

Première grosse délivrée à M. OGOUBIYI Donatien le 21/07/2000

HMF

OGOUBIYI

CH. ADM.

N° 31/CA du Répertoire

N° 96-54/CA du Greffe

Arrêt du 15 juin 2000

AFFAIRE : OGOUBIYI Donatien

C/

Préfet de l'Atlantique et
BATOSSI Léonard (Intervenant)

REPUBLIQUE DU BENIN
AU NOM DU PEUPLE BENINOIS
COUR SUPREME
CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête en date à Cotonou du 30 septembre 1996 de son conseil, Maître Abdou Waïdi MOUSTAPHA, Avocat près la Cour d'Appel de Cotonou, enregistrée au Greffe de la Cour le 02 octobre 1996 sous le n° 461/GCS par laquelle Monsieur OGOUBIYI Donatien, a introduit un recours en annulation pour excès de pouvoir contre l'Arrêté Préfectoral portant attribution de parcelle N° 2/37/DEP-ATL/SP du 1^{er} avril 1996 et le Permis d'Habiter N° 2/178 du 18 juin 1996 du département de l'Atlantique ;

Vu la communication faite pour ses observations au Préfet du département de l'Atlantique de ladite requête, du mémoire ampliatif, ainsi que de toutes les pièces du dossier par lettre n° 990/GCS du 25 juillet 1997 ;

Vu la consignation constatée par reçu n° 936 du 08 novembre 1996 ;

Vu toutes les pièces du dossier ;

Vu l'Ordonnance n° 21/PR du 26 avril 1966 organisant la procédure devant la Cour Suprême, remise en vigueur par la Loi n° 90-012 du 1^{er} juin 1990 ;

Vu la Loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ;

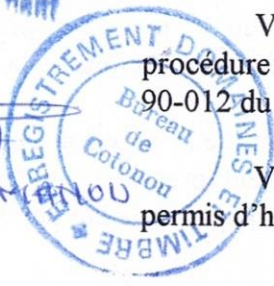
Notifié par L/N° 1840-1841/GCS aux parties 1843 du 21/07/2000
au Préfet par L/N° 1844/GCS et au PG par L/N° 1867/GCS
du 21/07/2000

DB: GRATIS

Enregistré à Cotonou le 17/7/00
Rég. 15
Case 2435-2
Rég. GRATIS -

L'Intervenant

Mariama SOUMAYE



Vu le décret n° 64-276/PC/MFAEP/EDT du 2 décembre 1964 fixant le régime des Permis d'Habiter au Dahomey ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience publique qui a eu lieu le Jeudi 15 juin 2000 ;

Oùï le Conseiller **Samson DOSSOUMON** en son rapport ;

Oùï l'Avocat Général **René Louis KEKE** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

EN LA FORME

Considérant que par requête en date à Cotonou du 30 septembre 1996 enregistrée au Greffe de la Cour le 02 octobre 1996, le requérant **OGOUBIYI Donatien** sollicite de la Cour, l'annulation pour excès de pouvoir contre l'Arrêté Préfectoral portant attribution de la parcelle N° 2/37/DEP-ATL/SP du 1^{er} avril 1996 et le Permis d'Habiter N° 2/178 du 18 juin 1996 ;

Que de l'analyse du dossier, il résulte que l'arrêté querellé n'a pas été notifié au requérant ;

Que Monsieur **OGOUBIYI Donatien** a introduit un recours gracieux et hiérarchique respectivement à Monsieur le Préfet du département de l'Atlantique et à Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 21 juin 1996 ;

Que le 30 septembre 1996, le requérant n'ayant pas reçu satisfaction de l'Administration saisit la Cour pour se prononcer sur le contentieux ;

Considérant que les alinéas 2 et 3 de l'article 68 de l'Ordonnance n° 21/PR du 26 avril 1966 remise en vigueur par la Loi n° 90-012 du 1^{er} juin 1990 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour Suprême disposent :

« Avant de se pourvoir contre une décision individuelle, les intéressés doivent présenter un recours hiérarchique ou gracieux tendant à faire rapporter ladite décision.



Le silence gardé plus de deux mois par l'autorité compétente sur le recours hiérarchique ou gracieux vaut décision de rejet... » ;

Que dans le cas d'espèce, le requérant ayant satisfait à ces alinéas de l'article précité, le recours est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi.

