

N°285/CA du Répertoire

N° 2013-102/CA3 du greffe

Arrêt du 27 août 2021

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

**AFFAIRE :**

Héritiers KOUATONOU HOUNNOU  
représentés par KOUATONOU Toko

C/

Commune de Porto-Novo

La Cour,

Vu la requête introductive d'instance en date à Porto-Novo du 30 juillet 2013 enregistrée au greffe le 09 août 2013 sous le n°913/GCS, par laquelle les héritiers KOUATONOU Hounnou représentés par Toko KOUATONOU, ont saisi la Cour suprême d'un recours en annulation de l'arrêté n°0011/SG/DST/A-SAD du 17 mai 2010 et des actes subséquents, notamment l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD du 27 octobre 2010 et du permis d'habiter n°1/121/SG/DST/SADU du 27 octobre 2010 ;

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 modifiée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu les pièces du dossier ;

Le conseiller **Rémy Yawo KODO** entendu en son rapport et l'avocat général **Mardochée KILANYOSSI** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**EN LA FORME**

*Sur la recevabilité du recours*



Considérant que les requérants exposent :  
Que suite aux travaux de lotissement de la zone Ouando-Djègan-Kpèvi-Gbodjè dans la commune de Porto-Novo, une portion considérable du domaine de la famille KOUATONOU a été expropriée ;

Qu'en dédommagement , le préfet des départements de l'Ouémé et du Plateau leur a attribué cinq (05) parcelles de terrain dont les parcelles de terrain « J » et « O » suivant les arrêtés n°1/13/SG/SAD du 15 février 2001 portant morcellement du lot 3-417 de la tranche B du lotissement Ouando-Djègan-Kpèvi-Gbodjè et n°002/SG/SAD du 30 décembre 2002 ;

Qu'au cours des opérations de recasement , une permutation de parcelles est intervenue entre MEDETONOU Bernard et les héritiers KOUATONOU HOUNNOU de sorte que MEDETONOU Bernard initialement attributaire de la parcelle « L » suivant arrêté n°002/SG/SAD du 30 décembre 2002 a été recasé sur la parcelle « G » tandis que les héritiers KOUATONOU HOUNNOU préalablement bénéficiaires de la parcelle « J », ont été recasés sur la parcelle de terrain « L » ;

Qu'ainsi, ils sont devenus propriétaires des parcelles de terrain « L » et « O » ;

Qu'ils se sont fait délivrer les permis d'habiter n°1/PO et n°1/0065/PO du 10 février 2003 sur lesdites parcelles de terrain pour protéger leur droit de propriété ;

Que curieusement, ils ont constaté que MISSIKPODE Richard a entrepris la construction d'un immeuble en matériaux définitifs sur la parcelle « L » leur appartenant désormais ;

Qu'ayant commis maître MONNOU William huissier de justice aux fins de constatation et d'interpellations nécessaires à la manifestation de la vérité, il s'est révélé que l'arrêté n°0011/SG/DST/A-SAD en date du 17 mai 2010 portant attribution de parcelles aux sinistrés du marché Ouando a consacré le retrait de la parcelle « L » du lot 3-417 tranche B du lotissement Ouando-Djègan-Kpèvi-Gbodjè et son attribution à Jean-Baptiste AHOUSSINOU, deuxième adjoint au maire de Porto-Novo qui n'est pas un titulaire de droit présomptif de propriété, sinistré de Ouando ;

Qu'AMINOU Madiou a obtenu l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD et le permis d'habiter n°1/121/SG/DSO/SADU du 27 octobre 2010 relativement à ladite parcelle de terrain après l'avoir acquise auprès de Jean-Baptiste AHOUSSINOU et cédée à son tour à MISSIKPODE Richard ;





Que l'arrêté n°0011/SG/DST/A-SAD du 17 mai 2010 et les actes subséquents délivrés à AMINOUC Madiou sont illégaux ;

Qu'ils ont le 08 mars 2013 adressé au maire de la commune de Porto-Novo, un recours gracieux resté sans réponse pendant plus de deux (02) mois ;

Qu'ils en réfèrent à la Cour suprême aux fins d'annulation de l'arrêté n°0011/SG/DST/A-SAD du 17 mai 2010 et des actes subséquents, notamment l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD et le permis d'habiter n°1/121 SG/DSO/SADU du 27 octobre 2010 avec toutes les conséquences de droit ;

Considérant que le 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 invoquent au soutien de la demande d'annulation :

-le défaut de base légale de l'arrêté année 2010 n°0011/SG/DST/A-SAD du 17 mai 2010 ;

-la violation de la légalité interne dudit arrêté pour détournement de pouvoir ;

-l'illégalité du permis d'habiter n°1/121/SG/DSO/SADU du 27 octobre 2010 en ce qu'il viole les dispositions du décret n°64/276/PC/MFAEP/ED du 02 décembre 1964 fixant le régime du permis d'habiter au Dahomey ;

