

DECISION DCC 09-008

DU 05 FEVRIER 2009

La Cour Constitutionnelle,

Saisie par requête du 26 janvier 2008 enregistrée à son Secrétariat le 28 janvier 2008 sous le numéro 0157/014/REC, par laquelle Monsieur Félix LOKO SOSSOU forme un « recours pour expropriation illégale. » ;

Saisie par une autre requête du 05 mars 2008 enregistrée à son Secrétariat à la même date sous le numéro 0455/029/REC, par laquelle Monsieur Janvier Pamphile da SILVA introduit un « recours contre la préfecture du Littoral et de l'Atlantique pour expropriation illégale » ;

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 Professeur Théodore HOLO en son rapport ;

Après en avoir délibéré,

Considérant que Monsieur Félix LOKO SOSSOU expose : « Pendant le lotissement d'une tranche de Sikècodji, la parcelle de Monsieur da SILVA père de Monsieur Janvier da SILVA avait été omise. Ce dernier avait sollicité auprès du Ministère de l'Intérieur, de la Sécurité et de l'Administration Territoriale, le dédommagement en vue de réparer cette omission.

Le Ministère de l'Intérieur, de la Sécurité et de l'Administration Territoriale avait alors transmis le dossier à la Préfecture en vue des dispositions à prendre.

C'est dans ce contexte que la Préfecture, après avoir reconnu le bien fondé de la demande des hoirs da SILVA avait déclaré disponible la parcelle D du lot 1813 du lotissement de Fidjrossè Centre. Cette parcelle a été attribuée aux hoirs da SILVA qui l'ont immédiatement cédée à Monsieur AHEHEHINNOU Olivier DOSSA qui a obtenu un permis d'habiter sur cette parcelle le 28 avril 2000 délivré par la Préfecture. » ; qu'il développe : « Suite à des difficultés d'ordre personnel, Monsieur AHEHEHINNOU Olivier DOSSA avait sollicité l'aide de Monsieur da SILVA Janvier pour céder cette parcelle.

J'étais alors contacté et ..., j'ai acquis la parcelle par convention en date du 19 octobre 2001. J'ai alors engagé les formalités d'enregistrement en vue de la mutation du permis d'habiter n° 2/221 du 28 avril 2000.

Pendant cette même période j'ai engagé sans inquiétude aucune les travaux de construction de ladite parcelle qui sont terminés et j'y habite depuis 3 ans sans aucun trouble.

Malheureusement cette situation n'a pas duré longtemps car courant 2007, j'ai reçu une assignation en vue de mon déguerpissement de la parcelle aux motifs qu'elle ne m'appartenait pas.

J'avais d'abord appelé mon vendeur en garantie avant de comparaître à l'audience.

C'est seulement à cette audience qu'un certain AYI Cosme nous transmet un arrêté préfectoral portant retrait du permis d'habiter n° 2/221 du 28 avril 2000...

La Préfecture de Cotonou, en prenant l'arrêté préfectoral n° 2/121/DEP-ATL/CAB/SAD du 4 avril 2002 portant annulation de permis d'habiter et droit de propriété, sans pouvoir notifier cet acte au vendeur, intéressé principal, viole allègrement le principe du droit à l'information dont devrait jouir le vendeur, Monsieur AHEHEHINNOU Olivier DOSSA tel que contenu dans l'article 8 alinéa 2 de la Constitution et reconnu par la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples en son article 9 alinéa 1...

Le Préfet de l'Atlantique en choisissant de ne pas informer celui dont le permis d'habiter a été annulé, a par ailleurs violé les obligations constitutionnelles relatives à la conscience professionnelle et la probité, tel que...l'enseigne l'article 35 de la Constitution ... ; qu'il ajoute : « en procédant à l'annulation du permis d'habiter n° 2/221 du 28 avril 2000, le Préfet de l'Atlantique a violé la Constitution en son article 131 ainsi que les dispositions de l'Ordonnance 21/PR du 26 avril 1966 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Cour Suprême ; qu'en principe, l'autorité administrative qui prend un acte n'est pas fondée à l'annuler ; elle peut rapporter cet acte mais ne dispose plus des prérogatives de l'annulation de l'acte ; qu'en effet, seul le juge administratif est compétent pour connaître de l'annulation d'un acte administratif. » ; qu'il conclut : « Cette situation constitue une expropriation illégale dans la mesure où toute expropriation pour cause d'utilité publique...est subordonnée à un juste et préalable dédommagement. » ;

