



LA COUR DE JUSTICE DE LA COMMUNAUTÉ ÉCONOMIQUE DES ÉTATS  
DE L'AFRIQUE DE L'OUEST (CEDEAO)

Dans l'affaire

**ALIDOU AÏSSATOU EPOUSE BOUKARY**

**CONTRE**

**L'ÉTAT DU BENIN**

*Requête N° : ECW/CCJ/APP/38/17*

*Arrêt N°. ECW/CCJ/JUD/14/22*

***ARRÊT***

ACCRA

LE 25 MARS 2022

***AFFAIRE N° : ECW/CCJ/APP/38/17***

***ARRÊT N° ECW/CCJ/JUD/***

**ALIDOU AÏSSATOU épouse BOUKARY**

**REQUÉRANTE**

*C/*

**L'ÉTAT DU BENIN**

**DÉFENDEUR**

COMPOSITION DE LA COUR :

**HON. JUGE GBERI-BE OUATTARA**

**PRESIDENT / JUGE RAPPORTEUR**

**HON. JUGE DUPE ATOKI**

**MEMBRE**

**HON. JUGE JANUARIA TAVARES MOREIRA COSTA**

**MEMBRE**

ASSISTÉS DE :

**Me. Athanase ATANNON**

**Greffier en Chef adjoint**

***I. REPRÉSENTATION DES PARTIES :***

1. Me. Claude Kokou AMEGAN

avocat de la requérante

2. L'Agent Judiciaire du Trésor.

Conseil du défendeur

## **II ARRÊT DE LA COUR**

Le présent arrêt est celui rendu par la Cour, en audience publique virtuelle conformément à l'article 8(1) des Instructions pratiques sur la gestion électronique des affaires et les audiences virtuelles, de 2020.

## **III. DÉSIGNATION DES PARTIES**

1. La requérante est dame ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY une ressortissante du Bénin donc, citoyenne de la Communauté.

2. Le défendeur est l'Etat du BENIN, un État membre de la Communauté CEDEAO.

## **IV. INTRODUCTION**

3. La présente procédure a pour objet la perte du droit de propriété de la requérante sur une parcelle qu'elle a acquise par acte sous seing privé imputable au fait que le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi n'a pas statué dans un délai raisonnable et conséquemment l'examen de sa demande en réparation du préjudice qui en est résulté pour elle.

## **V. PROCÉDURE DEVANT LA COUR**

4. Le 19 octobre 2017, ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY a saisi la Cour de céans d'une requête contre l'Etat du Bénin pour violation de son droit de propriété

portant sur une parcelle (pièce n°1). Cette requête a été notifiée à l'Etat du Bénin le 27 octobre 2017.

5. Le 03 décembre 2019, le greffe de la Cour a notifié à nouveau la même requête à l'Etat du Bénin.

Par correspondance datée du 24 janvier 2020, l'Etat du Bénin a sollicité un délai supplémentaire pour produire son mémoire en défense.

6. A l'audience du 05 février 2020, les deux parties étaient absentes et non représentées. L'affaire a été renvoyée au 26 mai 2020 pour audition des parties.

7. Le 18 avril 2020, la requérante a adressé par DHL, une correspondance au greffe pour informer la Cour de ce qu'elle ne pourra pas assister à l'audience du 26 mai 2020. Pour cette raison, l'affaire a été renvoyée au 04 juin 2021 pour audition des parties.

8. Advenue cette date, aucune des parties ne s'est présentée à l'audience et elles n'étaient pas non plus représentées par leurs conseils.

La procédure a donc fait l'objet d'un renvoi au 20 octobre 2021.

9. Par une correspondance du 04 juin 2021, la requérante a prié la Cour de mettre l'affaire en délibéré à l'audience du 20 octobre 2021 même si elle n'est pas présente à cette audience.

10. Advenue cette date, les deux parties étaient représentées par leurs conseils. La Cour a accédé à la demande de prorogation de délai faite par l'Etat du Bénin puis l'affaire a été à nouveau renvoyée au 23 novembre 2021 pour audition des parties.

11. A l'audience du 23 novembre 2021, l'Etat du Bénin a produit son mémoire en défense et la Cour a encore renvoyé l'affaire au 31 janvier 2022.

12. Le 31 janvier 2022, en l'absence des deux parties qui n'étaient pas représentées, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour arrêt être rendu le 03 mars 2022. Advenue cette date, le délibéré a été prorogé pour arrêt être rendu le 25 mars 2022.

