

DECISION DCC 10-081
DU 13 JUILLET 2010

Date : 13 juillet 2010

Requérant : Augustin KEDOTE

Contrôle de conformité

Arrêté-atteinte aux biens

Droits de la personne

Revendication de droit de propriété

Incompétence

La Cour Constitutionnelle,

Saisie d'une requête du 28 novembre 2008 enregistrée à son Secrétariat le 19 janvier 2009 sous le numéro 0086/015/REC, par laquelle Monsieur Augustin KEDOTE introduit un recours en inconstitutionnalité des arrêtés préfectoraux n° 2/648 du 31/12/2002 portant annulation du permis d'habiter n° 2/840 du 24 décembre 1981 et n° 2/649 du 31/12/2002 portant annulation du permis d'habiter n° 2/827 du 27 décembre 1982 ;

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 ;

Ouï Madame Marcelline-C. GBEHA AFOUDA en son rapport ;

Après en avoir délibéré,

Considérant que le requérant expose : « Monsieur COMLAN Cyprien et dame JOHNSON Félicité représentés par Monsieur KEDOTE Augustin sont propriétaires de deux parcelles "Nord et "Sud" anciennes Vons déclassées, comprises entre les lots 610-611 de COTONOU, SAINT JEAN et objet respectivement des permis N°02/840 du 24 décembre 1981 et N°02/827 du 27 décembre 1982. Lesdites parcelles abritent des constructions érigées par le requérant KEDOTE et un logis pour son gardien. Il y a entrepris en l'an 2000, la construction d'un immeuble moderne de grand investissement dont les travaux sont très avancés. C'est alors que surviennent deux dames nommées MAMAM Adizètou et AMADOU Mariam qui prétendent détenir sur la même parcelle un Permis d'Habiter N°2/381 du 18/04/1980 relativement à la parcelle "SUD" comprise entre les N°610-611 et un Permis d'Habiter N°2/380 du 18/04/1980 relatif à la parcelle "NORD" comprise entre les lots 610-611.» ; qu'il développe : « Les deux dames seraient détentrices, la première d'un permis d'Habiter N°2/380 du 18/04/1980 relativement à la parcelle "NORD" comprise entre les N°610-611 et la seconde, un Permis d'Habiter N°2/381 du 18/04/1980 relatif à la parcelle "SUD" comprise entre les lots 610-611 de SAINT JEAN, COTONOU.

Or les dames MAMAM et AMADOU ne produisent que les duplicata de Permis d'Habiter datés du 28 septembre 2000 et n'ont pas été en mesure de produire même une photocopie simple des prétendus permis initiaux qu'elles auraient acquis en 1980, de même qu'elles ont été incapables de produire une décision de justice qui aurait ordonné la délivrance de duplicata dans les conditions sus-décrites. Mieux, le propre procès-verbal de compulsion en date du 18/10/2001 versé aux débats par les Dames MAMAM Adizètou et AMADOU Mariam énonce clairement que les permis de ces dames sont rayés au bic rouge dans le registre de la préfecture, ce qui suppose qu'ils ne sont pas valables. » ;

Considérant que le requérant fait ensuite observer que :

« 1°) Les permis d'Habiter des requérants COMLAN et JOHNSON représentés par KEDOTE Augustin ont été délivrés postérieurement aux permis dont allèguent les deux dames ;

2°) Les deux parcelles "NORD" et "SUD" comprises entre les

lots 610 et 611 de COTONOU, SAINT JEAN, sont occupées depuis plus de 20 ans par le requérant KEDOTE qui avait mené une longue bataille contre le voisinage et qui les a mises en valeur à grands frais ; qu'au cours d'une procédure judiciaire initiée par les deux dames, les requérants ont eu la surprise de constater que les dames MAMAM et AMADOU par le biais de leur conseil, exhibent deux (02) Arrêtés préfectoraux qui auraient purement et simplement retiré... les deux (02) immeubles litigieux en annulant leurs permis et les auraient ni plus ni moins attribués à leurs adversaires MAMAM et AMADOU ; qu'il s'agit :

