

Notification à Ossey Hodehou Julien le 29/11/91 et au Préfet le 30/3/92  
1ère Grosse délivrée à Hodehou Ossey le 14/10/93.

N°11/CA du Répertoire

N°87-6/CA du Greffe

Arrêt du 12 Septembre 1991

OSSEY HODEHOU Julien

C/

Préfet de l'Atlantique

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête en date du 12 Mai 1987, enregistrée au Greffe de la Cour sous le n° 091/GC/CPC du 14 Mai 1987 par laquelle le nommé OSSEY HODEHOU Julien, Transporteur demeurant et domicilié au car Irén n°1129 à Cotonou, quartier Wologuèdè, a, par l'organe de son conseil, Maître Edgar-Yves MONNOU, Avocat près la Cour d'Appel de Cotonou, introduit un recours en annulation pour excès de pouvoir contre la décision n°2/348 du 26 Septembre 1986, par laquelle le Préfet de l'Atlantique a délivré à dame AGBOTON GEO Arielle Evelyne, un permis d'habiter sur la parcelle "F" du Lot 45 du Lotissement PK 6 Route de Porto-Novô à Cotonou;

Vu le mémoire ampliatif dudit conseil en date du 18 Septembre 1987, enregistré sous le n°209/GC/CPC du 22 Septembre 1987;

Vu la lettre n°481/GC/CPC du 28 Septembre 1987 de la Cour invitant dame AGBOTON GEO Arielle Evelyne à intervenir en la procédure;

Vu la communication sous n°483/GC/CPC du 29 Septembre 1987 faite au Préfet de l'Atlantique en vue de ses observations sur la requête et le mémoire ampliatif susvisés;

Vu le mémoire en intervention volontaire et en réplique de Maîtres Robert DOSSOU et Augustin COVI, Avocats Associés, conseils de l'intervenante susnommée, en date du 2 Février 1988, enregistré à la Cour sous le n° 0011/GC/CPC du 5 Février 1988;

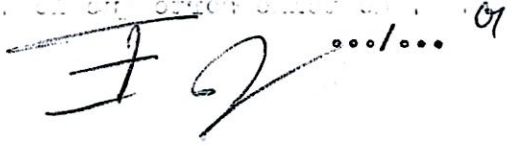
Vu les observations n°2/023-C/PRA/AC/SP du 5 Février 1988, enregistrées sous le n° 0012/GC/CPC du 10 Février 1988, du Préfet de l'Atlantique;

Vu le mémoire en duplique du conseil du requérant en date du 18 Avril 1988, enregistré sous le n° 058/GC/CPC du 21 Avril 1988

Vu la consignation constatée par reçu n°233 du 11 Mai 1988;

Vu toutes les pièces du dossier;

Vu la Loi n°81-004 du 23 Mars 1981 portant Organisation Judiciaire, alors applicable;

.....  01

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 1er Juin 1990;

---Vu la Loi n°60-20 du 13 Juillet 1960 et le Décret n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 2 Décembre 1964 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey;

Oui le Conseiller SOSSOUHOUNTO en son rapport;

Oui l'Avocat Général en ses conclusions;

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

EN LA FORME :

Considérant que le recours susvisé de OSSEY HODEHOU Julien est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi;

AU FOND :

Considérant que le requérant, par l'organe de son conseil, expose comme suit les faits de l'espèce :

Suivant une décision en date du 2 Septembre 1960, le Délégué du Gouvernement de la Délégation de Cotonou d'alors a affecté à son père, OSSEY HODEHOU Comlan et à lui-même, les parcelles "E" et "F" du Lot n°45 sis au PK 6 Route de Porto-Novo à Cotonou;

Cette décision, prise en application de l'Arrêté n°169/MI du 10 Mai 1960, correspondait à un recasement à la suite de leur expropriation des immeubles qu'ils occupaient à Cadjèhoun;

Depuis cette date, ils étaient inscrits au registre tenu par la Province de l'Atlantique comme seuls et uniques propriétaires des parcelles "E" et "F" du Lot n°45 pour lesquelles ils s'acquittaient régulièrement de leurs impôts fonciers;

Ils ont édifié une clôture en dur sur l'ensemble des deux parcelles et une maison d'habitation inachevée;

C'est contre toute attente qu'il a eu à constater en Décembre 1986 qu'un tiers érigeait des murs sur une partie de la parcelle "F"

