

**N°312/CA du répertoire**

**N°1999-113/CA3 du Greffe**

**Arrêt du 31 juillet 2019**

**REPUBLIQUE DU BENIN**

**AU NOM DU PEUPLE BENINOIS**

**COUR SUPREME**

**CHAMBRE ADMISTRATIVE**

**AFFAIRE :**

**ADANHOUN Claude et  
consorts**

**C/**

**Préfet des départements du  
Littoral et de l'Atlantique  
DOSSOUHOUAN Vincent**

La Cour,

Vu la requête introductive d'instance en date à Cotonou du 23 août 1999, enregistrée au secrétariat de la chambre administrative de la Cour suprême, le 30 août 1999, sous le n°489/CS/CA, par laquelle maître Alfred POGNON a, pour le compte de ADANHOUN Claude et de la collectivité HOUNYE ZOMALI, représentée par HONVOU ZOMALI Avocèvou, saisi la haute Juridiction d'un recours tendant à l'annulation, pour excès de pouvoir, de l'arrêté 2/219/DEP-ATL/SG/SAD du 21 mai 1997 et du permis d'habiter n°2/256 du 06 octobre 1997 ;


Vu l'ordonnance n°21/PR du 26 avril 1966 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de 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 la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Vu toutes les pièces du dossier ;

Le Conseiller **Isabelle SAGBOHAN** entendu en son rapport et l'Avocat général **Saturnin D. AFATON** en ses conclusions ; 

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que la collectivité HOUNYE ZOMALI, représentée par HONVOU ZOMALI Avocèvou, par l'organe de son conseil, expose que de nombreux actes illégaux et frauduleux ont été commis lors des opérations de lotissement et de recasement de la zone Gbénonkpo tranche O ;

Que ces actes lui portant préjudice, elle a dû saisir le préfet du département de l'Atlantique d'une requête aux fins de revendication immobilière ;

Que faisant suite à sa requête, le préfet a, suivant arrêté préfectoral n°2/618/DEP-ATL/SG/SAD du 15 septembre 1995, retiré pour fraude, à son profit, les parcelles précédemment attribuées frauduleusement à des personnes qui n'y avaient pas droit notamment Saliou ODJO ;

Qu'elle a alors sollicité et obtenu du chef du quartier Gbénonkpo, sur ledit domaine, un certificat de non litige de même qu'une attestation de recasement de la société SOCOGIM-LIQUIDATION ;

Qu'elle a par la suite cédé à titre définitif à ADANHOUN Claude, la parcelle du lot 1515 suivant convention de vente n°1061/CUC/DAD/96 du 10 septembre 1996 affirmée le 26 septembre 1996 ;

Mais que contre toute attente, celui-ci n'a pu disposer de sa propriété puisqu'il a été assigné devant le juge des référés du tribunal de Cotonou par le nommé Vincent DOSSOUHOUAN aux fins de son expulsion ;

Qu'au soutien de son action, Vincent DOSSOUHOUAN a indiqué qu'il est bénéficiaire d'un arrêté préfectoral n°2/219/DEP-ATL/SG/SAD du 21 mai 1997 et titulaire d'un permis d'habiter n°2/256 du 06 octobre 1997 qu'il a refusé d'ailleurs de lui communiquer ;

Qu'ayant appris connaissance de ces actes, il s'est joint à son acheteur pour saisir l'autorité préfectorale d'un recours gracieux en date du 26 avril 1999 pour voir annuler lesdits actes;

Que ledit recours gracieux étant resté sans suite, ils ont cru devoir saisir la Cour du présent recours contentieux aux fins d'annulation de l'arrêté préfectoral n°2/219/DEP-

SL

ATL/SG/SAD du 21 mai 1997 et du permis d'habiter n°2/256 du 06 octobre 1997 ;

### **EN LA FORME**

Considérant que le présent recours a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### **AU FOND**

Considérant que les requérants sollicitent l'annulation de l'arrêté préfectoral n°2/219/DEP-ATL/SG/SAD du 21 mai 1997 portant annulation de l'arrêté n°2/618 du 15 septembre 1995 et attribution de parcelle ainsi que celle du permis d'habiter n°2/256 du 06 octobre 1997 ;

### **Sur la demande d'annulation de l'arrêté préfectoral n°2/219/DEP-ATL/SG/SAD du 21 mai 1997**

Considérant que les requérants fondent leur recours sur les moyens tirés de la forclusion de l'administration préfectorale à revenir sur sa décision hors délai du recours contentieux et sur la méconnaissance du principe des droits acquis ;

