

**DECISION DCC 12-108**  
**DU 10 MAI 2012**

*Date : 10 Mai 2012*

*Requérant : Jean AGOUNKPE*

*Contrôle de Conformité*

*Atteinte aux biens*

*Droit de propriété, Contestation de droit de propriété*

*Arrêté préfectoral*

*Compétence d'attribution*

*Incompétence*

***La Cour Constitutionnelle,***

Saisie d'une requête sans date, enregistrée à son Secrétariat le 24 décembre 2009 sous le numéro 2271/191/REC, par laquelle Monsieur Jean AGOUNKPE forme un recours contre la Préfecture des Départements de l'Atlantique et du Littoral pour violation de son droit constitutionnel à la propriété ;

**VU** la Constitution du 11 décembre 1990 ;

**VU** la Loi n° 91-009 du 04 mars 1991 portant loi organique sur la Cour Constitutionnelle modifiée par la Loi du 31 mai 2001 ;

**VU** le Règlement Intérieur de la Cour Constitutionnelle ;

Ensemble les pièces du dossier ;

Ouï Monsieur Zimé Yérima KORA-YAROU en son rapport ;

Après en avoir délibéré,

**CONTENU DU RECOURS**

**Considérant** que le requérant expose qu'il « a acquis en 1975 deux (02) portions de terrain contiguës, de superficie totale 838 m<sup>2</sup> sises à Houéyihô, ex Vèdoko sur lesquelles il a érigé des constructions ; lors des travaux de lotissement et de recasement, la Commission chargée desdits travaux a désigné lesdites parcelles en "A" et "B" relevées toutes deux à l'état des lieux n° 132 dans la tranche "M". » ; qu'il développe qu'« il a rempli toutes les formalités administratives requises et payé tous les frais afférents aux opérations de lotissement et de recasement ; contre toute attente, lors du recasement, seule une portion de 374, 68 m<sup>2</sup> de sa propriété initiale de 838 m<sup>2</sup> lui a été attribuée, alors que les deux portions lui appartenant ont toutes deux été relevées à l'état des lieux n° 132 ; ceci suppose à l'évidence que l'Administration a regroupé les deux portions en une seule parcelle de superficie de 838 m<sup>2</sup> ; ainsi en recasant la seule superficie de 838 m<sup>2</sup> et en appliquant le coefficient de 11% de réduction défini par l'Arrêté Préfectoral n° 2/165/PR-A/SAD du 22 juin 1983, les droits de propriété du sieur AGOUNKPE Jean devraient s'étendre sur une superficie au moins égale à 681 m<sup>2</sup>. » ; qu'il poursuit que « suite donc à ses protestations et réclamations, l'Administration a augmenté la superficie de 374,68 m<sup>2</sup> à lui initialement attribuée à 430 m<sup>2</sup>, alors qu'elle aurait dû confirmer son droit de propriété sur 681 m<sup>2</sup> qui devraient lui revenir légitimement ; l'Administration l'a ainsi lésé et privé de 241 m<sup>2</sup> ; cette situation a prévalu en dépit du fait que le requérant avait déjà érigé des constructions sur la portion de 241 m<sup>2</sup> en question ; curieusement depuis la fin des travaux de recasement, ladite portion de 241 m<sup>2</sup> appartenant légitimement au sieur AGOUNKPE a été revendiquée successivement par l'ancien Délégué du quartier feu JOHNSON, un certain ABODOUIN HOUNKPATIN et le sieur KOUKOUI Valère ; ces derniers confondus par le requérant devant les autorités administratives, avaient tous décliné leurs prétentions ; c'est alors qu'une autre personne du nom de JOHNSON Etienne s'est mise à élever des prétentions sur une parcelle relevée à l'état des lieux 103 et recasée sur une prétendue parcelle "B" du lot 1413 qui n'est rien d'autre que la portion de terre de 241 m<sup>2</sup> propriété du requérant, laquelle au demeurant avait déjà été mise en valeur par le requérant ; qu'il est constant qu'il n'existe aucun état des lieux 103 dans ce lot 1413 ; que JOHNSON ne peut donc être propriétaire de cette parcelle "B" du lot 1413 qui ne correspond pas à l'état des lieux 103 ; » ; qu'il affirme que « le requis

JOHNSON Etienne se serait fait délivrer un Permis d'Habiter n° 2/038 du 14 mars 1996 sur l'immeuble litigieux, consécutif à un prétendu Arrêté Préfectoral n° 2/403 du 07 octobre 1993 ; c'est par fraude et turpitude que le requis a pu se faire attribuer cette parcelle par l'Administration ; cette attribution repose sur un état des lieux n° 103 fictif qui n'a jamais existé dans ce lot 1413 de Cotonou ; mieux la portion dont s'agit fait partie intégrante de l'état des lieux n° 132 relevée au nom du requérant AGOUNKPE ; c'est sur la base de ces actes frauduleux que feu JOHNSON est allé obtenir un Arrêt n° 16 du 19/04/2007 rendu par la Cour d'Appel de Cotonou et confirmant son droit de propriété sur la parcelle dont s'agit » ;

**Considérant** que le requérant développe : « L'article 22 de la Constitution de la République du Bénin dispose que "Toute personne a droit à la propriété. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et contre juste et préalable dédommagement" ; en l'occurrence, l'Arrêté Préfectoral et le Permis d'Habiter incriminés ont consacré une dépossession illégale du requérant de sa propriété ; il s'agit donc d'actes contraires à la Constitution ; » ; qu'il demande en conséquence à la Cour de : « Constater que la Préfecture de l'Atlantique dont les prérogatives foncières sont aujourd'hui assumées par la Mairie de Cotonou, a pris un Arrêté et un Permis d'Habiter au profit de JOHNSON Etienne au mépris total des droits constitutionnels du requérant ; dire que lesdits actes sont contraires à la Constitution. » ;

### **ANALYSE DU RECOURS**

**Considérant** qu'il ressort des éléments du dossier que la requête de Monsieur Jean AGOUNKPE tend, en réalité, à faire apprécier par la Cour un litige de droit de propriété immobilière l'opposant à Monsieur Etienne JOHNSON ; qu'une telle appréciation n'entre pas dans le champ de compétence de la Cour tel que défini par les articles 114 et 117 de la Constitution ; qu'en conséquence, il échet pour elle de se déclarer incompétente ;

# **D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>**.- La Cour est incompétente.

**Article 2**.- La présente décision sera notifiée à Monsieur Jean AGOUNKPE, à Monsieur le Préfet des Départements de l'Atlantique et du Littoral et publiée au Journal Officiel.

Ont siégé à Cotonou, le dix mai deux mille douze,

Monsieur	Robert S. M.	DOSSOU	Président
Madame	Marcelline C.	GBEHA AFOUDA	Vice-Président
Messieurs	Bernard Dossou	DEGBOE	Membre
	Zimé Yérima	KORA-YAROU	Membre
Madame	Clémence	YIMBERE DANSOU	Membre
Monsieur	Jacob	ZINSOUNON	Membre

Le Rapporteur,

Le Président,

***Zimé Yérima KORA-YAROU.-***

***Robert S. M. DOSSOU.-***