

N° 71/CA du Répertoire

N° 93-46/CA du Greffe

Arrêt du 13 juillet 2006

Affaire : KOUNNOUDJI Louis

C/

Préfet Ouémé

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête sans date enregistrée le 25 octobre 1993 au Greffe de la Cour Suprême sous le n°228/GCS, par laquelle Monsieur KOUNNOUDJI Louis, chauffeur demeurant à Cotonou, par l'organe de son Conseil, Maître Alfred POGNON, Avocat près la Cour d'Appel de Cotonou, a introduit un recours en annulation pour excès de pouvoir contre le Permis d'Habiter n°01/0029/PO du 11 juillet 1991, délivré à Monsieur ADANGO A. Virgile par le Préfet de l'Ouémé sur une parcelle de terrain sise au quartier Djrado, relevée à l'état des lieux de Ouando sous le numéro 988, tranche A, lot Z, parcelle n°25 ;

Vu la lettre n°375/GCS du 27 mars 1997, par laquelle la requête introductive d'instance, le mémoire ampliatif et les pièces y annexées ont été communiqués, pour ses observations, au Préfet de l'Ouémé ;

Vu le mutisme observé par l'administration ;

Vu la lettre n°376/GCS du 27 mars 1997, par laquelle la requête introductive d'instance, le mémoire ampliatif et les pièces y annexées ont été communiqués, pour son intervention éventuelle, à Maître KEKE AHOLOU Hélène, Conseil du bénéficiaire du permis d'habiter querellé, Monsieur ADANGO Virgile, intervenant en la présente cause ;

Vu la lettre n°820/GCS du 13 juin 1997, accordant un nouveau délai à Maître KEKE AHOLOU Hélène, Conseil de l'intervenant, pour produire son mémoire en défense ;

Vu la lettre n°1089/GCS du 02 septembre 1997, par laquelle mise en demeure a été adressée au Conseil de l'intervenant, lui accordant un ultime



[Signature]

[Signature]

délai et lui rappelant les termes des articles 69 et 70 de l'Ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 organisant la procédure devant la Cour suprême, remise en vigueur par la loi n°90-012 du 1^{er} juin 1990 ;

Vu la lettre en date du 23 septembre 1997, enregistrée au Greffe de la Cour le 14 octobre 1997 sous le numéro 693/GCS, par laquelle Maître KEKE AHOLOU Hélène, Conseil de l'intervenant a produit à la Cour son mémoire en défense ;

Vu la lettre n°1573/GCS du 19 novembre 1997, transmettant le mémoire en défense de l'intervenant au Conseil du requérant pour sa réplique éventuelle, laquelle lettre n'a pas obtenu de réponse ;

Vu le paiement de la consignation constaté par reçu n°521 du 28 avril 1994.

Vu l'Ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 organisant la procédure devant la Cour Suprême, remise en vigueur par la loi n°90-012 du 1^{er} juin 1990 ;

Vu le décret n°64-276-PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 fixant le régime des Permis d'Habiter au Bénin ;

Vu toutes les pièces du dossier ;

Ouï le Conseiller **Eliane R. PADONOU** en son rapport ;

Ouï l'Avocat Général Clémence **YIMBERE-DANSOU** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

En la forme

Sur la fin de non-recevoir soulevée par Maître Hélène KEKE-AHOLOU, Conseil de l'intervenant

Considérant que monsieur Adango Virgile, intervenant volontaire, par l'organe de son conseil maître Hélène Kéké Aholou, conclut à l'irrecevabilité du recours contentieux de monsieur Kounnoudji Louis au motif que son recours gracieux intervenu le 09 juillet 1993, alors qu'il avait eu connaissance de l'acte depuis le 18 octobre 1991, est tardif ;



Considérant que selon les allégations du requérant, c'est à la date du 18 octobre 1991, devant le Maire de la commune de Ouando d'alors, qu'il a été simplement informé de l'existence du permis d'habiter querellé ;

Qu'il ressort en effet de l'instruction du dossier, qu'aucune des pièces versées aux débats ne prouve que le permis d'habiter querellé a été publié ou notifié de quelque manière que ce soit au requérant KOUNNOUDJI Louis ;

Que celui-ci n'a pas affirmé avoir vu ou avoir reçu copie du permis d'habiter le 18 octobre 1991, jour où il a répondu à la convocation du Maire de la commune de Ouando ;

Que le Conseil de l'intervenant ne démontre non plus qu'une copie du titre querellé avait été remise au requérant devant le Maire ce 18 octobre 1991 ;

Considérant qu'une personne qui exerce un recours gracieux ou hiérarchique contre une décision, reconnaît par la – même qu'elle a eu connaissance de cet acte au plus tard le jour où elle a formé ce recours ;

Considérant qu'en l'espèce le moment où Monsieur KOUNNOUDJI Louis est censé avoir eu connaissance du permis d'habiter ne se situe qu'à la date à laquelle celui-ci a exercé le recours gracieux, soit le 09 juillet 1993 ;

Que de ce qui précède, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir dont excipe le Conseil de l'intervenant ;

Sur la recevabilité proprement dite

Considérant qu'en saisissant courant octobre 1993 la Haute Juridiction de sa requête aux fins d'annulation enregistrée le 25 octobre 1993 après le recours gracieux daté du 09 juillet 1993, le requérant doit être déclaré recevable pour être respectueux des conditions de forme et de délai prescrites par la loi.