1°) De l'Arrêté Préfectoral N° 2/648 du 31 décembre 2002 pris par le Préfet de l'Atlantique, portant annulation du permis d'habiter n° 2/840 du 24 décembre 1981 délivré à COMLAN Cyprien et confirmant des droits de propriété de dame Mariam AMADOU sur la parcelle Nord comprise entre les lots 610-611 de Cotonou ;

2°) De l'Arrêté Préfectoral N° 2/649 du 31 décembre 2002 pris par le Préfet de l'Atlantique, portant annulation du permis d'habiter n° 2/827 du 27 décembre 1982 délivré à JOHNSON Félicité et confirmant des droits de propriété de Dame MAMAM Adizétou sur la parcelle Sud comprise entre les lots 610-611 de Cotonou.» ; que ces deux Arrêtés préfectoraux ignorent totalement le droit de propriété des requérants sur les deux parcelles et réalisent un arbitraire incroyable dans un Etat qui se veut de droit. » ;

Considérant qu'il poursuit : « Il est constant que les actes administratifs pris par l'Administration abrogent les actes administratifs antérieurs, même lorsque ladite abrogation n'est pas spécifiée formellement dans l'acte en question ; qu'en l'occurrence les requérants se sont vus délivrer leurs Permis d'Habiter postérieurement aux Dames MAMAM et AMADOU, si toutefois il était démontré que celles-ci étaient effectivement détentrices de Permis d'Habiter datant de 1980 ; qu'il est donc incontestable que les propriétaires actuels des parcelles sont bien COMLAN Cyprien et JOHNSON Félicité, et par l'effet du transfert de propriété, Monsieur KEDOTE Augustin ; qu'il s'ensuit que les Arrêtés préfectoraux N°2/648 du 31/12/2002 et N°2/649 du 31/12/2002 en annulant respectivement le Permis d'Habiter N°2/840 du 24 Décembre 1981 délivré à COMLAN Cyprien et N°2/827 du 27 Décembre 1982 délivré à JOHNSON Félicité, ont

consacré sans raison une dépossession des requérants au profit de tierces personnes, dans la mesure où ils enlèvent les deux propriétés aux requérants et les attribuent soi-disant aux deux dames restées inconnues des requérants depuis 1981 et 1982 qu'ils ont la possession des deux immeubles.» ; qu'il conclut : « Aux termes de l'article 22 de la Constitution du Bénin, *“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”*».

Il est donc constant qu'il ne peut être porté atteinte au droit de propriété du citoyen que pour cause d'utilité publique et après un dédommagement juste et préalable ; qu'il est en outre acquis que toute loi ou tout acte réglementaire de l'Administration peut être déféré à la censure de la Cour Constitutionnelle, lorsqu'ils violent les droits fondamentaux ou les libertés publiques ; qu'en l'espèce, le Préfet de l'Atlantique, par ses Arrêtés incriminés, a organisé une privation des requérants de leurs propriétés, alors qu'il n'y avait pas cause d'utilité publique et alors que cette privation n'a pas été faite contre juste et préalable dédommagement ; que les Arrêtés dont s'agit violent donc la Constitution en bafouant le droit à la propriété des requérants » ; qu'il demande en conséquence à la Haute Juridiction de dire que « les Arrêtés N°2/648 du 31/12/2002 et N°2/649 du 31/12/2002 du Préfet de l'Atlantique violent ... l'article 22 de la Constitution et sont donc contraires à la Constitution. » ;

Considérant que plusieurs mesures d'instructions ont été adressées au Préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral pour lui demander de communiquer à la Cour les informations relatives aux droits de propriété sur les parcelles Nord et Sud comprises entre les lots 610-611 de Cotonou ; qu'en réponse, le Préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral, Monsieur Jules Honorat HESSOU, écrit : « ... Suite à la perte de leurs permis d'habiter, mesdames Mariam AMADOU et Adizétou MAMAM ont sollicité de l'autorité préfectorale la délivrance de duplicata. Après les formalités requises et faute de réaction de la part de tout prétendu propriétaire, la Préfecture a dû délivrer ceux portant les n°s 2/056 et 2/057 aux requérantes le 28 septembre 2000 en remplacement des titres de propriété égarés. Entre temps, dames Mariam AMADOU et Adizétou MAMAM ont constaté que les deux parcelles concernées ont été clôturées d'un seul tenant et que des travaux de construction y sont entrepris.

