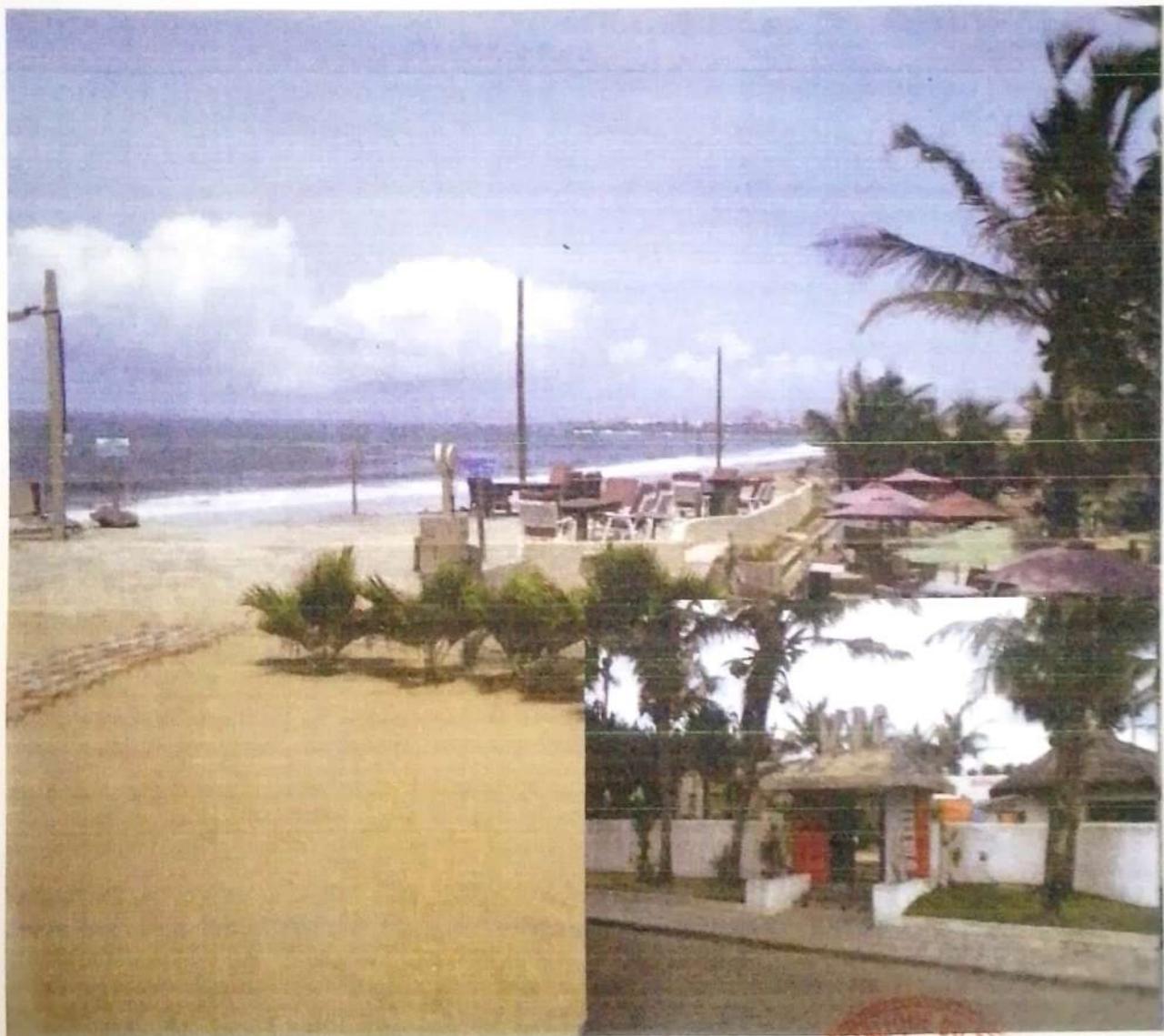


# EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Dédommagement des biens  
appartenant au bar restaurant  
**NEUER BIERGARTEN**

## Rapport



Date : JUIN 2021

Mandante : Mme Doris E. ALAPINI

Propriétaire : Mme Doris E. ALAPINI

Expert Immobilier : Prof. GBAGUIDI AÏSSE Gérard L.

Immeuble : Bâtiment R+o Sis au quartier JAK (AKPAKPA) ; Cotonou.



# RAPPORT D'EXPERTISE D'UN BIEN IMMOBILIER

## INTRODUCTION

Nous soussignés L. Gérard GBAGUIDI AÏSSE, Docteur-Ingénieur en Génie Civil et Industriel, Expert Immobilier, Agréé près la Cour d'Appel de Cotonou, élisant domicile à Fiyégnon Houta, déclarons que nous nous sommes rendus sur le site le vendredi 28 Mai 2021 à la demande de Madame E. Doris ALAPINI afin d'établir un rapport d'expertise de l'Immeuble lui appartenant, constitué d'une plage privée et du bar restaurant NEUER BIERGARTEN dans le quartier JAK (Akpakpa), 1<sup>er</sup> Arrondissement, Commune de COTONOU (Département du LITTORAL).

## DOCUMENTS REMIS PAR LA CLIENTE :

N°	Désignation	Observation
1	Plan géomètre	Fourni
2	Procès-verbal de relevé contradictoire	Fourni
3	Surface des biens affectés par le projet	Fourni
4	Etude du sol	Fourni
5	Lettre du 03 Juin 2021 de Mme Doris ALAPINI	Fourni
6	Lettre du 17 Mai 2021 de Mme Doris ALAPINI	Fourni
7	Acte de présomption de propriété	Non fourni
8	Plans des bâtiments existants	Non fourni

## DESIGNATION GENERALE DU BIEN EXPERTISE :

La nature du bien : Un immeuble à usage commercial, composé de trois bâtiments dont deux inachevés et des aménagements extérieurs.



**Patrimoine bar restaurant NEUER BIERGARTEN**

**ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE AU 07 Juin 2021**

<u>Date de la visite</u> 28 Mai 2021  Nature de la visite : Visite externe et interne des constructions	<i>Constructions sises au Quartier JAK (Akpakpa)</i>  <b>COTONOU</b>  <b>REPUBLIQUE DU BENIN</b>	<u>Expert</u>  Prof. Gérard L. GBAGUIDI AÏSSE

**DESCRIPTIF / SITUATION JURIDIQUE**

- Désignation générale

Les biens sis au quartier JAK (Akpakpa) dans la ville de Cotonou ; composés de bâtiments et des aménagements extérieurs.

- Situation juridique

- Pleine propriété
- Indivision
- Parts de société
- Autres

Désignation cadastrale	Titre Foncier N° ..... du livre foncier de Cotonou
	Volume III – F° .....
	Lot : .. Parcelle : .. (Infos Cadastre National du Bénin)
	Superficie de 3152,94 m <sup>2</sup>

- Nature des constructions

- Terrain à bâtrir
- Bâtiments
- Autres
- Droits



## LOCALISATION / DESSERTE / ENVIRONNEMENT

### - Situation géographique

Les biens immobiliers sont situés au quartier JAK (Akpakpa), dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de la ville de Cotonou. Il est limité :

- Au Nord : par une voie pavée et par le Foyer des Marins "STELLA MARIS BENIN HOTEL" ;
- Au Sud : par l'Océan Atlantique ;
- A l'Est : par le siège de l'Association JAK RCHOB ;
- A l'Ouest : par le domaine portuaire.

### - Environnement

Urbain	<input checked="" type="checkbox"/>	Tertiaire	<input type="checkbox"/>	Commercial	<input type="checkbox"/>	Résidentiel	<input checked="" type="checkbox"/>	
et précisément>								
Périmétrique	<input type="checkbox"/>	ZI / activités	<input type="checkbox"/>	Zone commerciale	<input checked="" type="checkbox"/>	Autre	<input type="checkbox"/>	
et précisément>								
Rural	<input type="checkbox"/>	Village	<input type="checkbox"/>	Hors village	<input type="checkbox"/>	Lotissement	<input type="checkbox"/>	
et précisément>								

### - Commentaires

Les constructions sont dans l'un des quartiers les plus huppés de la ville de Cotonou. C'est un quartier très calme où la majorité des immeubles sont à usage d'habitation, d'usines ou de commerce.

C'est une zone assez prisée.

### - Desserte

Transports en commun	Desserte
<p>Le quartier est desservi par des taxis-ville et les motos-taxis.</p> <p>Les lignes de bus et de minibus ne desservent pas le sous-quartier.</p>	<p>L'immeuble est situé à un kilomètre (1 km) environ de l'usine Grands Moulins du BENIN (GMB).</p>



## Caractéristiques principales de l'immeuble

### - Caractéristiques principales du terrain

Le plan de géomètre a été fourni par la Mandante.

Le terrain est de forme irrégulière. Il est avec la façade principale sur une rue pavée et sur le foyer des marins "STELLA MARIS". Sa façade postérieure est exposée aux phénomènes d'érosion côtière à risque élevé.

Sa surface est de 3152,94 m<sup>2</sup> environ.

Il abrite sur **sa totalité** des bâtiments, des terrasses, des espaces verts, etc. L'usage est commercial.

### - Etat des lieux

Conformément au procès-verbal de relevé contradictoire des biens affectés par le projet "TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE BITUMAGE DE LA ROUTE DES PECHEES (PHASE 2) ET AMENAGEMENTS CONNEXES (ROUTE DE L'ESCLAVAGE ET CORNICHE EST DE COTONOU)", les différents ouvrages réalisés au quartier JAK et abritant le bar-restaurant NEUER BIERGARTEN sont répartis comme suit :

N°	Désignation	Types d'ouvrages	Unité	Quantité
1	A	Terrasse	m <sup>2</sup>	28,39
2	B	Terrasse	m <sup>2</sup>	269,01
3	C	Espace vert	m <sup>2</sup>	60,76
4	D	Terrasse	m <sup>2</sup>	19,45
5	E	Bâtiment Inachevé	m <sup>2</sup>	82,55
6	F	Terrasse	m <sup>2</sup>	139
7	G	Terrasse	m <sup>2</sup>	117,03
8	H	Terrasse en Béton non armé (Profond: 1,00 m)	m <sup>3</sup>	170,9
9	I	Forme dallage en béton armé (Profond: 2,00 m)	m <sup>3</sup>	165,3
10	J	Bâtiment avec toiture en paille	m <sup>2</sup>	55,55
11	K	Terrasse (Carreaux) en béton non armé (Profond: 1,50 m)	m <sup>3</sup>	79,05
12	L	Espace vert	m <sup>2</sup>	29,59
13	M1	Bâtiment inachevé	m <sup>2</sup>	173,88
14	M2	Bâtiment avec toiture en dalle	m <sup>2</sup>	34,36
15	N	Forme dallage	m <sup>2</sup>	58,55



16	O	Escalier	m <sup>2</sup>	6,3	
17	P	Escalier	m <sup>2</sup>	11,8	
18	R	Forme dallage (Profond: 4,00 m)	m <sup>3</sup>	870,96	
19	Q	Pavé décoratif (Passage piéton)	m <sup>2</sup>	9,99	
20	S	Escalier	m <sup>2</sup>	15,49	
21	T	Forme dallage (Profond: 2,00 m)	m <sup>3</sup>	402,62	
22	U	Forme dallage	m <sup>2</sup>	146,38	
23	V	Espace vert	m <sup>2</sup>	23,7	
24	W	Gravats	m <sup>2</sup>	3	
25	X	Escalier	m <sup>2</sup>	37,98	
26	Y	Talus en gravats	m <sup>2</sup>	138,77	
27	Z	Talus en gravats	m <sup>2</sup>	96,78	
28	A1	Talus en gravats	m <sup>2</sup>	29,44	
29	B1	Bloc roche	m <sup>2</sup>	435,8	
30	C1	Terrasse	m <sup>2</sup>	44,68	
31	D1	Escalier	m <sup>2</sup>	10,35	
32	E1	Talus en gravats	m <sup>2</sup>	18,54	
33	Ca	CAN/Conduite câble	ml	46,09	
34	F1	Forme dallage (Profond: 1,20 m)	m <sup>3</sup>	15,48	
35		Murs	ml	791,75	

**Tableau 1 :**

**Autres types d'ouvrages pris en compte dans le procès-verbal  
ci-dessus mentionné**

N°	Types d'ouvrages	Unité	Quantité
36	Poteaux électriques en bois munis de lampadaires	U	8
37	Installation plomberie (Tuyauteerie)	FF	1
38	Electricité	FF	1

39	Volume de sable dune	m <sup>3</sup>	1785
40	Forage	U	1
41	Cocotiers adultes	U	68
42	Caresse Pendule	U	69
43	Cocotiers jeunes plants	U	148
44	Sanséveria cylindrica	U	42
45	Washingtonia Robusta	U	5

**Tableau 2**

**Autres types d'ouvrages non pris en compte dans le procès-verbal  
ci-dessus mentionné mais retenus par nous**

N°	Types d'ouvrage	Unité	Quantité
46	Poteau électriques en bois	U	12
47	Volume de sable dune	m <sup>3</sup>	1785
48	Paillotes	U	10
49	Support paillotte en bambou	U	5

**Tableau 3**



## Caractéristiques principales de l'immeuble

### - Gros œuvre

Date de construction	De 1996 à 2021	Nb niveaux	RDC
Ossature	Ossature en béton. Murs en agglomérés	Toiture	Toiture-terrasse

### - Etat Général

Neuf/en  Bon état  Etat moyen  Mauvais état   
Construction

### - Commentaires

Les murs présentent peu de fissures au niveau des bâtiments achevés ou inachevés. Les enduits horizontaux et verticaux en mortier de ciment sont réalisés au niveau de certains murs et plafond. Cependant d'autres parements ont reçu des couches d'enduits tyroliens à l'extérieur.

### Murs de clôture

Des murs de clôture sont réalisées sur les limites séparatives et par endroits.

### Structure des bâtiments

Les murs de soubassement et en élévation sont respectivement en agglomérés pleins et creux de 15 cm d'épaisseur en sable lagunaire et de ciment. Les ossatures sont en béton armé.

### Etat actuel des bâtiments

Nous avons observé un état de rouille des armatures des poteaux en attente au niveau des bâtiments inachevés et des moisissures par endroits.

### - Second œuvre

Date de construction	De 1996 à 2021	Nb niveaux	RDC
Ossature	Menuiseries, Enduits, Peinture, Carrelage, Plomberie, Electricité	Toiture	Toiture-terrasse
Façades	Peinture ou non		



- Etat Général

Neuf/rénové  Bon état  Etat moyen  Etat d'Usage

- Fonctionnalité /

Flexibilité	Très bonne <input type="checkbox"/>	Bonne <input checked="" type="checkbox"/>	Moyenne <input type="checkbox"/>
	Mauvaise <input type="checkbox"/>		

- Commentaires

Les travaux de finition (carrelage, peinture, plomberie sanitaire, luminaires, menuiseries...) sont réalisés au niveau de deux bâtiments et sur l'espace aménagée. Ils sont en bon état d'usage.

### SURFACES BATIES DE L'ENSEMBLE

- Origine

La surface du terrain a été fournie par la Mandante.

Les surfaces des ouvrages ont été recueillies du procès-verbal de relevé contradictoire des biens affectés par le projet "TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE BITUMAGE DE LA ROUTE DES PECHES (PHASE 2) ET AMENAGEMENTS CONNEXES (ROUTE DE L'ESCLAVAGE ET CORNICHE EST DE COTONOU)" fourni à nous par la Mandante.

### URBANISME/ ENVIRONNEMENT

- Commentaires sur la réglementation applicable localement

Il ne nous a pas été possible d'obtenir le certificat d'urbanisme du Titre Foncier de base

### POSITIONNEMENT

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"><li>- Localisation dans l'un des quartiers les plus huppés de Cotonou ;</li><li>- Taille du terrain ;</li><li>- Positionnement sur la Plage privée du quartier JAK ;</li><li>- Implanté dans une zone résidentielle calme à proximité des hôtels et des sociétés ;</li><li>- Vue directe sur l'Océan Atlantique ;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Absence de parkings privatifs ;</li><li>- Exposition aux phénomènes d'érosion côtière.</li></ul>



## Méthodologies retenues

Méthode par le revenu	<input type="checkbox"/>
Capitalisation du revenu	<input type="checkbox"/>
Actualisation des Cash Flows	<input type="checkbox"/>
Méthode par comparaison	<input type="checkbox"/>
Méthode du Coût de remplacement	<input checked="" type="checkbox"/>

Vu l'état général des différents ouvrages expertisés, nous allons utiliser la méthode du Coût de Remplacement.

### Méthode du coût de remplacement

Définition :

Elle consiste à reconstituer le prix de revient du bien, en déduisant le cas échéant une dépréciation. Cette dernière catégorie de méthodes est peu utilisée en matière de valeur de marché. Elle est plus fréquemment utilisée pour des biens immobiliers très spécialisés ou pour définir des valeurs d'utilité ou d'exploitation.

Le coût de remplacement brut : Il s'agit du coût d'achat du terrain et du coût de construction des bâtiments, à l'identique ou à l'équivalent, qui s'y trouvent, impôts non récupérables, frais, taxes, honoraires inclus.

Le coût de remplacement net : Il s'agit du coût de remplacement brut, duquel on déduit la dépréciation pour vétusté et obsolescence.

L'immeuble objet de notre étude est régulièrement entretenu et toutes les prestations sont en bon état.

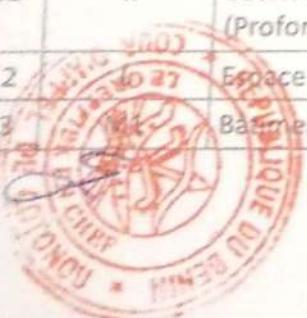
Au vu des observations faites sur les travaux de construction lors de l'expertise (taux d'exécution des travaux, dégradations subies, etc....) ; nous pouvons estimer le coût des différents ouvrages avec des ratios (Prix unitaires).