## **VI. ARGUMENTATION DE LA REQUÉRANTE**

### **a) Exposé des faits**

13. ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY affirme qu'elle avait acheté une parcelle de terre avec ADAMOU N'DIAYE portant le numéro 1278 et qu'à la suite d'un second lotissement le numéro 1268 a été attribué à ladite parcelle. La requérante soutient que le 10 juillet 1997, le cabinet du géomètre Tadjou DJINADOU-AGBANRIN a dressé un levé topographique en sa faveur pour une parcelle « i » au lot 124 à Agamandin Abomey-Calavi sans préciser le numéro de l'Etat des lieux. (Pièce 04)

14. ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY rapporte que le 11 juillet 1997, le cabinet du géomètre Tadjou DJINADOU-AGBANRIN a encaissé encore 40.000 francs CFA pour le levé topographique. (Pièce 05)

15. Elle affirme que le 06 août 1997, ledit cabinet l'a assistée pour l'identification physique de sa parcelle et le reçu n° 000965 de 5000 francs CFA lui a été délivré avec comme motif « Recasement du lot 124 parcelle H ». Ce reçu a été établi et signé par le chef quartier d'Agamadin et contresigné par le trésorier du « lotissement du quartier Agamadin ». (Pièce 06) Sur ce reçu, il a été marqué à la main « EL -1268 recasé 06/08/97 ». Le reçu de la FECECAM Bénin comporte aussi la mention « Recasé ce 06/08/97 EL 1268 suivie de la même signature que celle du chef de quartier (pièce 03).

16. ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY relate que lorsqu'elle est revenue sur la parcelle qui lui avait été attribuée et sur laquelle elle avait d'ailleurs planté une plaque d'identification portant son nom, elle a constaté que ladite plaque avait été arrachée et des individus non identifiés et menaçants lui contestaient la propriété de ladite parcelle.

17. Depuis ce temps elle n'a plus jamais retrouvé sa parcelle.

18. Elle fait savoir que toutes les démarches qu'elle a entreprises auprès des autorités locales, de la mairie d'Abomey-Calavi et du cabinet du géomètre ayant été vaines, elle s'est retirée au nord du Bénin pour faire valoir ses droits à la retraite.

19. Puisque les intermédiaires à qui elle a confié le dossier continuaient de lui extorquer de l'argent sans aucun résultat, elle a donné une procuration à son fils BOUKARY Willis. (Pièce 07).

20. Etant donné que c'est le même géomètre qui s'est occupé du lotissement à Agamandin qui a dressé et signé le levé topographique, elle lui a, par exploit d'huissier du 22 février 2012 fait une sommation d'avoir à identifier la parcelle « i » du lot 124 qu'il lui a attribué. (Pièces 08 a et 08 b)

21. La requérante fait valoir que ne s'étant pas exécuté après la signification de ladite sommation, elle l'a assigné devant le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi le 04 mai 2012. (Pièces 09 a et 09 b) Elle ajoute que cette juridiction a mis la procédure en délibéré en mars 2013 sans jamais rendre de décision.

22. Elle rapporte que c'est dans ces conditions que le géomètre instrumentaire qui connaissait parfaitement sa parcelle et pouvait l'identifier à tout moment est décédé en 2014 ; à la suite du décès de celui-ci, le marché du lotissement a été retiré à son cabinet pour être confié au cabinet du géomètre Kpégo Karl Landry AGUIAR.

23. Ce nouveau géomètre a retrouvé son nom sur une autre parcelle. Le levé topographique dressé par le cabinet Tadjou DJINADOU-AGBANRIN est donc erroné ou un faux qui ne correspondait pas aux résultats des travaux de recasement effectués par ce même cabinet et consigné dans un document écrit.

24. La requérante allègue que par requête, elle a saisi la Cour Constitutionnelle du Bénin le 06 octobre 2015 pour déni de justice imputable au tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi qui n'a pas rendu son jugement alors que l'affaire avait été mise en délibéré depuis mars 2013 par la première chambre civile moderne du tribunal de première instance deuxième classe d'Abomey-Calavi.

25. ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY précise que cette juridiction devait ordonner sous astreintes comminatoires au géomètre d'identifier la parcelle dont il avait lui-même dressé le levé topographique après les travaux de lotissement qu'il avait exécutés en personne.

26. Elle explique que l'objet de la saisine de la Cour Constitutionnelle était d'amener cette haute juridiction à dire que malgré le fait que sa saisine ait été effective, le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi n'ayant pas rendu son jugement dans un délai raisonnable, a violé son droit d'être jugée dans un délai raisonnable et a conséquemment occasionné la perte de son droit de propriété sur la parcelle en cause, lui ouvrant ainsi droit à des dommages et intérêts.

27. ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY indique que par une autre requête déposée à la Cour Constitutionnelle du Bénin le 06 octobre 2015, elle a porté plainte contre la Mairie d'Abomey-Calavi qui a commis le géomètre ayant fait disparaître ladite parcelle parce qu'il est devenu presque impossible d'exercer un recours effectif contre ce cabinet de géomètre qui a d'abord été mis sous scellé pendant plusieurs mois à la suite du décès du géomètre et qui est resté fermé à ce jour.