Au fond

Considérant que le Conseil du requérant expose que ce dernier, par convention de vente en date du 11 février 1985, a acquis auprès de Monsieur GBESSEMEHLAN Klotoé alors gardien demeurant à Ouando (Porto-Novo), une parcelle de terrain sise à Djrado, relevée à l'état des lieux de Ouando sous le numéro 988, tranche A, lot Z, parcelle 25 ;

Que dès cette acquisition, il s'était acquitté le 06 novembre 1985 auprès de la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM) d'alors, non



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

seulement des frais de lotissement de ladite parcelle, mais aussi de ceux afférents au changement de nom ;

Que pour l'obtention du permis d'habiter, il s'est heurté à une mesure de suspension d'ordre général prise par le Préfet de l'Ouémé relativement à la délivrance du Permis ;

Que courant 1987, alors qu'il avait clôturé la parcelle, son jeune frère l'a informé de ce qu'une plaque portant le nom de ADANGO ADANDE Virgile été accrochée au mur de la concession ;

Qu'il est allé enlever ladite plaque qu'il a portée au Maire de la localité à toutes fins utiles ;

Qu'après cette date, aucune protestation n'a été enregistrée ;

Que contre toute attente le nommé ADANGO ADANDE Virgile l'a convoqué devant le Maire de la Commune de Ouando le 18 octobre 1991 pour contester son droit de propriété sur la parcelle de terrain ;

Que Monsieur ADANGO Virgile excipa une convention de vente en date du 02 septembre 1986, et un permis d'habiter n°01/0029/PO du 11 juillet 1991 délivré par le Préfet de l'Ouémé ;

Qu'un individu ne peut être déclaré propriétaire lorsque la convention de vente dont il se prévaut porte sur une chose appartenant à autrui ;

Que le sieur ADANGO A. Virgile n'a pu justifier de motifs valables à l'appui de sa demande de permis d'habiter avant de l'obtenir ;

Que la SOCOGIM, saisi de la contestation par le Prefet de l'Ouémé, a conclu après investigations que le permis d'habiter querellé encourt annulation ;

Que par lettre en date à Cotonou du 09 juillet 1993, il a saisi le Préfet d'un recours gracieux en annulation du permis d'habiter n°01/0029/PO du 11 juillet 1991 ;



Que n'ayant obtenu aucune suite de la part du Préfet de l'Ouémé, il introduit le présent recours pour excès de pouvoir aux fins d'obtenir de la Cour l'annulation dudit permis d'habiter.

Considérant que le requérant fonde son recours sur les moyens tirés de :

- l'erreur matérielle en ce que le titre attaqué repose sur des faits matériellement inexacts ;

- la violation de la loi, notamment des articles 1, 4 alinéa 2 du décret n°64-276/PC/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 ;

Considérant que dans son mémoire en défense, le Conseil de Monsieur ADANGO ADANDE Virgile, bénéficiaire du permis d'habiter querellé, demande à la Cour :

- de constater l'irrecevabilité du recours en raison de l'introduction tardive du recours gracieux, l'existence du permis d'habiter ayant été portée à la connaissance du requérant depuis le 18 octobre 1991 ;

- de déclarer le requérant mal fondé en tous ses moyens ;

Sur le premier moyen du requérant tiré de l'erreur matérielle

Considérant que le requérant soutient que la convention de vente en date du 02 septembre 1986 produite par monsieur ADANGO ADANDE Virgile pour obtenir son permis d'habiter, est revêtue du sceau du Chef du quartier de Dowa plutôt que de celui du Chef du quartier de Djrado, étant entendu qu'en droit commun la compétence territoriale en matière immobilière se détermine par rapport au lieu de situation de l'immeuble ;

Que partant, l'incompétence de l'autorité administrative de Dowa rend nulle la convention ayant servi de base à l'obtention du permis d'habiter querellé ;

Mais considérant que la question de l'appréciation de la validité de la convention de vente produite par Monsieur ADANGO ADANDE Virgile ne ressortit pas de la compétence du juge administratif en ce qu'elle reviendrait à se prononcer d'une part sur la question du droit de propriété sur la parcelle,







objet du permis d'habiter attaqué, d'autre part sur la question du transfert de ce droit de propriété ;

Que cette question ne relevant pas de la compétence du juge administratif mais de celle du juge du fond, il échet de rejeter ce premier moyen comme non fondé ;

