

une grosse délivrée ce 12/3/2001 à  
Mr SEVO Pierre

CH. ADM.

HMF

N° 76/CA du Répertoire

N° 99-03/CA du Greffe

Arrêt du 16 novembre 2000

Affaire : SEVO Pierre Honoré  
C/

Préfet de l'Atlantique et autres

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

La Cour,

Vu la requête introductive d'instance valant mémoire ampliatif en date à Cotonou du 21 décembre 1998 enregistrée au Greffe de la Cour le 30 décembre 1998 sous n° 1218/GCS par laquelle le sieur SEVO Pierre Honoré, Commissaire de Police en service au Commissariat de Ste Rita, 03 BP 4213 Jéricho Cotonou a saisi la Cour d'un recours en annulation pour excès de pouvoir contre l'Arrêté Préfectoral n° 2/367/DEP-ATL/SG/SAD du 21 juillet 1998 par lequel le Préfet de l'Atlantique lui a retiré la parcelle « G » du lot 2238 du lotissement de Kouhounou pour l'attribuer à la Collectivité AGBADJIGAN représentée par AGBADJIGAN Laurent qui s'est précipitée pour la céder à HOUNDJO Gbèhognon Pierre ;

Vu la lettre n° 0324/GCS du 19 février 1999 par laquelle la requête introductive d'instance valant mémoire ampliatif et les pièces y annexées ont été communiquées, pour ses observations, au Préfet du Département de l'Atlantique ;

Vu la lettre n° 1045/GCS du 14 juin 1999 par laquelle une mise en demeure a été adressée au Préfet de l'Atlantique lui rappelant les dispositions des articles 69 et 70 de 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<sup>er</sup> juin 1990 ;

Vu le mémoire additif en date du 02 mars 2000 enregistré au Greffe de la Cour le 03 mars 2000 sous n° 229/GCS par lequel le requérant a saisi la Cour de l'existence de l'Arrêté n° 2/86/DEP-ATL/SG/SAD du 17 février 1995 pris par l'Autorité Préfectorale, sans qu'il n'ait reçu notification, pour annuler son Permis d'Habiter n° 2/31 du 19 avril 1990 au motif qu'il a fraudé ;



Mariamane SOUTMAYOU

Vu la lettre n° 0645/GCS en date du 09 mars 2000 par laquelle le mémoire additif ainsi que les pièces y annexées ont été communiqués, pour ses observations, au Préfet du Département de l'Atlantique qui n'a pas cru devoir réagir ;

Vu l'Arrêt n° 17/CA du 1<sup>er</sup> avril 1999 par lequel la Cour, sur demande du requérant, a accordé un sursis à l'exécution de l'Arrêté n° 2/367/DEP-ATL/SG/SAD du 21 juillet 1998 ;

Vu le reçu n° 509867 du 19 avril 1990 par lequel le requérant a versé un acompte pour l'acquisition de ladite parcelle dans le compte de l'Administration Préfectorale ;

Vu le Permis d'Habiter n° 2/31 du 19 avril 1990 délivré au requérant ;

Vu l'Arrêté n° 2/668/DEP-ATL/SG/SAD du 14 décembre 1993 par lequel la même parcelle a été attribuée à la dame AKOUESSOUKPO Julienne ;

Vu l'Arrêté n° 2/085/DEP-ATL/SG/SAD du 17 février 1995 par lequel, sur instruction du Ministre de l'Intérieur, de la Sécurité et de l'Administration Territoriale (Lettre n° 1825/MISAT/DC/SA du 08 décembre 1994), le Préfet a abrogé l'Arrêté n° 2/668/DEP-ATL/SG/SAD du 14 décembre 1993 pour confirmer les droits de propriété du sieur SEVO Pierre Honoré sur ladite parcelle ;

Vu l'Arrêté n° 2/086/DEP-ATL/SG/SAD du 17 février 1995 par lequel la même autorité a pris la décision, le même jour que l'Arrêté précédent, d'annuler, pour raison de fraude, le Permis d'Habiter n° 2/31 du 19 février 1990 délivré au requérant ;

Vu la consignation légale constatée par reçu n° 1376 du 21 janvier 1999 ;

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<sup>er</sup> juin 1990 ;

Vu toutes les pièces du dossier ;

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



Où l'Avocat Général **Jocelyne ABOH-KPADE** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **EN LA FORME**

Considérant que le recours du requérant a été introduit dans les forme et délai de la loi ; qu'il échet de le déclarer recevable ;

### **AU FOND**

Considérant qu'il ressort du dossier ce qui suit :

- En novembre 1989, le requérant a sollicité et obtenu à titre onéreux la parcelle « G » du lot 2238 du lotissement de Kouhounou ;