28. Elle soutient que le but de cette nouvelle action était d'obtenir de la Cour Constitutionnelle qu'elle ordonne à la Mairie sus indiquée de la dédommager, elle ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY, suite à la non-identification de sa parcelle.

29. Le 21 avril 2016, (pièces 12a à 12o), la Cour Constitutionnelle du Bénin a dit de façon très laconique que « *le délai mis par la chambre civile moderne du tribunal de première instance de deuxième chambre d'Abomey-Calavi dans le traitement de la procédure civile n° 1479/2012 est anormalement long* ».

30. La requérante relève que la Cour Constitutionnelle du Bénin s'est déclarée incompétente pour statuer sur la requête introduite contre la Mairie d'Abomey-Calavi alors que cette requête évoquait des droits de la personne notamment l'atteinte au droit de propriété garanti par l'article 17 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme d'une part et contenait d'autre part une demande de mesure de protection sur le fondement de l'article 18.4 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples.

31. Ayant estimé que la Cour Constitutionnelle devait se prononcer sur les droits de la personne, ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY a introduit auprès de cette Cour une demande en rectification d'erreurs matérielles le 19 juin 2016 dans laquelle elle a rappelé que la protection de l'Article 18.4 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples demandée est un droit fondamental qui figure bien au Chapitre 1 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples intitulé : « *DES DROITS DE L'HOMME ET DES PEUPLES* »

32. La requérante rapporte en outre que le 18 août 2016 (pièces 14a à 14m), la Cour Constitutionnelle du Bénin a déclaré sa requête en rectification d'erreurs matérielles, pourtant formée dans les forme et délai prévus par le règlement intérieur de cette Cour Constitutionnelle, irrecevable.

33. Elle estime en conséquence qu'elle a été arbitrairement et injustement privée de son droit de propriété.



## **b) moyens invoqués**

34. La requérante invoque la violation par l'Etat du Bénin des articles 8, 10 et 17 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et des articles 7 et 18.4 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples.

## **c) Conclusion**

35. La requérante sollicite qu'il plaise à la Cour, condamner l'Etat du Bénin à lui verser, la somme de cent million (100.000.000) F.CFA en réparation de tout le préjudice subi ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Me Claude Kokou AMEGAN, avocat aux offres de droits ;

## **VII. ARGUMENTATION DE L'ETAT DÉFENDEUR :**

### **a) Exposé des faits**

36. L'Etat du Bénin expose que ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY aurait acquis auprès d'un certain ADAMOUC N'DIAYE, une parcelle d'une contenance de 500 m<sup>2</sup> dans la commune d'Abomey-Calavi le 17 octobre 1987 enregistrée le 20 octobre 1987.

37. Lors des opérations de recasement, la parcelle qui lui aurait été attribuée aurait fait l'objet de contestations et depuis lors, elle n'aurait plus jamais retrouvé sa parcelle en dépit des nombreuses démarches effectuées auprès du géomètre Tadjou DJINADOU-AGBANRIN, en charge du lotissement ainsi que des plaintes que son fils mandaté aurait déposées au tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi et à la Cour Constitutionnelle.

38. Selon l'Etat défendeur, la requérante allègue que le tribunal saisi le 04 mai 2012, aux fins d'ordonner au géomètre, sous astreintes comminatoires, d'identifier la parcelle, n'a pas rendu sa décision jusqu'au décès dudit géomètre en 2014.

39. L'Etat défendeur relate en outre qu'aux dires de la requérante, la Cour constitutionnelle saisie de deux recours visant l'un à ce que ladite Cour statue sur le manque de diligence du tribunal de première Instance deuxième classe d'Abomey-Calavi lors du traitement de la procédure civile initiée contre le géomètre en 2012 et l'autre ayant pour objet d'obtenir une ordonnance obligeant la Mairie d'Abomey-Calavi à la dédommager, s'est contentée de juger, par décision DCC 16-051 du 21 avril 2016 que « *le délai mis par la chambre civile moderne du Tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi .....est anormalement long* », mais s'est déclarée incompétente quant au recours contre la commune.

40. Selon l'Etat défendeur, la requérante a saisi la Haute juridiction constitutionnelle béninoise aux fins de rectification de cette décision d'incompétence qui ne tient pas compte des violations des droits de l'homme alléguées. Mais ladite juridiction a déclaré la requête irrecevable au motif qu'il y a autorité de la chose jugée.

41. L'Etat défendeur rapporte d'une part que la requérante lui fait grief de n'avoir pas rendu une décision de justice dans un délai raisonnable en violation, selon elle, des articles 8, 10, 17 de la déclaration Universelle des Droits de l'Homme du 10 décembre 1948 et des articles 7 et 18-4 de la Charte Africaine des droits de l'Homme et des Peuples. C'est sur le fondement de cette allégation qu'elle a saisi la juridiction communautaire pour obtenir sa condamnation au paiement de la somme de cent millions (100.000.000) F. CFA en réparation des préjudices prétendument subis.

