

Kodeih et un autre c. Bénin (mesures provisoires) (2020) 4 RJCA 27

Requête 008/2020, *Ghaby Kodeih et Nabih Kodeih c. République du Bénin*

Arrêt du 28 février 2020. Fait en anglais et en français, le texte français faisant foi.

Juges : ORÉ, KIOKO, BEN ACHOUR, MATUSSE, MENGUE, MUKAMULISA, CHIZUMILA, BENSAOULA, TCHIKAYA, ANUKAM et ABOUD.

Les requérants, qui avaient été condamnés par les juridictions nationales pour non-respect de la réglementation sur les permis de construire, ont introduit cette requête alléguant que le jugement de la juridiction nationale, en particulier l'ordre de démolition de leur bâtiment, était en violation de leurs droits protégés par la Charte. Les requérants ont demandé des mesures provisoires pour faire suspendre l'exécution de l'ordre de démolition. La Cour a accordé les mesures demandées.

Compétence (*prima facie*, 15)

Mesures provisoires (nature préventive, 31 ; démolition d'immeuble causant des préjudices irréparables, 35)

I. Les parties

1. Les requérants, Monsieur Ghaby Kodeih, de nationalité béninoise, né le 13 novembre 1977, opérateur économique, demeurant à Cotonou, lot Q-9, les Cocotiers, tél : +229 97 09 99 99 ; et Monsieur Nabih Kodeih, de nationalité béninoise, demeure à Cotonou, lot Q-9 les Cocotiers, 03 BP 1342 Cotonou ; (ci-après dénommés « les requérants »).
2. La République du Bénin, (ci-après dénommée « l'État défendeur ») est devenue partie à la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples (ci-après, la « Charte ») le 21 octobre 1986 et au Protocole relatif à la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples portant création d'une Cour africaine des droits de l'homme et des peuples, le 22 août 2014.
3. L'État défendeur a, en outre, déposé le 8 février 2016 la déclaration prévue par l'article 34(6) dudit Protocole en vertu de laquelle il accepte la compétence de la Cour pour recevoir les requêtes émanant des individus et des organisations non gouvernementales.

II. Objet de la requête

A. Les faits

4. Les requérants affirment que suivant un jugement No. 044/3ème CD en date du 27 septembre 2019, le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou les a déclarés coupable de non-conformité avec le permis de construire de leur immeuble, condamné à 500 000 FCFA d'amende et a ordonné la démolition de l'immeuble dont il s'agit.
5. Ils soutiennent que le jugement susvisé viole leurs droits protégés par la Charte.
6. Ils allèguent que la démolition ordonnée par ce jugement leur causera des préjudices irréparables en ce qu'ils ne percevront aucune indemnisation alors qu'ils ont construit l'immeuble dont il s'agit sur des fonds propres.

B. Les violations alléguées

7. De ce qui précède, les requérants allèguent des violations par l'État défendeur des droits de l'homme, notamment du droit à un procès équitable et du droit à la propriété, protégés par les articles 7 et 14 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples.

III. Résumé de la procédure devant la Cour

8. Le 17 février 2020, les requérants ont déposé au greffe de la Cour leurs requêtes de fond et de mesure provisoire.
9. Le 20 février 2020, en application de l'article 34(1) le greffe a accusé réception des requêtes susdites et conformément à l'article 36 du Règlement de la Cour, il les a signifiées à l'État défendeur.
10. Dans ladite correspondance, le greffe a demandé à l'État défendeur de bien vouloir lui soumettre sa réponse sur la demande de mesures provisoires dans un délai de huit (8) jours et celle sur le fond dans un délai de soixante (60) jours.
11. L'État défendeur n'a pas déposé sa réponse sur les mesures provisoires.