AU FOND

Sur le premier moyen du requérant tiré de la violation du principe de l'égalité du citoyen devant la loi en ce que la parcelle « V » du quartier Mènontin a été attribuée de façon régulière à Madame RANDOLPH Marie-Louise, ce que confirme la Commission Nationale des Affaires Domaniales.

Considérant que le principe d'égalité des citoyens devant la loi consiste en ce que les individus placés dans la même situation au même moment soient traités de la même façon ;

Considérant que l'analyse du dossier montre qu'au départ, c'est-à-dire qu'à la date du 10 mars 1988, le règlement des frais d'état des lieux n° 12808° du quartier Mènontin du District Urbain de Cotonou 5 d'une surface de 498 m² a été fait au nom de DOHOU Tayé Adélaïde pour le montant de vingt mille (20.000) francs CFA ;

Qu'il ressort du dossier qu'à la même date, dame RANDOLPH Marie-Louise, aux termes du reçu n° 08941 de la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM) règle pour les frais de mutation d'état des lieux du n° 12808° du quartier Mènontin sept mille (7.000) francs CFA ;

Qu'à cette même date c'est-à-dire le 10 mars 1988, dame RANDOLPH Marie-Louise paie quarante mille (40.000) francs pour frais de lotissement d'état des lieux 12808° de Mènontin à la SONAGIM aux termes du reçu n° 08938 ;

Considérant qu'à la date du 15 juillet 1993, le Maire de la Commune Urbaine de Fifadji certifie que la parcelle sise au quartier Mènontin Kindonou relevée à l'état des lieux sous le n° 12808°, lot 2158 (V) au nom de RANDOLPH Marie Louise vendue à Donatien OGOUBIYI ne présente aucun litige ;



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'R' followed by a flourish.

Considérant que l'instruction du dossier montre qu'au niveau du plan de lotissement de Mènontin de la Société Nationale de Gestion Immobilière, que la parcelle relevée à l'état des lieux n° 12808° au nom de dame RANDOLPH Marie Louise a été entièrement engloutie dans la rue séparant les lots n°s 2193 et 2194 et que l'Administration lui a attribué le lot 2158 de la parcelle « V » ;

Considérant qu'en effet, le répertoire des lots et des propriétaires relatif au lotissement de Mènontin Nord et Sud montre à la page 124 que la parcelle « V » du lot 2158 dont l'état des lieux est 2158 et la superficie à l'état des lieux de 458 m² a été attribuée à la dame RANDOLPH Marie Louise pour une superficie de 261 m² ;

Qu'il ressort au bas de la page relative au répertoire des lots et des propriétaires du lotissement de Mènontin Nord et Sud que le premier rapporteur de ce recasement est BAH Constantin ;

Que de même c'est le sieur Constantin BAH qui, par lettre n° 077/BEBC/96 adressée à Monsieur le Préfet du département de l'Atlantique le 28 février 1996 écrivait que :

« la parcelle « V » du lot 2158 avait été rendue disponible pendant les travaux de vérification ;

Que cette dernière devrait être recasée dans les lots 2192 ou 2193 proche de sa parcelle marécageuse relevée à l'état des lieux, par exemple sur l'une ou l'autre des parcelles « T » ou « B » actuellement disponible dans le lot 2193, mais à condition que dame DOHOU Tayé soit convoquée pour présenter des pièces qui montrent qu'elle a droit à la parcelle relevée à l'état des lieux sous le numéro 12808 située dans un marais » ;

Considérant qu'il ressort de l'instruction du dossier que Monsieur DOHOU M. Hilaire demeurant à Godomey, maison DOHOU, 04 BP 0429, Tél. 35-03-11 était propriétaire d'un domaine de dix (10) hectares quarante (40) ares sis à Mènontin (ex Godomey-Houéyogbé), acquis suivant la convention de vente n° 21/16/AD en date à la Sous-Préfecture d'Abomey-Calavi du 30 octobre 1973, reconnaît avoir donné à titre gratuit à sa sœur DOHOU Tayé Adélaïde, la parcelle de terrain relevé à l'état des lieux sous le n° 12808 et recasé dans le lot n° 2158, parcelle « V » du lotissement de Mènontin Nord et Sud ;



Qu'en d'autres termes, au départ le domaine objet du litige appartenait selon l'instruction du dossier à DOHOU Hilaire qui l'a donné à sa sœur DOHOU Tayé Adélaïde, qui l'a cédé à Madame RANDOLPH Marie Louise, qui à son tour l'a vendu à Monsieur OGOUBIYI Donatien ;