## **b) Moyens invoqués**

42. Pour sa défense, l'Etat du Bénin articule que la requérante n'a pas subi de préjudice notable et que la perte de la parcelle ne lui est pas imputable.

### **c) Conclusion**

43. L'Etat du Bénin demande à la Cour de dire et juger qu'il n'est pas responsable du préjudice résultant de la perte de la parcelle par la requérante et de la débouter de la demande de condamnation à lui payer la somme de cent million (100.000.000) F. CFA à titre de dommages et intérêts .

### **VIII. COMPETENCE**

44. La Cour rappelle que sa compétence en matière de droit de l'homme est régie par les dispositions de l'article 9-4 du Protocole additionnel A/SP.1/01/05 du 19 janvier 2005 portant amendement du Protocole A/P.1/7/91 relatif à la Cour de justice qui dispose que : « *La Cour est compétente pour connaître des cas de violation des droits de l'Homme dans tout Etat membre* ».

45. En l'espèce, la requérante invoque la violation des articles :

- 8, 10 et 17 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme
- 7 et 18.4 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples.

46. La Cour observe que les droits invoqués par le requérant figurent parmi les droits de l'homme qui relèvent de sa juridiction. Par conséquent l'invocation de la violation desdits droits lui donne compétence pour connaître de la requête en application des dispositions de l'article 9 al. 4, du protocole additionnel A/SP.1/01/05/du 19 janvier 2005.

### **IX. RECEVABILITÉ**

47. La Cour note que la recevabilité des requêtes par elle est régie par les dispositions de l'article 10-d du Protocole Additionnel A/SP.1/01/05 du 19 janvier 2005 portant amendement du Protocole A/P.1/7/91 relatif à la Cour qui dispose que : « *peut saisir la Cour, toute personne victime de violation des droits de l'homme ;*

*La demande soumise à cet effet :*

- i) *ne doit pas être anonyme ;*
- ii) *ne sera pas portée devant la Cour de Justice de la Communauté lorsqu'elle a été déjà portée devant une autre Cour internationale compétente »*

48. En l'espèce, la Cour note que la requérante ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY est bien identifiée. La requête n'est donc pas anonyme.

Par ailleurs, la preuve que la requérante a saisi une autre juridiction internationale compétente en matière de droits de l'homme pour connaître de cette même affaire n'étant pas rapportée, la Cour doit déclarer la requête recevable.

## **X. SUR LE FOND**

### **Sur la violation des droits fondamentaux de la requérante**

49. La requérante invoque la violation par l'Etat du Bénin des articles 7 et 18.4 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples (CADHP) ainsi que la violation des articles 8, 10 et 17 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme.

50. Ces violations sont relatives respectivement au droit de propriété (A), au droit à la protection des personnes âgées (B) et au droit d'être jugé dans un délai raisonnable (C).

51. La Cour va donc examiner successivement toutes ces violations alléguées.

### **a) Sur la violation du droit de propriété**

52. ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY reproche à l'Etat défendeur d'avoir violé son droit de propriété portant sur une parcelle de terrain d'une contenance de 500 m<sup>2</sup> qu'elle a acquise avec ADAMOU N'DIAYE par acte sous seing privé du 17 Octobre 1987 enregistré sous le n°1304 du lotissement de la commune Urbaine d'Abomey-Calavi.

Elle rapporte cependant que, lorsqu'elle est revenue sur la parcelle qui lui avait été attribuée et sur laquelle elle avait d'ailleurs planté une plaque d'identification portant l'inscription de son nom, elle a constaté que ladite plaque a été arrachée et des individus non identifiés lui contestaient la propriété de ladite parcelle.

53. Toutes les démarches qu'elle a entreprises auprès des autorités locales de la mairie d'Abomey-Calavi et du cabinet du géomètre qui a procédé au lotissement et à l'identification de la parcelle ayant été vaines, elle a assigné le géomètre instrumentaire devant le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi le 04 mai 2012.

54. Fort malheureusement, jusqu'au décès dudit géomètre survenu en 2014, la première chambre civile moderne du tribunal de première instance deuxième classe d'Abomey-Calavi saisi n'avait pas encore rendu sa décision dans cette affaire qu'elle avait pourtant mise en délibéré depuis mars 2013.

55. L'Etat défendeur rappelle que la requérante fonde sa demande de condamnation sur la violation des droits de l'homme qui résulterait du fait pour le tribunal de n'avoir pas rendu sa décision dans un délai raisonnable occasionnant la perte de sa parcelle à la suite des opérations de recasement.

56. Il soutient que le géomètre étant décédé, l'instance s'est éteinte conformément aux dispositions de l'article 469 du code de procédure civile, commerciale, sociale,

administrative et des comptes du Bénin de sorte que même si le tribunal devait rendre une décision dans cette affaire, ce ne serait qu'une décision de dessaisissement.

