

# **DECISION DCC 18-095**

## **DU 12 AVRIL 2018**

*Date : 12 avril 2018*

*Requérante : Xavier ZOLA*

*Contrôle de conformité*

*Atteinte aux biens*

*Expropriation pour cause d'utilité publique : (Différend domanial)*

*Incompétence*

### ***La Cour constitutionnelle,***

Saisie d'une requête sans date enregistrée à son secrétariat le 20 décembre 2017 sous le numéro 2093/346/REC, par laquelle Monsieur Xavier ZOLA forme un recours en inconstitutionnalité de la démolition d'une partie de l'immeuble de feu Koissi ZOLA par la mairie de Dogbo ;

**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 Lamatou NASSIROU en son rapport ;

Après en avoir délibéré,

### **CONTENU DU RECOURS**

**Considérant** que le requérant expose : «... Leur ... père, Monsieur Koissi ZOLA, en décédant, a laissé à sa succession divers biens immobiliers ;

...Au nombre de biens immobiliers laissés par le de cujus, se trouve un immeuble bâti, sis à Dogbo carrefour, objet du titre foncier n°2 du livre foncier de Dogbo ;

...Dans le cadre de la construction de la voie Dogbo-Lokossa, une portion de l'immeuble d'environ quatre (04) mètres se trouvant dans l'emprise des travaux a été démolie, et ce, sur consentement des héritiers ;

...Assez curieusement, après le passage de cette voie, le maire de la commune de Dogbo a, d'autorité et sans aucune formalité préalable, ordonné la démolition d'une autre portion du même immeuble ;

...On croyait avoir fini avec les agissements anticonstitutionnels du maire, quand quelques jours après la deuxième amputation, celui-ci revient à la charge et contre toute attente, ordonne à l'équipe de manœuvres qui l'accompagnait d'amputer à nouveau une autre portion de quatre (04) mètres de large sur quinze (15) mètres de long, motif pris de ce que l'immeuble serait encore dans l'emprise d'une nouvelle voie à construire du côté Sud, ce qui rendra l'immeuble totalement inhabitable et inexploitable ;

...En réalité, la voie qui borde le côté Sud de l'immeuble dont il s'agit, n'était nullement dans l'emprise dudit immeuble ;

...A supposer même que l'immeuble eut été dans l'emprise d'une nouvelle voie à construire, l'autorité communale, en agissant ainsi qu'elle l'a fait, a violé les dispositions des articles 22 et 35 de la loi n°90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin ;

...D'une part, selon 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 " ;

...Dans le cas d'espèce, à supposer que l'immeuble était concerné par la construction de la route du côté Sud, ce qui n'est d'ailleurs nullement le cas, le maire s'est volontairement abstenu de respecter la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pourtant clairement organisée par la loi n°2013-01 du

14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin ;

...Pour avoir dépossédé d'autorité les héritiers de feu Koissi ZOLA de leur immeuble en cause, en l'amputant de part et d'autre, sans respecter la procédure requise, encore moins sans procéder à un dédommagement juste et préalable, le maire a violé l'article 22 de la Constitution ;

...D'autre part, l'article 35 de la Constitution dispose : "Les citoyens chargés d'une fonction publique ou élus à une fonction politique ont le devoir de l'accomplir avec conscience, compétence, probité, dévouement et loyauté dans l'intérêt et le respect du bien commun" ;

...Dans le cas d'espèce, la Cour constatera que le maire de la commune de Dogbo, citoyen chargé de l'Administration de la commune, a commis une voie de fait, en dessaisissant ses administrés de leur immeuble, sans faire preuve de conscience ;

...Ce faisant, le maire de la commune de Dogbo a violé l'article 35 de la Constitution ;

...En conséquence de ce qui précède, qu'il plaise à la Cour : dire que le maire de la commune de Dogbo a violé les articles 22 et 35 de la Constitution en détruisant l'immeuble objet du titre foncier n°2 de la commune de Dogbo » ;

### ***INSTRUCTION DU RECOURS***

**Considérant** qu'en réponse à la mesure d'instruction diligentée par la Cour, le maire de la commune de Dogbo, Monsieur Vincent Codjo AKAKPO, écrit : « ... Dans le cadre des travaux de pavage en cours dans le centre-ville de Tota, la mairie de Dogbo a demandé au cabinet Topo-plus du géomètre expert Jean ZITTI en charge des travaux de lotissement dans la zone de procéder à l'implantation des limites de la voie de 30 mètres Houédjame - marché - Dogbo Ahomé suivant le plan de voirie.

La mairie avait pris les dispositions pour informer et sensibiliser par la voix des crieurs publics, communiqué-radio, tous les présumés propriétaires installés dans l'emprise de cette

voie depuis la tenue des enquêtes publiques de commodo et d'incommodo de ce qu'ils devront libérer l'espace public qu'ils occupent.

