

*copie grosse, délivrée à Mr CHODATON Bertin
le 11 février 2015*

DGM

N° 07/CA du répertoire

N° 2001-110/CA du greffe

Arrêt du 05 février 2014

Affaire : CHODATON Bertin

C/

PREFET DE L'ATLANTIQUE

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête introductive d'instance en date à Cotonou du 18 août 2001, enregistrée au greffe de la Cour sous le n°979/GCS du 31 août 2001 par laquelle monsieur Bertin CHODATON, Agent à la MERCURIAL MABECY 01-BP :2369 Cotonou, a saisi la Cour d'un recours en annulation pour excès de pouvoir contre le permis d'habiter n°2/213 du 08 juillet 1996 délivré par le Préfet de l'Atlantique à monsieur DJIMA Koffi Adolphe sur la parcelle « Z » du lot 2248-lotissement de Kouhounou lui appartenant ;

Vu la lettre n°0931/GCS du 19 août 2003 par laquelle monsieur Bertin CHODATON a été invité à faire parvenir à la Cour son mémoire ampliatif en trois exemplaires, la copie de son recours gracieux ainsi que la preuve de son dépôt et de sa réception par l'autorité administrative ;

Vu la lettre sans numéro en date à Cotonou du 24 octobre 2003, enregistrée au Greffe de la Cour sous le n°690/GCS du 04 novembre 2003 par laquelle Maître Lucien Avyt DOMINGOS, Avocat à la Cour, Conseil de monsieur, Bertin CHODATON a fait parvenir à la Cour son mémoire ampliatif ;

Vu la lettre n°1662/GCS du 22 avril 2004 transmettant pour communication, la requête introductive d'instance, le mémoire ampliatif et les pièces y annexées de Maître Lucien A. DOMINGOS Conseil de monsieur Bertin CHODATON à Maître Alexandrine F. SAÏZONOU, Avocat à la Cour, Conseil de la Préfecture de l'Atlantique, pour ses observations ;



[Signature]

[Signature]

*Notifié par les nos 2108-2109-2110-2111-2112 pcs du 18/08/2014
GCS*

Vu la lettre n°1364/04/SAF/SS du 02 juillet 2004, par laquelle Maître Alexandrine F. SAÏZONOU a fait parvenir à la Cour son mémoire en défense ;

Vu la lettre n°365/GCS du 31 janvier 2006, par laquelle le mémoire en défense de Maître Alexandrine F. SAÏZONOU-BEDIE a été communiqué à Maître Lucien A. DOMINGOS Conseil du sieur Bertin CHODATON pour ses répliques ;

Vu la lettre sans numéro en date du 15 mars 2006 enregistrée au Greffe de la Cour sous le n°309/GCS du 04 avril 2006, par laquelle Maître Lucien A. DOMINGOS a fait parvenir à la Cour son mémoire en réplique ;

Vu la lettre n°1906/GCS du 17 mai 2006, par laquelle le mémoire en réplique de Maître Lucien A. DOMINGOS Conseil du sieur Bertin CHODATON, a été communiqué à Maître Alexandrine F. SAÏZONOU-BEDIE, Conseil de la Préfecture de l'Atlantique, pour ses observations en contre-réplique ;

Vu la lettre n°2006/06/SAF/SA du 05 octobre 2006, enregistrée au Greffe de la Cour sous le n°1026/GCS du 06 octobre 2006 par laquelle Maître Alexandrine F. SAÏZONOU-BEDIE a fait parvenir à la Cour ses observations en contre-réplique ;

Vu la lettre n°4304/GCS du 10 novembre 2006, transmettant pour communication la contre-réplique de Maître Alexandrine F. SAÏZONOU-BEDIE à Maître Lucien A. DOMINGOS, Conseil de Bertin CHODATON pour ses répliques ;

Vu la lettre sans numéro en date du 08 novembre 2006, enregistrée au Greffe de la Cour sous le n°1250/GCS du 15 décembre 2006 par laquelle Maître Lucien A. DOMINGOS, a fait parvenir à la Cour ses répliques

Vu la consignation payée et constatée au dossier par le reçu n°2156 du 14 septembre 2001 délivré par le Greffier en Chef au nom du requérant ;

Vu l'Ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 remis en vigueur par la loi n°90-012 du 1^{er} juin 1990 organisant la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu toutes les pièces du dossier ;