- Après paiement d'un acompte de cent mille (100.000) francs CFA qu'il a versé dans le compte de l'Administration Préfectorale, le Permis d'Habiter n° 2/31 du 19 avril 1990 lui a été délivré ;

- Le 14 décembre 1993 l'Administration Préfectorale attribue, par Arrêté n° 2/668/DEP-ATL/SG/SAD, la même parcelle, précédemment cédée à titre onéreux au requérant, à Madame AKOUESSOUKPO Julienne ;

- Le 17 février 1995 après que le requérant ait saisi le Ministre de l'Intérieur, de la Sécurité et de l'Administration Territoriale, le Préfet de l'Atlantique a pris, sur instruction de son Ministre, l'Arrêté n° 2/085/DEP-ATL/SG/SAD du 17 février 1995 pour abroger le précédent et a confirmé les droits de propriété du sieur SEVO Pierre Honoré sur la parcelle qui lui avait été cédée par l'Administration ;

- Le même jour, c'est-à-dire le 17 février 1995, le Préfet a pris l'Arrêté n° 2/086/DEP-ATL/SG/SAD, sans viser le précédent (Arrêté n° 2/085/DEP-ATL/SG/SAD), pour annuler le Permis d'Habiter n° 2/31 du 19 février délivré au requérant au motif qu'il a fraudé ; alors que l'Arrêté confirmatif des droits de propriété a visé le Permis d'Habiter annulé ;



*[Signature]*

Le 21 juillet 1998, l'Autorité Préfectorale a pris l'Arrêté Préfectoral n° 2/367/DEP-ATL/SG/SAD pour retirer au requérant ladite parcelle au motif qu'il n'a pas payé la totalité du prix de cession en promettant qu'une autre parcelle disponible lui sera attribuée.

« La parcelle ainsi retirée est attribuée à titre de dédommagement à la Collectivité AGBADJIGAN représentée par Monsieur AGBADJIGAN Laurent ».

**Sur le moyen du requérant tiré de la violation de la loi N° 60-20 du 13 juillet 1960.**

Considérant que le sieur SEVO Pierre Honoré soutient que l'annulation de son Permis d'Habiter par le Préfet de l'Atlantique viole les articles 8 et 10 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 portant régime des permis d'Habiter au Dahomey (BENIN) ;

*Février* Considérant que bien que l'Administration n'ait pas produit ses observations, il ressort de l'analyse de l'Arrêté n° 2/086/DEP-ATL/SG/SAD du 17 ~~janvier~~ 1995 que, pour soutenir son action, l'administration préfectorale a annulé, le même jour après avoir confirmé le sieur SEVO Pierre Honoré sur sa parcelle, pour fraude le Permis d'Habiter n° 2/031 du 19 avril 1990 délivré au requérant ; qu'elle lie cette fraude au fait que la synthèse du lotissement de la tranche de Kouhounou n'a pas été faite avant la délivrance du Permis d'Habiter ;

Considérant par ailleurs que la même autorité, par Arrêté n° 2/367/DEP-ATL/SG/SAD du 21 juillet 1998 retire par la suite la parcelle cédée à titre onéreux au requérant au motif que la totalité du prix de cession n'a pas été payée et promet qu'une autre parcelle disponible lui sera attribuée et a, par le même acte, rétrocédé ladite parcelle, à titre de dédommagement, à la Collectivité AGBADJIGAN représentée par AGBADJIGAN Laurent ;

Considérant qu'il résulte des faits et de l'analyse des différents actes versés au dossier que la démarche de l'autorité préfectorale n'est pas claire ; qu'ainsi, des arrêtés successifs et contradictoires pris sur la même parcelle dans une circonstance pareille ne sauraient respecter les normes juridiques ;

Considérant que l'Administration n'apporte pas la preuve de la fraude alléguée pour annuler le Permis d'Habiter qu'elle a délivré au requérant et qu'elle lie sa décision au fait que la synthèse

*f*



du lotissement de la tranche de Kouhounou n'est pas faite avant la délivrance dudit Permis d'Habiter ;

Considérant que c'est à l'administration qu'il incombe l'obligation de faire la synthèse des travaux avant la délivrance de tous actes administratifs sur les parcelles déclarées disponibles par la commission de recasement et dont la liste doit être régulièrement constatée par Arrêté préfectoral ;

Considérant que l'Administration ne saurait imputer à un administré les conséquences néfastes de ses manquements sauf s'il est prouvé que l'Administré bénéficiaire dudit acte, est l'auteur dudit manquement ;

Considérant qu'il résulte des articles 8 et 10 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 portant régime des Permis d'Habiter ce qui suit :



**ARTICLE 8 :** « A défaut d'exécution des obligations incombant au titulaire d'un Permis d'Habiter, et sans préjudice de toute poursuite prévue par la réglementation, et spécialement en cas d'abandon de la parcelle pendant six mois, l'emplacement pourra être attribué à un autre bénéficiaire ;

Les retraits seront prononcés par le Chef de Circonscription assisté de la commission prévue à l'article 2. »

**ARTICLE 10 :** « L'Administration se réserve également le droit de reprendre à tout moment, en tout ou en partie, les parcelles de terrain ayant fait l'objet de Permis d'Habiter.