Evaluation des constructions

I- Ouvrages pris en compte dans le procès-verbal de relevé contradictoire

N°	Désignation	Types d'ouvrage	Unité	Quantité	P U (FCFA)	Montant (FCFA)	Taux de dépréciation (%)	Valeur dépréciée (FCFA)	Valeur actuelle (FCFA)
1	A	Terrasse	m <sup>2</sup>	28,39	87 500	2 484 125,00	5	124 206,25	2 359 918,75
2	B	Terrasse	m <sup>2</sup>	269,01	37 500	10 087 875,00	5	504 393,75	9 583 481,25
3	C	Espace vert	m <sup>2</sup>	60,76	30 000	1 822 800,00	3	54 684,00	1 768 116,00
4	D	Terrasse	m <sup>2</sup>	19,45	30 000	583 500,00	5	29 175,00	554 325,00
5	E	Bâtiment Inachevé	m <sup>2</sup>	82,55	106 135	8 761 444,25	4	350 457,77	8 410 986,48
6	F	Terrasse	m <sup>2</sup>	139	30 000	4 170 000,00	5	208 500,00	3 961 500,00
7	G	Terrasse	m <sup>2</sup>	117,03	250 000	29 257 500,00	5	1 462 875,00	27 794 625,00
8	H	Terrasse en Béton non armé (Profond: 1,00 m)	m <sup>3</sup>	170,9	125 000	21 362 500,00	5	1 068 125,00	20 294 375,00
9	I	Forme dallage en béton armé (Profond: 2,00 m)	m <sup>3</sup>	165,3	150 000	24 795 000,00	5	1 239 750,00	23 555 250,00
10	J	Bâtiment avec toiture en paille	m <sup>2</sup>	55,55	180 000	9 999 000,00	10	999 900,00	8 999 100,00
11	K	Terrasse (Carreaux) en béton non armé (Profond: 1,50 m)	m <sup>3</sup>	79,05	153 000	12 094 650,00	4	483 786,00	11 610 864,00
12	L	Espace vert	m <sup>2</sup>	29,59	40 000	1 183 600,00	3	35 508,00	1 148 092,00
13	M	Bâtiment inachevé	m <sup>2</sup>	173,88	140 000	24 343 200,00	2	486 864,00	23 856 336,00



14	M2	Bâtiment avec toiture en dalle	m <sup>2</sup>	34,36	320 000	10 995 200,00	4	439 808,00	10 555 392,00
15	N	Forme dallage	m <sup>2</sup>	58,55	300 000	17 565 000,00	5	878 250,00	16 686 750,00
16	O	Escalier	m <sup>2</sup>	6,3	35 000	220 500,00	5	11 025,00	209 475,00
17	P	Escalier	m <sup>2</sup>	11,8	100 000	1 180 000,00	5	59 000,00	1 121 000,00
18	R	Forme dallage (Profond: 4,00 m)	m <sup>3</sup>	870,96	130 000	113 224 800,00	5	5 661 240,00	107 563 560,00
19	Q	Pavé décoratif (Passage piéton)	m <sup>2</sup>	9,99	10 000	99 900,00	3	2 997,00	96 903,00
20	S	Escalier	m <sup>2</sup>	15,49	75 000	1 161 750,00	5	58 087,50	1 103 662,50
21	T	Forme dallage (Profond: 2,00 m)	m <sup>3</sup>	402,62	125 000	50 327 500,00	5	2 516 375,00	47 811 125,00
22	U	Forme dallage	m <sup>2</sup>	146,38	375 000	54 892 500,00	5	2 744 625,00	52 147 875,00
23	V	Espace vert	m <sup>2</sup>	23,7	40 000	948 000,00	3	28 440,00	919 560,00
24	W	Gravats	m <sup>2</sup>	3	20 000	60 000,00	4	2 400,00	57 600,00
25	X	Escalier	m <sup>2</sup>	37,98	260 000	9 874 800,00	5	493 740,00	9 381 060,00
26	Y	Talus en gravats	m <sup>2</sup>	138,77	125 000	17 346 250,00	2	346 925,00	16 999 325,00
27	Z	Talus en gravats	m <sup>2</sup>	96,78	70 000	6 774 600,00	2	135 492,00	6 639 108,00
28	A1	Talus en gravats	m <sup>2</sup>	29,44	70 000	2 060 800,00	2	41 216,00	2 019 584,00
29	B1	Bloc roche	m <sup>2</sup>	435,8	40 000	17 432 000,00	1	174 320,00	17 257 680,00
30	C1	Terrasse	m <sup>2</sup>	44,68	30 000	1 340 400,00	7	93 828,00	1 246 572,00
31	D1	Escalier	m <sup>2</sup>	10,35	60 000	621 000,00	5	31 050,00	589 950,00
32	E1	Talus en gravats	m <sup>2</sup>	18,54	70 000	1 297 800,00	2	25 956,00	1 271 844,00
33	F1	CAN/Conduite câble	ml	46,09	85 000	3 917 650,00	8	313 412,00	3 604 238,00
34	G1	Forme dallage (Profond: 1,20 m)	m <sup>3</sup>	15,48	125 000	1 935 000,00	5	96 750,00	1 838 250,00



35	Murs	ml	791,75	60 000	47 505 000,00	4	1 900 200,00	45 604 800,
	<b>TOTAL I</b>				<b>511 725 644,25</b>		<b>23 103 361,27</b>	<b>488 622 282,9</b>

## II- Autres ouvrages pris en compte dans le procès-verbal de relevé contradictoire

N°	Types d'ouvrage	Unité	Quantité	Prix Unitaire (FCFA)	Montant	Taux de dépréciation	Valeur dépréciée	Valeur actuelle
36	Poteaux électriques en bois munis de lampadaires	U	8	650 000	5 200 000,00	20	1 040 000,00	4 160 000,00
37	Installation plomberie	FF	1	1 500 000	1 500 000,00	12	180 000,00	1 320 000,00
38	Electricité	FF	1	2 500 000	2 500 000,00	15	375 000,00	2 125 000,00
39	Volume de dune de sable	m³	1785	8 500	15 172 500,00	0	0,00	15 172 500,00
40	Forage	U	1	100 000	100 000,00	0	0,00	100 000,00
41	Cocotiers adultes	U	68	300 000	20 400 000,00	0	0,00	20 400 000,00
42	Caresse Pendule	U	69	-	-	-	-	-
43	Cocotiers jeunes plants	U	148	3 000	444 000,00	0	0,00	444 000,00
44	Sanséveria cylindrica	U	42	20 000	840 000,00	0	0,00	840 000,00
	Washingtonia Robusta	U	5	25 000	125 000,00	0	0,00	125 000,00



35	Murs	ml	791,75	60 000	47 505 000,00	4	1 900 200,00	45 604 800,00
	TOTAL I				511 725 644,25		23 103 361,27	488 622 282,98

## II- Autres ouvrages pris en compte dans le procès-verbal de relevé contradictoire

N°	Types d'ouvrage	Unité	Quantité	Prix Unitaire (FCFA)	Montant	Taux de dépréciation	Valeur dépréciée	Valeur actuelle
36	Poteaux électriques en bois munis de lampadaires	U	8	650 000	5 200 000,00	20	1 040 000,00	4 160 000,00
37	Installation plomberie	FF	1	1 500 000	1 500 000,00	12	180 000,00	1 320 000,00
38	Electricité	FF	1	2 500 000	2 500 000,00	15	375 000,00	2 125 000,00
39	Volume de dune de sable	m <sup>3</sup>	1785	8 500	15 172 500,00	0	0,00	15 172 500,00
40	Forage	U	1	100 000	100 000,00	0	0,00	100 000,00
41	Cocotiers adultes	U	68	300 000	20 400 000,00	0	0,00	20 400 000,00
42	Caresse Pendule	U	69	-	-	-	-	-
43	Cocotiers jeunes plants	U	148	3 000	444 000,00	0	0,00	444 000,00
44	Sanséveria cylindrica	U	42	20 000	840 000,00	0	0,00	840 000,00
45	Washingtonia Robusta	U	5	25 000	125 000,00	0	0,00	125 000,00



	TOTAL II			46 281 500			1 595 000		44 686 500
	TOTAL (I +II)			558 007 144			24 698 361		533 308 783

### III- Autres ouvrages non pris en compte dans le procès-verbal ci-dessus mentionné mais retenus par nous

N°	Types d'ouvrage	Unité	Quantité	Prix Unitaire (FCFA)	Montant	Taux de dépréciation	Valeur dépréciée	Valeur actuelle
46	Poteaux électriques en bois	U	12	300 000	3 600 000,00	10,00	360 000,00	3 240 000,00
47	Volume de dune de sable	m³	1714	8 500	14 569 000,00	-	-	14 569 000,00
48	Paillotes	U	10	80 250	802 500,00	5,00	40 125,00	762 375,00
49	Support paillotte en bambou	U	5	83 500	417 500,00	5,00	20 875,00	396 625,00

	TOTAL III			19 389 000			421 000		18 968 000

Tableau récapitulatif 1



Désignation	Montant	Valeur dépréciée	Valeur actuelle
TOTAL GENERAL OUVRAGES	577 396 144	25 119 361	552 276 783

## Synthèse

De ce qui précède :

- **le montant des ouvrages** expertisés avec toutes les dépréciations subies (terrasses, bâtiments, forme dallage, escalier, espace vert, pavé décoratif, gravats, talus en gravats, bloc roche, murs, poteaux électriques, installation plomberie et électricité dune de sable, forage, cocotiers adultes, cocotiers jeunes plants, sanséveria cylindric, Washingtonia Robusta) et **pris en compte dans le procès-verbal de relevé contradictoire des biens affectés par le projet "TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE BITUMAGE DE LA ROUTE DES PECHES (PHASE 2) ET AMENAGEMENTS CONNEXES (ROUTE DE L'ESCLAVAGE ET CORNICHE EST DE COTONOU)"** est estimé à un montant total de (I+II) : **Cinq cent trente-trois millions trois cent huit mille sept cent quatre-vingt-trois francs (533 308 783 F) CFA** ;
- **celui des ouvrages** (Poteaux électriques, dune de sable sur domaine portuaire, paillotes, support paillotes en bambou) **non pris en compte dans l'édit procès-verbal mais retenus par nous** s'élève à un montant **total III** de : **Dix-huit millions neuf cent soixante-huit mille francs (18 968 000 F) CFA.**

Soit un montant total de **(533 308 783 + 18 968 000 = 552 276 783 F)** : **Cinq cent cinquante-deux millions deux cent soixante-seize mille sept cent quatre-vingt-trois francs CFA.**

Tableau récapitulatif 2 des estimations

N°	Désignation	Montant (CFA)
1	Ouvrages pris en compte dans le procès-verbal de relevé contradictoire	533 308 783
2	Ouvrages non pris en compte dans le relevé contradictoire mais retenus par nous	18 968 000
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>552 276 783</b>

NB : Nous avons tenu compte du travail préalable fait par la commission et de ce que nous avons vu sur le terrain. Donc notre évaluation n'a pas pris en compte :

- **le quai de protection détruit de 1 002 050 000 F de valeur (Confère Annexes : Etude du sol) ;**
- **les biens du bar restaurant détruits ;**
- **ni les dommages et intérêts, fonds de commerce et autres.**



## ANNEXES

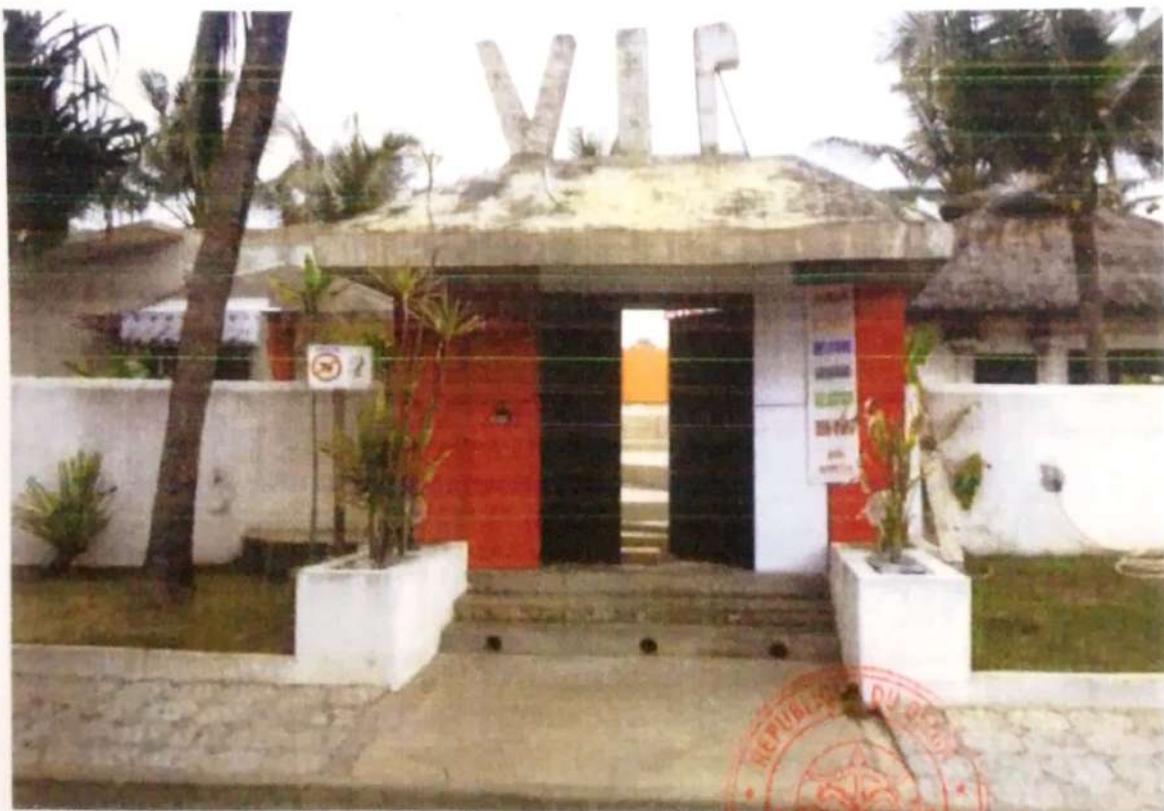


# Photos





Façade principale du bar restaurant NEUER BIERGARTEN



Entrée principale



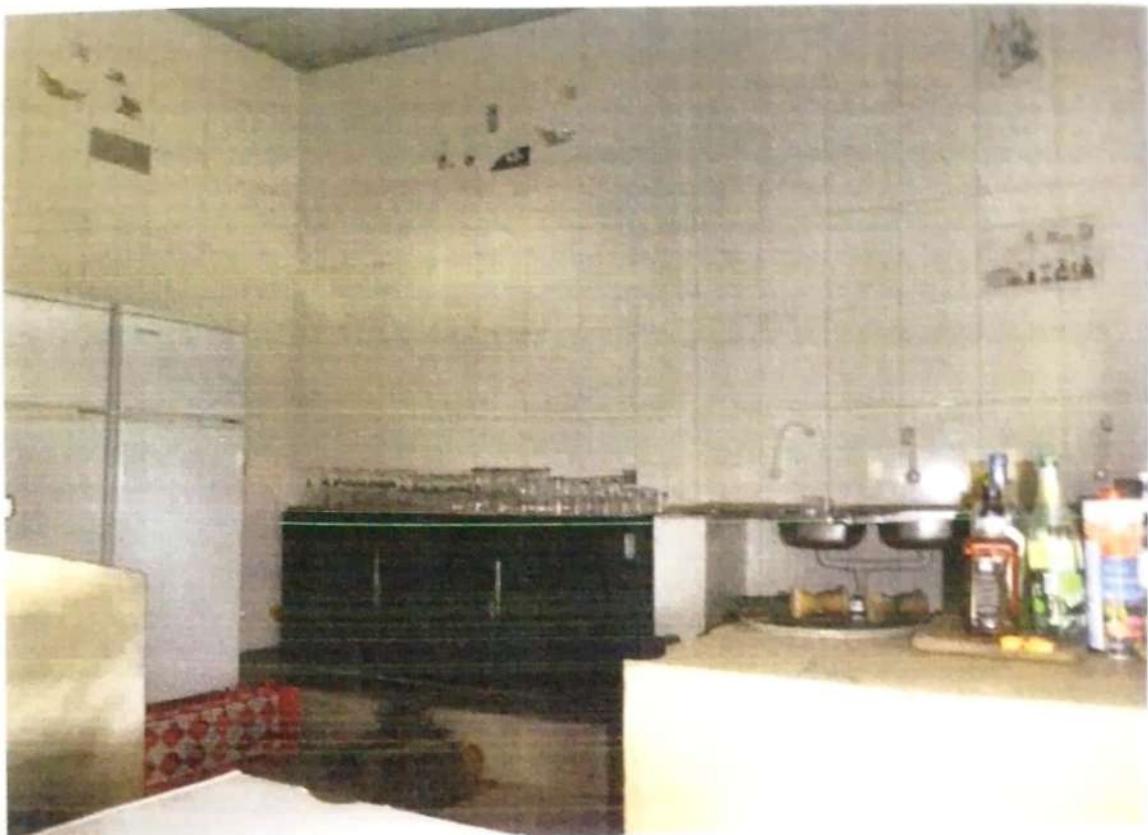


M2 (Bâtiment avec toiture en dalle)