Oùï le conseiller **Jérôme O. ASSOGBA** en son rapport ;

Oùï l'avocat général **Onésime G. MADODE** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que le requérant expose qu'il a acquis le 27 octobre 1974 une parcelle de terrain sise au quartier Zogbo à Cotonou auprès de monsieur Ernest Estève ;

Qu'en 1979 il y a édifié un bâtiment avant les opérations de lotissement intervenues en 1987 à l'issue desquelles la parcelle n°2248 « Z » lui a été attribuée ;

Qu'il se fait alors qu'après lotissement, son bâtiment se retrouve sur la parcelle « A » du même lot n°2248 qui est contiguë à la parcelle « Z » et disponible ;

Que pour acquérir cette parcelle « A » disponible et contiguë à la sienne, il a adressé en 1990, 1991 et 1992 des demandes successives au Préfet de l'Atlantique ;

Que le 29 août 1994, et à sa grande surprise, il est convoqué à la Préfecture pour s'entendre dire que la parcelle « A » a été attribuée à une tierce personne, à savoir monsieur ABLO Benjamin Clotaire qui n'a fait sa demande d'acquisition de la parcelle « A » que le 26 juin 1994 ;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Que mieux, le 15 septembre 1994 une équipe d'une quinzaine de personnes dont un agent de la Police Nationale arrive sur les deux parcelles « Z » et « A » et procède à un déplacement des bornes ;

Que suite à cette opération, il doit désormais se retrouver sur la parcelle « A » ;

Que le même jour, monsieur Adolphe Koffi DJIMAN, alors Chef des Affaires Financières de la Préfecture de l'Atlantique (Cotonou) qui était parmi la quinzaine de personnes, de concert avec ses collègues de service des affaires domaniales et, sous prétexte de la satisfaction de sa requête de rachat de la petite portion disponible enregistrée sous le n° « A » 2248 et marquée disponible, a entrepris de lui faire signer un document manuscrit intitulé procès-verbal de séance d'identification, dont il ressort que la petite portion dite « disponible » « A » de 250 m² devient sa propriété.

Que curieusement, ce manuscrit sera transformé en Acte de permutation de sa parcelle « Z » du lot 2248 de 461 m² avec la parcelle « A » pour conserver son bâtiment ;

Que le Préfet de l'Atlantique a, par arrêté n°2/412/DEP du 25 août 1994, attribué la parcelle « Z » du lot 2248 au sieur ABLO Benjamin Clotaire qui en réalité est un prête-nom puisque le permis d'habiter n°2/213 du 08 juillet 1996 relative à cette parcelle est délivré à monsieur Adolphe Koffi DJIMAN en service à la Préfecture de l'Atlantique

Qu'il se voit donc victime d'une fraude grossière et d'une vaste tromperie de la part de monsieur Adolphe Koffi DJIMAN et du Préfet de l'Atlantique, qui lui ont ainsi arraché sa parcelle « Z » du lot 2248 plus grande que la parcelle « A » du même lot 2248 qui lui est, en définitive, revenue par l'effet du document manuscrit qu'on lui a fait signer chez lui ;

Qu'en dépit de ses réclamations tant au niveau du Préfet de l'Atlantique qu'au niveau du Ministère de l'Intérieur il n'a pu avoir gain de cause ;

Qu'il vient saisir la Haute juridiction pour demander l'annulation du permis d'habiter n°2/213 du 08 juillet 1996 et de l'arrêté préfectoral n°2/412/DEP du 25 août 1994 délivré au



sieur Benjamin Clotaire ABLO, prête-nom du sieur Adolphe Koffi DJIMAN.

Considérant qu'à l'appui de son recours, le requérant soutient qu'il est le seul propriétaire légitime de la parcelle « Z » du lot 2248 en ce que ladite parcelle porte encore son nom dans les registres de la Préfecture de Cotonou ;

Que la photocopie du certificat d'appartenance n°068/DEP-ATL/SG/SAD du 10 février 2000 délivré sur la parcelle « Z » du lot 2248 porte son nom et est signé du Préfet de l'Atlantique ;

Que la photocopie du certificat de non litige en date du 18 janvier 2000 signé du Chef quartier de Yénawa (Commune Urbaine de Kouhounou) délivré sur la parcelle « Z » du lot 2248 porte également son nom, ainsi que la photocopie du reçu n°09753 du 23 novembre 1987 de la SONAGIM ;

