

# DECISION DCC 14 – 074

## DU 17 AVRIL 2014

*Date : 17 avril 2014*

*Requérants : Mesdames Théophilia DAGBA et Clémentine SODOGANDJI*

*Contrôle de conformité*

*Atteinte aux biens*

*Droit de propriété*

*Expropriation pour cause d'utilité publique*

*Non-conformité*

### ***La Cour Constitutionnelle,***

Saisie de deux requêtes du 26 janvier 2008 enregistrées à son Secrétariat le 28 janvier 2008 sous les numéros 0155/012/REC et 0156/013/REC, par lesquelles Mesdames Théophilia DAGBA et Clémentine SODOGANDJI forment un recours contre la Préfecture de l'Atlantique et du Littoral, l'Etat béninois et la Mairie de Cotonou pour expropriation ;

**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 ;

Où Monsieur Akibou IBRAHIM G. en son rapport ;

Après en avoir délibéré,

## **CONTENU DES RECOURS**

**Considérant** que les requérantes exposent que courant 1982, elles ont acquis à Agla des parcelles qui ont été respectivement relevées sous les numéros 1057 et 1149 suite à l'état des lieux de 1990 ; qu'elles développent qu'à la suite du recasement, le domaine comprenant leurs parcelles a été déclaré d'utilité publique en raison de la construction d'un caniveau à ciel ouvert ; qu'elles déclarent que contre toute attente, lesdites parcelles ont été cédées à des tierces personnes, sans dédommagement préalable, violant ainsi leur droit de propriété ; qu'elles concluent à « ...une expropriation illégale dans la mesure où toute expropriation a pour cause l'utilité publique et surtout elle est subordonnée à un juste et préalable dédommagement. » ; qu'elles demandent à la Haute Juridiction de constater la violation de l'article 22 de la Constitution du 11 décembre 1990 et du décret du 25 novembre 1930 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en AOF et de dire et juger que leurs parcelles sont illégalement expropriées avec toutes les conséquences de droit ;

## **INSTRUCTION DES RECOURS**

**Considérant** qu'en réponse aux mesures d'instruction de la Haute Juridiction, le Préfet des Départements de l'Atlantique et du Littoral, Madame Véronique BRUN HATCHEME, écrit : « ... mes services techniques ont effectué des recherches qui ont permis de savoir que les intéressées sont respectivement titulaires des numéros d'état des lieux 1057 F et 1149 F du lotissement d'Agla-Ahogbohoulé "extension".

Bien avant les travaux de lotissement, le Cabinet LAVALIN a élaboré un plan d'assainissement de la ville de Cotonou comportant de grands canaux qui traversent la zone d'Ahogbohoulé où se situent les parcelles des requérantes.

La parcelle initiale de Madame SODOGANDJI est emportée par l'un des caniveaux et celle de Madame DAGBA est sinistrée d'une voie.

Cette situation a amené mes services compétents à les proposer au recasement en tenant compte de leur apport respectif sur les parcelles ci-après :

- Clémentine SODOGANDJI : Lot n° 3095 parcelle C1 et D1 ;
- Théophila DAGBA : Lot n° 3096 parcelle D et Lot n° 3158 Parcelle O.

Au cas où les intéressées auraient des difficultés pour reconnaître les parcelles sur lesquelles elles ont été recasées, elles pourraient se rapprocher des services compétents de la Mairie de Cotonou pour se faire identifier leurs parcelles. » ;

**Considérant** qu'en ce qui le concerne, le Maire de la ville de Cotonou répond : « Courant 1982, dame Clémentine SODOGANDJI a acquis à titre onéreux, une parcelle sise à Agla auprès de Monsieur Eugène AKPACA. Ledit domaine couvre une superficie de 948 m<sup>2</sup>.

Pendant le lotissement, la parcelle a été relevée à l'état des lieux sous le n° 1149. Les formalités administratives et financières relatives à la parcelle ont été effectuées. Elle y avait construit un bâtiment et y habitait.

Ledit domaine avait été déclaré d'utilité publique pour la construction d'une rigole dans les zones.

Dame Clémentine SODOGANDJI avait réclamé au Comité de lotissement une nouvelle parcelle ayant les mêmes caractéristiques que celle déclarée d'utilité publique, avec tous les dédommagements y relatifs à son immeuble sur la parcelle.

La Préfecture avait alors décidé de renvoyer dame Clémentine SODOGANDJI dans un bas-fond qui, par surcroît, était le domaine d'autres administrés. Celle-ci a dû repayer ce propriétaire avant de commencer par remblayer une fois encore le bas-fond.

L'Administration ayant décidé d'abandonner le projet de construction de la rigole sur une superficie réduite, la parcelle et le bâtiment de dame Clémentine SODOGANDJI ont été sauvés, ne faisant plus partie de l'emprise de la nouvelle rigole.

Curieusement, contre toute attente, la parcelle a été cédée à une tierce personne qui commença par y fabriquer des briques en vue de nouvelles constructions tout en prenant soin d'embellir l'immeuble construit par dame Clémentine SODOGANDJI.

Or, le caractère d'utilité publique ayant disparu, dame Clémentine SODOGANDJI aurait dû recouvrer son droit de propriété du moment où elle avait érigé déjà un édifice sur cette parcelle.