Elle a, en outre, demandé au cabinet de procéder à des percées sur les immeubles afin de réaliser leurs travaux et non des démolitions. Les démolitions proprement dites devant survenir quelques semaines plus tard afin de permettre aux occupants de l'emprise de cette voie à libérer, de disposer d'un peu plus de temps de manœuvre.

En ce qui concerne plus particulièrement le cas de l'immeuble du feu Koissi ZOLA, les techniciens chargés de l'application des plans nous ont déclaré que cet immeuble a été bel et bien relevé par l'Institut national de cartographie et dans le projet de voirie, se retrouve en partie dans l'emprise de la voie de 30 mètres projetée. Ils ont alors procédé à la percée de l'immeuble et non à sa destruction. C'est alors que nous avons été informés de cette situation et de l'existence du TF n°002 du feu Koissi ZOLA. Aucune portion de cet immeuble n'a été démolie par la mairie après le passage de la voie en cours d'aménagement et de bitumage par l'entreprise EBOMAF.

La mairie a donc interpellé l'ingénieur géomètre chargé des travaux qui lui a déclaré qu'aucun des documents de lotissement en sa possession ne fait mention de ce titre ; et que ce titre n'a pas été pris en compte lors des travaux de lotissement.

Face à cette situation, la mairie a alors ordonné de suspendre les travaux et de procéder à l'identification des limites du titre.

Les techniciens après quelques fouilles nous ont déclaré qu'il n'existe aucun repère pour pouvoir identifier les bornes de ce périmètre et qu'on pourrait procéder à la reconstitution du périmètre en question. Ce qui a été alors fait avec l'assistance de Maître Constant HONVO, huissier de justice près la cour d'Appel d'Abomey et le rapport est joint à la présente lettre.

D'après les conclusions de ce rapport, une partie des constructions de feu Koissi ZOLA se retrouve hors du périmètre

du TF et donc dans l'emprise de la voie de 30 mètres Houédjamé – marché – Dogbo Ahomé.

En effet ... il ne s'agit guère de la violation des articles 22 et 35 de la loi n°90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin et non plus d'une expropriation pour cause d'utilité publique prévue par les dispositions de la loi n°2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, mais de l'exécution des travaux topographiques d'application des plans de lotissement de la zone en vue de faciliter la mise en place des différents réseaux pour la viabilisation de la ville conformément à la hiérarchie des normes en cette matière » ;

**Considérant** qu'il joint à sa réponse divers documents ;

### ***ANALYSE DU RECOURS***

**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'il ressort des éléments du dossier que le requérant se plaint de ce que dans le cadre des travaux de pavage du centre-ville de Tota, la mairie de Dogbo a procédé à la démolition d'une partie de l'immeuble de feu Koissi ZOLA, couvert par le titre foncier n°2 du livre foncier de Dogbo, sans un juste et préalable dédommagement, prétextant que la partie ainsi démolie se trouve dans l'emprise de la voie publique et que cette situation constitue une violation de la Constitution ; que l'examen des pièces du dossier révèle qu'il ne s'agit pas d'une expropriation au sens de l'article 22 précité de la Constitution, mais plutôt d'un différend entre le requérant et la mairie de Dogbo dans la détermination des limites du domaine en cause ; qu'ainsi, la requête de Monsieur Xavier ZOLA tend, en réalité, à solliciter l'intervention de la Cour dans ledit différend ; que l'appréciation

d'une telle demande ne relève pas du champ de compétence de la Cour tel que défini par les articles 114 et 117 de la Constitution ; qu'en conséquence, il échet pour la Cour de se déclarer incompétente ;

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

**Article 1<sup>er</sup>.**- La Cour est incompétente.

**Article 2.**- La présente décision sera notifiée à Monsieur Xavier ZOLA, à Monsieur le Maire de la commune de Dogbo et publiée au Journal officiel.

Ont siégé à Cotonou, le douze avril deux mille dix-huit,

|           |                |              |                |
|-----------|----------------|--------------|----------------|
| Messieurs | Théodore       | HOLO         | Président      |
|           | Zimé Yérima    | KORA-YAROU   | Vice-Président |
|           | Bernard Dossou | DEGBOE       | Membre         |
| Madame    | Marcelline C.  | GBEHA AFOUDA | Membre         |
| Monsieur  | Akibou         | IBRAHIM G.   | Membre         |
| Madame    | Lamatou        | NASSIROU     | Membre         |

Le Rapporteur,

Le Président,

***Lamatou NASSIROU.-***

***Professeur Théodore HOLO.-***