57. Il estime par ailleurs que la perte de la parcelle par la requérante ne lui est pas imputable et lui propose un règlement à l'amiable.

### **ANALYSE DE LA COUR**

58. La requérante invoque la violation de son droit de propriété prévu par l'article 17 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme (DUDH) ainsi conçu:

*« Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété. Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété ».*

59. Ce droit de propriété est également contenu dans les dispositions de l'article 14 de la CADHP desquelles il ressort que : *« le droit de propriété est garanti. Il ne peut y être porté atteinte que par nécessité publique ou dans l'intérêt général de la collectivité, ce, conformément aux dispositions des lois appropriées »*

60. Sur le plan juridique donc, le droit de propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue. Ce droit s'applique aux biens de toute nature, aux meubles comme aux immeubles

61. Le droit de propriété peut être individuel ou collectif. Ainsi, l'article 1er du Protocole 1 à la Convention européenne des droits de l'homme, dispose que : *« Toute personne physique ou morale a le droit de jouir pacifiquement de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international ».*

62. Le droit de propriété, en tant qu'élément important du droit économique, prévu dans les instruments internationaux, à savoir les articles 17 de la DUDH et 14

de la CADHP, est un droit de l'homme. Cela ressort clairement de l'arrêt N° ECW/CCJ/JUD/01/11 du 9 février 2011, rendu dans l'affaire HADJI TIDJANI ABOUBAKAR c. la Banque Centrale des États de L'Afrique de l'Ouest (BCEAO) et L'Etat du NIGER.

63. De même, la Commission Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples, dans l'affaire Dino Noca c. la République Démocratique du Congo, a souligné que deux principes directeurs du droit à la propriété résultent de l'article 14 de la CADHP ; le premier principe étant que le droit à la propriété signifie le droit des individus au respect de la jouissance de leurs biens - "jouissance paisible des biens" - et le second principe annonçant la possibilité et les conditions qui doivent être remplies pour appliquer des restrictions au droit à la propriété.

64. Dans le même ordre d'idées, la Cour souligne que dans sa conception classique, le droit de propriété renvoie généralement à trois éléments, à savoir : le droit d'utiliser la chose qui fait l'objet du droit (usus), le droit de jouir de son fruit (fructus) et le droit de disposer de la chose, c'est-à-dire le droit de la transférer (abusus) ».

65. De même, il ressort des dispositions de l'article 14 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples, que le droit de propriété est un droit fondamental auquel il ne peut être porté atteinte que pour cause d'utilité publique ou pour un intérêt général après une juste et préalable indemnisation. Mais, pour bénéficier de cette protection légale, il importe, en l'espèce, que la requérante justifie son droit de propriété d'une part et, d'autre part, qu'elle rapporte la preuve du comportement fautif de l'Etat défendeur qui l'empêcherait de jouir de son droit conformément à la loi.

66. Dans la présente affaire, il ressort des faits, notamment des déclarations de la requérante qu'elle a acquis la parcelle de terrain objet du litige par acte sous seing privé et que c'est à la faveur d'une opération de recasement qu'elle n'a plus retrouvé ladite parcelle.

67. La Cour fait observer que l'acte sous seing privé de vente de la parcelle en cause tel qu'il ressort des dispositions législatives du Bénin ne confère pas à son titulaire un droit de propriété ; Il s'analyse comme un simple droit d'usage. La preuve n'est donc pas rapportée que la requérante est titulaire d'un droit de propriété sur la parcelle de terrain qu'elle revendique.

68. Or, en matière de violation des droits de l'Homme, tout grief articulé par un requérant doit être corroboré par des éléments de preuve.

69. La jurisprudence de la Cour dans ce domaine est sans équivoque. En effet, dans l'affaire Daouda GARBA contre la République du Bénin (Arrêt n° ECW/CCJ/JUD/01/10 du 17 février 2010) la Cour a statué à ce sujet au paragraphe 35 en ces termes : *« Il est de règle générale en droit qu'au cours d'un procès la partie qui fait des allégations doit en apporter la preuve. La constitution et la démonstration de la preuve appartiennent donc aux parties en procès. Elles doivent utiliser tous les moyens légaux et fournir les éléments de preuve tendant à soutenir leurs prétentions. Ces preuves doivent être convaincantes pour établir un lien entre elles et les faits allégués .... »* ;

70. La Cour note que la requérante n'a pu exhiber un titre administratif reconnaissant son droit de propriété sur la parcelle en cause ; elle n'a pas non plus invoqué l'usucapion résultant d'une longue occupation d'autant plus que la parcelle n'a pas pu être identifiée. De plus, elle n'a pas fait état d'indices permettant de justifier son droit de propriété. En somme, la requérante n'a



nullement allégué l'un des modes de preuve du droit de propriété en matière immobilière tels qu'énumérés ci-dessus.