M2 (Bâtiment avec toiture en dalle) : Vue sur la caisse





M2 (Bâtiment avec toiture en dalle) : Vue sur la cuisine

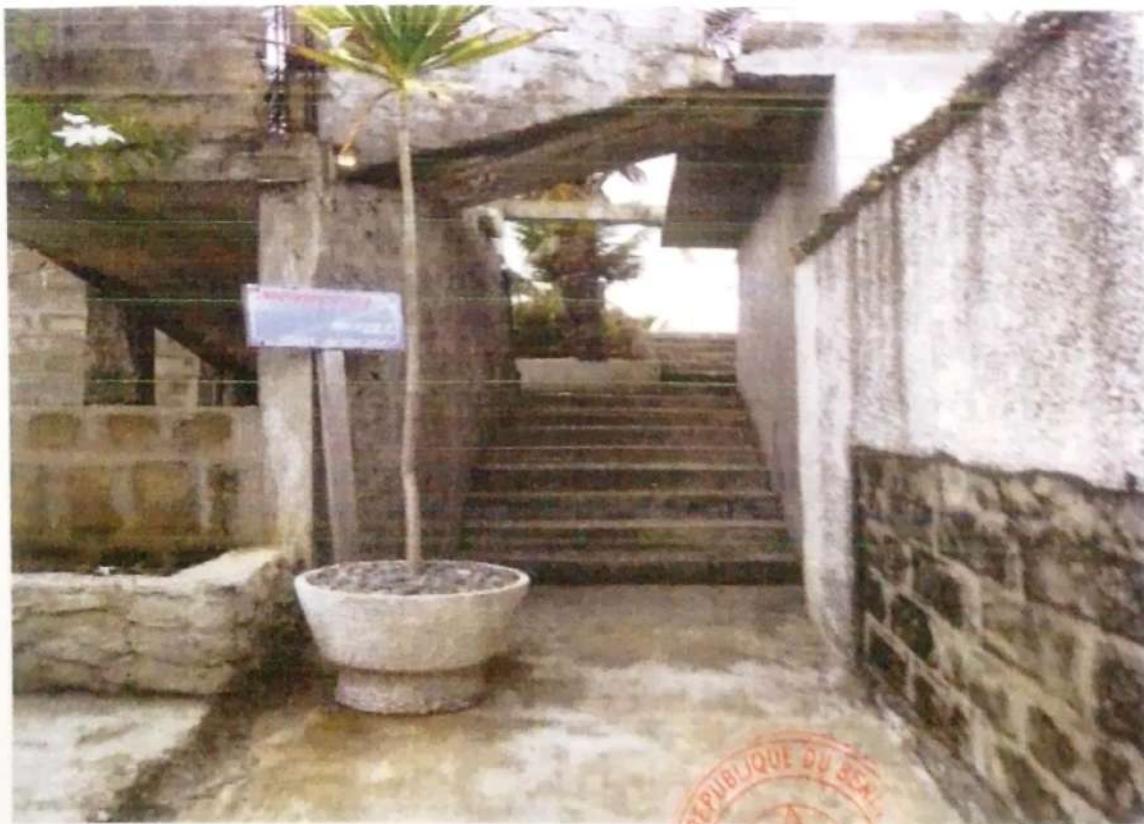


M1 (Bâtiment inachevé)





J (Bâtiment avec toiture en paille)



O (Escalier)





E (Bâtiment inachevé)



R (Forme dallage; profondeur 4m)





P (Escalier)

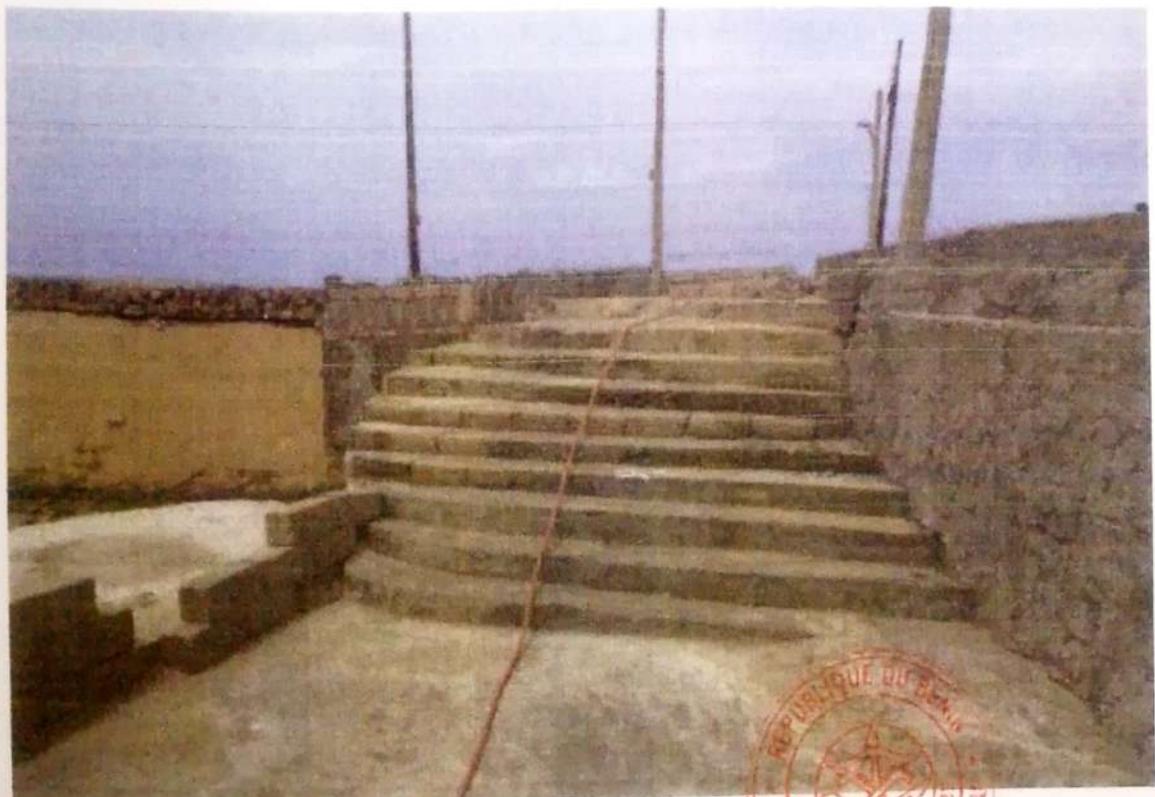


I (Forme dallage en béton non armé ; profondeur 2m)





T (Forme dallage ; profondeur 2m)



S (Escalier)





A (Terrasse)



B (Terrasse)





C1 (Terrasse)



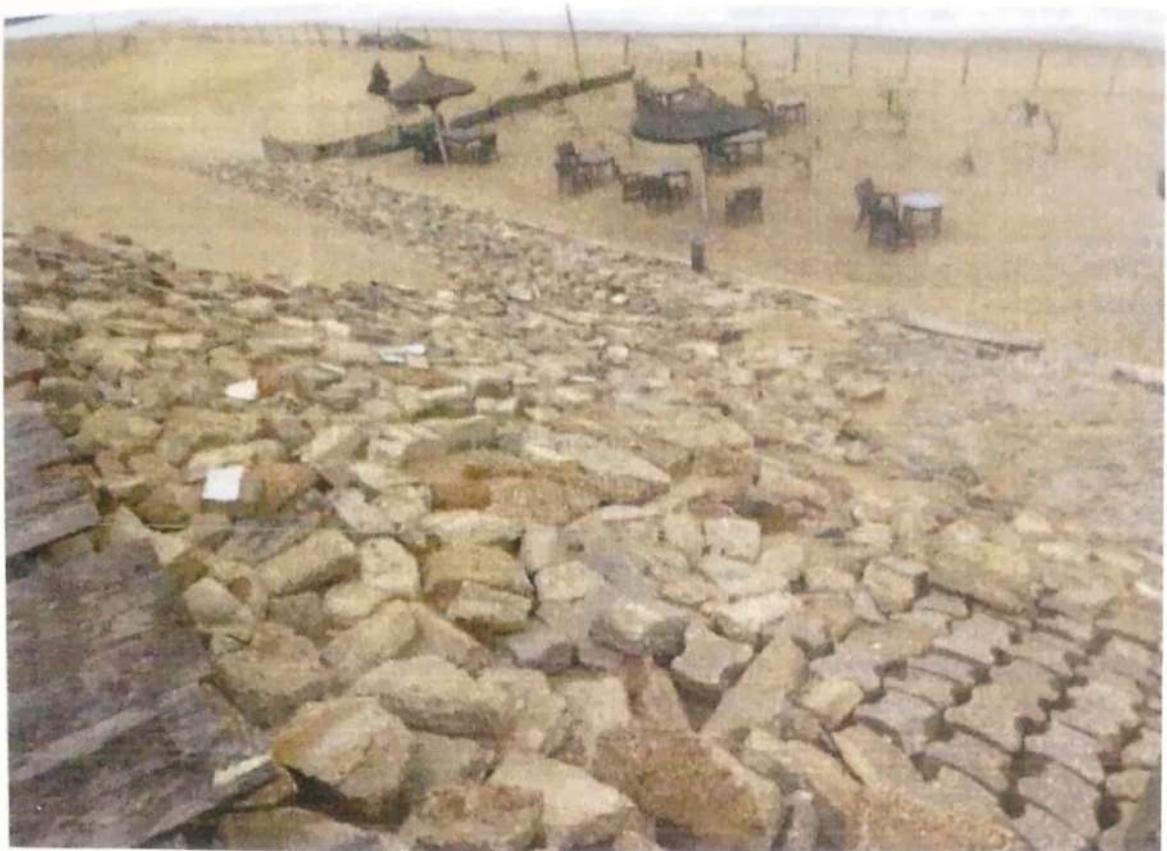
U (Forme dallage)



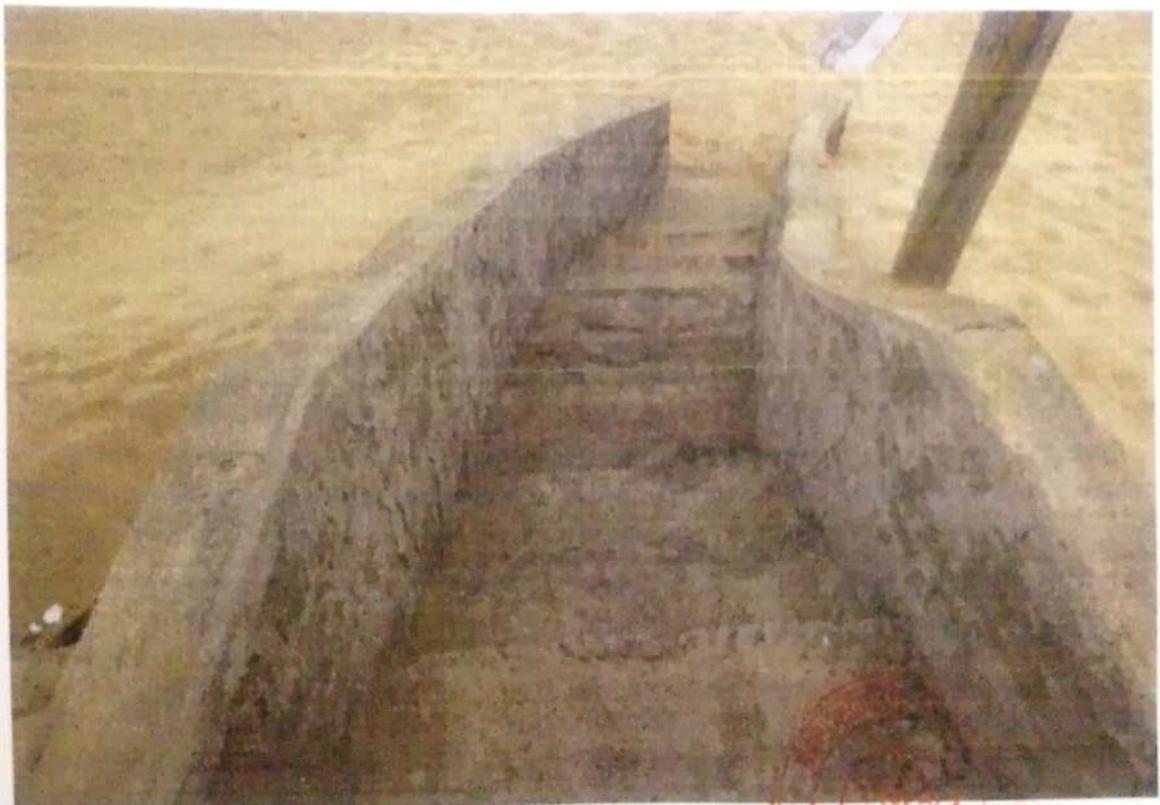


X (Escalier)





Y (Talus en gravats)



D1 (Escalier)

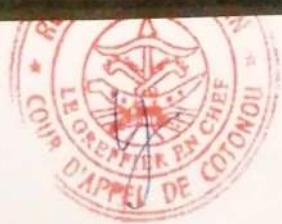




B1 (Bloc roche)



Espace vert





Sable dune



Forage



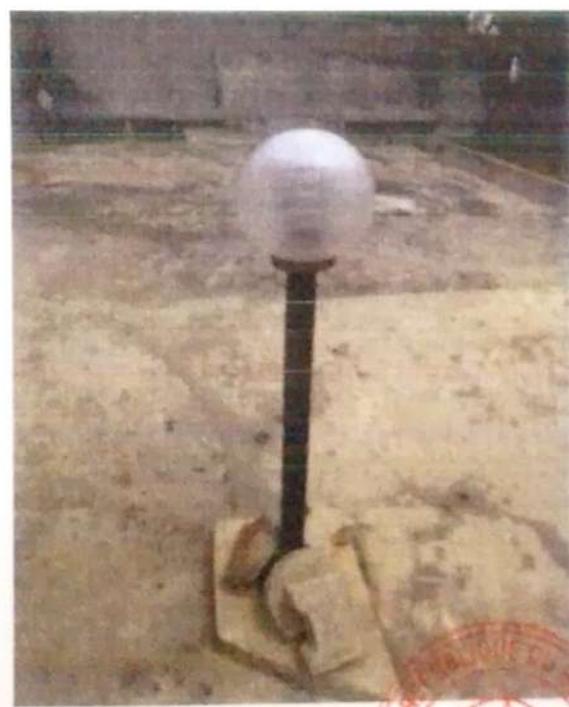
## Divers afférents



Canalisation (conduite câble)

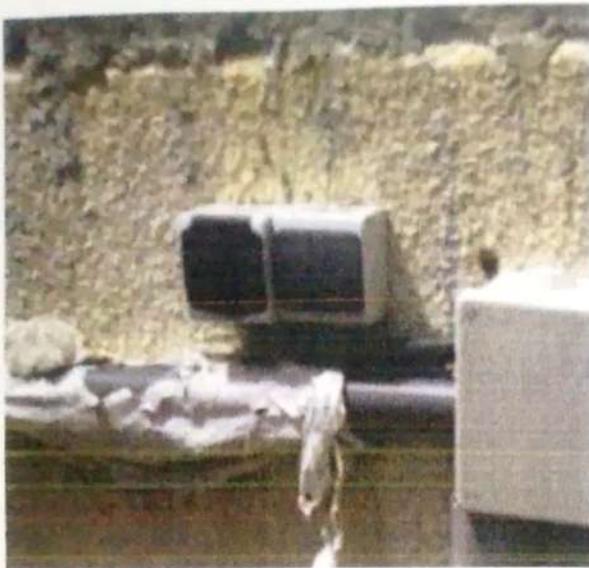


Applique



Lampe de jardin\*

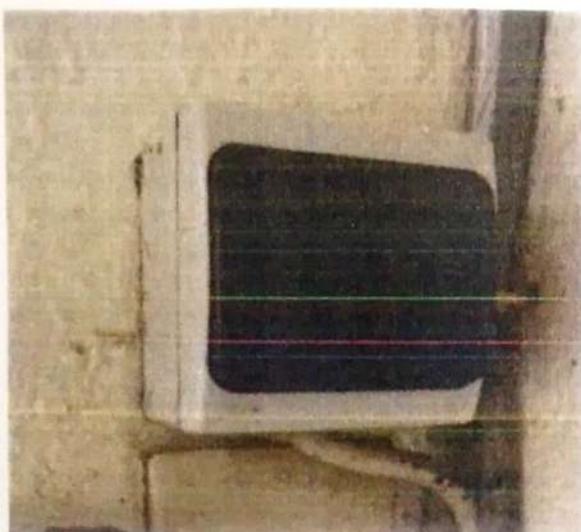




Prises de courant et boîtier étanches



Prise de courant



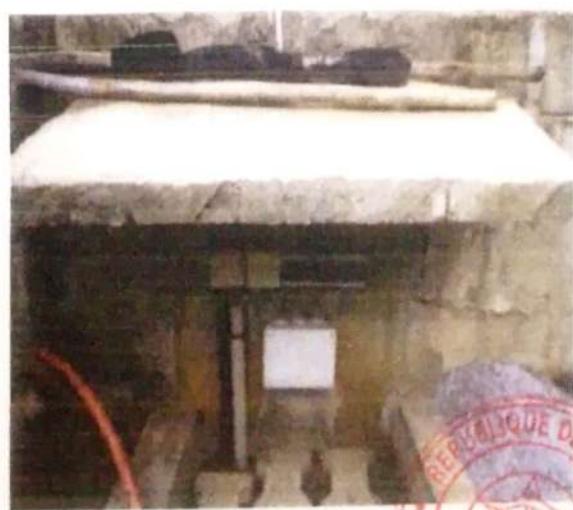
Interrupteur



Tableau de division



Poteau électrique muni de lampadaire



Boîtier électrique



# Plan géomètre



# Procès-verbal de relevé contradictoire y compris le plan de masse



TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE BITUMAGE DE LA ROUTE DES FECHES (PHASE 2) ET  
AMENAGEMENTS CONNEXES (ROUTE DE L'ESCLAVE ET CORNICHE EST DE COTONOU) 50 58

E-mail : slandoms@yahoo.fr

PROCES-VERBAL DE RELEVE CONTRADICTOIRE DES BIENS AFFECTES PAR LE PROJET CI-DESSUS

N° \_\_\_\_\_

Commune : COTONOU

Arrondissement : 4ème Arrondissement

Quartier/Village : FIDJI

PK : \_\_\_\_\_

Côté : G

D

L'an deux mille vingt et un et le 25/05/2021 a eu lieu, en présence des autorités locales, le constat et le levé contradictoire des biens affectés par le projet ci-dessus, tels que décrits ci-dessous et appartenant à Mme ALAPINI représenté (e) par \_\_\_\_\_ Tél \_\_\_\_\_

ELEMENTS A INDEMNISER

DESIGNATION	Longueur (m)	largeur (m)	Superficie (m²)	Elevation	Revêtement du mur	Revêtement du sol	Peinture	Toiture	Plafond	SBEE ET SONEB
N°1										
Soléau électrique en bois	08									
N°2										
Installation d'électricité - garage										
N°3										
Les autres détails est fourni										
N°4										
dans le document ci-joint										
N°5										
Volumétrie sable dans 30x25x2,38 = 1725 m³										
N°6										
Forage	01									

PUITS	Diamètre (m)	Profondeur (m)	Matériau de construction
ARBRES			
1	Cocotier adulte	26 ans	68
2	cereus Pendula		69
3	cocotier jeune plant		148
4	Dioscorea cylindrica		42
	Washingtonia Robusta AUTRES		05
	Tortuosa grandifolia		

Pour Photocopie certifiée Conforme  
à l'Original qui nous a été Présenté  
et aussitôt par nous rendu.

