/DSF/SAD en date du 22 (mois illisible) 2010 établi par le maire de Cotonou au nom de ALLOSSOHOUN Edouard Herriot sur la parcelle " W" du lot 1844 du lotissement de Fifadji-Zogbo, relevée à l'état des lieux sous le n°2099 ;

Qu'elle soutient que ledit permis d'habiter a été établi en violation des dispositions des articles 1^{er} et 2 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ;

Que les articles 1^{er} et 2 disposent respectivement :

« Article 1^{er} : « 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.. » ;

Article 2 : 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'en l'espèce, le permis d'habiter n°08/3281 délivré à ALLOSSOHOUN Edouard Herriot par le maire de la commune de Cotonou n'a précisé ni le titre foncier de l'Etat sur lequel il a été établi, ni les autres documents administratifs, tant de l'IGN que du ministère de l'urbanisme ayant servi de fondement à son établissement ;

Qu'en outre, le permis d'habiter attaqué n'a pas visé la commission qui a assisté le maire, ex-chef de circonscription,



lors de son attribution telle que prévue à l'article 2 de la loi citée supra ;

Que dans ces conditions, le permis d'habiter n°08/3281/MCOT/SG/DSEF/DSF/SAD du 22 (mois illisible) 2010 encourt annulation pour violation de la loi ;

Considérant que l'administration (le maire de Cotonou) n'a pas réagi aux mesures d'instruction qui lui ont été adressées par lettre n°1577/GCS du 04 mars 2021 ;

Qu'elle n'a pas non plus réagi nonobstant la mise en demeure qui lui a été adressée par lettre n°4462/GCS du 17 mars 2021 reçue le 21 juin 2021 ;

Que conformément aux dispositions de l'article 33 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles particulières de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême : « Lorsque les délais impartis par le rapporteur, prévus à l'article 12 ci-dessus se trouvent expirés, le greffier en chef adresse à la partie qui n'a pas observé le délai, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai.

Si la mise en demeure reste sans effet, la chambre administrative statue.

Dans ce cas, si c'est le demandeur qui n'a pas observé le délai, il est réputé s'être désisté et l'affaire est classée ; si c'est l'administration, elle est réputée avoir acquiescé aux faits exposés dans la requête. » ;

Qu'en l'espèce, la commune de Cotonou est réputée avoir acquiescé aux faits allégués ;

Considérant qu'aux termes des 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, le permis d'habiter ne peut être délivré que sur *des terrains immatriculés au nom de l'Etat* dans les conditions édictées par la loi ;

Considérant qu'il n'est pas prouvé que la parcelle " W" du lot 1844 objet du permis d'habiter contesté est une portion d'un terrain immatriculé au nom de l'Etat ;

Qu'il n'est pas non plus établi qu'à l'occasion de sa délivrance, le maire de la commune de Cotonou en tant que chef de circonscription, s'est fait assister par la commission prévue à l'article 2 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ;

Qu'il s'ensuit que l'acte administratif attaqué a été établi en violation de la loi et est constitutif d'excès de pouvoir ;

Qu'il y a lieu d'annuler le permis d'habiter n°08/3281 /MCOT/SG/DSEF/DSF/SAD du 22 (mois illisible) 2010 établi par le maire de Cotonou au profit de ALLOSSOHOUN Edouard Herriot sur la parcelle " W" du lot 1844 du lotissement de Fifadji-Zogbo ;

Par ces motifs,

Décide :

Article 1^{er} : Le recours non daté de Monique SETTON enregistré au cabinet de la Cour suprême le 10 avril 2012, tendant à l'annulation du permis d'habiter n°08/3281/MCOT/SG/DSEF/DSF/SAD du 22 (mois illisible) 2010 établi par le maire de la commune de Cotonou au profit de ALLOSSOHOUN Edouard Herriot sur la parcelle " W" du lot 1844 du lotissement de Fifadji-Zogbo, est recevable ;

Article 2 : Ledit recours est fondé ;

Article 3 : Le permis d'habiter n°08/3281/MCOT/SG/DSEF/DSF/SAD du 22 (mois illisible) 2010 établi par le maire de la commune de Cotonou sur la parcelle " W" du lot 1844 du lotissement de Fifadji-Zogbo, est annulé ;

Article 4 : La consignation objet du reçu n°4336 du 08 novembre 2022 sera restituée à Monique SETTON ;

Article 5 : Les frais sont mis à la charge de la commune de Cotonou ;

Article 6 : 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 ;

Césaire F. S. KPENONHOUN }

et

Edouard Ignace GANGNY }

PRESIDENT ;

CONSEILLERS ;

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





Nicolas Pierre BIAO, avocat général,

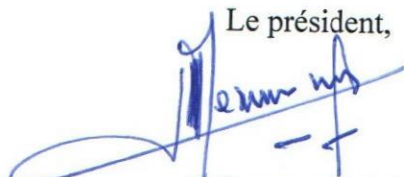
MINISTERE PUBLIC ;

Bienvenu CODJO,

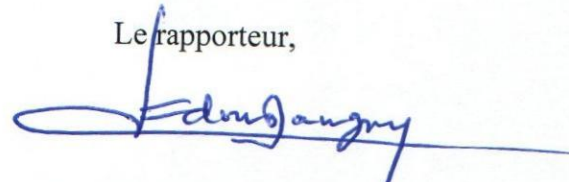
GREFFIER ;

Et ont signé :

Le président,


Rémy Yawo KODO

Le rapporteur,


Edouard Ignace GAGNY

Le greffier,


Bienvenu CODJO