Que monsieur Adolphe Koffi DJIMAN, Agent de la Préfecture, bénéficiaire du permis d'habiter n°2/213 du 08 juillet 1996 querellé ne détient aucun titre de propriété sur la parcelle « Z » du lot 2248 ;

Que le permis d'habiter n°2/213 du 08 juillet 1996 est de nature frauduleuse en ce qu'il est délivré en violation de ses droits sur la parcelle « Z » du lot 2248 ;

Considérant que le Préfet du département de l'Atlantique fait observer que c'est dans l'impossibilité de donner satisfaction à la demande d'acquisition de la parcelle « A » faite par le requérant que dans le souci de lui sauvegarder son bâtiment s'y trouvant qu'il a fait procéder à la permutation après avoir fait rectifier les superficies des deux parcelles ;

Que cette opération à laquelle le requérant a consenti a fait l'objet de procès-verbal qu'il a signé sans réserve ;

Qu'il a alors pris les actes attaqués pour officialiser cette permutation ;

Qu'il conclut que monsieur CHODATON a fait preuve de mauvaise foi en prétendant que ces actes ont été pris en fraude de ses droits.



EN LA FORME

Considérant que le recours pour excès de pouvoir de Monsieur Bertin CHODATON a été introduit selon les forme et délai de la loi ;

Qu'il est donc recevable.

AU FOND

Considérant que l'examen des pièces du dossier révèle que les sieurs Benjamin Clotaire ABLO et Adolphe Koffi DJIMAN n'étaient ni acquéreurs, ni propriétaires de parcelles dans la zone ;

Considérant par ailleurs qu'aucun d'eux ne détenait un titre quelconque de propriété sur la parcelle « Z » du lot 2248 de Kouhounou ;

Qu'en conséquence, les sieurs Benjamin Clotaire ABLO et Adolphe Koffi DJIMAN ne sauraient élever une quelconque prétention sur la parcelle « Z » du lot 2248 de Kouhounou ;

Que par contre il est établi au dossier que la parcelle « Z » du lot 2248 de Kouhounou se trouve enregistrée au nom du requérant Bertin CHODATON dans les registres de la Préfecture de Cotonou ;

Que les différentes pièces produites au dossier par le requérant notamment la convention d'achat datée du 27 octobre 1974, le reçu n°9753 délivré le 23 novembre 1987 par la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM), le certificat d'appartenance n°2/068/DEP-ATL/SG/SAD délivré le 10 février 2000 par le Préfet de l'Atlantique, attestent qu'il est l'attributaire et le propriétaire de la parcelle « Z » du lot 2248 de Kouhounou ;

Que le procès-verbal de compulsion en date du 23 novembre 1999 dressé par maître Wakili Lagnidé Huissier de justice révèle que, aussi bien dans les registres de la Préfecture de l'Atlantique, que ceux de l'Institut Géographique National (IGN) la parcelle « Z » du lot 2248 de Kouhounou est d'une superficie de 0910 m² est enregistrée au nom de monsieur CHODATON Bertin ;

117

EFF

Que par conséquent il ne fait l'ombre d'aucun doute relativement aux droits du requérant sur la parcelle « Z » du lot 2248 de Kouhounou.

Considérant qu'il résulte aussi de l'examen des pièces du dossier, que suite aux opérations de lotissement la parcelle de Monsieur CHODATON Bertin s'est retrouvée scindée en deux portions l'une de 461 m² « Z » du lot 2248/Kouhounou l'autre de 250 m² « A » du même lot 2248/Kouhounou ;

Que le bâtiment d'habitation du sieur CHODATON, construit avant le lotissement, s'est retrouvé après lotissement sur la parcelle « A » du lot 2248 de 250 m² ;

Que c'est la parcelle « Z » du lot 2248 de 461 m² qui lui est revenue et enregistrée en son nom tant dans les registres de la SONAGIM que dans ceux de la Préfecture de l'Atlantique

Que la parcelle « A » du lot 2248 se trouvant alors être disponible, Monsieur CHODATON Bertin a introduit plusieurs demandes de rachat de la parcelle « A » du lot 2248 auprès du Préfet de l'Atlantique ;

Qu'au lieu de faire droit à la demande de rachat de la parcelle « A » que lui a adressée Monsieur CHODATON Bertin, ou de lui notifier son refus, le Préfet de l'Atlantique s'est contenté d'accuser le requérant d'avoir construit sur la parcelle « A » sans son accord ;