107 AVR 2022

Le Greffier en Chef de la Cour  
d'Appel de Cotonou

ETAIENT PRESENTS			
NOM ET PRENOMS	STRUCTURE	SIGNATURE	NOM ET PRENOMS
KOUTON BERIS	SATOH		
TSIAKON M Fabrice	MDC		
ZAHIMENDI André	PT		
EL ALTEIDA Assiba	HS Joann		



A.C. Edwige Norbertine

LE REPRESENTANT DE LA DGI

GREFFIER

LE PROPRIETAIRE

LE CHEF QUATIER / REPRESENTANT

N°	Désignation	Type d'ouvrage	Surface (m²)	Volume (m³)	Unité
1	A	Terrasse	28,36	x	x
2	B	Terrasse	269,01	x	x
3	C	Espace vert	60,76	x	x
4	D	Terrasse	19,45	x	x
5	E	Bâtiment Inachevé	82,55	x	x
6	F	Terrasse	139,00	x	x
7	G	Terrasse	117,03	x	x
8	H	Terrasse Béton non armé (Profond 1,00m)	x	170,900	x
9	I	Forme dallage en béton non armé (Profond 2,00m)	x	165,300	x
10	J	Bâtiment avec toiture en paille	55,55	x	x
11	K	Terrasse (Carreaux) en Béton non armé (Profond 1,50m)	x	79,05	x
12	L	Espace vert	29,59	x	x
13	M1	Bâtiment Inachevé	173,88	x	x
14	M2	Bâtiment avec toiture en dalle	34,36	x	x
15	N	Forme dallage	58,55	x	x
16	O	Escalier	6,30	x	x
17	P	Escalier	11,80	x	x
18	R	Forme dallage (Profond 4,00m)	x	870,960	x
19	Q	Pavé décoratif (passage piéton)	9,99	x	x
20	S	Escalier	15,49	x	x
21	T	Forme dallage (Profond 2,00m)	x	402,62	x
22	U	Forme dallage	146,38	x	x
23	V	Espace vert	23,70	x	x
24	W	Gravas	3,00	x	x
25	X	Escalier	37,98	x	x
26	Y	Talus en gravas	138,77	x	x
27	Z	Talus en gravas	96,78	x	x
28	A1	Talus en gravas	29,44	x	x
29	B1	Bloc roche	435,80	x	x
30	C1	Terrasse	44,68	x	x
31	D1	Escalier	10,35	x	x
32	E1	Talus en gravas	18,54	x	x
33	Ca	CAN/Conduite cable	x	46,09	
	F1	Forme dallage (Profond 1,20m)	x	170,900	x

	DESIGNATION	SURFACE (m²)	VOLUME (m³)	METRE LINÉAIRE (m)
1	Terrasses en m²	617,59		
2	Terrasses en m3			
2	Forme dallage en m²	231,91		
3	Forme dallage en m3	x		
4	Escaliers	176,77		
5	Batiments	173,41		
6	CAN/Conduite cable	x		
7	Espaces vert	114,02		
8	Pavé décoratif (passage piéton)	5,99		
9	Talus (Gravas)	138,77		
10	Bloc roche			
11	Murs			



A.C. Edwige Norbertine  
GBAGUIDI TOGLOBESSE

Le Greffier en Chef de la Cour  
d'Appel de Cocody

107 AVR 2022

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE BITUMAGE  
DE LA ROUTE DE LA CORNICHE EST DE COTONOU**

**SURFACE DES BIENS AFFECTÉS PAR LE PROJET**

N°	DESIGNATION	SURFACE (m <sup>2</sup> )	OBSERVATIONS
1	HANGAR	36.51	
3	BÂTIMENT	140.04	
4	BÂTIMENT	83.22	
5	BÂTIMENT	27.02	
6	BÂTIMENT	66.11	
7	BÂTIMENT	17.93	
8	BÂTIMENT	119.44	
9	BÂTIMENT	26.36	
10	BÂTIMENT	28.14	
11	BÂTIMENT	36.23	
12	BÂTIMENT	28.49	
13	BÂTIMENT	66.07	
14	BÂTIMENT	21.92	
15	BÂTIMENT	23.54	
17	BÂTIMENT	68.41	
18	BÂTIMENT	27.26	
19	BÂTIMENT	31.67	
20	BÂTIMENT	61.05	
21	BÂTIMENT	10.96	
20	BÂTIMENT	1144.02	
21	TERASSE	175.02	
22	PLACE PRIVEE	724.91	
<b>TOTAL</b>		<b>3152.94</b>	



Lettre du 03 Juin 2021 de Mme Doris ALAPINI



Cotonou, le 3 juin 2021

NEUER BIERGARTEN  
Madame E. Doris ALAPINI  
Tel : +229 97 31 38 38  
01BP2721  
**COTONOU**

A  
Monsieur le Directeur Général  
SOGEA SATOM  
**COTONOU**

17/06/2021  
H. Ghislain

Aff. Travaux d'aménagement et de bitumage de la route des pêches (phase II) et aménagements connexes (Route de l'esclave et corniche est de Cotonou) 2,262 km

## **08° RELANCE** sans suite

### RAPPEL

#### Objet :

Démarrage des travaux

Préservation de l'environnement

Respect de l'environnement

Remboursement total de tous nos investissements et autres avant toutes destructions

Dédommagement ;

Respect de nos droits, et des lois

Respect de notre constitution

Respect de la vie privée des résidents du quartier JAK et autres

Respect des chartes internationales qui vous liez

Dépossessions illégales de nos biens

Rappel ici c'est le quartier JAK et non la route des pêches comme l'indique votre objet

Violation flagrante de nos droits et autres

Plainte le 2 JUIN RP N° 1713/21

Monsieur le Directeur,

GERER C'EST ANTICIPE SUR PLUSIEURS ANNEES !!!!

Prenez conscience du danger, on ne joue pas avec la mer ; ce n'est pas un jeu ; vous mettez notre pays en danger !!

A ce jour nous n'avons eu aucune, séance de travail, aucune nouvelle de l'évaluation des investissements de nos biens à détruire !!!



Monsieur le Directeur, faites la différence entre :

- Les investissements
- Le dédommagement, aucune confusion.

Même les experts font des rapprochements avant conclusion !!!

## CONSTATS

1- Le 1<sup>er</sup> juin 2021 à 10 heures, à mon arrivé sur les lieux, je suis choquée de voir la destruction de la plage, des paillettes de l'hôtel Tahiti, la plage des bois verts, toute cette plage est privée et fait partie de la plage du quartier JAK, avec un titre foncier globale protéger, raser, détruire, sans information, sans une note circulaire, sans une lettre d'excuse, aux résidents du quartier !!!  
Des traumatismes, désagréments et autres, VRAIMENT !!!





PIÈCE ALÉATOIRE

## 2- Vol de sable

Vous vous accaparez de la dune de sable que j'ai financé et vous l'étalez pour votre route. Sans aucune information !

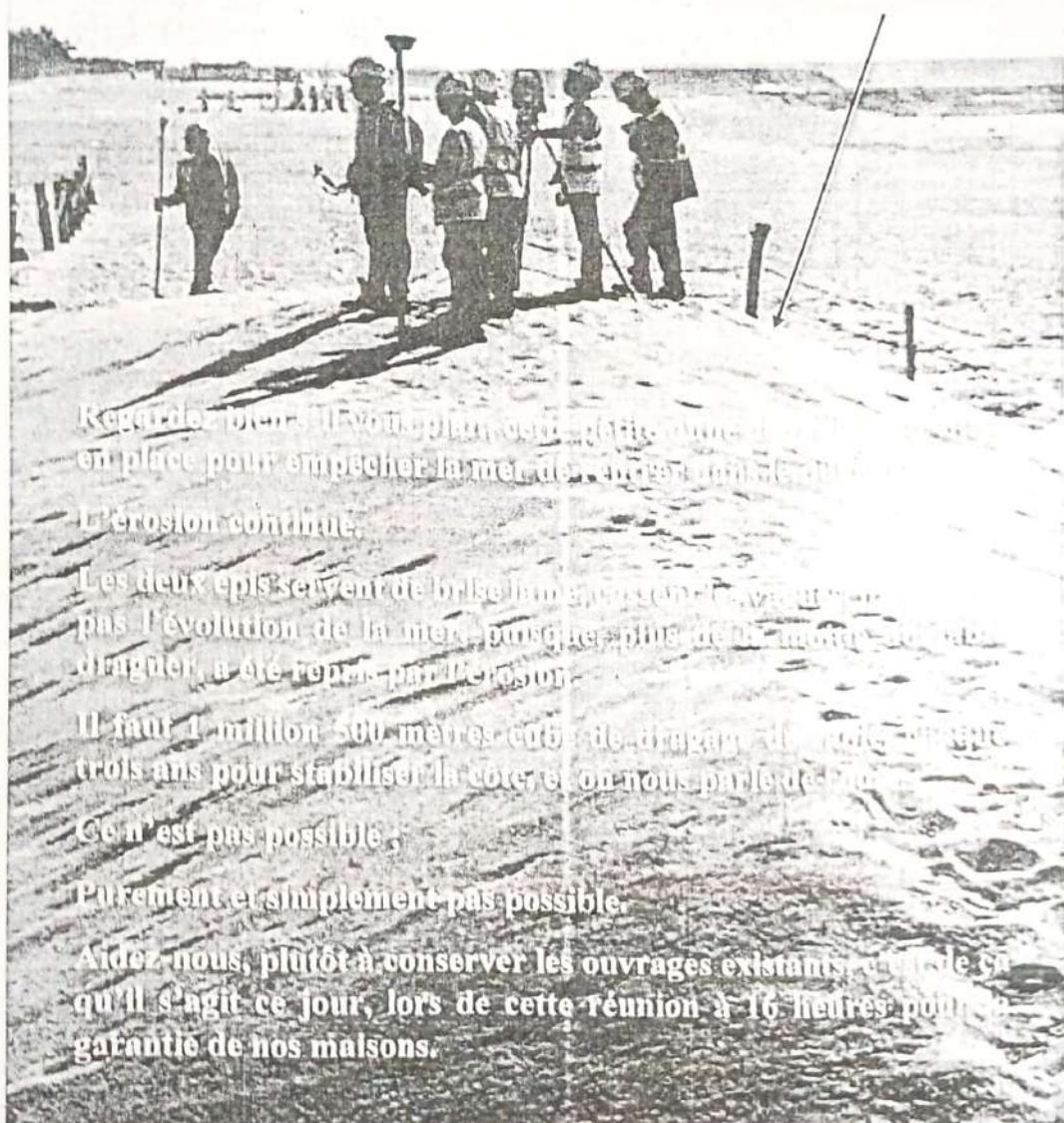
Êtes-vous propriétaire ???

Avez-vous financer la dune ???

Vous me déposséder de mes biens sans me payer !!!

Vous détruisez nos biens sans nous informer, sans nous payer ???

Ex dune détruite  
Les 1<sup>er</sup> et 2 juin 2021



Requête : Votre Majesté nous demande de faire une  
remise pour empêcher la mer de nous détruire.

La destruction continue.

Les deux épis servent tout balancement avec le vent, mais  
pas l'évolution de la mer, pour ce qu'il arrive à la mer, il faut  
arrêter, a été rappelé par les résidents.

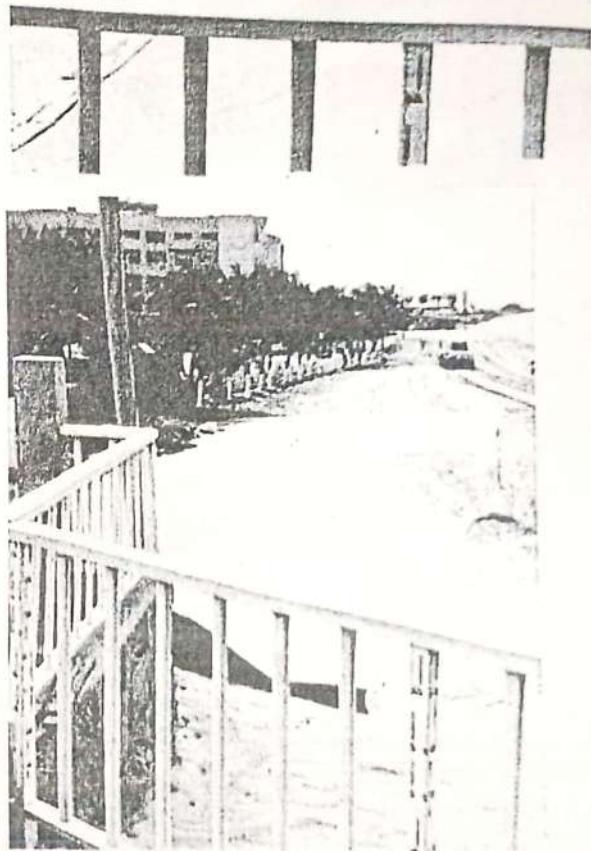
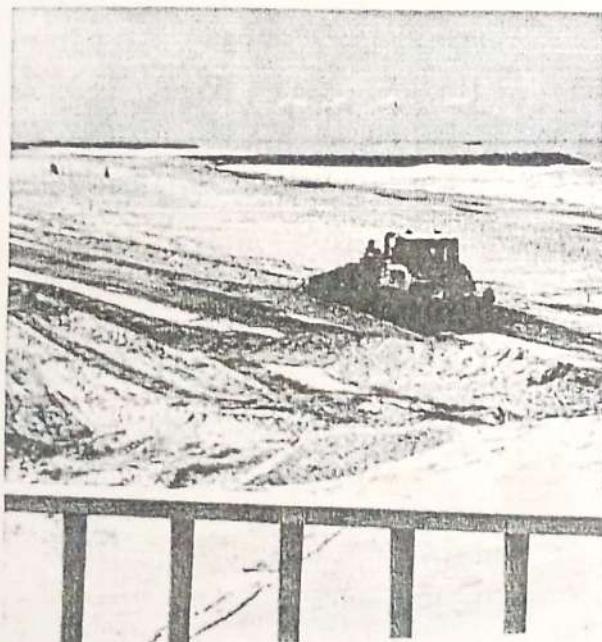
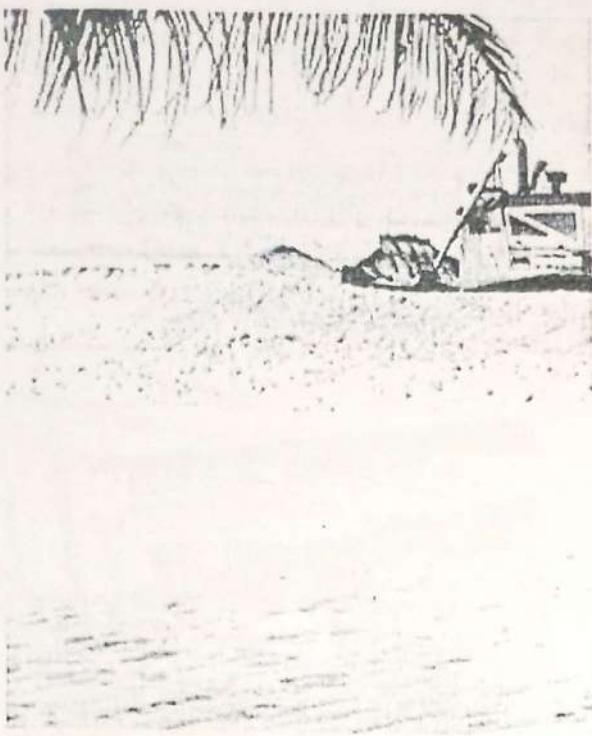
Il faut 4 millions 500 mètres cube de sable pour faire  
trois ans pour stabiliser la côte, et on nous parle de 10 ans.

Ce n'est pas possible.

Purement et simplement pas possible.

Aidez-nous, plutôt à conserver les ouvrages existants, car ce  
qui il s'agit ce jour, lors de cette réunion à 16 heures pour  
garantie de nos maisons.





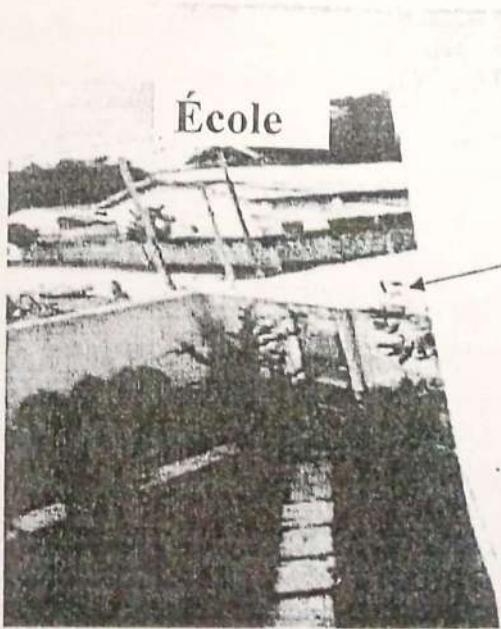
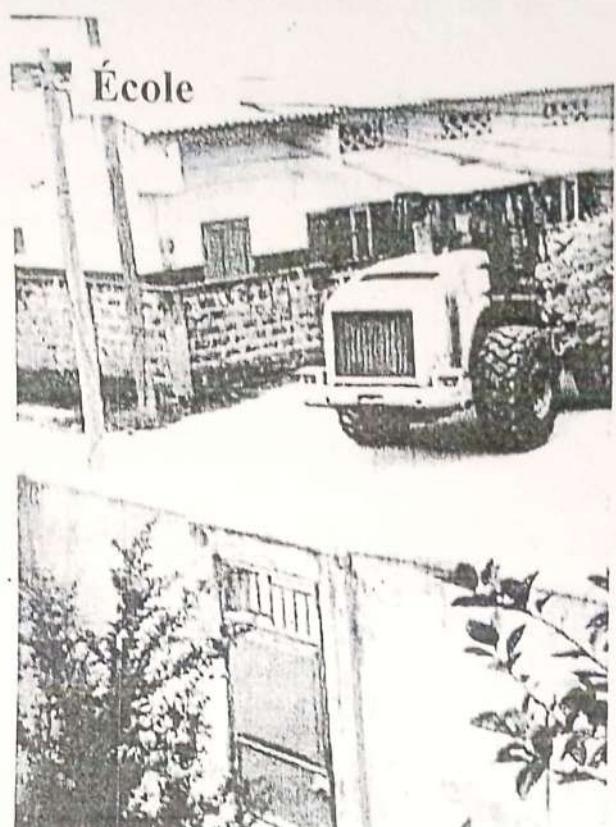
MME ALAPINI DORIS

3- Vos engins circulent librement à l'intérieur du quartier JAK, qui est une zone résidentielle !!!

