

N° 78/CA du Répertoire

N° 2012-95/CA3 du Greffe

Arrêt du 26 novembre 2014

**AFFAIRE : DAKPOGAN SUZANNE  
EPOUSE AGOSSOU**

C/

**MAIRE DE LA COMMUNE  
D'ADJARRA**

**REPUBLIQUE DU BENIN**

**AU NOM DU PEUPLE BENINOIS**

**COUR SUPREME**

**CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

La Cour,

Vu la requête en date à Porto-Novo du 22 août 2012, enregistrée au greffe de la Cour le 27 août 2012 sous le n°944/GCS, par laquelle madame DAKPOGAN Suzanne épouse AGOSSOU domiciliée au quartier Anavié maison AGOSSOU Porto-Novo, a introduit un recours aux fins d'annulation de l'attestation de recasement n°735/1B-MADJ/SG-SAD du 10 juillet 2008 et du permis d'habiter n°332/1B-MADJ/SG-SAD du 10 juillet 2008 délivrés par le maire de la commune d'Adjarra à madame OSSENI Rachidatou ;

Vu la lettre n°111/GCS du 16 janvier 2013 par laquelle la requérante a été mise en demeure aux fins de paiement de la consignation légale ;

Vu la lettre n°0686/GCS du 28 février 2013 invitant la requérante à produire à la Cour son mémoire ampliatif ;

Vu le mémoire ampliatif en date du 25 février 2013 transmis par la requérante reçu et enregistré au greffe de la Cour le 11 mars 2013 sous le n°250/GCS ;

Vu la lettre n°0997/GCS du 26 mars 2013, par laquelle la requête introductive d'instance, le mémoire ampliatif et les pièces y annexées ont été communiqués au maire de la commune d'Adjarra pour ses observations ;

Vu la lettre n°998/GCS du 26 mars 2013, par laquelle la requête introductive d'instance, le mémoire ampliatif et les pièces



*Lmes 2042-2043-2044/GCS du 02/07/2015*

*[Handwritten signatures]*

y annexées ont été communiqués à madame OSSENI Rachidatou pour ses observations ;

Vu la lettre n°3291/GCS du 19 décembre 2013 ayant mis le maire de la commune d'Adjarra en demeure pour produire ses observations ;

Vu les observations du maire de la commune d'Adjarra datées du 18 mars 2014 transmises à la Cour par maître Rafiou PARAÏZO avocat à la Cour et enregistrées au greffe de la Cour le 19 mars 2014 sous le n°275/GCS ;

Vu la lettre n°0415/GCS du 14 février 2014, par laquelle madame OSSENI Rachidatou a été mise en demeure aux fins de production de ses observations ;

Vu le reçu n°4394 délivré le 22 janvier 2013 par le greffier en Chef de la Cour au nom de la requérante, attestant le paiement de la consignation légale ;

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 les pièces du dossier ;



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

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

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que la requérante expose que courant février 2005, monsieur HOUNKPATIN K. Elie lui a vendu au prix de un million sept cent mille (1.700.000) francs contre décharge une parcelle de terrain sise à Agboto dans la commune d'Adjarra ;

Que monsieur HOUNKPATIN lui avait déclaré que cette parcelle est déjà recasée pour une superficie de 562,5 m<sup>2</sup>, mais qu'à sa grande surprise ses investigations plus tard ont révélé que

la parcelle dont monsieur HOUNKPATIN se réclamait propriétaire n'est pas encore identifiée ni recasée en son nom ;

Que le 12 février 2006, un consensus entre elle et monsieur HOUNKPATIN a abouti à l'établissement d'une convention de vente ; ce qui lui a permis de payer les frais de lotissement et de recasement ;

Qu'elle attendait son recasement lorsqu'elle a compris que monsieur HOUNKPATIN qui détenait les documents de la parcelle œuvrait pour qu'elle n'entre pas en sa possession ;

Que suite à une plainte qu'elle a adressée au procureur de la république près le tribunal de première instance de Porto-Novo, monsieur HOUNKPATIN placé en détention n'a obtenu une mise en liberté provisoire qu'après avoir remis les documents de la parcelle établis en son nom à elle au juge d'instruction en charge du dossier ;