Sur le second moyen tiré de la violation de la loi, pris en sa première branche

Considérant que le requérant conclut à l'annulation du permis d'habiter querellé au motif que Monsieur ADANGO ADANDE Virgile ne satisfait pas à la condition d'être titulaire d'un permis d'habiter afférent à une parcelle sise dans une zone ayant un plan d'urbanisation tel que le prescrit le décret n°64-276-PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964, dans la mesure où « la convention

de vente du 02 septembre 1986 est nulle puisque ne se rattachant pas à une parcelle de terrain immatriculée au nom de l'Etat » ;

Considérant toutefois que la lecture du décret n°64-276-PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 dont se prévaut le requérant, ne fait pas ressortir au nombre des conditions requises pour solliciter un permis d'habiter, celle « d'être propriétaire d'une parcelle dans une zone ayant un plan d'urbanisation » ;

Que dans ces conditions, il y a également lieu de rejeter cette première branche du second moyen ;

Sur la deuxième branche du second moyen tiré de la violation de l'article 4 alinéa 2 du décret précité

Considérant que l'article 4 alinéa 2 du décret n°64-276-PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 dispose : « 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 une série ininterrompue ... » ;

Considérant qu'il résulte des dispositions ci-dessus rappelées que le Préfet du département de l'Ouémé, avant de délivrer le permis d'habiter, a l'obligation de consulter la commission prévue à l'article 3 du même décret, ce





qui devrait se traduire en une enquête dont la finalité est de s'assurer de la disponibilité ou non de la parcelle concernée ;

Considérant que sur cette question fondamentale du caractère disponible ou non de la parcelle dont s'agit, qu'il ressort notamment de la fiche en date à Porto-Novo du 02 janvier 1992 adressée sur sa demande au Directeur Général de la Société de Construction et de Gestion Immobilière (SOCOGIM) par le Chef d'Agence de la SOCOGIM – Ouémé :

- que dès l'acquisition de ladite parcelle par Monsieur KOUNNOUDJI Louis, le 11 février 1985 (soit plus de 18 mois avant la cession faite à ADANGO ADANDE Virgile) Monsieur KOUNNOUDJI a entrepris les formalités de mutation en son nom de tous les documents administratifs afférents à la parcelle et,

- qu'en raison du dysfonctionnement du service des affaires domaniales de la Préfecture de l'Ouémé, à l'époque, la procédure aux fins de mutation n'a pas abouti ;

Que la preuve est ainsi faite de l'antériorité du droit à l'occupation de ladite parcelle par le requérant, ce dernier étant devenu attributaire de ladite parcelle en lieu et place de son vendeur ;

Qu'en délivrant dans ces conditions à Monsieur ADANGO ADANDE Virgile le permis d'habiter querellé, l'autorité préfectorale n'a pas agi conformément aux dispositions précitées ;

Qu'en effet, aucune pièce au dossier ne permet de déduire que la consultation prescrite par le décret ci-dessus cité, a eu lieu ;

Considérant que le silence du Préfet du département de l'Ouémé, suite aux mises en demeure de la Haute Juridiction à lui adressées, est réputé être un acquiescement aux faits exposés par le requérant ;

Qu'il en résulte que le Préfet du département de l'Ouémé n'a pas observé les prescriptions prévues en la matière ;

Que dès lors, il y a violation des dispositions de l'article 4 alinéa 2 du décret n°64-276-PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 portant régime des permis d'habiter au Bénin ;

Qu'il échet en conséquence de déclarer nul le permis d'habiter n°01/0029/PO du 11 juillet 1991 délivré à Monsieur ADANGO ADANDE Virgile ;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PAR CES MOTIFS,**DECIDE :**

Article 1^{er} : Le recours en annulation pour excès de pouvoir introduit courant octobre 1993 par Monsieur KOUNNOUDJI Louis contre le permis d'habiter n°01/0029/PO du 11 juillet 1991 est recevable.

Article 2 : Ledit permis d'habiter délivré à Monsieur ADANGO ADANDE Virgile est annulé.

Article 3 : Les dépens sont à la charge du Trésor Public

Article 4 : Notification du présent arrêt sera faite aux parties ainsi qu'au Procureur Général près la Cour Suprême;

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

Jérôme O. ASSOGBA, Conseiller à la Chambre Administrative ;

Président

Eliane PADONOU

Conseillers

Vincent K. DEGBEY

Et prononcé à l'audience publique du jeudi dix neuf octobre deux mille six, la Chambre étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Clémence YIMBERE DANSOU

MINISTERE PUBLIC ;

Et de Me Geneviève GBEDO,

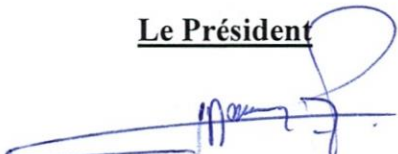
GREFFIER.

Et ont signé

Le Président

Le Rapporteur

Le Greffier


Jérôme O. ASSOGBA


Eliane R.G. PADONOU


Geneviève GBEDO

DE = GRATIS

Enregistré à Cotonou le 05-09-2007
Fo 06 VLSB Case 4058
Reçu GRATIS

l'Inspecteur de l'Enregistrement



Antoinette M. L. AGO