

# DECISION DCC 08-047

*Date :* 20 Mai 2008

*Requérant :* Florencio C. HOUNDEGLA

## ***La Cour Constitutionnelle,***

Saisie d'une requête du 29 août 2004 enregistrée à son Secrétariat le 02 septembre 2004 sous le numéro 1714/139/REC, par laquelle Monsieur Florencio C. HOUNDEGLA formule devant la Haute Juridiction, sur le fondement de l'article 22 de la Constitution, une « revendication foncière pour juste dédommagement » ;

*VU* la Constitution du 11 décembre 1990 ;

*VU* la Loi n° 91-009 du 04 mars 1991 portant loi organique sur la Cour Constitutionnelle modifiée par la Loi du 31 mai 2001 ;

*VU* le Règlement Intérieur de la Cour Constitutionnelle ;

Ensemble les pièces du dossier ;

Où le Conseiller Pancrace BRATHIER en son rapport ;

Après en avoir délibéré,

***Considérant*** qu'aux termes de l'article 16 de la loi organique sur la Cour Constitutionnelle : « *Les décisions et les avis de la Cour Constitutionnelle sont rendus par cinq conseillers au moins, sauf en cas de force majeure dûment constatée au procès-verbal.* » ;

***Considérant*** que Madame Clotilde MEDEGAN NOUGBODE et Monsieur Christophe C. KOUGNIAZONDE, Conseillers à la Cour, sont en mission à l'extérieur du pays ; que Monsieur Lucien SEBO, Conseiller à la Cour, est empêché ; que la Cour, conformément à l'article 16 précité, est habilitée à siéger et à rendre sa décision avec seulement quatre (04) de ses membres ;

**Considérant** que le requérant expose que son feu grand-père Paul HOUNDEGLA disposait à Djègan-Kpèvi d'un domaine de 8612 m<sup>2</sup> ; que courant 1984, la SBEE (Société Béninoise d'Electricité et d'Eau) a amputé ledit domaine de 2256 m<sup>2</sup> « contre dédommagement » et a entièrement clôturé la superficie ainsi acquise après y avoir édifié une Sous-station de 63 KVA ; qu'il développe qu'au cours de l'année en cours, la SBEE a ordonné, par le truchement des autorités communales de Porto-Novo le déguerpissement des présumés propriétaires de parcelles se trouvant dans la périphérie de la Sous-station pour diverses raisons évoquées « contre juste dédommagement » ; qu'il s'ensuit que ladite société s'est établie sur un domaine de 3340 m<sup>2</sup> au lieu de 2256 m<sup>2</sup> acquis, leur « occasionnant ainsi un préjudice foncier de 1084 m<sup>2</sup> » ; qu'il affirme que selon le géomètre qui a effectué les travaux de lotissement dans cette zone, il revient à la SBEE de dédommager tous les propriétaires terriens, mais celle-ci se refuse à toute négociation ; qu'il sollicite en conséquence l'arbitrage de la Cour afin de situer les responsabilités et pour que justice soit rendue » ;

**Considérant** qu'aux termes de l'article 22 de la Constitution : « *Toute personne a droit à la propriété. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et contre juste et préalable dédommagement* » ;