IV. Sur la compétence de la Cour

12. Au soutien de la recevabilité de leur requête de mesures

provisaires, les requérants affirment, sur le fondement des articles 27(2) du Protocole et 51 du Règlement, qu'en matière de mesures provisoires, la Cour n'a pas à se convaincre qu'elle a compétence sur le fond de l'affaire mais simplement qu'elle a compétence *prima facie*.

13. Se référant en outre à l'article 3(1) du Protocole, les requérants estiment que la Cour est compétente dans la mesure où, d'une part, le Bénin a ratifié la Charte africaine, le Protocole et a fait la déclaration prévue par l'article 34(6) et, d'autre part, ils allèguent des violations de droits protégés par la Charte.
14. Lorsqu'elle est saisie d'une requête, la Cour procède à un examen préliminaire de sa compétence, en application des articles 3 et 5(3) du Protocole et 39 du Règlement intérieur de la Cour (ci-après « le Règlement »).
15. Toutefois, s'agissant des mesures provisoires, la Cour rappelle sa jurisprudence constante qui indique qu'elle n'a pas à s'assurer qu'elle a compétence sur le fond de l'affaire, mais simplement s'assurer qu'elle a compétence *prima facie*.¹
16. L'article 3(1) du Protocole dispose que « la Cour a compétence pour connaître de toutes les affaires et de tous les différends dont elle est saisie concernant l'interprétation et l'application de la Charte, du présent Protocole et de tout autre instrument pertinent relatif aux droits de l'homme et ratifié par les États concernés ».
17. Aux termes de l'article 5(3) du Protocole, « la Cour peut permettre aux individus ainsi qu'aux organisations non gouvernementales (ONG) dotées de statut d'observateur auprès de la Commission d'introduire des requêtes directement devant elle, conformément à l'article 34(6) de ce Protocole ».
18. La Cour note que l'État défendeur a ratifié la Charte et le Protocole. Il a également fait la déclaration acceptant la compétence de la Cour pour recevoir des requêtes émanant d'individus et d'organisations non gouvernementales conformément aux articles 34(6) et 5(3) du Protocole lus conjointement.
19. La Cour note en outre que les droits dont les requérants allèguent la violation sont tous protégés par la Charte.
20. À la lumière de ce qui précède, la Cour conclut qu'elle a compétence *prima facie* pour connaître de la requête.

1 *Lohé Issa Konaté c. République du Burkina Faso* (mesures provisoires) (4 octobre 2013) 1 RJCA 320 ; *Armand Guéhi c. République-Unie de Tanzanie* (mesures provisoires) (18 mars 2016) 611 et *Komi Koutché c. Bénin*, CAFDHP, Requête No. 020/2019, Ordonnance du 2 décembre 2019 (mesures provisoires), § 98.

V. Sur les mesures provisoires demandées

21. Les requérants affirment que la mairie de Cotonou leur a délivré le 6 juillet 2015, un permis de construire No. 2015/ No. 0094/MCOT/SG/DSEF/DAD/SAC relativement à un immeuble sis à Cotonou, au quartier Djoméhoutin non loin du palais des congrès en vue de la construction d'un hôtel dénommé RAMADA.
22. Ils soutiennent qu'avant le démarrage des travaux, le projet hôtelier, initialement de quatre (4) étages, a été modifié à huit (8) étages et les travaux de construction ont démarré conformément aux études techniques de l'ingénieur et du laboratoire.
23. Par la suite, le 18 avril 2017, il a été procédé à l'actualisation du dossier de permis de construire pour le conformer au bâtiment en cours de réalisation.
24. Un rapport d'expertise du Laboratoire LERGC a confirmé le respect des normes techniques.
25. Les requérants allèguent que le 5 juin 2019, un contrôle de conformité a été effectué par les services de la Mairie de Cotonou, qui auraient constaté plusieurs irrégularités sur l'immeuble en construction.
26. Les requérants affirment que sur cette base, sans qu'ils aient été mis en demeure de prendre des mesures de conformité conformément à l'article 49 du décret No. 2014-205 du 13 mars 2014 portant réglementation de la délivrance du permis de construire au Bénin et sans avoir obtenu préalablement l'annulation du permis de construire, le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou a rendu le jugement susvisé.
27. Les requérants soutiennent en effet qu'ils ont été cités à comparaître en matière correctionnelle pour répondre de la violation des dispositions de l'article 51 du décret No. 2014-205 du 13 mars 2014 portant réglementation de la délivrance du permis de construire au Bénin alors qu'un décret ne peut jamais définir une infraction pénale.
28. Invoquant les articles 27 du Protocole et 51 du Règlement, les requérants demandent à la Cour d'ordonner le sursis à exécution du jugement No. 044/3è CD rendu le 27 septembre 2019 par le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou en attendant l'examen au fond de la requête par la Cour de céans.
29. Les requérants allèguent que la démolition ordonnée par ce jugement leur causera des préjudices irréparables en ce qu'ils ne percevront aucune indemnisation alors qu'ils ont construit l'immeuble dont il s'agit sur des fonds propres.