Considérant que l'autorité préfectorale invitée à faire ses observations n'a pas cru devoir réagir en dépit de la mise en demeure qui lui a été adressée ;

Considérant que Vincent DOSSOUHOUAN, intervenant volontaire dans la procédure, a par l'organe de son conseil, maître Cosme AMOUSSOU conclu au mal fondé des prétentions des requérants ;

Qu'il soutient en effet que l'arrêté n°2/618 du 15 septembre 1995 par lequel le préfet de l'Atlantique a restitué les parcelles en cause à la collectivité HOUNYE ZOMALI a été obtenu par fraude et donc inexistant ;

Qu'en conséquence, l'autorité administrative est fondée à procéder à son retrait à tout moment ; ce retrait étant motivé par la fraude l'ayant entaché ;

Considérant qu'il ressort du dossier que par arrêté n°2/618 du 15 septembre 1995 portant retrait et attribution de parcelles, le préfet du département de l'Atlantique a retiré pour fraude au profit de la collectivité HOUNYE ZOMALI représentée par HONVOU ZOMALI Avocèvou, à titre de

*DL*

*uy*

dédommagement, certaines parcelles sises à Gbénonkpo, tranche O ;

Qu'il ressort en outre du même dossier que plus d'un (01) an plus tard, la même autorité préfectorale a, suivant un autre arrêté n°2/219/DEP-ATL/SG/SAD du 21 mai 1997, annulé le premier arrêté du 15 septembre 1995 ;

Que le préfet justifie la prise de ce deuxième arrêté par le fait que la collectivité HOUNYE ZOMALI n'a pu prouver son droit de propriété sur les parcelles qui lui ont été attribuées;

Considérant qu'il est cependant acquis au dossier que c'est faisant suite à une requête de la collectivité HOUNYE ZOMALI, que le préfet de l'Atlantique a retiré pour fraude et restitué à titre de dédommagement à cette collectivité certaines de ses parcelles attribuées à tort à des tiers, laquelle restitution a créé des droits au profit de cette collectivité ;

Considérant qu'il est un principe que toute décision ayant créé des droits ne fait objet de retrait que dans les délais du recours contentieux sauf en cas de fraude prouvée ;

Considérant que l'administration n'a fait la preuve d'aucune fraude commise par la collectivité HOUNYE ZOMALI mais s'est plutôt contentée de dire que cette collectivité n'a pu justifier son droit de propriété sur les parcelles qui lui ont été restituées ;

Qu'en procédant, au moyen d'un arrêté pris en 1997, à l'annulation d'un autre arrêté daté du 15 septembre 1995, le préfet du département de l'Atlantique est revenu sur sa propre décision plus d'un (01) an après l'avoir prise, soit au-delà du délai du contentieux ;

Qu'ayant agi ainsi, l'autorité préfectorale a méconnu aussi bien le délai légal que le principe de l'intangibilité des droits acquis, commettant de ce fait, un excès de pouvoir ;

Qu'il y a lieu en conséquence d'annuler l'arrêté préfectoral n°2/219/DEP-ATL/SG/SAD du 21 mai 1997 portant annulation de l'arrêté n°2/618 du 15 septembre 1995 et attribution de parcelle;

**Sur la demande d'annulation du permis d'habiter n°2/256 du 06 octobre 1997**

Considérant que les requérants font grief au préfet de l'Atlantique d'avoir, en méconnaissance des dispositions de

*AL*

*AL*

l'article 4 alinéa 2 du décret n°64-276 PC/MFAEP/EDP du 02 décembre 1964 fixant le régime du permis d'habiter au Dahomey, délivré à Vincent DOSSOUHOUAN, le permis d'habiter n°2/256 du 06 octobre 1997 et sollicitent son annulation ;

Qu'ils soutiennent que Vincent DOSSOUHOUAN au profit de qui le permis d'habiter attaqué a été délivré n'est pas propriétaire de la parcelle objet dudit permis ; laquelle parcelle n'était d'ailleurs pas libre de toute occupation ;

Que l'administration n'a non plus satisfait à l'obligation de consultation, tant de la commission prévue à l'article 3 dudit décret, que du maire de la commune, en l'occurrence celui de Kouhounou ;

Considérant que par l'organe de son conseil, maître Cosme AMOUSSOU, Vincent DOSSOUHOUAN, bénéficiaire de l'acte attaqué, a conclu, au mal fondé des moyens des requérants en soutenant qu'il est propriétaire de la parcelle en cause pour l'avoir acquise à titre onéreux de l'administration ;

