

Avec grosse de l'avis de l'ADJANOHOUN COSME le 26-11-1983
Notification à Boglo François le 26/11/83
Notification à Adjanohoun Cosme le 9/11/81

N°6/CA du Répertoire
N°s 83-13/CA, 83-15/CA et
86-7/CA du Greffe

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

ARRET DU 8 AOUT 1991

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

1°) - Cosme ADJANOHOUN
2°) - François BOGLO
C/
Préfet de l'Atlantique

Vu la requête en date du 7 Octobre 1983, enregistrée à la Cour sous le n°34/PCH-AD du 13 Octobre 1983, par laquelle le nommé ADJANOHOUN Cosme, Commerçant demeurant au carré n°240/282 à Cotonou, a, par l'organe de son conseil Maître KEKE-AHOLOU Hélène, Avocat près la Cour d'Appel de Cotonou, introduit un recours en annulation pour excès de pouvoir contre la décision du 20 Juin 1983 du Préfet de l'Atlantique attribuant à Edouard et Alexis BOGLO, les permis d'habiter n°s 2/450, 2/451 et 2/452 afférents aux parcelles "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatinmè Est;

Vu le mémoire ampliatif dudit conseil en date du 4 Novembre 1985, enregistré sous le n°301/GC/CPC du 2 Décembre 1985;

Vu la communication sous le n°34/GC/CPC du 12 Février 1986 faite au Préfet de l'Atlantique en vue de ses observations sur la requête et le mémoire ampliatif susvisés;

Vu la mise en demeure n°426/GC/CPC du 17 Juin 1986 adressée à l'Administration préfectorale;

Vu les requêtes en date des 1er Novembre 1983 et 28 Mars 1986, enregistrées à la Cour respectivement sous le n°38/PCH-AD du 3 Novembre 1983 et le n°111/GC/CPC du 2 Avril 1986, par lesquelles le nommé BOGLO François, domicilié au carré n°432 à Cotonou, a introduit contre le Préfet de l'Atlantique, un recours en annulation pour excès de pouvoir des permis d'habiter susvisés n°s 2/450, 2/451 et 2/452 du 20 Juin 1983 afférents aux parcelles "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatinmè Est;

Vu le mémoire ampliatif en date du 17 Novembre 1986 du requérant BOGLO François, enregistré sous le n°375/GC/CPC du 20 Novembre 1986;

Vu les communications faites, pour leurs observations sur le recours susvisé de BOGLO François, au Préfet de l'Atlantique et aux intervenants Edouard et Alexis BOGLO, respectivement sous n°827/GC/CPC et 115/GC/CPC des 18 Décembre 1986 et 24 Mars 1987;

Vu la mise en demeure n°90/GC/CPC du 9 Mars 1987, adressée au Préfet de l'Atlantique qui n'a pas cru devoir répondre à ladite communication n°827/GC/CPC du 18 Décembre 1986;

g. *EQ*

/intervenants

Vu le mémoire en réplique en date du 8 Octobre 1987, enregistré sous le n°089/CPC/CA du 12 Octobre 1987 de Maître Désiré Raoul ASSOGBA, Avocat près la Cour d'Appel de Cotonou, conseil des, Edouard et Alexis BOGLO;

Vu les consignations constatées par regus n°s 32, 33 et 160, respectivement des 31 Octobre 1983, 19 Janvier 1984 et 30 Juillet 1986;

Vu toutes les pièces du dossier;

Vu la Loi n°81-004 du 23 Mars 1981 portant Organisation Judiciaire, alors applicable;

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 1er Juin 1990;

Vu la Loi n°60-20 du 13 Juillet 1960 et le Décret n°64-276 du 2 Décembre 1964 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey;

Oui le Conseiller SOSSOUHOUNTO en son rapport;

Oui l'Avocat Général en ses conclusions;

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

EN LA FORME :

1°)- Sur la jonction des procédures :

Considérant que les procédures n°s 83-13/CA, 83-15/CA et 86-7/CA sont relatives au même objet, l'annulation de la décision du 20 Juin 1983 du Préfet de l'Atlantique, portant délivrance à Edouard et Alexis BOGLO, des permis d'habiter n°s 2/450, 2/451 et 2/452 respectivement afférents aux parcelles "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatinnè Est;

Que la solution à l'une des procédures est valable pour les autres;

Qu'il y a lieu de décider que les trois procédures soient jointes.