71. En dépit donc des tentatives de la requérante pour transposer son préjudice sur le terrain de la violation du droit de propriété, le comportement fautif qu'elle reproche à l'Etat du Bénin ne peut pas s'analyser en une violation des droits de l'homme dans la mesure où elle n'a pas justifié qu'elle est titulaire d'un droit de propriété sur la parcelle en cause ;

#### **b) Sur le droit à la protection des personnes âgées**

72. ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY fait remarquer que l'attitude des juges du tribunal de première instance deuxième classe d'Abomey-Calavi consistant à retarder le déroulement de son procès à laquelle s'ajoute le refus de collaboration du géomètre ainsi que celui du Maire lors de la procédure devant la Cour Constitutionnelle sont contraires aux mesures spécifiques de protection des personnes âgées en rapport avec leurs besoins physiques ou moraux et constituent manifestement une violation de l'article 18 de la CADHP.

73. L'Etat du Bénin n'a pas cru devoir répondre spécifiquement à cette allégation de la requérante.

#### **ANALYSE DE LA COUR**

74. L'article 18 de la CADHP dispose que :

*« 1. La famille est l'élément naturel et la base de la société. Elle doit être protégée par l'État qui doit veiller à sa santé physique et morale.*

*2. L'État a l'obligation d'assister la famille dans sa mission de gardienne de la morale et des valeurs traditionnelles reconnues par la communauté.*

*3. L'État a le devoir de veiller à l'élimination de toute discrimination contre la femme et d'assurer la protection des droits de la femme et de l'enfant tels que stipulés dans les déclarations et conventions internationales.*

*4. Les personnes âgées ou handicapées ont également droit à des mesures spécifiques de protection en rapport avec leurs besoins physiques ou moraux ».*

75. La Cour note que l'article 18 de la CADHP exige que les Etats parties à la Charte prennent des mesures appropriées contre la maltraitance envers les personnes âgées. Ces mesures peuvent être législatives ou autres et devraient permettre aux Etats d'évaluer l'ampleur du problème et de faire prendre conscience de la nécessité d'éradiquer la maltraitance et la négligence envers les personnes âgées.

76. Les droits des personnes âgées doivent être garantis. Il s'agit notamment du droit à une prise en charge appropriée et à des services adéquats, du droit à la vie privée, du droit à la dignité personnelle, du droit de prendre part à la détermination des conditions de vie dans un établissement spécialisé, de la protection de la propriété et du droit de maintenir des contacts personnels avec les proches.

77. La Cour constate que la requérante ne rapporte pas la preuve qu'elle a fait l'objet de discrimination ou de mauvais traitements alors qu'elle est une personne âgée. Cette preuve ne ressort pas non plus des pièces de la procédure.

78. Il en résulte que l'article 18 de la CADHP relatif au droit à la protection des personnes âgées n'a pas été violé par l'Etat du Bénin.

- **Le droit d'être jugé dans un délai raisonnable**

79. ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY estime que son droit d'être jugée dans un délai raisonnable a été violé par l'Etat du Bénin car le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi devant lequel elle a assigné le géomètre le 04

mai 2012 pour l'obliger à identifier sa parcelle qu'elle ne retrouvait plus à la suite d'une opération de recasement, n'a pas rendu son jugement jusqu'au décès dudit géomètre survenu en 2014 alors qu'il avait mis l'affaire en délibéré depuis le mois de mars 2013.

80. L'Etat du Bénin se contente d'affirmer que le géomètre étant décédé, l'instance est éteinte de sorte que le tribunal ne peut rendre qu'une décision de dessaisissement.

### **ANALYSE DE LA COUR**

81. La Cour note que le droit d'être jugé dans un délai raisonnable ressort des dispositions des articles 7 paragraphe 1-d de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples (CADHP), 9 paragraphe 3 du Pacte International relatif aux Droits Civils et Politiques (PIDCP) et 6 paragraphe 1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme. L'article 7 de la CADHP dispose que « *toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue. Ce droit comprend :*

*d- le droit d'être jugé dans un délai raisonnable par une juridiction impartiale ».*

82. Quant à l'article 9 paragraphe 3 du PIDCP, entre autres, il dispose que « *tout individu arrêté ou détenu du chef d'une infraction pénale, sera traduit dans le plus court délai devant un juge ou une autorité habilitée par la loi à exercer des fonctions judiciaires, et devra être jugé dans un délai raisonnable ou libéré. »*

83. Suivant les dispositions de l'article 6, § 1, de la Convention Européenne des Droits de l'Homme, « *toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue dans un délai raisonnable par un tribunal indépendant et impartial qui décidera du bien-fondé de l'accusation pénale dirigée contre elle ».*

84. La jurisprudence de la Cour Européenne a tiré de ces dispositions la conséquence que les États contractants doivent organiser leur système judiciaire afin que leurs cours et tribunaux puissent remplir leur rôle avec efficacité et célérité. Il s'agit là pour la Cour