Que la situation était telle quand elle a appris que monsieur HOUNKPATIN Elie a revendu cette parcelle ;

Que pour en avoir la certitude, elle s'est mise à clôturer ladite parcelle et c'est alors qu'est apparue madame OSSENI Rachidatou à qui monsieur HOUNKPATIN a vendu la parcelle et remis les documents qui portaient son nom à elle ;

Que c'est avec ces documents en son nom, alors qu'elle n'est pas le vendeur, que madame OSSENI a pu se faire établir une nouvelle attestation de recasement et le permis d'habiter n°332/1B-MADJ/SG-SAD du 10 juillet 2008 de façon frauduleuse ;

Que son recours gracieux adressé le 18 mai 2012 au maire de la commune d'Adjara aux fins d'annuler l'attestation de recasement et le permis d'habiter en cause est demeuré sans suite ;

Qu'elle vient donc solliciter l'annulation de ces deux actes ;

Considérant que la requérante au soutien de son recours fait observer que le permis d'habiter querellé a été délivré sur une fausse base ; car devenue propriétaire de la parcelle en cause pour l'avoir acquise de monsieur HOUNKPATIN K. Elie depuis 2006



*[Handwritten signature]*

les documents devant servir à l'établissement de l'attestation de recasement ont été délivrés en son nom ;

Que la seconde cession de cette parcelle opérée par monsieur HOUNKPATIN au profit de madame OSSENI Rachidatou n'est pas réalisable ainsi qu'aucune mutation de son nom relative à cette vente n'est possible hors son implication ;

Que monsieur HOUNKPATIN, pour parvenir à la délivrance au nom de dame OSSENI Rachidatou des actes administratifs notamment le permis d'habiter de la parcelle qui ne lui appartient plus, a trompé l'autorité administrative de la commune d'Adjarra qui elle-même a violé les dispositions de l'article 2 de la loi n°60-20 du 20 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter et de l'article 3 du décret n°64-276 PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 ;

Considérant que le maire de la commune d'Adjarra, par l'organe de son conseil, maître Rafiou PARAÏZO avocat à la Cour, fait observer qu'en l'état des faits et des actes administratifs délivrés par la commune d'Adjarra, il s'en remet à la décision de la haute juridiction ;

Considérant que madame OSSENI Rachidatou, invitée par lettre n°0451/GCS du 14 février 2014 à faire des observations relativement au recours de madame DAKPOGAN Suzanne, n'a pas réagi ;

### **EXAMEN DU RECOURS**

### **EN LA FORME**

Considérant qu'il ressort du dossier que la requérante n'a pas eu notification des actes attaqués ;

Qu'il a fallu qu'elle entreprenne des travaux sur la parcelle en cause pour se rendre compte de ce que dame OSSENI Rachidatou dispute le droit de jouissance de la parcelle avec elle, et détenait lesdits actes ;

Considérant que dans ces conditions seule l'accomplissement par la requérante d'un acte de nature à rassurer de la connaissance certaine par elle de l'existence desdits actes fait courir les délais de recours à son encontre ;

Considérant que dans le cas d'espèce, à l'examen des éléments et pièces du dossier, l'acte accompli par la requérante susceptible de fixer indubitablement et de façon certaine la date à laquelle elle a eu connaissance des actes querellés est le recours gracieux qu'elle a adressé le 18 mai 2012 au maire de la commune d'Adjarra ;

Que dans ces conditions les délais de recours commencent à courir contre elle à partir de cette date c'est-à-dire le 18 mai 2012 ;

Considérant qu'entre cette date et le 23 août 2012, celle de l'introduction à la Cour de son recours en annulation, il s'est écoulé environ trois (03) mois au lieu de quatre (04) au plus tel que le prévoit l'article 827 de la loi 2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, administrative, sociale et des comptes ;

Que par conséquent le recours de madame DAKPOGAN Suzanne est intervenu dans les forme et délai légaux et qu'il convient de le déclarer recevable ;

### Au fond

**Sur le moyen tiré de la fraude ayant prévalu à l'établissement des actes querellés et de la violation par le maire de l'article 2 de la loi n°60-20 du 20 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter et de l'article 3 du décret n°64-276 PC/MFAEP/EDT du 2 décembre 1964**