Considérant que Monsieur Janvier Pamphile da SILVA reprend les arguments développés par Monsieur Félix LOKO SOSSOU et aboutit aux mêmes conclusions que celui-ci ;

Considérant que les deux requérants demandent en conséquence à la Cour de dire et juger que la prise de l'arrêté querellé viole, d'une part, les articles 8 alinéa 2, 22, 35 et 131 de la Constitution, d'autre part, l'article 9 alinéa 1 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples et enfin les dispositions de l'Ordonnance 21/PR du 26 avril 1966 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Cour Suprême ;

Considérant que les deux recours portent sur le même objet et tendent aux mêmes fins ; qu'il y a lieu de les joindre pour y être statué par une seule et même décision ;

Considérant qu'en réponse aux mesures d'instruction de la Cour, Monsieur Félix LOKO SOSSOU a transmis à la Haute Juridiction comme preuve de son titre de propriété, une copie d'une convention de vente établie à Cotonou le 19 octobre 2001, par laquelle Monsieur Olivier Dossa AHEHEHINNOU déclare lui céder « la parcelle "D" du lot 1813 à Fidjrossè, objet d'un permis d'habiter établi en son temps au cédant. » ; qu'il a également produit une copie du permis d'habiter n° 2/221 du 28 avril 2000 délivré par la préfecture de Cotonou à Monsieur Olivier Dossa Félicien AHEHEHINNOU, ainsi que copie d'un extrait du journal officiel qui mentionne sa demande d'immatriculation au livre foncier de Cotonou d'un immeuble urbain bâti ;

Considérant que de son côté, le Préfet des Départements de l'Atlantique et du Littoral déclare : « ...Dans le cadre des opérations de lotissement et de recasement de Fidjrossè 2^{ème} tranche, la parcelle D du lot 1813 a été attribuée à Monsieur KPAKPO Faustin, propriétaire du domaine dont est issu ledit immeuble.

Contre toute attente, Monsieur da SILVA Janvier a cédé ladite parcelle à Monsieur AHEHEHINNOU O.D. Félicien qui à son tour s'est fait délivrer le permis d'habiter n° 2/221 du 28 avril 2000.

Entre temps, Monsieur KPAKPO Faustin a vendu la parcelle en cause à Monsieur AYI Cosme Yves.

Le 18 septembre 2001, ce dernier a saisi l'administration préfectorale d'une plainte d'occupation illégale orchestrée par Monsieur da SILVA Janvier et son acquéreur.

L'examen de cette requête a permis de savoir que le propriétaire de l'immeuble en litige est Monsieur AYI Cosme Yves et que c'est en fraude de ses droits que le permis d'habiter n° 2/221 du 21 avril 2000 a été délivré au sieur AHEHEHINNOU O. D. Félicien.

En conséquence, le permis d'habiter obtenu par fraude a été retiré et les droits de propriété de Monsieur AYI Cosme Yves sur la parcelle D du lot 1813 du lotissement de Fidjrossè 2^{ème} tranche ont été confirmés par l'arrêté n° 2/121/DEP-ATL/CAB/SAD du 04 avril 2002.

Il convient de signaler que la contestation immobilière est pendante devant la chambre des biens du Tribunal de Première Instance de Cotonou. » ;

Considérant que par ailleurs, le 13 octobre 2008, Monsieur Cosme Yves AYI a adressé à la Cour une correspondance enregistrée à son Secrétariat sous le numéro 1823 et dans laquelle il précise : « Je viens très respectueusement solliciter votre haute bienveillance sur un dossier de permis d'habiter annulé par la préfecture d'un certain Monsieur AHEHEHINNOU Olivier Dossa Félicien qui l'a à son tour cédé à Monsieur LOKO Félix en fonction au commissariat du stade de l'amitié de Cotonou et dont vous venez d'être saisi. Il y a de cela (12) douze ans précisément que je l'ai acquise du propriétaire terrien. C'est ...bien ma parcelle dont j'ai présenté tous mes papiers à la Cour Suprême.