Européenne des Droits de l'Homme (CEDH) de veiller « à ce que la justice ne soit pas rendue avec des retards propres à en compromettre l'efficacité et la crédibilité » (CEDH 24 oct. 1989, *H. c. France*, n° 10073/82, § 58, RFDA 1990. 203, note O. Dugrip et F. Sudre<sup>10</sup>). Le caractère raisonnable de la durée d'une procédure s'apprécie *in globo* selon les circonstances de la cause (CEDH 12 oct. 1992, *Boddaert c. Belgique*, n° 12919/87, § 36) à l'aune des critères dégagés par la jurisprudence de la Cour, à savoir : la complexité de l'affaire, le comportement du requérant et des autorités compétentes, ainsi que l'enjeu du litige pour l'intéressé (CEDH 27 nov. 1991, *Kemmache c. France*, n°s 12325/86).

85. En l'espèce, la requérante invoque la violation de l'article 7 alinéa 1 de la CADHP.

En effet, elle trouve excessif, le temps mis par la juridiction saisie pour statuer sur sa demande et affirme que ce dysfonctionnement constitue une violation de son droit d'être jugée dans un délai raisonnable.

86. La Cour rappelle que l'appréciation du caractère raisonnable du délai est fonction de la complexité de l'affaire, du comportement du requérant et de l'attitude des autorités publiques.

87. La Cour note qu'en l'espèce, ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi le 04 mai 2012 pour qu'il ordonne au géomètre, sous astreintes comminatoires, d'identifier la parcelle dont il avait lui-même dressé le levé topographique après avoir exécuté les travaux de lotissement. Cette procédure qui a été mise en délibéré en mars 2013 n'a pas été jugée jusqu'au décès du géomètre survenu en 2014.

88. La Cour souligne qu'au regard de la nature de la demande soumise au tribunal, (une ordonnance enjoignant au géomètre d'identifier la parcelle issue du lotissement qu'il a lui-même effectué), laquelle ne présente aucune complexité particulière, la durée de deux ans d'attente sans qu'aucune décision de justice ne soit rendue outrepassa la mesure du raisonnable.

89. La Cour Constitutionnelle du Bénin saisie par la requérante s'est d'ailleurs prononcé dans ce sens le 21 avril 2016 en jugeant que « *le délai mis par la chambre civile moderne du tribunal de première instance d'Abomey-Calavi dans le traitement de la procédure n°1479/2012 est anormalement long* »

90. Dès lors, il ne fait aucun doute que le droit de la requérante d'être jugée dans un délai raisonnable a été violé.

## **XII. LES RÉPARATIONS**

91. La requérante sollicite qu'il plaise à la Cour, condamner l'Etat du Bénin à lui verser, la somme de cent million (100.000.000) F.CFA en réparation de tout le préjudice subi.

92. L'Etat du Bénin demande à la Cour de dire et juger qu'il n'est pas responsable du préjudice résultant de la perte de la parcelle de la requérante et de la débouter de sa demande de condamnation à lui payer la somme de cent millions (100.000.000) F. CFA à titre de dommages et intérêts.

### **ANALYSE DE LA COUR**

93. La Cour rappelle que sa compétence en matière de violation des droits de l'homme lui permet non seulement de constater lesdites violations mais aussi d'ordonner leur réparation s'il y a lieu.

94. En l'espèce, la Cour constate que le droit de la requérante d'être jugée dans un délai raisonnable a été violé. Cependant, l'Etat du Bénin soutient que la perte de la parcelle par la requérante ne lui est pas imputable. Il fait valoir en effet que si la requérante a assigné le géomètre devant le tribunal de première instance d'Abomey-Calavi, c'est parce qu'elle est consciente que cette responsabilité incombe à ce dernier.

95. La Cour note que c'est le même géomètre qui s'est occupé du lotissement à Agamandin qui a dressé et signé le levé topographique. Cependant, lorsque ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY est retournée sur le site qui lui avait été attribué et qu'elle a constaté que des individus non identifiés lui contestaient la propriété, ce géomètre n'a pas daigné répondre à la sommation interpellative qu'elle lui a faite d'avoir à identifier la parcelle « i » du lot 124 qu'il lui a attribuée. Elle l'a donc assigné devant le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi le 04 mai 2012 pour l'obliger à s'exécuter.

96. La Cour estime qu'en ne vidant pas sa saisine jusqu'à ce que le géomètre concerné décède deux ans plus tard alors que la demande ne présentait aucune complexité, cette juridiction a ruiné les espoirs de la requérante de retrouver sa parcelle surtout que, comme le soutient l'Etat défendeur lui-même, l'action intentée par la requérante contre le géomètre à l'effet de voir identifier ladite parcelle ne peut être transmissible à la succession dans la mesure où elle porte sur une obligation inhérente à la profession du géomètre de sorte qu'elle ne relève pas des tâches que les héritiers peuvent accomplir dans le cadre de la gestion de la succession du de cujus en raison justement de son caractère *intuitu personae*.