-la violation du principe de droits acquis dans la délivrance de l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD et le permis d'habiter n°1/121/SG/DSO/SADU du 27 octobre 2010 ;

### **Sur le défaut de base légale de l'arrêté municipal n°0011/SG/DST/A-SAD du 17 mai 2010 portant attribution de parcelles aux sinistrés du marché Ouando**

Considérant que les requérants invoquent le défaut de base légale de l'arrêté n°0011/SG/DST/A-SAD du 17 mai 2010 portant attribution de parcelles aux sinistrés de Ouando au motif que l'arrêté préfectoral n°1/112/SG-SAD du 08 novembre 2002 portant attribution de parcelles figure au septième visa de l'arrêté municipal n°0011/SG/DST/A-SAD du 17 mai 2010 abrogé par l'arrêté préfectoral n°002/SG/SAD du 30 décembre 2002 portant attribution de parcelles ;

Qu'ils soutiennent que l'arrêté municipal n°0011/SG/DST/A-SAD du 17 mai 2010 manque de base légale pour avoir été pris sur le fondement d'un arrêté préfectoral déjà abrogé ;




*Que l'arrêté préfectoral n°002/SG/SAD du 30 décembre 2002 a procédé à la rectification des erreurs contenues dans celui établi sous le n°1/112/SG-SAD du 08 novembre 2002 et a poursuivi l'opération d'attribution de parcelles aux sinistrés du marché de Ouando ;*

*Qu'en son dernier article, ledit arrêté préfectoral dispose que « le présent arrêté qui prend effet à compter de la date de sa signature annule toute disposition antérieure et sera enregistré et publié partout où besoin sera. » ;*

*Considérant que le nouvel arrêté préfectoral n°002/SG/SAD du 30 décembre 2002 a attribué à MEDETONOU Bernard à titre de dédommagement, la parcelle « L » du lot 3-417 du lotissement de Ouando-Dègan-Kpèvi-Gbodjè ;*

*Que lors des opérations de recasement, ladite parcelle a été attribuée à la collectivité KOUATONOU en échange de la parcelle « g » qui est revenue à MEDETONOU Bernard ;*

*Considérant que l'attribution, sept (07) ans plus tard, de la même parcelle 'L' du lot 3-417 du lotissement de Ouando-Djègan-Kpèvi-Gbodjè à Jean-Baptiste AHOUSSINO par arrêté municipal sur le fondement d'un arrêté préfectoral abrogé, est illégal ;*

*Qu'il y a lieu d'annuler l'arrêté municipal n°0011/SG/DST/A-SAD du 17 mai 2020 portant attribution de parcelle aux sinistrés du marché Ouando pour défaut de base légale en ce qui concerne l'attribution de la parcelle « L » du lot 3-417 du lotissement de Ouando-Djègan-Kpèvi-Gbodjè ;*

**Sur la violation du décret du décret n°64/276/PC/MFAEP/ED du 02 décembre 1964 fixant le régime du permis d'habiter au Dahomey et du principe des droits acquis.**

Considérant que les requérants soulèvent la violation du décret n°64/276/PC/MFAEP/ED du 02 décembre 1964 fixant le régime du permis d'habiter au dahomey lors de l'établissement du permis d'habiter n°1/121/SG/DSO/SADU et le non- respect du principe des droits acquis dans la délivrance de l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD et du permis d'habiter n°1/121/SG/DSO/SADU du 27 octobre 2010 ;

**Sur le non- respect du principe des droits acquis dans la délivrance de l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD et du permis d'habiter n°1/121/SG/DSO/SADU du 27 octobre 2010**

Considérant que les requérants réclament l'annulation de l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD du 27 octobre 2010 délivré à AMINOU Madiou sur la parcelle « L » du lot 3-

*B7*

*RK*

417 du lotissement de Ouando-Djègan-Kpèvi-Gbodjè, pour violation de leurs droits acquis sur ladite parcelle ;

Qu'ils assurent que la parcelle « L » du lot 3-417 du lotissement de Ouando-Djègan-Kpèvi-Gbodjè attribuée à METONOU Bernard par l'arrêté préfectoral n°002/SG/SAD du 30 décembre 2002 portant attribution de parcelles, a par la suite été affectée à la collectivité KOUATONOU qui y a été recasée ;

Qu'ils en concluent avoir acquis un droit de propriété sur ladite parcelle à la faveur de l'échange intervenu avec MEDETONOU Bernard lors des opérations de recasement ;

Que sur cette base, le permis d'habiter n°1/0065/PO du 10 février 2003 leur a été délivré sept(07) ans avant que le maire de la commune de Porto-Novo n'établisse l'attestation de recasement attaquée ;

Que le maire leur a retiré de facto, leur propriété à la faveur de la délivrance à AMINOU Madiou de l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD du 27 octobre 2010;