Renseignements pris, ce tiers, en l'occurrence dame AGBOTON GEO Arielle Evelyne, excipe d'un permis d'habiter n°2/348 du 26 Septembre 1986 relatif à ladite parcelle;

Le 15 Janvier 1987, il forma un recours gracieux contre ledit permis d'habiter auprès du Préfet de la Province de l'Atlantique;

Le Préfet ne fit aucune réponse à sa lettre du 15 Janvier 1987 de telle sorte que, le 15 Mars 1987, il en résultait une déci-

.../...

sion implicite de rejet pouvant être déférée à la censure de la Chambre Administrative de la Cour;

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

1°)- L'irrégularité de l'acte entrepris en ce qu'il viole les dispositions du Décret n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 2 Décembre 1964 s'opposant formellement à la dualité de titres domaniaux sur un même terrain;

2°)- L'incompétence de l'auteur de l'acte en ce que le Secrétaire Général de la Province de l'Atlantique, en délivrant ledit acte, est en contradiction flagrante avec un acte d'une Autorité hiérarchique supérieure;

3°)- L'excès de pouvoir en ce que le Secrétaire Général de la Province de l'Atlantique ne saurait exproprier à son gré un citoyen nanti d'un titre de propriété délivré par l'Autorité Administrative Compétente;

Considérant que l'Administration conclut à l'irrecevabilité du recours du requérant aux motifs que :

1°)- Ledit requérant n'ayant exhibé aucun titre de propriété pouvant établir son prétendu droit sur la parcelle "F" du Lot 45 n'est pas recevable à attaquer un acte administratif pris au profit d'une tierce personne au sujet de cette parcelle;

2°)- Le requérant ayant abandonné les lieux pendant plusieurs années, l'Administration a disposé de la parcelle de terrain litigieuse au profit d'un autre, conformément aux dispositions des articles 8 et 10 de la Loi du 13 Juillet 1960;

Considérant que l'intervenante, AGBOTON GEO Arielle Evelyne, par l'organe de son conseil, conclut au rejet du recours au motif que les moyens du requérant sont inopérants.

Sur le premier moyen du requérant tiré de l'irrégularité de l'acte entrepris en ce qu'il viole les dispositions du Décret n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 2 Décembre 1964 s'opposant formellement à la dualité de titres domaniaux sur un même terrain :

Considérant que l'article 4 du Décret n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 2 Décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey dispose :

"Article 4.- La demande de permis d'habiter doit être adressée au Chef de Circonscription. Elle doit contenir tous les 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'ar-

*[Signature]*

"ticle 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 délivre un permis d'habiter détaché d'un registre à souches portant un numéro d'une série ininterrompue".

de  
F. J.

Considérant qu'en l'espèce, l'Administration savait que la parcelle "F" du Lot 45 du Lotissement/PK 6 Route de Porto-Novo Cotonou, attribuée à l'intervenante, n'était pas libre de toute occupation et connaissait même le nom de l'occupant;

Qu'en effet, tant dans son Communiqué-Radiodiffusé n°2/954/SAD du 17 Septembre 1986 que dans le Communiqué paru dans le journal "EHUZU" du Mercredi 24 Septembre 1986, le Préfet de l'Atlantique désignait le requérant comme le propriétaire présumé de la parcelle "F" du Lot 45 du Lotissement de PK 6 Route de Porto-Novo Cotonou;

Considérant que le Préfet de l'Atlantique ne saurait tirer ces précisions que des registres des titres d'occupation des terres déposés à la Préfecture de Cotonou, et qu'ainsi sont confirmées les allégations du requérant selon lesquelles son père et lui étaient inscrits aux dits registres comme seuls et uniques propriétaires de la parcelle "E" et particulièrement de la parcelle "F" en question;

Considérant qu'en prenant la décision attaquée portant délivrance à l'intervenante du permis d'habiter n°2/348 afférent à la parcelle "F" du Lot 45 du Lotissement de PK 6 Route de Porto-Novo Cotonou, le Préfet de l'Atlantique a violé l'article 4 alinéa 2 du Décret n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 2 Décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey (JO n°2 du 15 Janvier 1965 page 65);

Que donc est fondé le premier moyen du requérant tiré de l'irrégularité de l'acte entrepris en ce qu'il viole les dispositions du Décret n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 2 Décembre 1964 en ce que le Préfet de l'Atlantique a délivré deux titres différents sur la même parcelle de terrain et qu'il y a lieu de l'accueillir.