2°)- Sur la recevabilité :

Considérant que dans la procédure n°83-13/CA, le recours est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délai de la loi;

Considérant qu'en ce qui concerne les procédures n°s 83-15 et 86-7/CA, les intervenants, par l'organe de leur conseil, con-

g.

.../...
E 2 9

cluent à l'irrecevabilité du recours du requérant François BOGLO aux motifs qu'il a omis d'effectuer le recours gracieux auprès de l'Administration avant d'introduire son recours contentieux qui, par ailleurs, est frappé de forclusion pour avoir été introduit tardivement, François BOGLO ayant été informé en temps opportun de la décision d'attribution des permis d'habiter querellés;

Considérant qu'il ressort du dossier n°83-15, consécutif à la requête du 1er Novembre 1983, que François BOGLO a saisi le Préfet de l'Atlantique d'un recours gracieux en date du 1er Septembre 1983 enregistré à la Préfecture de l'Atlantique à Cotonou le 14 Septembre 1983 sous n°3989;

Considérant que la décision attaquée étant du 20 Juin 1983, le recours gracieux devrait intervenir au plus tard le 20 Août 1983;

Que cependant, la décision attaquée n'ayant pas été notifiée au requérant, ni publiée au Journal Officiel, François BOGLO n'a pu réagir qu'au moment où il en a eu connaissance, en l'occurrence le 1er Septembre 1983, date de la saisine du Préfet de l'Atlantique d'un recours gracieux;

Considérant que la requête du requérant ayant été formalisée dans le délai de la loi, le 1er Novembre 1983, le recours est recevable;

Qu'il y a donc lieu de rejeter ce moyen des intervenants tiré de l'irrecevabilité du recours de François BOGLO pour défaut de recours gracieux et pour forclusion;

AU FOND :

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier ce qui suit

Le requérant Cosme ADJANGHOUN a acheté auprès du requérant François BOGLO, une parcelle de terrain du Lot 153 de Sodjatinmè Est à Cotonou, partie d'une cocoteraie de 3 ha 22 a 16 ca dont le vendeur se prétendait propriétaire depuis 1940 et enregistrée par la SONAGIM à son nom et à ceux de ses enfants Roger et Goussivi du lotissement du quartier Sodjatinmè;

Au moment du paiement des frais de lotissement pour l'établissement des permis d'habiter, François BOGLO s'entendit signifier par la SONAGIM que les trois (3) parcelles qui leur revenaient à lui et à ses deux enfants après lotissement, étaient litigieuses et que ses frères Edouard et Alexis BOGLO avaient déjà saisi le Tribunal de Première Instance de Cotonou au sujet de la propriété des trois (3) parcelles précitées pour les voir déclarer biens indivis de la famille, leurs héritages communs;

5. .../...

Au cours du procès, les demandeurs Edouard et Alexis BOGLO ont réussi à se faire délivrer à leurs seuls noms, les permis d'habiter querellés n°s 2/450, 2/451 et 2/452 en date du 20 Juin 1983, afférents aux parcelles "M", "Q" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatimè Est;

Le requérant François BOGLO soutient que cette action de ses frères Edouard et Alexis BOGLO méconnaissait le jugement n°52 du 7 Mai 1960 du Tribunal de Premier Degré de Cotonou constatant son droit de propriété sur les installations de la cocoteraie dont font partie les parcelles litigieuses, confirmé par un jugement n°83/85 du 13 Avril 1985 du Tribunal de Première Instance de Cotonou;

/trois

Considérant qu'alors que la présente procédure était encore pendante devant la Cour, la Société MILLPORT, par l'organe de son conseil, a informé ladite Cour que les attributaires des permis d'habiter attaqués, lui ont cédé les parcelles de terrains litigieuses qu'elle venait d'acquérir du Ministre des Finances;

Qu'il est alors apparu que le Préfet de l'Atlantique a purement et simplement annulé, unilatéralement, les permis d'habiter déferés à la censure de la Cour, pour les remplacer le 10 Février 1988 par de nouveaux permis d'habiter au nom de la Société MILLPORT :

1°)- Permis d'habiter n°2/026 afférent à la parcelle "M" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatimè Est qui annule le permis d'habiter n°2/450 du 20 Juin 1983 sur la même parcelle "M" du même Lot 153 du Lotissement de Sodjatimè Est;

2°)- Permis d'habiter n°2/027 afférent à la parcelle "O" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatimè Est qui annule le permis d'habiter n°2/451 du 20 Juin 1983 sur la même parcelle "O" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatimè Est.