Que la parcelle « A » a été en définitive attribuée au sieur Benjamin Clotaire ABLO qui en aurait fait lui aussi la demande de rachat au Préfet bien après Monsieur CHODATON Bertin ;

Que néanmoins, contre toute attente, le 15 septembre 1994, une équipe d'une quinzaine de personnes dont un agent de police arrive sur les parcelles « Z » et « A » pour procéder à un déplacement de bornes identifiant les deux parcelles ;

Que c'est alors que le requérant se retrouve désormais sur la parcelle « A » définitivement ;

Que par la suite, ces personnes ont fait, signer un manuscrit au sieur CHODATON Bertin ;



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M7".

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "GFF".

Que ledit manuscrit, versé au dossier de la procédure est intitulé « Procès-verbal de Séance d'identification » et mentionne que le requérant accepte de permuter sa parcelle « Z » contre la parcelle « A » transférant ainsi la parcelle « Z » à monsieur ABLO avec la modification des superficies ainsi qu'il suit :

- parcelle « A » : 358,80 m² ;
- parcelle « Z » : 280,80 m² ;

Considérant que le requérant, voyant sa parcelle menacée suite à cette opération de déplacement de bornes, avait élevé une protestation en dénonçant la manœuvre dans une correspondance adressée au Ministre de l'Intérieur, de la Sécurité et de l'Administration Territoriale dès le 27 septembre 1994 ;

Que le requérant avait alors préféré garder sa parcelle « Z » du lot 2248 qui lui était initialement destinée même s'il ne pourrait racheter la parcelle « A » comme il le souhaitait ;

Considérant qu'il n'est mentionné nulle part, dans les pièces du dossier que l'équipe qui s'est rendue sur la parcelle pour identifier et déplacer les bornes a opéré suite aux instructions du Préfet ;

Que cette équipe d'une quinzaine de personnes n'a reçu expressément aucun mandat de l'autorité préfectorale ;

Considérant que le requérant conteste cette opération ;

Qu'il ne saurait donc être forcé de préserver son bâtiment sur la parcelle « A » pour voir réduire la superficie à laquelle il a droit ;

Que l'opération d'identification, de déplacement de bornes et de permutation de parcelles n'a non seulement aucun fondement juridique mais encore procède d'un abus de nature à léser les intérêts du requérant ;

Que dans ses conditions le procès-verbal qui constate cette opération doit être écarté ;

Que par conséquent la délivrance du permis d'habiter n°2/213 du 08 juillet ~~2009~~¹⁹⁹⁶ par le Préfet fondé sur cette opération manque également de base juridique ;

1996 117

117

GFF

Qu'il y a donc lieu d'annuler ce permis d'habiter.

Par ces motifs,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le recours en date du 18 août 2001 de monsieur CHODATON Bertin en annulation du permis d'habiter n°2/213 du 08 juillet 1996 délivré par le Préfet de l'Atlantique est recevable.

Article 2 : Le permis d'habiter n°2/213 du 08 juillet 1996 délivré par le Préfet de l'Atlantique à DJIMAN Koffi Adolphe est annulé.

Article 3 : Le frais sont mis à la charge du Trésor Public.

Article 4 : Notification du présent arrêt sera faite aux parties, ainsi qu'au Procureur général près la Cour suprême.

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (chambre administrative) composée de :

Jérôme O. ASSOGBA conseiller à la chambre administrative ;

PRESIDENT;

Eliane R. G. PADONOU

Et

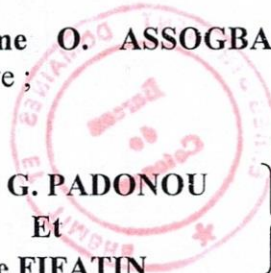
Etienne FIFATIN

CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du mercredi cinq février deux mille quatorze, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Onésime G. MADODE, Avocat Général ;

MINISTERE PUBLIC ;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Gédéon AKPONE

GREFFIER ;

Et ont signé :

Le président-rapporteur,

Jérôme O. ASSOGBA

Le greffier,

Gédéon AKPONE

05 = Gratis

Enregistré à Cotonou le 02/07/14
No 15 Case 2797
CU Gratis
Ministère de l'Enregistrement



Erick M. M.
AKAKPO - DJIHOUNTRY