Est-ce que c'est normal tout ceci ???

En mettant nos enfants en danger et autres !!

Que faire vos engins au quartier JAK, zone résidentielle à côté de l'école primaire ??



Agent SOGEA SATOM



NB

À ce jour, nous n'avons pas su qui a mis frauduleusement notre nom pour accord de ce projet sans nous contacter ???

1. Une exécution forcée et fautive en violation de notre constitution, en violation de tous les textes de lois, du droit, de la charte internationale qui vous lie etc.
2. SOGEA SATOM est responsable, et garant des biens et autres des actionnaires résidents européens, du remboursement de tous nos investissements en cas de destruction illégales, et autres.
3. Le chef quartier, le chef d'arrondissement, n'ont jamais informé les résidents avant de valider ce projet !!!
4. Le président de l'association JAK REHAB et les membres du bureau sont tous illégitimes pour nous représenter et pour signer en notre nom, pour fin de mandat.
5. L'étude d'impact environnemental et social nous a été soumis plus d'un (1) an après sa clôture. Etc.
6. Vous allez chercher la police pour nous intimider, vous allez répondre, de tous vos actes, poser des piquets en violation de tous les textes de lois ;
7. Venir poser des piquets sans courrier officiel, sans informations d'avance, est une violation de nos droits et de notre constitution.
8. Utiliser la police pour nous faire peur et poser vos piquets en toute violation est aussi un délit.
9. Violation des lois ;
10. Violation des droits de l'homme ;
11. Violation de l'environnement ;
12. Violation de la constitution ;
13. Violation du quartier résidentiel, de la plage privée du quartier JAK ;
14. Violation des droits et lois du commerce international ;
15. Violation de la charte internationale qui vous lies ;
16. Aucun courrier officiel pour nous informer du démarrage des travaux, ne nous a été notifié à ce jour ;
17. L'extension du quai du port de 300 mètres par SOGEA SATOM en 2011, sans une étude d'impact, sans rencontré les personnes ressources, sans sécurisé le quartier JAK, créant la destruction des ¾ de notre restaurant ;
18. Le contrat qui vous lie à l'état, vous devez savoir que vous aviez la responsabilité à 100% des dégâts à venir, toutes clauses de contrat qui imputent la responsabilité à l'état est nul et de nul effet. Car l'état n'est pas ingénieur, ni technicien, ni expert et ne peut jamais assurer la responsabilité qui vous incombe.
19. Sachez qu'il a une différence entre remboursement total des investissements et dédommagements !!!!



Le français est clair toute confusion relève du faux et usage de faux.

Copie du rapport de la banque mondiale a été transmis au PDG du groupe VINCI.

Tant d'irrégularités !!!

Constater de vous-même les violations que vous opérez.

Vous mélangez le quartier JAK qui est une zone résidentielle privée, avec sa plage privée, avec le domaine de l'état qui se limite à la clôture du foyer des marins.

Les infrastructures qui ont été érigée sur ce domaine, servent à empêcher la mer de rentrer au quartier JAK comme par le passé.

Les domaines de l'état doivent être séparer des zones résidentielles privées, toutes confusion relève du faux et usage de faux.

À ce jour, SOGEA SATOM est sous silence.

Si tel est que c'est faux, apporter toutes les preuves contraires.

Le quartier JAK est un titre foncier général, avec sa plage privée.

Quand je suis arrivé au quartier JAK, la plage était à plus d'un kilomètre de la mer, les cadres n'ont pas fait leurs travaux, comme ça se doit.

Ils n'ont surtout pas joué leurs partitions et la mer à avancer, et venir trouver les résidences, les cents pas du roi sont dans la mer !!!

Il ne faut pas tordre le cou au droit, et aux les lois s'il-vous-plait.

Une route a-t-elle plus de valeurs qu'une belle terrasse avec vue sur la mer, de l'oxygène pur pour la santé ???

Où la pollution de l'air de tout le quartier, et nous exposé à différente sorte de cancers ???

Où est donc la protection de l'environnement ?????

Monsieur le Directeur, vous nous priver de l'air pur par ce projet ???

Quel est en réalité la définition de l'état ???



L'ETAT C'EST LE PEUPLE !!!!

L'intérêt général, la sécurité, pour tous est ma raison de vivre !!!!

Les cadres ; sont les représentants du peuple aux services du peuple, et doivent travailler pour notre sécurité, défendre notre pays, nos investissements, faire respecter notre constitution et autres et non le contraire !!!!

Les cadres, la justice et autres institutions, existe pour les citoyens du monde, pour les servir dans le strict respect des lois et droits.

*“Article 19 de la constitution du 11 décembre 1990*

*Tout individu, tout agent de l'Etat qui se rendrait coupable d'acte de torture, de sévices ou traitements cruels, inhumains ou dégradants dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, soit de sa propre initiative, soit sur instruction, sera puni conformément à la loi. Tout individu, tout agent de l'Etat est délié du devoir d'obéissance, lorsque l'ordre reçu constitue une atteinte grave et manifeste au respect des droits de l'homme et des libertés publiques.”*

Ce fût un combat noble pour l'environnement, la sécurité de nos résidences et autres.

Nos dénonciations, vous ont permis de corriger votre projet et d'actualiser vos données. Nous en sommes très fière, pour la sécurité de notre pays.

### **Article 31 CEDEAO**

Les états membres reconnaissent que l'état de droit, implique non seulement une bonne législation, conforme aux prescriptions des droits de la personne mais également une bonne justice, une bonne administration publique, et une bonne et saine gestion de l'appareil de l'état.

Ils estiment les états, de-même qu'un système garantissant le bon fonctionnement de l'état de son administration publique et de la justice, contribuent à la consolidation de l'état de droit.

J'attire l'attention sur toutes les dispositions pour la sécurité du monde, de nos enfants et de notre pays le Benin, dont nous avons tous la responsabilité.

Le mensonge, le faux et autres, est la précarité !!!!!

Nous travaillons dure pour notre réussite et notre indépendance, respecter les biens des Béninois et autres !!!



**C'est à moi de protéger notre pays, le quartier JAK ???**

**Faire des dômes et autres pour empêcher la mer de rentrer au quartier JAK et détruit le pays ???**

**Une question qui mérite une réponse juridique ???**

Nos archives de 25 ans, ont été mis à votre disposition gratuitement, pour finaliser ce projet.

Sacher que ça ne passera pas !!!

Monsieur le Directeur, il faut faire les choses légalement, en respectant les lois, et les droits du peuple Béninois, les lois du commerce, notre constitution et autres.

Nos enfants ont fait des études et comprennent mieux les choses de nos jours.

Arrêter de créer des tensions entre le peuple et nos dirigeants.

Des divisions inutiles, s'il vous plaît.

Aucune violation, s'il vous plaît !!!

De nos droits, le non-respect des lois et autres, sera notre combat à vie !!!

J'espère que vous n'allez pas utilisés des méthodes en violation, de toutes les textes pour nous gruger ???

Ni vous cacher derrière l'état pour détruire nos sociétés dans notre propre pays ???

Vous aviez gagné un projet privé, et tous les dédommagements sont inclus dans votre projet.

Dont vous êtes entièrement responsable, de tous les actes qui seront posés.

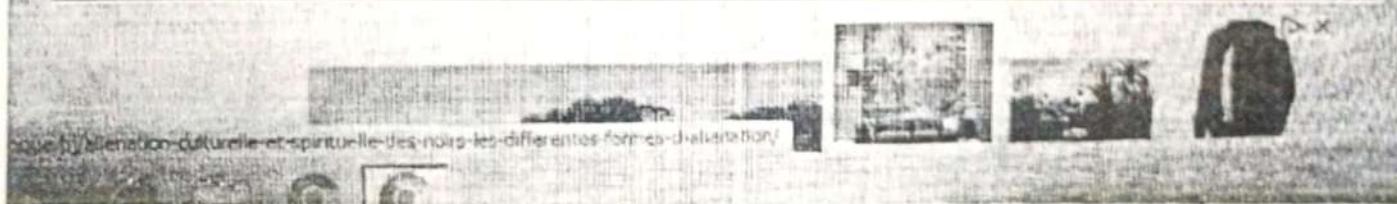
SOGEA SATOM BENIN SA est une société de prestation de service comme nous, et nous avons les mêmes droits commerciaux qui nous régies.

Sachez que vous ne pouvez pas vous enrichir, pour nous détruire, pour appauvrir les Africains, les Béninois qui sont dans leur pays et qui sont prioritaire.



gouvernement que sont : Jean Michel ABIMBOLA en charge de la Culture, José Didier TONATO en charge du cadre de vie et Aurellen AGBENONCI en charge des affaires étrangères. Ce projet de construction d'infrastructures contenu dans le Programme d'action du Gouvernement, s'inscrit dans le cadre du vaste programme de réhabilitation de la cité touristique de la ville de Ouidah qui se veut être, la vitrine du Bénin aux plans historique et touristique.

Le projet d'aménagement et de bitumage de la route des pêches phase 2 se décompose en plusieurs sections comme l'a rappelé le Directeur général de la Société des Infrastructures Routières du Bénin Serge AHOUANDOGBO à cette cérémonie de lancement officiel. Il s'agit d'un projet intégré qui comprend : les tronçons : Adoukro-Avlékété long de 7,43 kilomètres ; Avlékété-Porte du non-retour long de 13,95 kilomètres ; Adoukro-Cocodjio long de 4,93 kilomètres et porte du non-retour-bouche du roi long de 2,36 kilomètres. Ce projet comprend aussi l'aménagement et le bitumage de la corniche Est de Cotonou qui va de l'ancien pont de Cotonou et fini à la clôture de l'hôtel PIM Alédjo en longeant la lagune et longue de 4,10 kilomètres. Au total, il s'agira de la construction d'infrastructures routières d'une longueur totale d'environ 32,77 kilomètres avec 03 ouvrages de franchissement, des aires de stationnement, de noues végétales, de pistes cyclables.



NB :

N'oubliez jamais que l'état est garant de l'environnement, de nos biens, de nos investissements, de notre sécurité, de la santé et autres.

Toute personne qui viole, les droits de l'homme, la sécurité de nos biens de nos investissements et autres doit répondre.



Des milliards sont investis au NEUER BIERGARTEN, plus de 25 ans de travail et autres, le fonds de commerce.

Avant toutes destructions, votre société est responsable et garant du remboursement, des dommages et intérêts et autres.

Vous serez tenu responsable de tous les désagréments qu'adviendraient, au Bénin ainsi qu'à l'international en cas de négligence, de non-respect des lois, de nos droits, des droits internationaux, des lois du commerce international, et autres !!!

Sur ce,

Article 1382 du Code civil : "Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer."

Article 1383 du Code civil : "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

Article 1384 du Code civil : "On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde [...]."

La Loi N° 90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin édicte certains principes ayant trait à l'environnement et aux conditions de vie des citoyens.

- Art 8 : l'Etat assure aux citoyens, l'égal accès à la santé, à l'éducation, à la culture, à l'information, à la formation professionnelle et à l'emploi.
- Art 22 : 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.
- Art 27 : Toute personne a droit à un environnement sain, satisfaisant et durable et a le devoir de le défendre. L'Etat veille à la protection de l'environnement.
- Art 47 : le Président de la République sera accusé de haute trahison pour un certain nombre de comportements, parmi lesquels un acte attentatoire au maintien d'un environnement sain, satisfaisant, durable et favorable au développement.
- Art 98 : fixant le domaine de la loi qui détermine entre autres, les principes fondamentaux de la protection de l'environnement et de la conservation des ressources naturelles.

### Mon cas personnel.

Je défends l'environnement de toutes mes forces depuis plus de 25 ans.



La préservation de la destruction du quartier JAK et autres par la mer, était mon combat, sans aucune subvention à ce jour, seule face aux charges de l'état.

Monsieur le Directeur,

SOGEA SATOM Bénin SA est une société française du groupe VINCI, lié par des chartes internationales, que vous avez l'obligation de respecter !!!

Comme l'a confirmé votre mandataire dans ce document ci-joint, signé de toutes les parties. Le remboursement total de tous mes investissements doit-être respecter selon les normes internationales du commerce.

L'expertise des évaluations des investissements et autres confirmera la valeur !!!

Nous comptons sur la transparence totale de tous les documents, la prise en compte de la vraie valeur actuelle de nos biens, pour le remboursement total.



## CONSTAT APRES LES TRAVAUX DU PORT



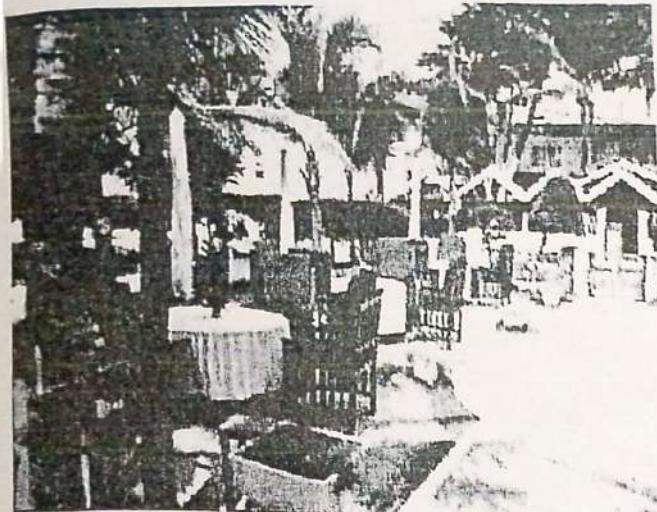
Trois filiales du groupe Vinci sont impliquées dans le projet d'aménagement du port de Cotonou qui doit s'achever en juin 2011 : Sogea-Satom Bénin, EMCC et Soletanche Bachy. Le contrat remporté par Soletanche Bachy porte sur la réalisation d'un quai de 600 m de long en paroi moulée (24 000 m<sup>3</sup>), dimensionnée pour un tirant d'eau de 12 m, extensible à 15 m. Le montant de ces travaux s'élève à 33 millions d'euros. Sur le même projet, le groupement, composé de Sogea-Satom Bénin et EMCC, prolonge de 300 m la digue du port.

<https://lanationbenin.info/erosion-cotiere-la-mer-menace-le-quartier-jak/>

Extension du port de Cotonou, sans la sécurisation du quartier JAK, après les travaux effectués par SOGEA SATOM dont la responsabilité incombe à ce jour.  
Aucun remboursement des pertes, aucune lettre de compassion !!!



Vue en aperçue  
EX RESTAURANT DETRUIT



ESTATE MUNICIPAL DE LA STATION  
DE TRANSPORT MARITIME ET AERIENNE DE COLOMBO  
ACQUETEMENTS



MME ALAPINI DORIS





Vue en aperçue

DESTRUCTION DU RESTAURANT



MME ALAPINI DORIS



18



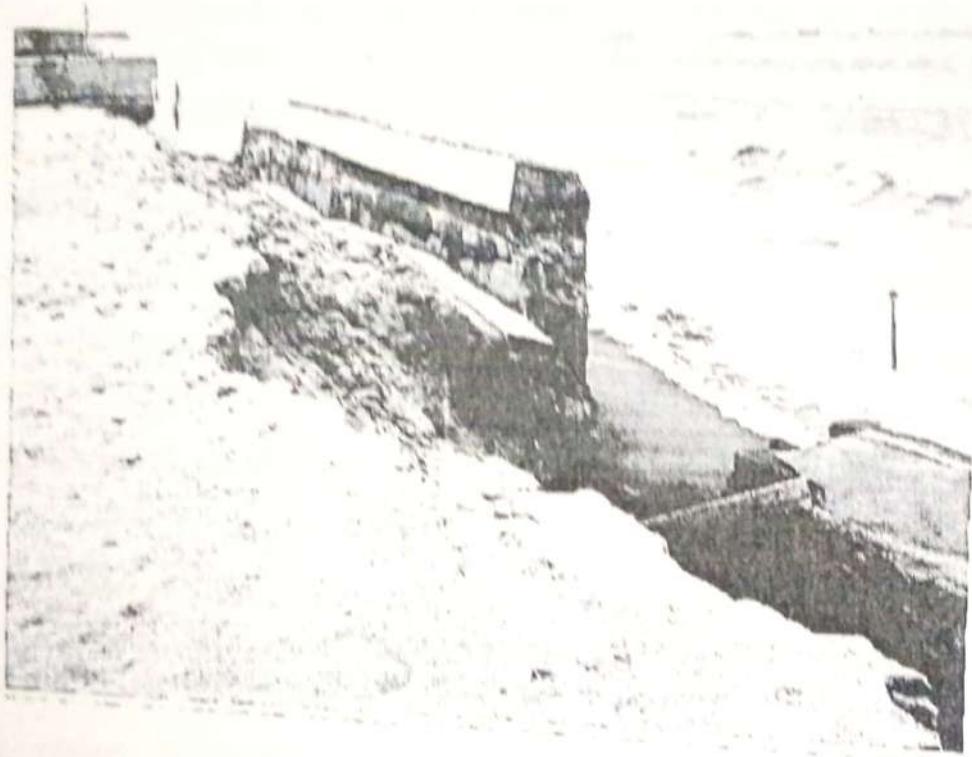
MME ALAPINI DORIS

19

# 11 MAI 2014



11 MAI 2014



MME ALAPINI DORIS

21

Il est regrettable tout ceci, mais nous avons beaucoup de respect pour le chef de l'état, et nous sommes rassurés et avons la ferme conviction qu'il fera le nécessaire pour corriger toutes ses violations, des lois et droits du peuple pour la sécurité de nos enfants.

Monsieur le Directeur, respectez les lois, les droits de l'homme, les droits de l'environnement, les chartes internationales qui vous liez avant toutes exécutions dans le monde entier. Vous pouvez réaliser votre projet légalement. Il faut discuter, trouver des solutions, apporter la garantie aux résidants, assurer vos ouvrages, respecter la distance entre les résidences et la mer. Etc.