J'ai reçu de la Cour Suprême aussi gain de cause et le dossier est encore pendant devant le Tribunal de 1^{ère} Instance de Cotonou depuis (02) ans. C'est bien une ruse qui se prépare pour tromper votre vigilance, je vous prie d'être très attentif puisque la décision de la Cour est irréversible, afin que ces profiteurs de gain facile ne nous tendent pas leurs pièges. » ; qu'il a joint à sa note copie de l'Arrêt n° 30/CA rendu le 17 février 2005 par la Chambre administrative de la Cour Suprême ;

Considérant qu'il ressort de cet arrêt que pour confirmer le droit de propriété du sieur Cosme AYI, l'administration préfectorale a non seulement procédé à l'annulation du permis d'habiter n° 2/221 du 28 avril 2000, mais encore, a délivré à l'intéressé un nouveau permis d'habiter n° 2/516 le 10 février 2003, en application de l'Arrêté n° 2/121/DEP-ATL/CAB/SAB du 04 avril 2002 portant annulation pour fraude du permis d'habiter n° 2/221 du 28 avril 2000 délivré à Monsieur Olivier Dossa Félicien AHEHEHINNOU et confirmant les droits de propriété du nommé Cosme Yves AYI sur la parcelle D du Lot 1813 ;

Considérant qu'aux termes des dispositions 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. » ; qu'il ressort des éléments du dossier que la parcelle D du Lot 1813 du lotissement de Fidjrossè a été attribuée par la préfecture de l'Atlantique à Monsieur Faustin KPAKPO ; que ce dernier l'a vendue à Monsieur Yves Cosme AYI ; qu'entre temps, Monsieur da SILVA s'est fait établir par fraude un permis d'habiter sur la même parcelle que ses héritiers ont cédée à Monsieur Olivier Dossa AHEHEHINNOU qui a obtenu le permis d'habiter n° 2/221 du 28 avril 2000 et l'a revendue à Monsieur Félix LOKO

SOSSOU qui décide de la mettre en valeur ; que courant septembre 2001, Monsieur Cosme Yves AYI a saisi la préfecture d'une plainte pour occupation illégale de sa parcelle ; qu'après examen de sa requête, son droit de propriété a été confirmé par l'Arrêté 2/121/DEP-ATL/CAB/SAD du 04 avril 2002 ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requêtes de Messieurs Félix LOKO SOSSOU et Janvier Pamphile da SILVA tendent en réalité à faire apprécier par la Cour Constitutionnelle la régularité de l'Arrêté préfectoral n° 2/121/DEP-ATL/CAB/SAD du 04 avril 2002 portant annulation de permis d'habiter et droit de propriété aux termes duquel la parcelle D du lot 1813 du lotissement de Fidjrossè 2^{ème} tranche a été retirée pour fraude à Monsieur LOKO SOSSOU au profit de Monsieur Cosme Y. AYI ; qu'une telle appréciation relève du contrôle de légalité ; que la Cour, juge de la constitutionnalité ne saurait en connaître ; que, dès lors, elle doit se déclarer incompétente et sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens ;

DECIDE :

Article 1^{er}.- La Cour est incompétente.

Article 2.- La présente décision sera notifiée à Messieurs Félix LOKO SOSSOU, Janvier Pamphile da SILVA, Cosme Yves AYI, au Préfet des Départements de l'Atlantique et du Littoral et publiée au Journal Officiel.

Ont siégé à Cotonou, le cinq février deux mille neuf,

Madame	Marcelline C.	GBEHA AFOUDA	Vice-Président
Messieurs	Bernard Dossou	DEGBOE	Membre
	Théodore	HOLO	Membre
	Zimé Yérima	KORA-YAROU	Membre
	Robert	TAGNON	Membre
Madame	Clémence	YIMBERE DANSOU	Membre.

Le Rapporteur,

Le Président de séance,

Professeur Théodore HOLO.-

Marcelline C. GBEHA AFOUDA.-