Mais dans ce cas, il devra autant que possible, être accordé en remplacement, un permis sur une autre parcelle et le titulaire aura droit soit à transférer sur cette nouvelle parcelle les matériaux pouvant exister sur la première, soit à une indemnité fixée par décision du Ministre des Finances sur proposition du Chef de Circonscription, après avis de la Commission de constat de mise en valeur. »

Considérant que les conditions dans lesquelles l'administration peut être amenée à retirer à un administré son Permis d'Habiter sont clairement prévues par la loi ; que l'administration ne soutient pas que le requérant a manqué aux obligations incombant à un détenteur d'un permis ;

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

Qu'il résulte de tout ce qui précède que l'annulation par l'Administration du Permis d'Habiter n° 2/31 du 19 avril 1990, délivré au sieur SEVO Pierre Honoré, viole la loi ;

**Sur le moyen tiré du défaut de motivation et sans qu'il soit nécessaire d'analyser les autres moyens.**

Considérant qu'à l'appui de ce moyen, le requérant soutient qu'il a sollicité et obtenu à titre onéreux du Préfet de l'Atlantique la parcelle « G » du lot 2238 du lotissement de Kouhounou ; que l'Administration lui a délivré, après un acompte de cent mille (100.000) francs CFA, le Permis d'Habiter n° 2/31 du 19 avril 1990 ;

Que les Arrêtés querellés pris par le Préfet souffrent de nombreuses insuffisances ;

Que le Préfet devrait donner de façon claire, les raisons pour lesquelles il lui a retiré la parcelle « G » du lot 2238 du lotissement de Kouhounou ;

Que le Préfet sait que la parcelle « G » qui lui a été cédée faisait partie des 17 parcelles qu'il a déclarées disponibles. Qu'ainsi le Préfet ne saurait annuler son permis pour fraude (Arrêté n° 2/086/DEP-ATL/SG/SAD du 17 février 1995) pour l'attribuer à titre de dédommagement à la collectivité AGBADJIGAN (Arrêté n° 2/367/DEP-ATL/SG/SAD du 21 juillet 1998) au motif qu'il n'a pas payé la totalité du prix de cession ; qu'aucun ordre de recette ou de paiement de la différence du prix n'a été émis à son encontre et qui soit impayé par lui ;

Que si le Préfet estime que la collectivité AGBADJIGAN n'a pas été entièrement dédommée, l'Administration ne saurait lui imputer cette responsabilité résultant de son dysfonctionnement ;

Considérant que la doctrine et la jurisprudence font obligation à toute autorité administrative de motiver ses décisions individuelles surtout lorsque celles-ci sont défavorables, abrogeant une décision créatrice de droits ou refusant un avantage dont l'attribution constitue un droit ;

Considérant que dans le cas d'espèce, l'administration a pris à l'encontre du requérant plusieurs actes successifs défavorables aux droits et intérêts du requérant ; que chacun de ces



actes successifs et contradictoires est soutenu par des motifs vagues, imprécis et sans commune mesure avec la décision ;

Considérant que l'Arrêté n° 2/086/DEP-ATL/SG/SAD du 17 février 1995 abrogeant celui de la même date et portant le n° 2/085/DEP-ATL/SG/SAD et ayant confirmé le requérant dans ses droits évoque comme motif en son article 1<sup>er</sup> que le Permis n° 2/31 du 19 avril 1990 délivrée au sieur SEVO Pierre Honoré est annulé pour « fraude » ;

Considérant qu'on peut lire dans les visas dudit Arrêté que l'Administration, pour soutenir sa décision de retrait dudit permis souligne que la synthèse du lotissement de la tranche de Kouhounou n'est pas faite avant la délivrance dudit Permis d'Habiter ;

Considérant que si la délivrance du Permis d'Habiter incriminé résulte d'une erreur administrative, on ne saurait nullement, dans le cas d'espèce, imputer au requérant ladite erreur et que si l'administration souhaite la corriger, elle ne peut procéder à cette correction que dans le délai du recours contentieux ; qu'ainsi il résulte du dossier que ledit Permis d'Habiter a été délivré, par l'administration depuis le 19 avril 1990 ; Permis confirmé par Arrêté n° 2/085/DEP-ATL/SG/SAD du 17 février 1995 en ces termes :



**ARTICLE 2 :** La parcelle « G » du lot 2238 du lotissement de Kouhounou , ainsi retirée est attribuée à titre onéreux à Monsieur SEVO Pierre Honoré ; détenteur du reçu n° 509867 du 19 avril 1990 délivré par la B. C. B. de montant, CENT MILLE (100.000) francs et du Permis d'Habiter n° 2/31 du 19 avril 1990 sur ladite parcelle.