Toutes les conditions étant réunies vous verrez que votre projet passera, sans soucis.

Vous êtes une société privée, un prestataire de service, nous exigeons simplement des garanties et le respect des lois et droits et autres.

Soyez exemplaire, l'avenir de nos enfants futurs dépendent de nos décisions

**Vous voulez faire votre corniche, votre route, il y a aucun souci, pour gagner de l'argent, pour l'intérêt de votre société, respectez d'abord les lois et les droits du peuple Béninois, notre constitution et autres.**

Avant toute chose, le remboursement total de nos investissements, le dédommagement en cas de dégâts futur l'état béninois ne sera jamais tenu responsable des dégâts, vous allez assurer la totalité de tous les dégâts.

Car nos dénonciations devraient être prises en compte dans vos projets. Vos contrats et autres qui briment le peuple Béninois, sont nul et de nul effet.

Le chef de l'Etat ne va quand même pas se faire accuser de haute trahison par votre faute en cas de dégâts futur ????

- Art 47 : le Président de la République sera accusé de haute trahison pour un certain nombre de comportements, parmi lesquels un acte attentatoire au maintien d'un environnement sain, satisfaisant, durable et favorable au développement.

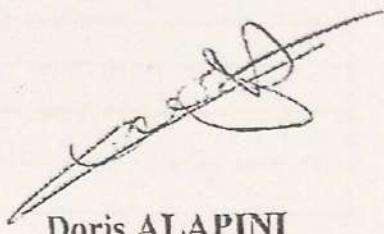
Par ma voix, je représente les intérêts du peuple Béninois, pour la sécurité de notre pays et de nos résidences.

Monsieur le Directeur, faites la différence entre :

- Les investissements
- Le dédommagement, aucune confusion.



Veillez recevoir, Monsieur le Directeur, nos meilleures salutations.



Doris ALAPINI

Pièces-jointes

- Information sur les restaurant et les marquis.
- PLAN D'INVESTISSEMENT MULTISECTORIEL POUR L'ADAPTATION AUX RISQUES COTIERS FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES AU BENIN

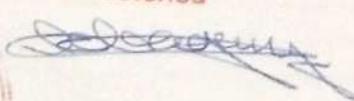
AMPLIATION

Président du Groupe SOGEA SATOM FRANCE

Pour Photocopie Certifiée Conforme  
à l'Original qui nous a été Présenté  
et aussitôt par nous rendu.

COTONOU, LE 107 AVR 2022  
Le Greffier en Chef de la Cour  
d'Appel de Cotonou



  
A.C. Edwige Norbertine  
GBAGUIDI-TOGLOBESSE

Courriers sans réponses à ce jour

**DECEMBRE 2020**

1<sup>er</sup> courrier le 15 décembre 2020 DG SOGEA SATOM

**2021**

**JANVIER 2021**

2<sup>e</sup> courrier le 04 janvier 2021 DG SOGEA SATOM

3<sup>e</sup> courrier le 12 janvier 2021 DG SOGEA SATOM

4<sup>e</sup> courrier le 22 janvier 2021 DG SOGEA SATOM

**MAI 2021**

5<sup>e</sup> courrier le 12 MAI 2021 DG SOGEA SATOM

6<sup>e</sup> courrier le 17 MAI 2021 DG SOGEA SATOM

7<sup>e</sup> courrier le 26 MAI 2021 DG SOGEA SATOM

**JUIN 2021**

8<sup>e</sup> courrier le 3 juin 2021 DG SOGEA SATOM



MME ALAPINI DORIS

24



MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE COMPLETE POUR LES ETUDES  
TECHNIQUES (APD, APS) D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE ET SOCIAL,  
D'ELABORATION DES DAO, CONTROLE ET SURVEILLANCE DES TRAVAUX  
D'AMENAGEMENT ET LE BITUMAGE DE LA ROUTE DE LA CORNICHE-EST  
DE COTONOU (2,23 KM)

PHASE DE COLLECTE DES DONNEES

RENCONTRES AVEC LES PARTIES PRENANTES

Date et lieu de la séance : 08 janvier 2021 à BIERGARTEN		
Commune : Cotonou	Arrondissement : 4 <sup>e</sup>	Quartier : JAK
Acteur visitée : Promofrice de l'Hôtel BIERGARTEN		

POINTS ABORDÉS	: - Informations sur le projet et ses impacts;
	: - Impact du nouveau tracé sur les installations de Biergarten;
	: - Recommandations
	:
	:
	:

SYNTHESE DES PRÉOCCUPATIONS EXPRIMÉES

- Mme ALAPINI Doris déclare être informée du projet de construction de la corniche-Est de Cotonou et trouve la zone inappropriée pour son exécution, au vu des différentes constats qu'elle a faits, sur l'état des lieux & dont dénonciations ont été adressées aux MCVB, MIT, et à la SEM.

EIES\_CORNICHE EST COTONOU





- L'appréciation de l'impact du projet sur les installations du Biergarten n'a pu être faite. Elle est reportée à une date ultérieure;
- Mme trouvé que le projet ne sécurise pas le quartier JAK et des installations riveraines. ceu projet.

#### PRINCIPALES RECOMMANDATIONS FORMULEES

- Prioriser les travaux de sécurisation de la côte à la hauteur des installations des Quartiers JAK et Enagnon;
- Procéder à une compensation totale de tous les investiments liés aux installations de Biergarten impactées par le projet.

Emile S. G.  
ALAGBE Landry  
Environnementaliste  
XCEP.

ONT SIGNÉ  
Vély  
VODOUNOU  
Valentim  
SGEASATO

DORIS ALAPINI

Pour Photocopie certifiée Conforme  
à l'Original qui nous a été Présenté  
et aussitôt par 10 us rendu  
COTONOU, LE 07 AVR 2022

Emile S. Biergarten

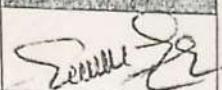
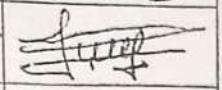
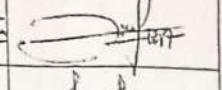
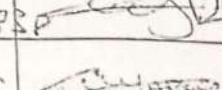
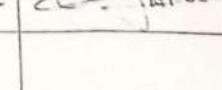


EIES\_CORNICHE EST COTONOU

A. C. Edwige Norbertine  
GBAGUIDI-TOGLOBESSE

**MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE COMPLETE POUR LES ETUDES  
TECHNIQUES (APP, APS) D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE ET SOCIAL,  
D'ELABORATION DES DAO, CONTROLE ET SURVEILLANCE DES TRAVAUX  
D'AMENAGEMENT ET LE BITUMAGE DE LA ROUTE DE LA CORNICHE-EST  
DE COTONOU (2,23 KM)**

**LISTE DES PARTICIPANTS**

N°	Nom et Prénoms	Sexe (M/F)	Titre	Contact	Signature
1	ALAGBE K Landry	M	Envoyé en Aménagement ACEP	97613432	
2	VOUDOUNOU Valentin	M	SOGEA SATOM	98680318	
3	KOUTON BORIS	M	SOGEA-SATEM	95444659	
4	HOUAKPE Ames	M	ACEP	96303146	
5	SALIFOU Mounindou	M	ACEP	66836923	
6	JESSOU Manassé	M	ACEP	96444904	
7	DORIS ALAPINI	F	Resident	97313838	
8	AGASSOIS Céline	F	ACEP	94609270	
9					
10			Pour Photocopie Certifiée Conforme à l'Original qui nous a été Présenté et aussitôt par nous rendu.		
11			COTONOU, LB 10 AVR 2022 Le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de Cotonou		
12					
13					
14			A. C. Edwige Norbertine GBAGUIDI-TOGLOBESSE		



# Les maquis et restaurants épargnés des opérations de déguerpissement

WhatsApp



Les maquis et restaurants installés sur les sites concernés par le projet de plantation de cocotiers le long de la bande côtière ne seront pas détruits. C'est l'assurance donnée ce jeudi 13 mai 2021 par le chef de l'Etat Patrice Talon lors de sa visite sur le terrain.

Le démarrage de l'opération de libération de la plage entre l'aéroport et Adoumbo est fixé pour ce vendredi 14 mai 2021. Après avoir tenu une séance de travail avec les membres du comité dédié ce mercredi 12 mai 2021, le chef de l'Etat Patrice Talon s'est rendu sur le terrain. Il a expliqué aux citoyens concernés le long de la Route des Pêches l'importance du projet de plantation de cocotiers. Patrice Talon leur a donné aussi quelques assurances.





Dans le but de préserver les intérêts des uns et des autres, Patrice Talon a assuré que les maquis et restaurants ne seront pas détruits. Mieux, le Comité va échanger avec les promoteurs pour « analyser la meilleure façon de les accompagner, par exemple en mettant en place des baux conséquents pour qu'ils se sentent en sécurité et investissent davantage ».

Le président Patrice Talon a également donné des instructions afin que la zone soit desservie en eau potable et en électricité. Pour ne pas perturber la scolarité des enfants, il est permis aux pêcheurs et autres squatteurs d'y rester jusqu'à la fin de l'année scolaire. Il est prévu un village de pêcheurs du côté nord de la route pour leur permettre de poursuivre l'activité de pêche. Les citoyens ont été appelés à ne plus construire sur le domaine public maritime. La démarche du président de la République est très appréciée par les citoyens concernés.



Dans le cadre de la mise en œuvre du projet gouvernemental de plantation de cocotiers le long de la bande côtière, le gouvernement a ordonné la libération des occupations illégales de la plage allant de la résidence Marie Stella au carrefour Adounko, traversant les quartiers Fiyégnon1, Fiyégnon2, Fandji, Togbin Kpèvi, Togbin Daho et Adounko.

Plus de 500.000 plants de cocotiers seront plantés de part et d'autre de la « Route des pêches ».

# POUR INFORMATION

## SECTION I

### DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

**Article 211 :** L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique s'opère, à défaut d'accord amiable, par décision de justice et contre le paiement d'un juste et préalable dédommagement.

**Article 212 :** Le montant du dédommagement visé à l'article précédent et son mode de paiement, doivent être équitables, reflétant un équilibre entre l'intérêt public et ceux qui sont affectés par l'expropriation, eu égard aux circonstances qui y sont liées, dont :

- l'usage courant qui est fait de la propriété ;
- l'historique de la propriété, son mode d'acquisition et/ou de son usage ;
- la valeur marchande de la propriété ;
- l'importance de l'investissement direct de l'Etat ou de la collectivité territoriale, de subventions ou augmentations de capital en liaison avec la finalité de l'expropriation.

**Article 213 :** En tout état de cause, en procédure ordinaire ou d'urgence d'expropriation, les voies de recours appropriées sont ouvertes aux propriétaires ou présumés propriétaires contre les décisions des phases administratives ou judiciaires, pour la défense de leurs intérêts.

**Article 214 :** La décision et les opérations d'expropriation sont prononcées et exécutées dans les formes prescrites ci-après et, plus spécialement en conformité avec les textes spécifiques en la matière.

**Article 215 :** L'expropriation d'immeuble, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique est prononcée dans les cas suivants : construction de routes, chemins de fer, ports, aéroports, écoles et universités, travaux militaires, travaux d'urbanisme, aménagement urbain, aménagement rural, travaux de recherche ou d'exploitation minière, de sauvegarde de l'environnement, d'hygiène et de salubrité publique, aménagement et distribution de l'eau, de l'énergie, installation de services publics, création ou entretien du domaine public et tous autres travaux ou investissements d'intérêt général, régional, national ou local.



PARAGRAPHE I  
DE LA PROCEDURE ORDINAIRE D'EXPROPRIATION  
SOUS PARAGRAPHE I  
DE LA PHASE ADMINISTRATIVE

**Article 216 :** Le processus d'expropriation est enclenché par la déclaration d'utilité publique de l'autorité compétente. Pour les opérations à caractère national ou régional, l'autorité compétente pour faire la déclaration d'utilité publique est le Président de la République ou le responsable régional qui peut déléguer ses pouvoirs à un ministre ;  
Pour les opérations à caractère local, la déclaration d'utilité publique est de la compétence de la commune.

Suivant l'appréciation par le Président de la République, la déclaration d'utilité publique peut être soumise à l'Assemblée Nationale en procédure d'urgence s'il échet.

**Article 220 :** Le rapport constatant l'enquête parcellaire est publié par tout moyen de diffusion convenable, affichage, vulgarisation, radio communautaire, crieur public, outre les publications ou notifications.

Il est notifié s'il échet sans délai aux propriétaires concernés, aux occupants et usagers notoires ainsi qu'aux présumés propriétaires.

**Article 221 :** Dans le délai de deux (02) mois à compter des notifications visées à l'article précédent, les propriétaires des immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation doivent transmettre à l'autorité administrative compétente les noms des locataires ainsi que les noms de tous les détenteurs de droits réels sur les immeubles en question. A défaut de communication de ces informations, le propriétaire est seul responsable du paiement des éventuelles indemnités d'expropriation dues à ces derniers. Sous peine de déchéance de leurs droits, tous les intéressés sont tenus de se faire connaître dans le délai ci-dessus fixé.

**Article 222 :** Dès la publication de l'acte déclaratif d'utilité publique et jusqu'à ce que soit intervenu l'arrêté de cessibilité, aucune construction ne peut être élevée, aucune plantation pérenne ou amélioration ne peut être faite sur les terrains situés dans la zone fixée par ledit acte, sans l'autorisation du maire de la commune expropriante ou du ministre dont dépend le service des domaines.

La durée des servitudes qui découlent du décret ou de l'arrêté déclaratif d'utilité publique peut être, par arrêté de l'autorité compétente, prorogée pour une période nouvelle d'un (01) an, lorsqu'il n'est pas intervenu d'acte de cessibilité dans un délai primitif d'un (01) an.



Si le décret ou l'arrêté déclaratif d'utilité publique porte désignation immédiate des propriétés à exproprier, la durée des servitudes ne peut dépasser un (01) an.

**Article 229** : Les convocations se font par un avis donné au maire lorsqu'il s'agit des travaux communaux d'avoir à informer les habitants par voie d'affiche, par voie de radio locale et par voie de crieur public ou de tout autre moyen de publicité jugé opportun, de la date de passage de la commission prévue à l'article précédent.

**Article 230** : La commission peut être saisie directement par les intéressés de toute revendication.

Les réclamations reçues sont transmises pour avis, de même que les précisions sur le plan parcellaire que ce service aurait pu réunir postérieurement à l'arrêté de cessibilité. Elle doit donner son avis sur le bien-fondé du droit de propriété invoqué et, en tout état de cause, sur la valeur de l'immeuble. Elle évalue de même globalement toutes les propriétés comprises dans les limites du plan annexé à l'arrêté de cessibilité, même si elles ne font l'objet d'aucune revendication.

Les avis au maire, s'il s'agit de travaux communaux, doivent être envoyés au moins quinze (15) jours avant l'arrivée de la commission.

**Article 231** : La commission est assistée d'un géomètre expert agréé chargé de délimiter sur le plan d'ensemble, chacune des propriétés ou portions de propriétés privées intéressées par les travaux projetés, y compris celles non immatriculées ni cadastrées qui font l'objet d'une revendication quelconque, sauf si un plan parcellaire a été établi au préalable.

## SOUS PARAGRAPHE II

### DE LA TENTATIVE DE CESSION AMIABLE ET DE L'INDEMNITE D'EXPROPRIATION

**Article 232** : Les indemnités fixées par la commission prévue à l'article 228 sont soumises à l'approbation selon le cas, du conseil communal ou du ministre en charge des finances par les soins du ministre dont relèvent les travaux à réaliser et consignées ensuite au trésor. La consignation doit comprendre outre le principal, la somme nécessaire pour assurer pendant deux (02) ans, le paiement des intérêts au taux légal.

**Article 233** : Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles expropriés sont reportés sur les indemnités, en tenant compte du rang de préférence qui leur est reconnu par les textes qui les régissent.

Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu la destination prévue, ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit peuvent en demander la



rétrocession dans un délai de dix (10) ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

**Article 234** : Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Elles sont fixées d'après la consistance des biens, en tenant compte de leur valeur et, éventuellement, de la plus-value ou de la moins-value qui résulte, pour la partie de l'immeuble non expropriée, de l'exécution de l'ouvrage projeté.

**Article 235** : Nonobstant les dispositions de l'article précédent, les transactions, modifications ou améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces transactions, modifications ou améliorations ont eu lieu, ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée.

Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les transactions, modifications ou améliorations postérieures à la déclaration d'utilité publique prévue à l'article 237 du présent code

En cas d'expropriation survenant au cours de l'occupation d'un immeuble réquisitionné, il n'est pas non plus tenu compte des modifications apportées aux biens par l'Etat.



# INFORMATION PRECISE SUR LA ZONE

En 2008, avec le soutien du programme Millenium Challenge Account (MCA), les autorités du Port de Cotonou, ont jugé nécessaire de prolonger l'épi d'arrêt de sable du port de 300 m vers le sud pour éviter les problèmes d'ensablement du bassin portuaire, augmenter le tirant d'eau et accroître les capacités économiques du port.

En 2009, des phénomènes d'érosion affectent le segment de côte entre l'épi ouest et l'épi est (épi de Siafato). Depuis lors, les plages de cette portion de côte s'érodent sévèrement et les infrastructures socio-économiques installées le long de la côte s'en trouvent ainsi menacées. Les falaises d'érosion de la Figure 4.7 révèlent la rigueur des phénomènes d'érosion en face de l'Hôtel Biergarten. L'aléa d'érosion est donc très élevé sur cette portion de côte, avec une vitesse moyenne de l'ordre de 7m/an. Au regard de ce niveau d'aléa et de l'importance des enjeux socio-économiques installés (plusieurs hôtels, CAME, de nombreuses résidences de haut standing, fortes activités économiques), cette portion de côte a été classée comme portion à risque élevé d'érosion côtière.