Interpellés, les ouvriers ont déclaré que les travaux ont été commandés par monsieur Augustin KEDOTE.

Face à cette situation, mesdames Mariam AMADOU et Adizétou MAMAM ont dû saisir l'autorité préfectorale le 30 Octobre 2001 et assigner le sieur KEDOTE devant le juge des référés du Tribunal de Première Instance de Cotonou.

Les Ordonnances n^{os} 49 et 50 du 29 octobre 2001 rendues dans ce cadre disposent "la cessation des travaux sur les parcelles "Nord et Sud" comprises entre les lots 610 et 611 du lotissement de Cotonou"... Par ailleurs, les investigations effectuées par les services compétents de la Préfecture ont révélé que sieur Augustin KEDOTE agissait au nom et pour le compte de monsieur Cyprien COMLAN et madame Félicité JOHNSON, détenteurs des permis d'habiter n°2/840 du 24 décembre 1981 et n° 2/827 du 27 décembre 1982 sur les parcelles querellées.

Confronté à cette anomalie, le Préfet a pris ses responsabilités pour rétablir la légalité et l'équité. Ainsi, il a pris les arrêtés préfectoraux n°s 2/648/DEP-ATL/CAB/SAD et 2/649/DEP-ATL/CAB/SAD du 31 décembre 2002 incriminés qui confirment les droits de propriété de Mesdames Mariam AMADOU et Adizétou MAMAM sur leur parcelle respective.

Somme toute, le Préfet a agi dans les limites de ses compétences et le retrait des permis d'habiter irréguliers doit être considéré comme une sanction de l'illégalité et non comme une violation de l'article 22 de la Constitution.

Il convient de souligner que monsieur KEDOTE aurait fait immatriculer les immeubles en son nom alors que la contestation immobilière est toujours pendante devant les juridictions compétentes. » ;

Considérant que le requérant demande à la Haute Juridiction de dire et juger que les arrêtés N° 2/648 du 31 décembre 2002 et N° 2/649 du 31 décembre 2002 du Préfet de l'Atlantique sont contraires à la Constitution en ce qu'ils violent l'article 22 de la Constitution ;

Considérant qu'il résulte de l'analyse des éléments du dossier que sa requête tend en réalité à faire apprécier par la Haute Juridiction les conditions dans lesquelles les arrêtés préfectoraux n° 2/648 du 31/12/2002 portant annulation du permis d'habiter n° 2/840 du 24 décembre 1981 et n° 2/649 du 31/12/2002 portant annulation du permis d'habiter n° 2/827 du 27 décembre

1982 ont été pris ; que les articles 114 et 117 de la Constitution qui fixent les attributions de la Cour ne lui donnent pas compétence pour procéder à une telle appréciation ; que, dès lors, il échet pour elle de se déclarer incompétente ;

D E C I D E :

Article 1er. - La Cour est incompétente.

Article 2.- La présente décision sera notifiée à Messieurs Augustin KEDOTE, Jules Honorat HESSOU, Préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral et publiée au Journal Officiel.

Ont siégé à Cotonou, le treize juillet deux mille dix,

Madame	Marcelline-C	GBEHA AFOUDA	Vice-Présidente
Messieurs	Bernard Dossou	DEGBOE	Membre
	Théodore	HOLO	Membre
	Zimé Yérima	KORA-YAROU	Membre
	Jacob	ZINSOUNON	Membre

Le Rapporteur,

Le Président de séance,

Marcelline-C. GBEHA AFOUDA.-

Marcelline-C.GBEHA AFOUDA.-