Considérant que l'article 4 alinéa 2 du décret d'application n°64-276/PC/MFAEP/EDP du 02 décembre 1964 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime du permis d'habiter au Dahomey invoqué par les requérants dispose :

« 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 » ;

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que le chef de la circonscription, le préfet du département de l'Atlantique dans le présent cas, est tenu de consulter préalablement à la délivrance d'un permis d'habiter à un tiers, la commission prévue à l'article 3 du décret d'application n°64-276/PC/MFAEP/EDP du 02 décembre 1964 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime du permis d'habiter au Dahomey ;

Considérant qu'il n'est pas établi au dossier la preuve de l'accomplissement de cette obligation par l'autorité préfectorale qui, au demeurant, est restée indifférente à la mesure d'instruction de la Cour ;

Considérant qu'il ressort en outre desdites dispositions que le permis d'habiter ne peut être délivré que sur une parcelle libre de toute occupation ;

Mais considérant que la parcelle « A » du lot 1515 du lotissement de Cotonou nord, objet du permis d'habiter contesté portant la parcelle « A' », fait partie des parcelles frauduleusement attribuées à des tiers lors des opérations de recasement et restituées à titre de dédommagement à la collectivité requérante par l'autorité préfectorale ;

Que cette parcelle, relevée au nom de cette collectivité à l'état des lieux sous le n°874 tranche « O », a été cédée à ADANHOUN Claude suivant convention de vente affirmée par le chef de la circonscription urbaine de Cotonou le 26 novembre 1996 et mise en valeur par son acquéreur depuis 1996, alors que le permis d'habiter délivré par le préfet à Vincent DOSSOUHOUAN sur la même parcelle, est daté du 06 octobre 1997 ;

Qu'en délivrant un permis d'habiter à Vincent DOSSOUHOUAN sans consultation et sur une parcelle qui n'est pas libre de toute occupation, l'autorité administrative a méconnu la loi ;

Qu'il y a lieu dans ces conditions d'annuler également le permis d'habiter n°2/256 du 06 octobre 1997 ;

### **PAR CES MOTIFS,**

#### **DECIDE :**

**Article 1<sup>er</sup>** : Le recours en date à Cotonou du 23 août 1999 de maître Alfred POGNON, conseil de ADANHOUN Claude et de la collectivité HOUNYE ZOMALI représentée par HONVOU ZOMALI Avocèvou, tendant à l'annulation de l'arrêté n°2/219/DEP-ATL/SG/SAD du 21 mai 1997 et du permis d'habiter n°2/256 du 06 octobre 1997 pris par le préfet de l'Atlantique, est recevable ;

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

**Article 3**: Est annulé, l'arrêté préfectoral n°2/219/DEP-ATL/SG/SAD du 21 mai 1997 portant annulation de l'arrêté n°2/618/DEP-ATL/SG/SAD du 15 septembre 1995 et attribution de parcelle ;

**Article 4**: Est également annulé, le permis d'habiter n°2/256 du 06 octobre 1997 délivré à DOSSOUHOUAN

*DL*

Vincent par le préfet de l'Atlantique sur la parcelle « A » du lot 1515 du lotissement de Cotonou nord tranche O ;

**Article 5 :** les frais sont mis à la charge du trésor public ;

**Article 6 :** 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 :

**Etienne FIFATIN**, conseiller à la Chambre administrative ;

**PRESIDENT ;**

**Isabelle SAGBOHAN**  
et  
**Etienne S. AHOUANKA** }

**CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du mercredi trente-et-un juillet deux mille dix-neuf, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

**Saturnin AFATON**, Avocat général ;

**MINISTERE PUBLIC ;**

**Calixte DOSSOU-KOKO**

**GREFFIER ;**

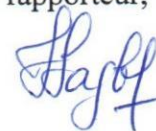
Et ont signé :

Le Président

Le rapporteur,

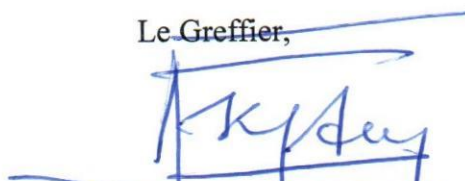


**Etienne FIFATIN**



**Isabelle SAGBOHAN**

Le Greffier,



**Calixte A. DOSSOU KOKO**