## • Segment B

Depuis 1962, après la construction des infrastructures portuaires et des deux épis d'accompagnements, l'érosion s'est fortement accélérée à l'est de l'épi de Siafato, engendrant dans la zone des Ambassadeurs une large crique (crique d'Akpakpa). Les tentatives expérimentées pour remédier à cette situation ont consisté à ériger des ouvrages de protection sous forme de stabiplages et de petits épis. Il s'agit notamment des stabiplages de J. Cornic réalisé en décembre 1997 pour un coût de 370 millions FCFA et des petits épis rocheux appelés épis pilotes de l'Organisation de l'Unité Africaine, construits de mars à mai 1998 pour un coût d'environ 50 millions FCFA. Ces ouvrages ont malheureusement manqué d'efficacité et ont été complètement détruits en moins d'un an après leur réalisation.



Figure 4.7 Photo de l' ampleur du phénomène d' érosion en face de l' hôtel Biergarten (cliché Laïbi, 2015).



Il faut signaler que la zone de la crique d'Akpakpa n'a jamais cessé d'accueillir de nouvelles infrastructures privées comme publiques. Face au développement de ces enjeux socio-économiques, le gouvernement béninois a décidé de rechercher d'autres financements afin de protéger à nouveau ladite zone de la crique. Avec l'obtention d'un financement en 2007, le projet de Lutte contre l'Erosion Côtière à l'Est de Cotonou (P-LEC) fut lancé en 2009 et a été entièrement réalisé cinq ans plus tard, en 2014. Le projet P-LEC a permis de réhabiliter l'épi de Siafato, de construire un revêtement de consolidation dans la partie la plus sensible de la crique et d'y construire sept nouveaux épis sur une distance de 7,5 km. Ces ouvrages ont été disposés perpendiculairement à la ligne de rivage et forment un champ d'épis (Figure 4.8).

Les travaux cartographiques et les observations de terrain réalisées dans le cadre de cette étude montrent que les mouvements sédimentaires se traduisent par d'importants phénomènes d'érosion et d'accumulation au sein des casiers définis par les épis. Pour cette raison, les aléas d'érosion cartographiés présentent des valeurs élevées. Toutefois, le schéma des évolutions du rivage sous ce type d'aménagement est classique, caractérisé par un équilibre sédimentaire et une stabilité du trait de côte en dents de scie. C'est pour cette raison que le risque d'érosion a été maintenu au bas niveau le long de ce segment protégé par un champ d'épis (*risque d'érosion faible*).

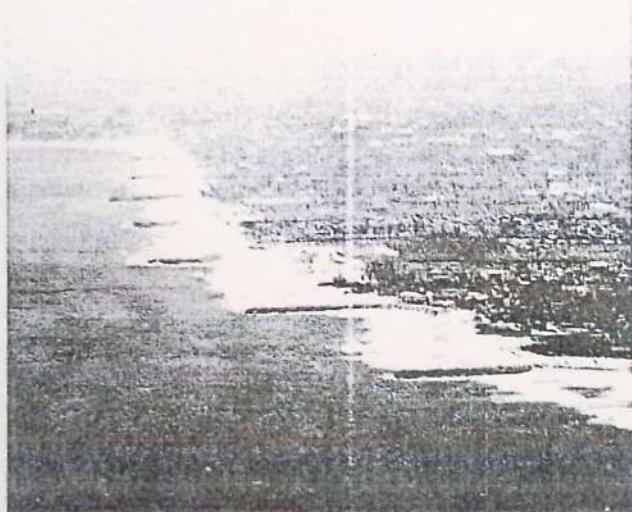


Figure 4.8 Batterie de sept épis installés depuis 2014 dans la crique à l'aval de l'épi de Siafato (PLEC/DABC, 2014).

#### • Segment C

Le segment C correspond à la portion de côte située à l'aval-dérive immédiate de la crique d'Akpakpa protégée par le champ d'épis (Figure 4.9). Dans le golfe de Guinée, les plages à l'aval dérive d'un épi deviennent toujours une zone source d'où sont prélevés des sédiments par la dérive littorale pour alimenter les côtes plus à l'est. Les violents phénomènes d'érosion qui se développent depuis 2014 dans le segment C sont donc conformes à la dynamique hydro-sédimentaire caractéristique des côtes du Golfe du Bénin. **L'intensité (vitesse) de l'érosion est excessive (30 m/an)**, ce qui correspond à un aléa d'érosion élevé, entraînant un engloutissement rapide des terres et une destruction littérale des infrastructures sociocommunautaires. **Le risque d'érosion est par conséquent élevé.**





Figure 4.9 Crique formée par l'érosion à l'aval du champ d'épis (cliché Laïbi, 2015).

#### 4.1.4 Zone Est

La zone Est ou territoire industriel de la zone littoral du Bénin couvre le site Ramsar 1017 de la Basse vallée de l'Ouémé, du Lac Nokoué et de la lagune de Porto Novo (secteur BJ2-e ; MOLOA, 2016). Sur la Figure 4.11, elle englobe les segments D et E à l'est du champs d'épis.



# Lettre du 17 Mai 2021 de Mme Doris ALAPINI



Cotonou, le 17 mai 2021

NEUER BIERGARTEN  
Madame E. Doris ALAPINI  
Tel : +229 97 31 38 38  
01BP2721  
COTONOU

A  
Monsieur le Directeur Général  
SOGEA SATOM

COTONOU

Reçu ce 17 mai 2021 à  
17h30 par Joyce KINKPO  
AVOCATE A LA COUR  
Tel: (+229) 97 50 58 73  
Email: rolandos@yaho.fr

Aff. Travaux d'aménagement et de bitumage de la route des pêches (phase II) et aménagements connexes (Route de l'esclave et corniche est de Cotonou) 2,262 km

## 06° RELANCE sans suite

### Objet :

Démarrage des travaux  
Préservation de l'environnement  
Respect de l'environnement  
Dédommagement de tous nos investissements et autres avant toutes destructions ;  
Respect de nos droits, et des lois  
Respect de notre constitution  
Respect de la vie privée des résidents du quartier JAK et autres

Monsieur le Directeur,

Ce fut un combat noble pour l'environnement, la sécurité de nos résidences et autres.

Nos dénonciations, vous ont permis de corriger votre projet et d'actualiser vos données. Nous en sommes très fière, pour la sécurité de notre pays.

Nos archives de 25 ans, ont été mis à votre disposition gratuitement pour finaliser ce projet

Sachez que ça ne passera pas !!!!



Monsieur le Directeur, il faut faire les choses légalement, en respectant les lois, et les droits du peuple Béninois, les lois du commerce, notre constitution et autres.

Nos enfants ont fait des études et comprennent mieux les choses de nos jours.

Arrêter de créer des tensions entre le peuple et nos dirigeants.

Des divisions inutiles, s'il vous plaît.

Aucune violation, svp !!!

De nos droits, le non-respect des lois et autres, sera notre combat à vie !!!!

J'espère que vous n'allez pas utilisés des méthodes en violation, de toutes les textes pour nous gruger ???

Ni vous cacher derrière l'état pour détruire nos sociétés dans notre propre pays ???

Vous aviez gagné un projet privé, et tous les dédommagements sont inclus dans votre projet.

Dont vous êtes entièrement responsable, de tous les actes qui seront posés.

SOGEA SATOM BENIN SA est une société de prestation de service comme nous, et nous avons les mêmes droits commerciaux qui nous régies.

Sachez que vous ne pouvez pas vous enrichir, pour nous détruire, pour appauvrir les Africains, les Béninois qui sont dans leur pays et qui sont prioritaire.

gouvernement que sont : Jean Michel ABIMBOLA en charge de la Culture, José Didier TONATO en charge du cadre de vie et Aurelien AGBENONCI en charge des affaires étrangères. Ce projet de construction d'infrastructures contenu dans le Programme d'action du Gouvernement, s'inscrit dans le cadre du vaste programme de réhabilitation de la cité touristique de la ville de Ouidah qui se veut être, la vitrine du Bénin aux plans historique et touristique.

Le projet d'aménagement et de bitumage de la route des pêches phase 2 se décompose en plusieurs sections comme l'a rappelé le Directeur général de la Société des Infrastructures Routières du Bénin Serge AHOUANDOGBO à cette cérémonie de lancement officiel. Il s'agit d'un projet intégré qui comprend : les tronçons : Adoumbo- Avlékété long de 7.43 kilomètres ; Avlékété- Porte du non-retour long de 13.95 kilomètres ; Adoumbo-Cocodjio long de 4.93 kilomètres et porte du non-retour-bouche du roi long de 2.36 kilomètres. Ce projet comprend aussi l'aménagement et le bitumage de la corniche Est de Cotonou qui va de l'ancien pont de Cotonou et fini à la clôture de l'hôtel Pit I Alédjo en longeant la lagune et longue de 4.10 kilomètres. Au total, il

s'agira de la construction d'infrastructures routières d'une longueur totale d'environ 32.77 kilomètres avec 03 ouvrages de franchissement, de zones de stationnement, de noues végétales, de pistes cyclables.



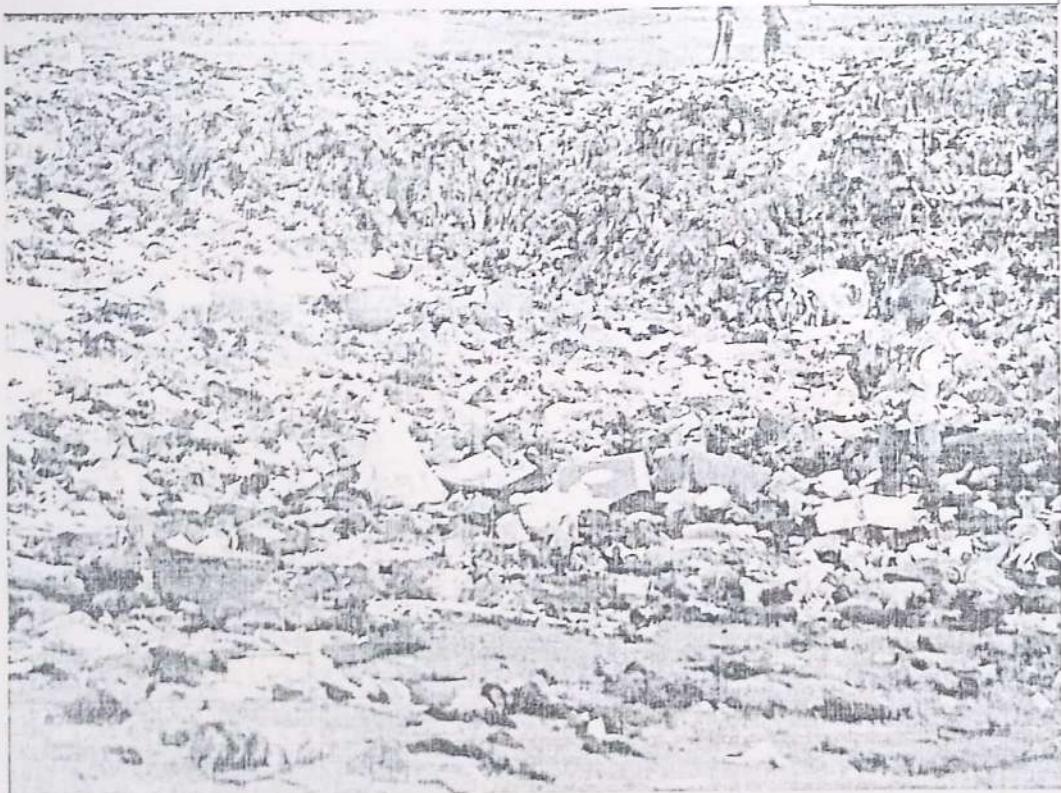
**NB :**

N'oubliez jamais que l'état est garant de l'environnement, de nos biens, de nos investissements, de notre sécurité, de la santé et autres.

Toute personne qui viole, les droits de l'homme, la sécurité de nos biens de nos investissements et autres doit répondre.

# ETATS DES LIEUX DE LA PLAGE 1996

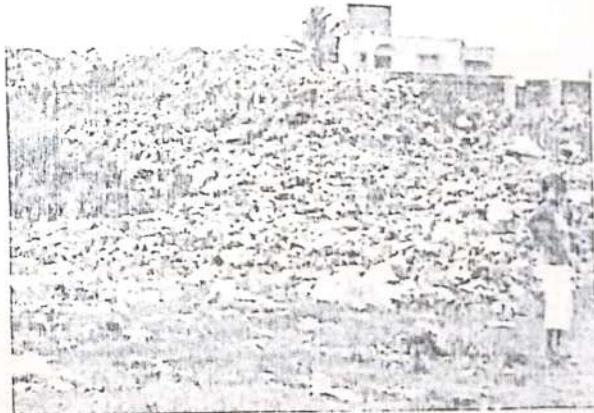
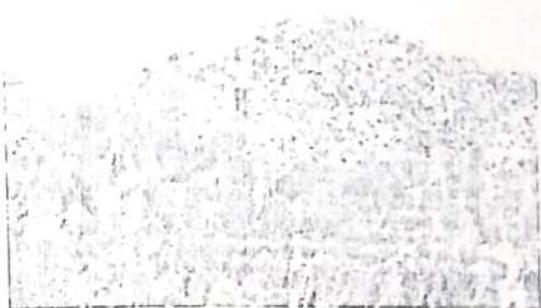
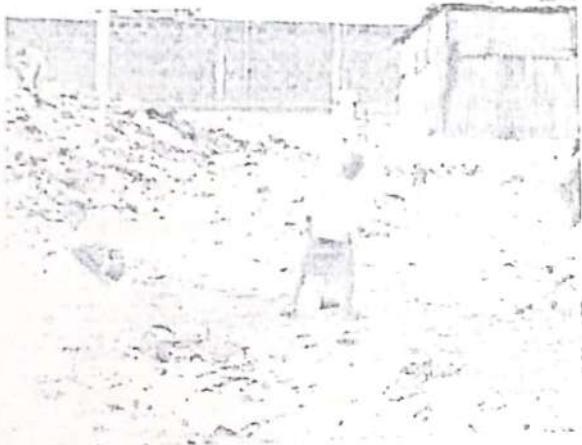
À Notre arriver



MME ALAPINI DORIS



3



## ENTRETIEN DU SITE 1996-2021

MME ALAPINI DORIS

4



Des milliards sont investis au NEUER BIERGARTEN, plus de 25 ans de travail et autres, le fonds de commerce.

Avant toutes destructions, votre société est responsable et garant du remboursement, des dommages et intérêts et autres.

Vous serez tenu responsable de tous les désagréments qu'adviendraient, au Bénin ainsi qu'à l'international en cas de négligence, de non-respect des lois, de nos droits, des droits internationaux, des lois du commerce international, et autres !!!

Sur ce,

Article 1382 du Code civil : "Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer."

Article 1383 du Code civil : "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

Article 1384 du Code civil : "On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde [...]."

La Loi N° 90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin édicte certains principes ayant trait à l'environnement et aux conditions de vie des citoyens.

- Art 8 : l'Etat assure aux citoyens, l'égal accès à la santé, à l'éducation, à la culture, à l'information, à la formation professionnelle et à l'emploi.
- Art 22 : 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.
- Art 27 : Toute personne a droit à un environnement sain, satisfaisant et durable et a le devoir de le défendre. L'Etat veille à la protection de l'environnement.
- Art 47 : le Président de la République sera accusé de haute trahison pour un certain nombre de comportements, parmi lesquels un acte attentatoire au maintien d'un environnement sain, satisfaisant, durable et favorable au développement.
- Art 98 : fixant le domaine de la loi qui détermine entre autres, les principes fondamentaux de la protection de l'environnement et de la conservation des ressources naturelles.

### Mon cas personnel.

Je défends l'environnement de toutes mes forces depuis plus de 25 ans.

MME ALAPINI DORIS



5

La préservation de la destruction du quartier JAK et autres par la mer, était mon combat, sans aucune subvention à ce jour, seule face aux charges de l'état.

Monsieur le Directeur,

SOGEA SATOM Bénin SA est une société française du groupe VINCI, lié par des chartes internationales, que vous avez l'obligation de respecter !!!

Comme l'a confirmé votre mandataire dans ce document ci-joint, signé de toutes les parties. Le remboursement total de tous mes investissements doit-être respecter selon les normes internationales du commerce.

L'expertise des évaluations des investissements et autres confirmara la valeur !!!

Nous comptons sur la transparence totale de tous les documents, la prise en compte de la vraie valeur actuelle de nos biens, pour le remboursement total.

#### NB

À ce jour, nous n'avons pas su qui a mis frauduleusement notre nom pour accord de ce projet sans nous contacter ???

1. Le chef quartier, le chef d'arrondissement, n'ont jamais informé les résidents avant de valider ce projet !!!
2. Le président de l'association JAK REHAB et les membres du bureau sont tous illégitimes pour nous représenter et pour signer en notre nom, pour fin de mandat.
3. L'étude d'impact environnemental et social nous a été soumis plus d'un (1) an après sa clôture. Etc.
4. Vous allez chercher la police pour nous intimider, vous allez répondre, de tous vos actes, poser des piquets en violation de tous les textes de lois ;
5. Venir poser des piquets sans courrier officiel, sans informations d'avance, est une violation de nos droits et de notre constitution.
6. Utiliser la police pour nous faire peur et poser vos piquets en toute violation est aussi un délit.
7. Violation des lois ;
8. Violation des droits de l'homme ;
9. Violation de l'environnement ;
10. Violation de la constitution ;
11. Violation du quartier résidentiel, de la plage privée du quartier JAK ;
12. Violation des droits et lois du commerce international ;
13. Violation de la charte internationale qui vous lies ;



## CONSTAT APRES LES TRAVAUX DU PORT



Trois filiales du groupe Vinci sont impliquées dans le projet d'aménagement du port de Cotonou qui doit s'achever en juin 2011 : Sogea-Satom Bénin, EMCC et Soletanche Bachy. Le contrat remporté par Soletanche Bachy porte sur la réalisation d'un quai de 600 m de long en paroi moulée (24 000 m<sup>3</sup>), dimensionnée pour un tirant d'eau de 12 m, extensible à 15 m. Le montant de ces travaux s'élève à 33 millions d'euros. Sur le même projet, le groupement, composé de Sogea-Satom Bénin et EMCC, prolonge de 300 m la digue du port.

<https://lanationbenin.info/erosion-cotiere-la-mer-menace-le-quartier-jak/>

Extension du port de Cotonou, sans la sécurisation du quartier JAK, après les travaux effectués par SOGEA SATOM dont la responsabilité incombe à ce jour.  
Aucun remboursement des pertes, aucune lettre de compassion !!!