Qu'il résulte de tout ce qui précède que l'Administration ne saurait prendre un acte confirmatif de droit de cession de ladite parcelle au sieur SEVO Pierre Honoré pour conclure dans un second acte pris le même jour, à la « fraude » imputable au requérant ; surtout que la preuve de la fraude alléguée n'a pas été apportée par elle ;

Considérant qu'il résulte de l'Arrêté n° 2/367/DEP-ATL/SG/SAD du 21 juillet 1998 que l'Administration retire au requérant pour défaut de paiement de la totalité du prix de cession, la parcelle « G » du lot 2238 du lotissement de Kouhounou en décidant qu'« une autre parcelle disponible sera attribuée à

*(Signature)*

Monsieur SEVO Pierre Honoré», et l'attribue à titre de dédommagement à la collectivité AGBADJIGAN représentée par Monsieur Laurent qui à son tour l'a cédée au sieur HOUNDJO Gbèhognon Pierre ;

Considérant qu'à l'analyse de cet arrêté il résulte que l'autorité administrative, après avoir abrogé l'Arrêté n° 2/668/DEP-ATL/SG/SAD du 14 décembre 1993 portant attribution de la même parcelle à dame AKOUSSOUKPO Julienne pour confirmer les droits du sieur SEVO Pierre Honoré, soutient dans son 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> considérant que ladite parcelle se trouve sur le domaine de la collectivité AGBADJIGAN pour conclure dans son 3<sup>ème</sup> considérant que le sieur SEVO Pierre Honoré n'a pas payé la totalité du prix de cession de la parcelle susvisée ;

Considérant que la parcelle a été cédée à titre onéreux au requérant qui a versé un acompte de CENT MILLE (100.000) francs CFA ; qu'un Permis d'Habiter lui a été délivré par l'autorité administrative ; qu'ainsi, l'administration, pour rentrer dans ses droits portant sur le reste du montant à lui verser, devrait émettre un ordre de recette ou de paiement régulier indiquant au sieur SEVO Pierre Honoré à verser dans un compte déterminé et à une échéance donnée, le montant qu'il lui reste devoir ;

Considérant que l'Administration ne peut prendre une décision, dans le cas d'espèce, qu'après avoir constaté à l'échéance échu le non paiement du montant par le requérant ;

Considérant qu'au regard des différentes pièces versées au dossier aucune sommation de paiement ni un ordre de recette ou de paiement n'a été adressé au requérant et resté infructueux, qu'il y a lieu de rejeter comme non fondé le motif de l'Administration tiré du défaut de paiement de la totalité du prix de cession et de confirmer le sieur SEVO Pierre Honoré sur sa parcelle « G » du lot 2238 du lotissement de Kouhounou acquise, à titre onéreux, auprès de l'Administration et de considérer comme valide le Permis d'Habiter n° 2/31 du 19 avril 1990 qui lui a été délivré ;

### **PAR CES MOTIFS**

### **DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Le recours en annulation pour excès de pouvoir introduit par le sieur SEVO Pierre Honoré contre les



Arrêtés n° 2/086/DEP-ATL/SG/SAD du 17 février 1995 et n° 2/367/DEP-ATL/SG/SAD du 21 juillet 1998, est recevable.

**Article 2 :** Les Arrêtés n° 2/086/DEP-ATL/SG/SAD du 17 février 1995 et n° 2/367/DEP-ATL/SG/SAD du 21 juillet 1998 sont annulés avec toutes les conséquences de droit.

**Article 3 :** Notification du présent arrêt sera faite aux sieurs SEVO Pierre Honoré ; HOUNDJO Gbèhognon Pierre ; à la collectivité AGBADJIGAN représentée par AGBADJIGAN Laurent ; à Madame AKOUSSOUKPO Julienne ; au Préfet de l'Atlantique et au Procureur Général près la Cour Suprême.

**Article 4 :** Les dépens sont mis à la charge du Trésor Public.

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

**Samson DOSSOUMON**, Conseiller à la Chambre Administrative,

**PRESIDENT.**

**Grégoire ALAYE**

et

**Joachim G. AKPAKA**

**CONSEILLERS.**

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

**Jocelyne ABOH-KPADE,**

**MINISTERE PUBLIC ;**

Et de Maître Irène Olga AÏTCHEDJI,

**GREFFIER.**

Et ont signé

Le Président,



Le Greffier,