3°)- Permis d'habiter n°2/028 afférent à la parcelle "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatimè Est qui annule le permis d'habiter n°2/452 du 20 Juin 1983 sur la même parcelle "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatimè Est;

Considérant que les requérants Cosme ADJANOHOUN et François BOGLO fondent leurs recours sur les moyens tirés de la violation de l'autorité de la chose jugée en ce que la décision du Préfet de l'Atlantique attribuant les permis d'habiter querellés, méconnaît :

a)- le jugement n°52 du 7 Mai 1960 du Tribunal de Premier Degré de Cotonou constatant le droit de propriété de François BOGLO sur les installations de la cocoteraie dont fait partie le

4. F 2 09

Lot 153 actuel de Sodjatinmè Est et les parcelles "M", "O" et "P"

b)- le jugement n°16 du 27 Avril 1962 du Tribunal de Premier Degré de Cotonou portant homologation du procès-verbal de Conseil de famille relatif à la succession de leur père, feu Mensah BOGLO, lequel ne mentionne comme seul et unique bien immeuble de cujus, que la seule parcelle de terrain sise à Cotonou et objet du permis d'habiter n°758 du 26 Mai 1926 du Lot C;

c)- le jugement n°83 du 13 Avril 1985 du Tribunal de Première Instance de Cotonou confirmant le droit de propriété de François BOGLO sur les trois (3) parcelles litigieuses "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatinmè Est;

Violation de l'article 2 de la Loi n°60-20 du 13 Juillet 1960 et des articles 3 et 4 du Décret n°64-276 du 2 Décembre 1964 en ce que le Préfet de l'Atlantique n'a pas procédé à la consultation de la Commission prévue par les textes susvisés au moment de la délivrance des permis d'habiter querellés;

Considérant que les requêtes et mémoires ampliatifs des requérants ont été communiqués au Préfet de l'Atlantique par lettres n°74/GC/CPC et 827/GC/CPC des 12 Février et 18 Décembre 1986.

Que malgré plusieurs lettres de rappel, le Préfet de l'Atlantique n'a pas cru devoir conclure;

Considérant que les intervenants, Edouard et Alexis BOGLO, par l'organe de leur conseil, concluent à l'irrecevabilité du recours de François BOGLO aux motifs que ce dernier n'a pas effectué le recours gracieux préalable à toute action contentieuse et que le recours, est frappé de forclusion; à l'autorité de la chose jugée en ce que le jugement n°83/85 du 13 Avril 1985, devenu définitif, a constaté qu'ils étaient titulaires des permis d'habiter querellés

1°)- Sur le moyen des requérants tiré de la violation de l'article 2 de la Loi n°60-20 du 13 Juillet 1960 et des articles 3 et 4 du Décret n°64-276 du 2 Décembre 1964 en ce que le Préfet n'a pas procédé à la consultation de la commission prévue par les textes susvisés au moment de la délivrance des permis d'habiter :

Considérant, que les requérants déposent au dossier un exploit de Maître SANT'ANNA, Huissier de Justice à Cotonou en date du 15 Mars 1982 par lequel Edouard et Alexis BOGLO, assignaient le requérant François BOGLO, à comparaître le Mercredi 24 Mars 1982 à 08 heures du matin par devant le Tribunal de Première Instance de Cotonou pour s'entendre déclarer indivis l'immeuble sis à Sodjatinmè, objet du lever en date du 15 Avril 1960, dressé par le service Topographique;

Considérant que ni François BOGLO, ni les intervenants ne contestent que les parcelles "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotisse-

g. F 2 .../... 01

ment de Sodjatimè Est, objet des permis d'habiter n°2/450, 2/451 et 2/452 du 20 Juin 1983, font partie de l'immeuble litigieux dont la propriété est contestée à François BOGLO par exploit d'huissier susmentionné;

Qu'ainsi donc, à la date du 20 Juin 1983, les parcelles de terrain dont s'agit étaient indisponibles du fait précisément des intervenants Edouard et Alexis BOGLO;

Qu'en conséquence, aucun titre de propriété afférents aux dites parcelles ne saurait être délivré à quiconque qu'après le règlement définitif du litige opposant le requérant François BOGLO à ses frères Edouard et Alexis BOGLO au sujet des parcelles en question;