**Considérant** qu'en réponse à la mesure d'instruction de la Cour, la Directrice Générale de la Société Béninoise d'Electricité et d'Eau, indique que dans le cadre de l'installation d'une station électrique à Porto-Novo, il a été identifié, courant 1984, un domaine sis à DJEGAN KPEVI/Porto-Novo, d'une superficie de trois mille trois cent trente neuf mètres carrés soixante-dix-neuf (3339,79 m<sup>2</sup>) appartenant à la Collectivité HOUNDEGLA ; que le Chef de la Circonscription de Porto-Novo a pris, le 13 juillet 1984, un arrêté n° 10/0010/DUP II-BAD, frappant ledit domaine d'utilité publique avec obligation pour la SBEE de dédommager la famille HOUNDEGLA, sur la base du prix officiel par mètre carré, fixé par le Service des Domaines et de l'Enregistrement avant le démarrage des travaux ; que par acte en date à Cotonou du 3 juillet 1987 portant acte d'indemnisation, les héritiers HOUNDEGLA, représentés par Monsieur Florencio HOUNDEGLA, ont consenti à la cession du domaine d'une superficie de trois mille trois cent trente neuf mètres carrés soixante-dix-neuf (3339,79 m<sup>2</sup>) moyennant le prix total de deux millions six cent soixante-onze mille sept cent quatre-vingt-quatre (2 671 784) francs CFA ; que dans le cadre de l'installation d'une centrale de 12 MW à Porto-Novo qui permettra de disposer en dehors de la centrale d'Akpakpa d'une source pour suppléer un éventuel déficit énergétique sur le réseau interconnecté, la SBEE a décidé d'acquérir les seize (16) parcelles de terrain situées aux abords immédiats du site initial de la Sous-Station ; qu'à l'issue de la réunion de négociation, tenue le douze mars 2004 au siège de la SBEE, en vue de l'acquisition desdites parcelles, il a été convenu entre les présumés propriétaires et la SBEE que le prix de la cession sera fixé à la somme de dix mille (10 000) francs CFA par mètre carré ; que tous

les présumés propriétaires, qui ont justifié de leur droit de propriété, ont régulièrement cédé leurs droits et perçu le prix de la cession, à l'exception de Messieurs Moussa BOURAÏMA, Pierre ZANNOU, Ibrahim WAÏDI ;

**Considérant** que le Maire de la Ville de Porto-Novo, rapporte quant à lui : « la superficie du domaine initial vendu par la Collectivité HOUNDEGLA est passée de 2256 m<sup>2</sup> à 3340 m<sup>2</sup> à l'issue des lotissements. Normalement, ce surplus de surface devrait être payé si la zone n'avait pas fait l'objet d'extension aux fins de permettre à la SBEE d'occuper la surface indexée. Selon le Cabinet Projection du géomètre GUIDIBI Alexis, la Collectivité HOUNDEGLA a été dédommée sur les parcelles situées uniquement aux alentours de la Sous-Station ignorant le surplus qu'occupe la SBEE. En ce qui concerne la Municipalité, elle a estimé qu'aucun blocage ne pouvait intervenir à ce niveau. Cependant le notaire commis par la SBEE, après avoir rencontré le géomètre, devrait informer les autorités de la SBEE de ce surplus à eux concédé et qui ne leur appartenait pas » ;

**Considérant** qu'à la suite de ces réponses et après audition des parties à l'audience du 22 mars 2005, une délégation de la Cour a effectué un transport sur les lieux le 24 septembre 2007 ; que lors dudit transport les dimensions du domaine mis à la disposition de la SBEE par les héritiers HOUNDEGLA ont été relevées par Monsieur Lucien ADJIBI, géomètre du Cabinet PROJECTION, en présence constante des représentants de la SBEE, de la municipalité de Porto-Novo et des héritiers HOUNDEGLA ; qu'il a été ainsi constaté que ledit domaine mesure côté sud 50 mètres, côté ouest 45,10 mètres, côté nord 50,10 mètres et côté est 44,40 mètres, soit une superficie de 2240 m<sup>2</sup> ; qu'il a été également constaté sur place qu'avec les différents couloirs, la superficie réellement occupée par la SBEE fait 3386,75 m<sup>2</sup> ; qu'il est ainsi apparu lors de ces constats que les représentants de la SBEE et ceux de la Mairie de Porto-Novo ne s'accordent pas sur la superficie initiale déclarée d'utilité publique et celle réellement occupée par la SBEE ; que devant cette situation la délégation de la Cour a invité les deux parties à lui faire tenir sous huitaine les résultats de leurs recherches ;

**Considérant** que dans sa correspondance du 31 janvier 2008, le Directeur Général de la SBEE déclare : « Par Arrêté n° 10/0010/DUP/II-BAD du 13 juillet 1984, le chef de District Urbain de Porto-Novo a déclaré le domaine de forme trapézoïdale ayant les dimensions suivantes : grande base 83,20 m, petite base 61,30 m, hauteur 53,79 m et côté ouest 46,90 m d'utilité publique à charge à la SBEE de procéder au dédommagement de la collectivité HOUNDEGLA.