30. La Cour relève que l'article 27(2) du Protocole dispose que : « dans les cas d'extrême gravité ou d'urgence et lorsqu'il s'avère nécessaire d'éviter des dommages irréparables à des personnes, la Cour ordonne les mesures provisoires qu'elle juge pertinentes ».
31. La Cour rappelle en outre que l'article 51 (1) du Règlement intérieur dispose que « la Cour peut, soit à la demande d'une partie ou de la commission, soit d'office indiquer aux parties toutes mesures provisoires qu'elle estime devoir être adoptées dans l'intérêt des parties ou de la justice ».
32. Au regard de ce qui précède, la Cour tiendra compte du droit applicable en matière de mesures provisoires lesquelles ont un caractère préventif et ne préjugent en rien le fond de la requête. La Cour ne peut les ordonner « pendente lite » que si les conditions de base requises sont réunies, à savoir l'extrême gravité ou l'urgence et la prévention d'un dommage irréparable sur les personnes.
33. La Cour rappelle que les requérants sollicitent le sursis à exécution du jugement No. 044/3è CD rendu le 27 septembre 2019 par le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou qui a ordonné la démolition d'un immeuble de huit (8) étages leur appartenant.
34. La Cour observe qu'il lui appartient de décider dans chaque cas d'espèce si, à la lumière des circonstances particulières de l'affaire, elle doit exercer sa compétence qui lui est conférée par les dispositions ci-dessus.
35. La Cour estime que la démolition de l'immeuble qui est une mesure extrême et radicale, causera des préjudices irréparables aux requérants en ce que non seulement ils ont investi d'énormes sommes d'argent dans sa construction, mais également, ils ne percevront sans doute aucune indemnisation en cas d'exécution du jugement.
36. De ce qui précède, la Cour estime que les circonstances de l'espèce révèlent une situation d'extrême gravité et présentent un risque de préjudices irréparables pour les requérants, si la décision rendue le 27 septembre 2019 venait à être exécutée avant l'arrêt de la Cour dans l'affaire pendante devant elle.
37. Dès lors, la Cour ordonne le sursis à exécution du jugement No 044/3è CD rendu le 27 septembre 2019 par le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou en attendant l'examen au fond.

- 38.** Pour lever toute équivoque, la Cour précise que la présente ordonnance ne préjuge en rien ses conclusions sur la compétence, la recevabilité et le fond de la requête.

VI. Dispositif

- 39.** Par ces motifs

La Cour,

A l'unanimité,

Ordonne à l'État défendeur de :

- i. surseoir à l'exécution du jugement No. 044/3è CD rendu le 27 septembre 2019 par le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou ordonnant la démolition de l'immeuble, en attendant l'examen au fond par cette Cour.*
- ii. faire rapport à la Cour dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la présente ordonnance, sur les mesures prises et la mettre en œuvre.*