Considérant que l'instruction du dossier montre par ailleurs que cette parcelle faisait partie du domaine appartenant à DOHOU Hilaire, a été achetée le 30 octobre 1973 chez les nommés TAGBODJI et AHOTIN, tous deux pêcheurs, demeurant à Godomey ;

Que le domaine, objet de la vente, relevait de la Sous-Préfecture d'Abomey-Calavi ;

Que c'est ainsi qu'à la date du 17 novembre 1973, le Sous-Préfet d'Abomey-Calavi, confirme cette vente à DOHOU Hilaire ;

Qu'aussi l'analyse des pièces du dossier montre-t-elle qu'à l'état des lieux de Cotonou-Nord, zone de Mènonin, le nom des DOHOU a été relevé non seulement au 12808°, mais aussi au 12810° et au 12820° ;

Que tout ce qui précède montre clairement qu'au départ, le domaine litigieux n'appartient pas à DOHOU Tayé Adélaïde, mais à DOHOU Hilaire, son frère ;

Qu'il en résulte que l'Administration, voire la Préfecture de l'Atlantique, sans faire des investigations ne doit en aucun cas vendre cette parcelle à une tierce personne, ceci pour éviter les contestations éventuelles, voire certaines ;

Que dans le cas d'espèce, l'analyse des pièces montre que la parcelle « V » du lot 2158 a été attribuée de façon régulière à dame RANDOLPH Marie Louise, affirmation confortée par le procès-verbal du vendredi 12 avril 1996 de la Commission Nationale des Affaires Domaniales du Ministère de l'Intérieur, de la Sécurité et de l'Administration Territoriale ;

Qu'il est à remarquer qu'après les travaux de lotissement et de recasement dans un quartier, les citoyens sinistrés se voient attribuer des parcelles en compensation ;



Qu'en l'espèce, il ressort que la parcelle relevée au 12808° au nom de dame RANDOLPH Marie Louise a été entièrement engloutie dans la rue séparant les lots n° 2193 et 2194, ce qui a amené la Préfecture à recaser dame RANDOLPH au lot 2158 de la parcelle « V », ce qu'atteste les pièces du dossier ;

Que l'Administration ne saurait revenir sur sa décision en lui retirant non seulement sa parcelle, mais aussi en créant un imbroglio non éclairci ;

Que l'article 2 de la Loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des Permis d'Habiter au Dahomey et l'alinéa 2 de l'article 4 du Décret n° 64-276/PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 fixant le régime des Permis d'Habiter au Dahomey disposent que :

ARTICLE 2 : « Le Chef de Circonscription sera assisté, dans l'attribution des Permis d'Habiter, d'une commission dont la composition et le fonctionnement seront prévus par décret pris en Conseil des Ministres».

Que l'alinéa 2 de l'article 4 du Décret n° 64-276/PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964, fixant le régime des Permis d'Habiter au Dahomey dispose que : « Dans la mesure où il sera possible de satisfaire à de telles demandes et après consultation de la commission prévue à l'article précédent, et du Maire dans les Communes, le Chef de Circonscription désignera au demandeur la parcelle libre de toute occupation et préalablement bornée ou pour le moins piquetée, qu'il pourra occuper, et lui délivrera un Permis d'Habiter détaché d'un registre à souches portant un numéro d'une série ininterrompue » ;

Qu'il est manifeste que le Préfet du département de l'Atlantique n'a ni respecté le principe de l'égalité des citoyens devant la loi, ni respecté les dispositions de la Loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 et du Décret n° 64-276/PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 fixant le régime des Permis d'Habiter au Dahomey avant la prise de l'Arrêté Préfectoral portant Attribution de parcelle N° 2/37/DEP-ATL/SP du 1^{er} avril 1996 et la délivrance du Permis d'Habiter n° 2/178 du 18 juin 1996, dans la mesure où les actes querellés ont été délivrés sur une parcelle déjà occupée ;

Qu'il s'ensuit que le Préfet du département de l'Atlantique a non seulement violé le principe de l'égalité des citoyens devant la loi mais aussi a violé de façon certaine les dispositions précitées de

la Loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 et de son Décret d'application n° 64-276/PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 ;

Qu'en conséquence le premier moyen du requérant tiré de la violation du principe de l'égalité du citoyen devant la loi en ce que la parcelle « V » du lot 2158 du lotissement du quartier Mènontin a été attribuée de façon régulière à Madame RANDOLPH Marie Louise est fondé et doit être accueilli ;

Sur le deuxième moyen du requérant tiré de la violation du principe des droits acquis en ce que l'attribution de la parcelle « V » du lot 2158 du lotissement du quartier Mènontin à Madame RANDOLPH Marie Louise avait déjà conféré des droits dont le respect s'oppose, le cas échéant à une mesure de retrait de ladite parcelle pour un autre citoyen.