Cette situation n'est pas de nature à préserver la quiétude et la paix sociale dans la mesure où les détenteurs des documents falsifiés et irréguliers s'empressent de saisir les juridictions, surtout le juge des référés, aux fins de constater l'existence d'un

acte qui apparemment n'est pas faux en vue d'une expulsion ou d'une cessation de trouble, trompant ainsi la religion du juge.

C'est le cas dans cette affaire où dame Clémentine SODOGANDJI est assignée en justice actuellement.

Mais l'action de la Ville est limitée par le fait que la Préfecture fait comprendre au Maire de Cotonou qu'il ne saurait en aucun cas retirer les actes domaniaux pris par elle, irréguliers fussent-ils, au motif du principe de la hiérarchie des normes et du parallélisme des formes, ainsi que du principe du droit acquis.

Par ailleurs, la parcelle de dame Théophilia DAGBA reste toujours à être recasée, car le domaine initial acquis par celle-ci est aujourd'hui occupé par une tierce personne alors qu'elle n'a jamais été dédommée.

Dans ce contexte, la municipalité de Cotonou se soumet à toutes les exigences de la Cour Constitutionnelle. » ;

**Considérant** que dans une correspondance complémentaire, le Maire de Cotonou précise : « ... Dans les répertoires en possession de la ville de Cotonou, figurent les mentions ci-après :

- Parcelle C1 du Lot n° 3095 : Clémentine SODOGANDJI, état des lieux n° 1149 ; 268 m<sup>2</sup> (pas de mention "recasée")
- Parcelle D1 du Lot n° 3095 : Clémentine SODOGANDJI, état des lieux n° 1149 ; 255 m<sup>2</sup> (pas de mention "recasée")
- Parcelle D du Lot 3096 : Théophilia DAGBA, état des lieux n° 1057 ; 252 m<sup>2</sup> (pas de mention "recasée")
- Parcelle O du Lot n° 3158 : René KPADONOU : état des lieux n° 409 g ; 354 m<sup>2</sup> ("recasée").

Il convient toutefois de vous signaler que dans le cadre des transferts de compétences, la Préfecture de Cotonou n'a transmis à la Ville que des photocopies des répertoires de recasement. En conséquence, l'Autorité Préfectorale apparaît comme la personne la mieux indiquée pour fournir à votre Institution des informations plus fiables.

Quant à ce qui concerne la reconnaissance des parcelles sur lesquelles les intéressées ont été recasées, je puis vous assurer que la Mairie de Cotonou dispose des ressources humaines adéquates pour procéder à l'identification des dites parcelles, dès que ses services compétents seront sollicités. » ;

**Considérant** que par Correspondances n°s 0380/CC/SGA/VII et 0381/CC/SGA/VII du 26 mars 2009, Dames Théophilia DAGBA et Clémentine SODOGANDJI ont été invitées à indiquer à la

Haute Juridiction la situation actuelle de leurs parcelles. Ces correspondances sont restées sans suite ;

**Considérant** que par une autre Correspondance n° 0481/CC/SG/VI du 12 mars 2012, le Maire de la Commune de Cotonou a été invité à indiquer à la Cour si les requérantes sont rentrées en possession de leurs parcelles recasées ; que cette correspondance est restée aussi sans suite ;

**Considérant** que suite au transport judiciaire effectué par la Cour le 26 mars 2014 à la Mairie de Cotonou à l'effet de vérifier dans ses registres si Dames Théophilia DAGBA et Clémentine SODOGANDJI ont été recasées, il s'est avéré qu'elles ne l'ont pas été à ce jour ;

## **ANALYSE DES RECOURS**

**Considérant** que les deux recours sous examen portent sur le même objet et tendent aux mêmes fins ; qu'il y a lieu de les joindre pour y être statué par une seule et même décision ;

**Considérant** qu'aux termes de l'article 22 de la Constitution du 11 décembre 1990 : « *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* » ;

**Considérant** qu'il ressort des éléments du dossier que Dames Théophilia DAGBA et Clémentine SODOGANDJI expropriées pour cause d'utilité publique par la Préfecture de l'Atlantique et du Littoral n'ont été ni recasées ni dédommagées ; que dès lors, il échet pour la Cour de dire et juger que l'Autorité Préfectorale a violé l'article 22 de la Constitution précité ;

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

**Article 1er.** – Il y a violation de la Constitution.

**Article 2.**- La présente décision sera notifiée à Mesdames Clémentine SODOGANDJI et Théophilia DAGBA, à Monsieur le Préfet des Départements de l'Atlantique et du Littoral, à Monsieur le Maire de Cotonou et publiée au Journal

Officiel.

Ont siégé à Cotonou, le dix-sept avril mille deux mille quatorze,

Messieurs	Théodore	HOLO	Président
	ZiméYérima	KORA-YAROU	Vice-Président
	Simplice C.	DATO	Membre
	Bernard D.	DEGBOE	Membre
Madame	Marcelline-C	GBEHA AFOUDA	Membre
Monsieur	Akibou	IBRAHIM G.	Membre
Madame	Lamatou	NASSIROU	Membre

Le Rapporteur,

Le Président,

**AkibouIBRAHIMG.-**

**Professeur Théodore HOLO.-**