Sur le moyen de l'Administration tiré de l'application des articles 8 et 10 de la Loi n°60-20 du 13 Juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey en ce que le requérant ayant abandonné les lieux pendant plusieurs années, elle a disposé de la parcelle litigieuse :

Considérant qu'à l'appui de ce moyen de défense, l'Administration soutient que le requérant avait abandonné la parcelle litigieuse depuis plusieurs années, n'ayant répondu à aucun des Communiqués Radiodiffusés et à ceux parus dans la presse, et n'ayant pas réagi quand la pancarte "DOMAINE PUBLIC" a été implantée sur la dite parcelle;

Considérant qu'en réplique, le requérant affirme avoir clôturé la parcelle de terrain dont s'agit et y avoir édifié un bâtiment;

F. J. .../... 09

Considérant que l'Administration ne conteste pas ces déclarations reconnaissant à la page 2 de ses conclusions que ladite parcelle "comportait un début de clôture...";

Considérant qu'en tout état de cause, l'article 8 de la Loi n°60-20 du 13 Juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey dispose :

**"Article 8.-** A défaut d'exécution des obligations incombant "au titulaire d'un permis d'habiter, et sans préjudice de toutes "poursuites prévues par la réglementation en vigueur, et spécialement en cas d'abandon de la parcelle pendant six mois, l'emplacement pourra être repris par l'Administration sans aucune indemnité "et pourra être attribué à un autre bénéficiaire.

"Les retraits seront prononcés par le Chef de Circonscription assisté de la Commission prévue à l'article 2".

Considérant qu'il ressort de ce texte que le retrait du permis d'habiter ne peut se faire qu'en cas d'abandon de la parcelle de terrain et suivant une procédure précise, l'Administration ne pouvant agir unilatéralement;

Considérant qu'en l'espèce, il est constant, l'Administration l'ayant reconnu, que la parcelle litigieuse a été bel et bien mise en valeur, même si la défenderesse qualifie les installations qui y sont édifiées de "début de clôture";

Que le Préfet de l'Atlantique, devant l'absence de réaction du requérant quand il avait fait implanter un panneau "DOMAINE PUBLIC" sur la parcelle litigieuse, radiodiffuser et publier dans la presse des Communiqués à son intention, avait purement et simplement disposé de l'immeuble en question sans autre forme de procès;

Considérant que cet acte de disposition du Préfet de l'Atlantique est une violation de l'article 8 alinéa 2 de la Loi n°60-20 du 13 Juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey (JO n°20 du 1er Août 1960 page 602);

Considérant qu'en ce qui concerne l'article 10 de la même Loi de 1960 invoquée par l'Administration, il dispose :

**"Article 10.-** L'Administration se réserve également le droit "de reprendre à tout moment, en tout ou en partie, les parcelles de "terrain ayant fait l'objet de permis d'habiter.

"Mais dans ce cas, il devra autant que possible, être accordé "en remplacement un permis sur une autre parcelle, et le titulaire au "ra droit, soit à transférer sur cette nouvelle parcelle les matériaux pouvant exister sur la première, soit à une indemnité fixée "par décision du Ministre des Finances sur proposition du Chef de "Circonscription, après avis de la Commission de Constat de mise en "valeur".

*[Signature]*

Considérant qu'il ressort de ce texte que le retrait d'un permis d'habiter n'est pas un acte unilatéral de l'Administration, mais qu'il obéit à des règles de procédure strictes édictées par l'article 10 de la Loi de 1960;

Considérant qu'il apparaît ainsi qu'en prenant la décision attaquée, l'Administration a fait une mauvaise application des articles 8 et 10 de la Loi n°60-20 du 13 Juillet 1960 dont elle se prévaut;

Que donc est sans fondement son moyen tiré de l'application de ces textes en ce que, le requérant ayant abandonné les lieux pendant plusieurs années, elle a disposé de la parcelle litigieuse, et qu'il y a lieu de le rejeter;

Sur le moyen de l'Administration tiré du défaut de titre d'occupation de la parcelle de terrain litigieuse par le requérant en ce que ce dernier, n'ayant exhibé aucun titre de propriété pouvant établir son prétendu droit sur la parcelle "F" du Lot 45 du Lotissement de PK 6 Route de Porto-Novo, n'est pas recevable à attaquer un acte administratif pris au profit d'une tierce personne au sujet de cette parcelle :