Considérant que, lorsqu'une décision ou une attribution de parcelle ayant créé des droits est entachée d'une illégalité de nature à entraîner l'annulation ou le retrait de la parcelle attribuée, l'autorité ne peut le faire que dans les délais du recours contentieux ou en cas de fraude ;

Considérant que dans le cas d'espèce, l'analyse des pièces du dossier montre que l'expert Constantin BAH a mis des réserves sur l'attribution de la parcelle à dame RANDOLPH Marie Louise dans sa lettre adressée au Préfet du département de l'Atlantique datée du 28 février 1996 ;

Que la Préfecture du département de l'Atlantique n'a pas pu faire la lumière sur la parcelle objet du contentieux avant de l'attribuer à Monsieur BATOSSI Léonard.

Qu'en effet, l'attribution de la parcelle « V » du lot 2158 du lotissement de Mènontin a été faite selon les pièces du dossier au nom de dame RANDOLPH Marie Louise.

Que le Préfet du département de l'Atlantique, sans avoir vraiment statué sur le vrai propriétaire de cette parcelle n'a pas le droit ni le privilège de la céder voire de la vendre ;

Qu'autrement dit, le Préfet du département de l'Atlantique sans avoir éclairci la situation réelle de la parcelle « V » du lot 2158 auparavant attribuer à dame RANDOLPH Marie Louise d'après les pièces versées au dossier, n'est plus fondé à attribuer la même



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

parcelle par Arrêté Préfectoral portant Attribution de parcelle N° 2/37/DEP-ATL/SP du 1^{er} avril 1996 à Monsieur BATOSSI Léonard ;

Qu'aussi les allégations de la défense dans le dossier sont-elles des propos dilatoires qui n'éclairent pas la religion de la Cour sur le bien fondé de l'attribution de la même parcelle à un autre citoyen alors que cette parcelle a été attribuée à dame RANDOLPH Marie Louise ;

Que par ailleurs, le sieur BATOSSI Léonard ne devait plus poursuivre des travaux de construction sur la parcelle dès lors qu'il a constaté que la parcelle en question fait l'objet de litige et que l'affaire est pendante devant les juridictions ;

Qu'il échet donc au total d'accueillir comme valide et fondé le deuxième moyen tiré de la violation du principe des droits acquis en ce que l'attribution de la parcelle « V » du lot 2158 du lotissement du quartier Mènontin à Madame RANDOLPH Marie Louise avait déjà conféré des droits dont le respect s'oppose, le cas échéant à une mesure de retrait de ladite parcelle pour un autre citoyen.

PAR CES MOTIFS

DECIDE

Article 1^{er} : La requête de Monsieur OGOUBIYI Donatien du 30 septembre 1996 est recevable.

Article 2 : L'Arrêté Préfectoral portant Attribution de parcelle n° 2/37/DEP-ATL/SP du 1^{er} avril 1996 et le Permis d'Habiter n° 2/178 du 18 juin 1996 sont annulés pour violation de la légalité.

Article 3 : Les dépens sont mis à la charge du Trésor Public.

Article 4 : Notification du présent arrêt sera faite aux parties et au Procureur Général près la Cour Suprême.

Ainsi fait et délibéré par la Cour Suprême (chambre Administrative) composée de Messieurs :



Samson DOSSOUMON, Conseiller à la chambre Administrative,

PRESIDENT ;

André LOKOSSOU }
et {
Joachim G. AKPAKA }

CONSEILLERS.

Et prononcé à l'audience publique du Jeudi quinze juin deux mille, la Chambre étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

René Louis KEKE,

MINISTERE PUBLIC ;

Et de Maître **Irène Olga AÏTCHEDJI**,

GREFFIER.

Et ont signé

Le Président,

Le Greffier,