97. La Cour rappelle que les justiciables ont droit à ce que leurs affaires soient jugées dans un délai raisonnable. En cas de violation de ce droit par suite du dysfonctionnement de la juridiction saisie qui relève du service public de la justice, ils peuvent obtenir la réparation par l'Etat du préjudice qu'ils ont souffert de ce fait.

98. En l'espèce, la méconnaissance du droit de la requérante d'être jugée dans un délai raisonnable a occasionné la perte de la parcelle qu'elle avait acquise par acte sous seing privé. Cette perte a causé à la requérante à la fois un préjudice moral et un préjudice matériel qu'elle évalue à cent million (100 000 000) de francs CFA.

99. Le dysfonctionnement du tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi ayant causé un préjudice certain à ALIDOU Aïssatou épouse

BOUKARY, l'Etat du Bénin ne saurait valablement soutenir que la perte de la parcelle ne lui est pas imputable.

100. La Cour de céans considère que la demande en réparation engagée contre l'Etat défendeur par la requérante dont l'affaire n'a pas été jugée dans un délai raisonnable doit permettre la réparation de l'ensemble des dommages tant matériel que moral, directs et certains, qui lui ont été causés.

101. En matière de réparation, la Cour tient à souligner qu'en général, peut être réparé notamment, le préjudice causé par la perte d'un avantage ou d'une chance ou encore par la reconnaissance tardive d'un droit. Peuvent aussi donner lieu à réparation les désagréments provoqués par la durée abusivement longue d'une procédure lorsque ceux-ci ont un caractère réel et vont au-delà des préoccupations habituellement causées par un procès, compte tenu de la situation personnelle de l'intéressé.

102. La Cour estime cependant qu'en l'espèce, le montant de cent million (100 000 000) de franc CFA sollicité par la requérante à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis est excessif. En effet, le préjudice moral dont peut se prévaloir la requérante, résulte de la longue attente qui s'est soldée par la perte de la parcelle du fait que, par ses atermoiements, le tribunal n'a pas rendu sa décision jusqu'au décès du géomètre.

103. Quant au préjudice matériel, il provient du cumul du prix de l'acquisition de la parcelle, des différentes sommes qui ont été dépensées à divers titres et à la valeur ajoutée à la parcelle compte tenu du temps écoulé depuis l'achat par acte sous seing privé et alors surtout que le quartier où se situe ladite parcelle est devenue un quartier moderne et résidentiel. D'ailleurs, sans avoir été contredite, la requérante a affirmé que désormais dans ce quartier, les terrains sont vendus à des dizaines de millions.

104. Pour la Cour, en appliquant tous ces éléments objectifs au cas de la requérante, lui allouer la somme de dix million (10 000 000) de francs CFA au titre de ses préjudices matériel et moral constitue une juste et équitable réparation. Il convient par conséquent de condamner l'Etat défendeur à verser la somme de dix million (10 000 000) de francs CFA à ALIDOU Aïssatou épouse BOUKARY à titre de réparation de tous ses préjudices.

### **XIII. DES DÉPENS**

105. Aux termes de l'article 66 alinéa 2 du règlement de la Cour, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens s'il est conclu dans ce sens ;

En l'espèce, la requérante et l'Etat du Bénin ont expressément conclu à la condamnation aux dépens ;

106. L'Etat du Bénin ayant succombé, la Cour décide qu'il supportera les dépens. **IV. DISPOSITIF**  
Par ces motifs, la Cour siégeant en audience publique et ayant entendu les deux parties :

#### **Sur la compétence :**

Se déclare compétente pour connaître du litige ;

#### **Sur la recevabilité**

Déclare la requête recevable ;



**Sur le fond :**

Dit que le droit de propriété et le droit à la protection des personnes âgées n'ont pas été violés par l'Etat défendeur ;

Dit en revanche que l'Etat du Bénin a violé le droit de la requérante d'être jugée dans un délai raisonnable ;

**Sur les réparations :**

Déclare la requérante partiellement bien fondée en sa demande de réparation ;

Condamne l'Etat du Bénin à lui verser la somme de dix million (10 000 000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts toutes causes de préjudice confondues ;

**DES DÉPENS :**

Laisse les dépens à la charge de l'Etat du Bénin.

Ainsi fait et jugé les jour, mois et an que dessus.

Et ont signé :

**Hon. Juge OUATTARA GBERI-BE**

**Président /Juge-Rapporteur**

**Hon. Juge DUPE ATOKI**

**Membre**

**Hon. Juge JANUARIA TAVARES MOREIRA COSTA**

**Membre**

**Assisté de Maître**

**Greffier**