Considérant que l'Administration expose à l'appui de ce moyen que le requérant n'a pu exhiber aucun titre susceptible d'établir son prétendu droit sur la parcelle "F" du Lot 45, une simple lettre de notification n'étant pas constitutive d'un droit;

Que, n'ayant donc aucun droit à opposer, le requérant n'est pas recevable à attaquer un acte administratif pris au profit d'une tierce personne;

Considérant que, par lettre du 2 Septembre 1960, le Délégué du Gouvernement par Intérim de Cotonou a notifié au requérant que "la Commission nommée par Arrêté n°169/MI du 10 Mai 1960 de Monsieur le Ministre de l'Intérieur" lui a affecté la parcelle "F" du Lot n°45 au PK 6 de la Route de Porto-Novo";

Que si, dans cette lettre, il était indiqué au requérant qu'il avait le pouvoir de se faire délivrer, "dès à présent", "un permis d'habiter aux bureaux de la Délégation", il ne lui était pas fait obligation de s'exécuter dans ce sens, à peine de déchéance de ses droits sur l'immeuble;

Considérant que du reste, contrairement aux allégations de l'Administration selon lesquelles le requérant ne dispose d'aucun titre sur la parcelle, une simple lettre de notification n'en constituant pas, ledit requérant est titulaire d'un titre d'occupation de la parcelle litigieuse, qui résulte de la décision de la Commission nommée par l'Arrêté n°169/MI du 10 Mai 1960 de Monsieur le Ministre de l'Intérieur, lui affectant la parcelle "F" du Lot 45 au PK 6 de la Route de Porto-Novo;

13.  01

Que l'Administration a souscrit à ce principe car depuis 1960, malgré l'absence de permis d'habiter, elle n'a pas cru devoir contester au requérant son droit de propriété puisqu'il le traite en possesseur de la parcelle en le faisant figurer comme tel dans les livres des titres domaniaux de la Préfecture et en percevant sur lui les impôts fonciers;

Considérant que, de ce qui précède, il ressort que ce deuxième moyen de l'Administration n'est pas fondé et qu'il y a lieu de le rejeter;

Considérant qu'au total il échet d'accueillir le recours en annulation pour excès de pouvoir du requérant contre la décision n°2/348 du 26 Septembre 1986 par laquelle le Préfet de l'Atlantique a délivré à dame AGBOTON GEO Arielle Evelyne un permis d'habiter sur la parcelle "F" du Lot 45 du Lotissement PK 6 Route de Porto-Novo à Cotonou, et d'annuler ladite décision.

PAR CES MOTIFS :

DECIDE :

Article 1er.- Le recours en annulation pour excès de pouvoir du requérant contre la décision n°2/348 du 26 Septembre 1986, par laquelle le Préfet de l'Atlantique a délivré à dame AGBOTON GEO Arielle Evelyne un permis d'habiter sur la parcelle "F" du Lot 45 du Lotissement PK 6 Route de Porto-Novo à Cotonou, est recevable.

Article 2.- Ladite décision est annulée avec toutes les conséquences de droit.

Article 3.- Notification du présent arrêt sera faite à OSSEY HODEHOU Julien, à dame AGBOTON GEO Arielle, au Préfet de l'Atlantique et au Procureur Général près la Cour Suprême.

Article 4.- Les dépens sont à la charge du Trésor Public.

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

Magloire KINIFFO, Président de la Chambre Administrative,  
PRESIDENT;

Basile Emmanuel SOSSOUHOUNTO et Alexis NOUKOUMIANTAKIN,  
CONSEILLERS;

Et prononcé à l'audience publique du Jeudi douze Septembre mil neuf cent quatre vingt onze, la Chambre étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de Monsieur Samson DOSSOUMON, Avocat Général de la Section Administrative,

MINISTERE PUBLIC;

Et de Maître Justin TOUMATOU,

GREFFIER.-

Et ont signé :

Le Président,

Le Rapporteur,

Le Greffier,

*[Handwritten signatures and scribbles]*

*[Handwritten signature]*

Enregistré à Cotonou le

le 26/11/91

Enregistré à Cotonou le 26/11/91

Fo 23 Case 1687

Recu *gratis*

L'Inspecteur de l'Enregistrement