Considérant que des faits de la cause et de l'examen des pièces produites par la requérante au dossier il est établi que par convention de vente sous seing privé visé du chef quartier et du chef d'arrondissement, le nommé HOUNKPATIN K. Elie a cédé le 12 février 2006 à madame DAKPOGAN Suzanne sa parcelle sise au quartier Agboto, arrondissement d'Adjarra, commune d'Adjarra, relevée à l'état des lieux sous le n°2575 ;

Que suite à cette cession, la requérante, après avoir obtenu des autorités locales du lieu de situation de la parcelle l'attestation de non litige, a procédé au paiement des différents frais et taxes liés au lotissement et au recasement de cette parcelle et dont les reçus et quittances ont été établis courant les mois de mars et mai 2006 en son nom ;



*[Handwritten signature]*

Que malgré cette situation qui n'autorisait plus monsieur HOUNKPATIN K. Elie à se prévaloir de quelque droit sur cette parcelle, il a procédé à nouveau le 15 mai 2007, après s'être fait établir le 07 juillet 2006 une attestation de recasement, à sa vente à madame OSSENI Rachidatou ;

Que cette dernière, forte de sa convention de vente, a fait faire la mutation de la parcelle ainsi que celle de l'attestation en son nom respectivement le 18 juin 2008 et le 10 juillet 2008 en vue de l'établissement à cette dernière date du permis d'habiter attaqué ;

Considérant qu'il ne fait donc l'ombre d'aucun doute que toutes les opérations et les actes faits aussi bien par monsieur HOUNKPATIN que par le maire de la commune d'Adjarra dans ces conditions l'ont été en fraude des droits de madame DAKPOGAN Suzanne et par conséquent dans une illégalité patente ;

Que le maire, dans ses observations adressées à la Cour, en déclarant « s'en remettre à la décision de la haute juridiction » sans aucune justification des griefs portés par la requérante contre les actes attaqués, notamment sur la violation de la loi et du décret fixant le régime des permis d'habiter, a acquiescé non seulement aux faits présentés par la requérante mais aussi à ses moyens ;

Qu'il convient alors de constater l'illégalité dont sont entachés l'attestation de recasement du 10 juillet 2008 et le permis d'habiter n°332/1B-MADJ/SG-SAD du 10 juillet 2008 établis par le maire de la commune d'Adjarra au nom de madame OSSENI Rachidatou et par conséquent de les annuler ;

### **Par ces motifs,**

#### **Décide :**

**Article 1<sup>er</sup>** : Le recours en date à Porto-Novo du 22 août 2012 de madame DAKPOGAN Suzanne épouse AGOSSOU aux fins d'annulation de l'attestation de recasement n°735/1B-MADJ/SG-SAD du 10 juillet 2008 et du permis d'habiter n°332/1B-MADJ/SG-SAD du 10 juillet 2008 délivrés par le maire de la commune d'Adjarra à madame OSSENI Rachidatou est recevable.

**Article 2 :** Ledit recours est fondé.

**Article 3 :** L'attestation de recasement n°735/1B-MADJ/SG-SAD et le permis d'habiter n°332/1B-MADJ/SG-SAD délivrés le 10 juillet 2008 par le maire de la commune d'Adjarra à madame OSSENI Rachidatou sont annulés.

**Article 4 :** Les frais sont mis à la charge de la commune d'Adjarra.

**Article 5 :** 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 :**

**Etienne M. FIFATIN**

**Et**

**Etienne S. AHOANKA**

**CONSEILLERS :**

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

**Onésime Gérard MADODE, Avocat Général,**

**MINISTERE PUBLIC :**

**Calixte A. DOSSOU-KOKO,**

**GREFFIER :**

*JK*



Et ont signé :

Le Président-rapporteur,

Jérôme O. ASSOGBA

Le Greffier,

Calixte A. DOSOU-KOKO

DE = Gratus

Enregistré à Cotonou le 04/02/15  
Fo 15 Casc. 0582-2  
Reçu Gratus

Ministère de l'Enregistrement



Erick M. N.  
AKAKPO - DJIHOUNTRY