Considérant que les requérants ont été recasés sur la parcelle de terrain « L » du lot 3-417 du lotissement de Ouando-Djègan-Kpèvi-Gbodjè ;

Considérant que dans le cadre d'une même opération, deux personnes ne peuvent être recasées l'une à la suite de l'autre sur la même parcelle ;

Que dès lors, il y a lieu de dire que l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD du 27 octobre 2010 délivrée à AMINOU Madiou l'a été de manière illégale et encourt donc annulation ;

**Sur la violation du décret n°64/276/PC/MFEAP/ED du 02 décembre 1964 fixant le régime du permis d'habiter au Dahomey dans l'établissement du permis d'habiter n°1/121/SG/DSO/SADU du 27 octobre 2010**

Considérant que les héritiers KOUATONOU HOUNNOU invoquent la violation de l'article 4 du décret cité supra qui 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

B

PK.

d'habiter détaché d'un registre à souches portant un numéro d'une série d'enregistrement » ;

Considérant qu'il ressort de cette disposition que le permis d'habiter ne peut être délivré que sur une parcelle de terrain libre de toute occupation ;

Considérant que le préfet de l'Ouémé et du Plateau a délivré aux héritiers KOUATONOU HOUNNOU le permis d'habiter n°1/0065/PO du 10 février 2003 sur la parcelle « L » du lot 3-417 du lotissement de Ouando-Djègan-Kpèvi-Gbodjè suite à l'échange intervenu entre MEDETONOU Bernard et la collectivité KOUATONOU ;

Considérant qu'à compter de la délivrance d'un tel permis d'habiter, ladite parcelle de terrain n'était plus « libre de toute occupation » et était devenue indisponible ;

Considérant que c'est sur cette même parcelle de terrain que le maire de la commune de Porto-Novo a délivré le 27 octobre 2010 au profit de AMINOU Madiou, un nouveau permis d'habiter établi sous le n°1/121/SG/DSO/SADU ;

Qu'en délivrant un tel permis d'habiter en même temps que l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD du 27 octobre 2010 sur la parcelle « L » du lot 3-417 du lotissement de Ouando-Djègan-Kpèvi-Gbodjè sans avoir au préalable retiré ou annulé le permis d'habiter n°1/0065/PO du 10 février 2003 établi sept (07) ans plus tôt, le maire de la commune de Porto-Novo a violé les dispositions de l'article 4 du décret n°64/276/PC/MFAEP/ED du 02 décembre 1964 fixant le régime du permis d'habiter au Dahomey ;

Qu'il y a lieu de dire que l'arrêté contesté ainsi que les actes intervenus postérieurement à celui-ci à savoir le permis d'habiter n°1/121/SG/DSO/SADU délivré le 27 octobre 2010 à AMINOU Madiou et l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD du 27 octobre 2010, sur une parcelle indisponible, ont été pris en violation de la loi ;

Qu'il y a lieu de les annuler ;

**PAR CES MOTIFS,**

**DECIDE :**

**Article 1er :** Le recours en date à Porto-Novo du 30 juillet 2013 des héritiers KOUATONOU HOUNNOU représentés par Toko KOUATONOU, tendant à l'annulation de l'arrêté municipal n°0011/SG/DST/A-SAD du 17 mai 2010 et des actes subséquents, notamment l'attestation de recasement

*B7*

*M.*

n°092/SG/DST/SAD du 27 octobre 2010 et le permis d'habiter n°1/121/SG/DST/SADU du 27 octobre 2010, est recevable ;

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

**Article 3** : Sont annulés, l'arrêté municipal n°0011/SG/DST/A-SAD du 17 mai 2010 portant attribution de parcelles aux sinistrés du marché Ouando, en ce qui concerne Jean-Baptiste AHOUSSINOU et des actes subséquents à savoir le permis d'habiter n°1/121/SG/DSO/SADU et l'attestation de recasement n°092/SG/DST/SAD tous deux délivrés le 27 octobre 2010 par le maire de la commune de Porto-Novo à AMINOU Madiou ;

**Article 4** : Les frais sont mis à la charge de la commune de Porto-Novo ;

**Article 5** : Le présent arrêt sera notifié aux parties et au procureur général près la Cour suprême.

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre administrative) composée de :

**Rémy Yawo KODO**, conseiller à la Chambre administrative ;

**PRESIDENT** ;

**Césaire KPENONHOUN**

Et

**CONSEILLERS** ;

**Edouard Ignace GANGNY**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-sept août deux mille vingt et un, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus, en présence de :

**Mardochée KILANYOSSI, Avocat général,**

**MINISTERE PUBLIC** ;

**Bienvenu CODJO,**

**GREFFIER** ;

Et ont signé :

Le président rapporteur,

Le greffier,

  
**Rémy Yawo KODO**

  
**Bienvenu CODJO**