Ce dédommagement a été consacré par acte d'indemnisation du 3 juillet 1987 sur la base des dimensions précitées... Par ailleurs, au cours d'une réunion tenue le 26 décembre 1986, la famille HONDEGLA a renoncé à toute réclamation postérieure ou tout recours de remise en cause introduit par l'un ou l'autre de ses ayants cause.

En dépit de cette renonciation expresse, la famille HOUNDEGLA a profité en 2004, lors de l'acquisition par la SBEE du domaine contigu devant abriter la centrale thermique pour introduire un recours.

Le géomètre commis par les diligences de la Haute Juridiction le 24 septembre 2007 lors d'une séance de travail tenue sur le site à laquelle participaient les représentants de la Cour Constitutionnelle, de la SBEE et en présence des héritiers, a relevé les dimensions suivantes :

- côté sud 50 m ;
- côté ouest 45,10 m ;
- côté nord 50,10 m ;
- côté est 44,40 m.

Il se dégage donc de ce constat que la superficie actuellement occupée par la SBEE est de 2240 m<sup>2</sup> au lieu de 3339,79 m<sup>2</sup> acquis régulièrement auprès de la collectivité HOUNDEGLA, soit une différence de 1099,73 m<sup>2</sup> en défaveur de la SBEE.

Cette situation a été présentée au maire de la ville de Porto-Novo qui a promis écouter les héritiers HOUNDEGLA et faire des investigations avant de trouver une solution appropriée au problème qui lui a été soumis.

La SBEE reste dans l'attente de la réaction du maire et vous fera parvenir les résultats de ses recherches qui seront mis à sa disposition » ;

**Considérant** que le Maire de Porto-Novo n'a manifesté aucune réaction depuis le transport sur les lieux ;

**Considérant** qu'il résulte de tout ce qui précède qu'en 1984, il y a eu expropriation au profit de la SBEE d'une partie du domaine appartenant à la Collectivité HOUNDEGLA et ce contre dédommagement ; que courant 2004, dans le cadre de son extension, la SBEE a décidé de racheter des parcelles jouxtant son domaine et appartenant tant à des membres de la Collectivité HOUNDEGLA qu'à d'autres propriétaires recensés à l'état des lieux, le lotissement de la zone étant entre temps intervenu ;

**Considérant** que les différentes parties en présence à savoir : la SBEE, le requérant, la municipalité de Porto-Novo ne s'accordent pas, pour l'instant, sur la superficie du domaine concédée à la SBEE ; qu'au surplus, le transport effectué par une délégation de la Cour a permis de constater que les dimensions relevées sur les lieux correspondent à une superficie de 2240 m<sup>2</sup> ; qu'à supposer même que l'extension du domaine de la SBEE ait empiété sur celui de la collectivité HOUNDEGLA et ce, sans dédommagement, il reste que sans la réponse de la municipalité de Porto-Novo sur les investigations à mener par elle, le règlement du litige né de la contestation des superficies occupées est un préalable à la décision de la Cour ; qu'en conséquence il n'y a pas lieu à statuer en l'état ;

## ***D E C I D E :***

**Article 1<sup>er</sup>** .- Il n'y a pas lieu à statuer en l'état.

**Article 2.**- La présente décision sera notifiée aux héritiers HOUNDEGLA, au Directeur Général de la SBEE, au Maire de la Commune de Porto-Novo et publiée au Journal Officiel.

Ont siégé à Cotonou, le vingt mai deux mille huit,

Madame	Conceptia	D. OUINSOU	Président
Messieurs	Jacques D.	MAYABA	Vice-Président
	Idrissou	BOUKARI	Membre
	Panrace	BRATHIER	Membre.

Le Rapporteur,

Le Président,

**Panrace BRATHIER.-**

**Conceptia D. OUINSOU.-**