Considérant qu'au soutien de sa requête, Cosme ADJANOHOUN par l'organe de son conseil, expose que si le Préfet de l'Atlantique avait consulté la Commission prévue à l'article 3 du Décret n°64-276 du 2 Décembre 1964 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey, il aurait été informé par le Représentant de la SONAG au sein de ladite Commission, du litige qui opposait les frères BOGLO à propos du droit de propriété sur les parcelles "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatimè Est, objets des permis d'habiter incriminés;

Considérant que si les articles 3 et 4 du Décret 64-276 du 2 Décembre 1964 définissent la composition et le mode de fonctionnement de la Commission prévue en son article 2 par la Loi n°60-2 du 13 Juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey, cette Commission n'a jamais été installée pour jouer effectivement son rôle d'assistance auprès du Chef de Circonscription dans l'attribution des permis d'habiter;

Que donc, le requérant Cosme ADJANOHOUN, ne saurait fonder son raisonnement juridique sur un organe qui n'a pas d'existence réelle;

Qu'il y a lieu de rejeter ce moyen du requérant tiré de la violation des articles 3 et 4 alinéa 1 du Décret n°64-276 du 2 Décembre 1964 susmentionné;

Considérant qu'en réalité, le Préfet de l'Atlantique, en délivrant les permis d'habiter querellés, a violé l'article 4 alinéa 2 du Décret n°64-276 du 2 Décembre 1964 déjà visé;

Considérant que ce texte dispose :

"Article 4

".....
" Dans la mesure où il sera possible de satisfaire à de
" telles demandes, et après la consultation de la Commis-
" sion prévue à l'article précédent, et du Maire dans les

Handwritten signature and initials

" 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".

Considérant qu'il ne fait aucun doute qu'à la date du 20 Juin 1983, les parcelles "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatinmè Est n'étaient pas "libres de toute occupation", étant litigieuses et objets de procès encore pendant devant le Tribunal de Première Instance de Cotonou;

Qu'en conséquence, le Préfet de l'Atlantique, en délivrant à Edouard et Alexis BOGLO, les permis d'habiter n°s 2/450, 2/451 et 2/452 du 20 Juin 1983 afférents aux parcelles "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatinmè Est, ne s'est pas entouré de toutes les garanties; ce faisant, il a violé l'article 4 alinéa 2 du Décret n°64-276/PC/MFAEP/EDT du 2 Décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey;

Qu'il y a donc lieu d'accueillir comme fondé ce moyen des requérants;

2°) - Sur l'annulation unilatérale par le Préfet de l'Atlantique des permis d'habiter déferés à la censure de la Cour et leur remplacement par de nouveaux permis d'habiter au nom de la Société MILLPORT :

Considérant que l'annulation unilatérale par le Préfet de l'Atlantique des permis d'habiter attaqués et leur remplacement par de nouveaux permis d'habiter au nom d'un tiers, totalement étranger à la présente procédure, constitue une erreur grossière équipollente au dol;

Que cet acte du Préfet de l'Atlantique est une fraude dans le but manifeste de tromper la Cour;

Considérant que la Société MILLPORT prise en la personne de son Gérant, bénéficiaire des nouveaux permis d'habiter n°s 2/026, 2/027 et 2/028 du 10 Février 1988, ne saurait exciper de sa bonne foi, ayant connaissance du procès pendant devant la Cour, opposant Cosme ADJANOHOUN et François BOGLO d'une part au Préfet de l'Atlantique, et Edouard et Alexis BOGLO d'autre part, à propos des permis d'habiter annulés à son profit et remplacés par les nouveaux qu'elle a acquis;

Qu'en effet, la Société MILLPORT, par l'organe de son conseil, écrivait dans sa lettre n° GLY/HRM/0270/88 du 6 Juillet 1988 déjà mentionnée :

" Les nommés BOGLO François, Pierre, Jean, Christine ont introduit le 28 Mars 1986 un recours en annulation de la décision du Préfet

Handwritten signature and initials, including a large 'F' and 'G'.

"de l'Atlantique datée du 20 Juin 1983 portant permis d'habiter n°s 2/450, 2/451, 2/452 et autorisant les nommés Edouard et Alexis à occuper les parcelles "M", "N", "P" du Lot 153 d'Akpakpa.

"Les attributaires desdites parcelles les ayant cédés à la Société MILLPORT, celle-ci vient d'acquérir par acte de vente les dites parcelles cédées par le Ministre des Finances et de l'Economie.....

"Etant donné que le recours en annulation introduit par le consorts BOGLO est toujours pendant devant votre Juridiction, je vous prie de recevoir la présente information à toutes fins utiles.....

Qu'ainsi donc, Edouard et Alexis BOGLO, qui avaient déjà commis une première escroquerie en se faisant délivrer les permis d'habiter querellés sur des immeubles qu'ils demandaient au Tribunal de Première Instance de Cotonou de déclarer biens indivis, récidivent en s'associant à la Société MILLPORT et au Préfet de l'Atlantique qui, en toute connaissance de cause, a remplacé lesdits permis par d'autres au nom de la Société MILLPORT;

Considérant que par lettre sus-citée, la Société MILLPORT mettait purement et simplement la Cour devant le fait accompli;

Considérant que nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude;

Qu'il serait juste et équitable d'annuler également les permis d'habiter n°s 2/026, 2/027 et 2/028 du 10 Février 1988 afférents respectivement aux parcelles "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatinmè Est;

Considérant qu'au total, il y a lieu de recevoir les recours en annulation pour excès de pouvoir introduits par Cosme ADJANOHOUN et François BOGLO contre la décision du Préfet de l'Atlantique en date du 20 Juin 1983 par laquelle ledit Préfet a délivré à Edouard et Alexis BOGLO, les permis d'habiter n°s 2/450, 2/451 et 2/452 afférents aux parcelles "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatinmè Est et de constater que lesdits permis ont déjà été annulés par le Préfet de l'Atlantique et remplacés par les permis d'habiter n°s 2/026, 2/027 et 2/028 du 10 Février 1988 afférents aux mêmes parcelles;

Considérant que les permis d'habiter n°s 2/026, 2/027 et 2/028 du 10 Février 1988 délivrés à la Société MILLPORT par le Préfet de l'Atlantique en remplacement des permis d'habiter déferés à la censure de la Cour, doivent être annulés;

PAR CES MOTIFS :

DECIDE :

5.  .../... (9)

Article 1er.- Sont jointes les procédures n°s 83-13/CA, 83-15/CA et 86-7/CA, Cosme ADJANOHOUN et François BOGLO contre Préfet de l'Atlantique et Edouard et Alexis BOGLO (intervenants).-

Article 2.- Les recours en annulation de Cosme ADJANOHOUN et François BOGLO contre la décision du 20 Juin 1983 par laquelle le Préfet de l'Atlantique a délivré à Edouard et Alexis BOGLO, les permis d'habiter n°s 2/450, 2/451 et 2/452 afférents aux parcelles "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatinmè Est, sont recevables.-

Article 3.- Il est constaté que les permis d'habiter attaqués ont été annulés par le Préfet de l'Atlantique qui a irrégulièrement procédé à leur remplacement par de nouveaux permis d'habiter au nom de la Société MILLPORT, par décision en date du 10 Février 1988.-

Article 4.- Est annulée la décision du 10 Février 1988 du Préfet de l'Atlantique portant délivrance à la Société MILLPORT des permis d'habiter n°s 2/026, 2/027 et 2/028 sur les parcelles "M", "O" et "P" du Lot 153 du Lotissement de Sodjatinmè Est.-

Article 5.- Le présent arrêt sera notifié à Cosme ADJANOHOUN, François BOGLO, Edouard et Alexis BOGLO, la Société MILLPORT prise en la personne de son Gérant, au Préfet de l'Atlantique et au Procureur Général près la Cour Suprême.-

Article 6.- Les dépens sont mis à la charge du Trésor Public.-

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

Magloire KINIFFO, Président de la Chambre Administrative,
PRESIDENT;

Basile Emmanuel SOSSOUHOUNTO et Alexis NOUKOUNMIANTAKIN,
CONSEILLERS;

Et prononcé à l'audience publique du Jeudi huit Août mil neuf cent quatre vingt onze, la Chambre étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de Monsieur Samson DOSSOUMON, Avocat Général de la Section Administrative,

Et de Maître Justin TOUMATOU,

MINISTERE PUBLIC;
GREFFIER.-

Et ont signé :

Le Président,

Le Rapporteur,

Le Greffier,