- 14.Aucun courrier officiel pour nous informer du démarrage des travaux, ne nous a été notifié à ce jour ;
- 15.L'extension du quai du port de 300 mètres par SOGEA SATOM en 2011, sans une étude d'impact, sans rencontré les personnes ressources, sans sécurisé le quartier JAK, créant la destruction des ¾ de notre restaurant ;
- 16.Le contrat qui vous lie à l'état, vous devez savoir que vous aviez la responsabilité à 100% des dégâts à venir, toutes clauses de contrat qui imputent la responsabilité à l'état est nul et de nul effet. Car l'état n'est pas ingénieur, ni technicien, ni expert et ne peut jamais assurer la responsabilité qui vous incombe.

Tant d'irrégularités !!!

Constat de vous-même les violations que vous opérez.

Vous mélangez le quartier JAK qui est une zone résidentielle privée, avec sa plage privée, avec le domaine de l'état qui se limite à la clôture du foyer des marins.

Les infrastructures qui ont été érigée sur ce domaine, servent à empêcher la mer de rentrer au quartier JAK comme par le passé.

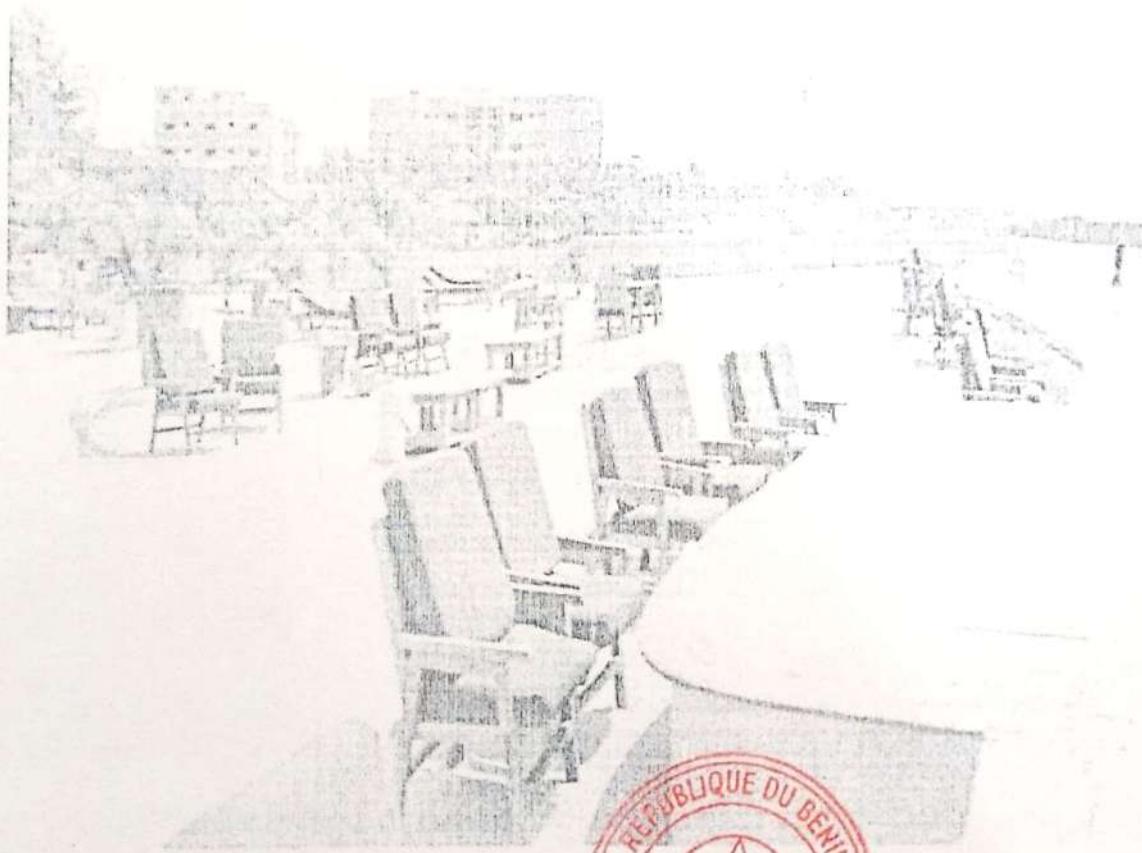
Les domaines de l'état doivent être séparer des zones résidentielles privées, toutes confusion relève du faux et usage de faux.

À ce jour, SOGEA SATOM est sous silence.

Si tel est que c'est faux, apporter toutes les preuves contraires.

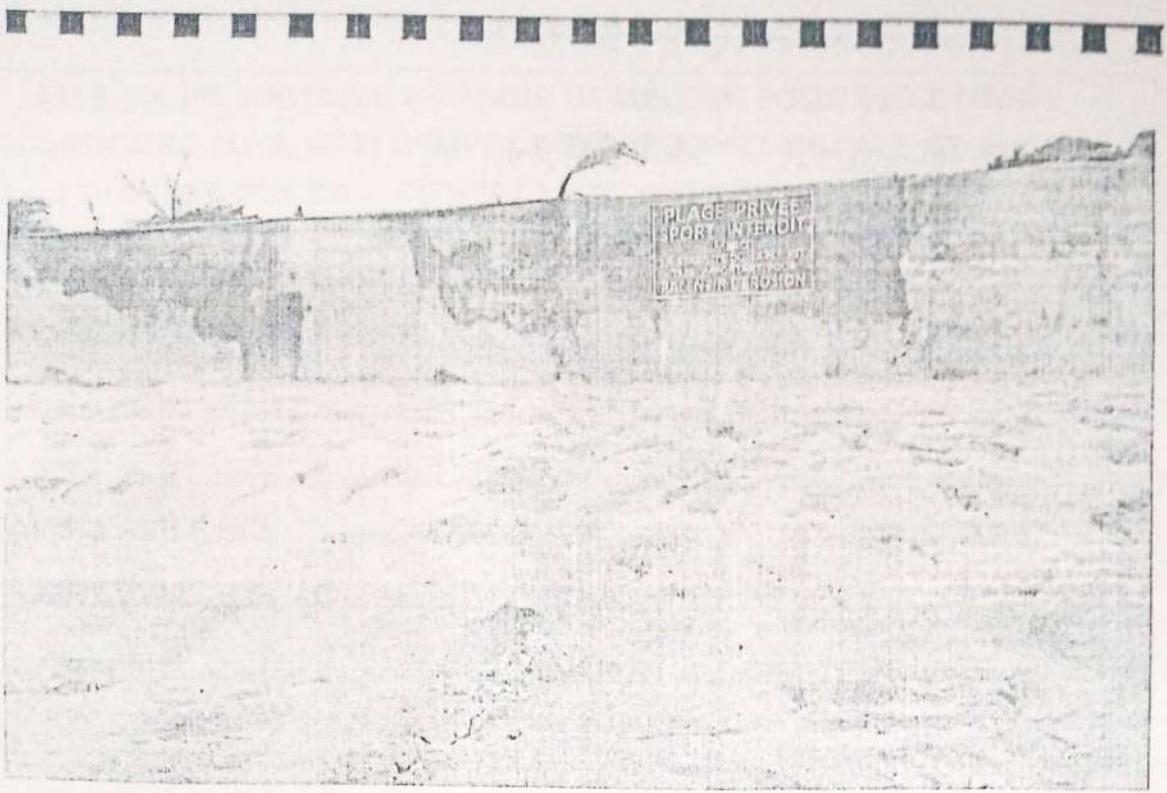


Vue en aperçue  
EX RESTAURANT DETRUIT

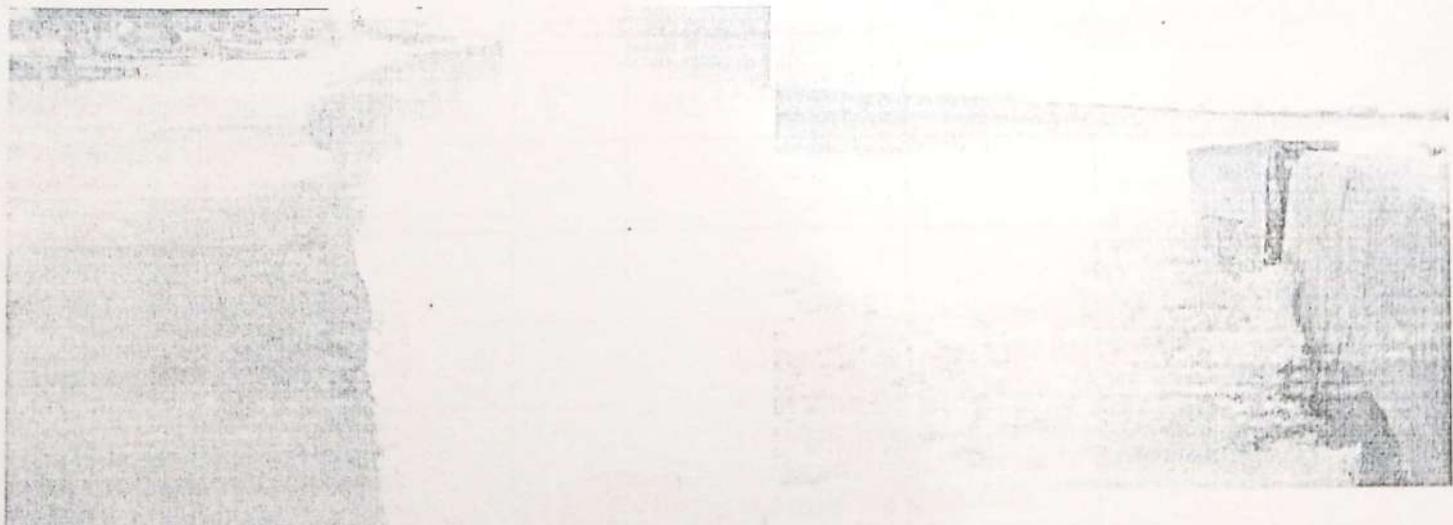


MME ALAPINI DORIS

9



Vue en aperçue  
DESTRUCTION DU RESTAURANT



MME ALAPINI DORIS

10





**MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE COMPLETE POUR LES ETUDES  
TECHNIQUES (APD, APS) D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE ET SOCIAL,  
D'ELABORATION DES DAO, CONTROLE ET SURVEILLANCE DES TRAVAUX  
D'AMENAGEMENT ET LE BITUMAGE DE LA ROUTE DE LA CORNICHE-EST  
DE COTONOU (2,23 KM)**

**LISTE DES PARTICIPANTS**

N°	Nom et Prénom	Sexe (M/F)	Titre	Contact	Signature
1	ALAGBE K Landry	M	Environnementalist ACEP	97613432	
2	VODOUNOU Valentin	M	SOCET SATON	99680318	
3	KOUTEN Boris	M	SOCER-SATEM	95444659	
4	HOUNKPE Ames	M	ACEP	96303146	
5	SALIFOU Mounimou	M	ACEP	86836923	
6	JESSOU Manassé	M	ACEP	96444924	
7	Doris Alappini	F	Résident	37313830	
8	AGASSOIS Camelia	F	ACEP	94608270	
9					
10					

Pour Photocopie Certifiée Conforme  
à l'Original qui nous a été Présenté  
et aussitôt par nous rendu.

COTONOU, LE 07 AVR 2022

Le Greffier en Chef de la Cour  
d'Appel de Cotonou



A. C. Edwige Norbertine  
GBAGUIDI-TOGLOBESSE

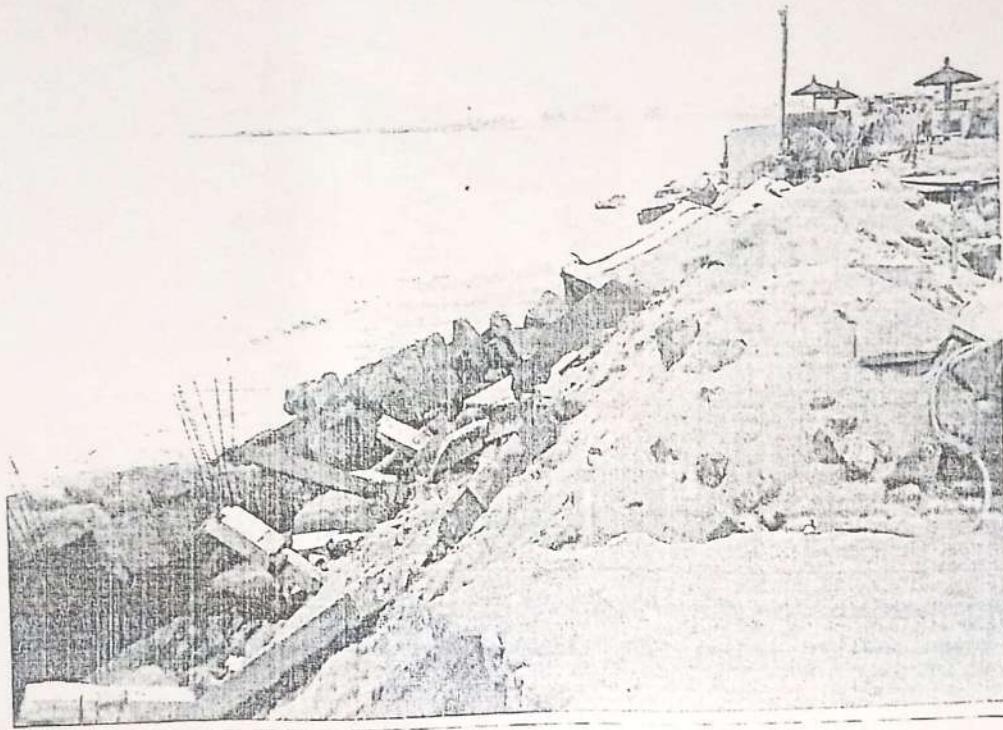


MME ALAPINI DORIS



11

11 MAI 2014



Il est regrettable tout ceci, mais nous avons beaucoup de respect pour le chef de l'état, et nous sommes rassurés et avons la ferme conviction qu'il fera le nécessaire pour corriger toutes ses violations, des lois et droits du peuple pour la sécurité de nos enfants.

Monsieur le Directeur, respectez les lois, les droits de l'homme, les droits de l'environnement, les chartes internationales qui vous liez avant toutes exécutions dans le monde entier. Vous pouvez réaliser votre projet légalement. Il faut discuter, trouver des solutions, apporter la garantie aux résidants, assurer vos ouvrages, respecter la distance entre les résidences et la mer. Etc.

Toutes les conditions étant réunies vous verrez que votre projet passera, sans soucis.

Vous êtes une société privée, un prestataire de service, nous exigeons simplement des garanties et le respect des lois et droits et autres.

Soyez exemplaire, l'avenir de nos enfants futurs dépendent de nos décisions.

Vous voulez faire votre corniche, votre route, il y a aucun souci, pour gagner de l'argent, pour l'intérêt de votre société, respectez d'abord les lois et les droits du peuple Béninois, notre constitution et autres.

Avant toute chose, le dédommagement total de nos investissements, en cas de dégâts futur l'état béninois ne sera jamais tenu responsable des dégâts, vous allez assurer la totalité de tous les dégâts.

Car nos dénonciations devraient être prises en compte dans vos projets. Vos contrats et autres qui briment le peuple Béninois, sont nul et de nul effet.

Par ma voix, je représente les intérêts du peuple Béninois, pour la sécurité de notre pays et de nos résidences.

Veillez recevoir, Monsieur le Directeur, nos meilleures salutations.

  
Pour Photo qui fait ce Informe  
à l'Original qui nous a été Présenté  
et aussitôt par nous rendu.

## Pièce-jointe

- Accord de dédommagement total de tous nos investissements
  - Information sur les restaurants et les marquis

~~ABIDJAN, LE 07 AVR 2022~~

## Le Greffier en Chef de la Cour

## Appel de Cotonou

## AMPLIATION

Président du Groupe SOGEA SATOM FRANCE



A. C. Edwige Norbertine  
GBAGUIDI-TOGLOBESSE

### Courriers sans réponses à ce jour



MME ALAPINI DORIS

15

MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE COMPLETE POUR LES ETUDES  
TECHNIQUES (APD, APS) D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE ET SOCIAL,  
D'ELABORATION DES DAO, CONTROLE ET SURVEILLANCE DES TRAVAUX  
D'AMENAGEMENT ET LE BITUMAGE DE LA ROUTE DE LA CORNICHE-EST  
DE COTONOU (2,23 KM)

PHASE DE COLLECTE DES DONNEES

RENCONTRES AVEC LES PARTIES PRENANTES

Date et lieu de la séance:	08 janvier 2021 à BIERGARTEN	
Commune:	Cotonou	Arrondissement: 4 <sup>e</sup>
Acteur visité: Promofrice de l'Hôtel BIERGARTEN		

POINTS ABORDÉS	: - Informations sur le projet et ses impacts
	: - Impact du nouveau tracé sur les installations de Biergarten
	: - Recommandations
	:
	:
	:

SYNTHESE DES PRÉOCCUPATIONS EXPRIMÉES

- Mme ALAPINI Doris déclare être informée du projet de construction de la corniche-Est de Cotonou et trouve la zone inappropriée pour son exécution, elle a fait des différents constats qu'elle a faits sur les lieux dont dénoncations ont été adressées aux MCVAD, MIT, SOGEA SATI.

EIES\_CORNICHE EST COTONOU





- L'appréciation de l'impact du projet sur les installations du Biergarten n'a pu être faite. Elle est reportée à une date ultérieure;
- Mme trouvé que le projet ne sécurise pas le quartier JAK et des installations riveraines. ceu projet.

#### PRINCIPALES RECOMMANDATIONS FORMULEES

- Prioriser les travaux de sécurisation de la côte à la hauteur des installations des Quartiers JAK et Enagnon;
- Procéder à une compensation totale de tous les investiments liés aux installations de Biergarten impactées par le projet.

Zéphirine  
ALTAIR ENVIRONNEMENTALISTE  
Environnementaliste  
XCEP.

ONT SIGNÉ

V. B. B.  
VODOUNGB  
Valentim  
SOGESA SATOY

Doris Alzpititi

Pour Photocopie Certifiée Conforme  
à l'Original qui nous a été Présenté  
et aussitôt par nous rendu,  
COTONOU, LE 10<sup>7</sup> AVR 2022  
Le Greffier en Chef de la Cour  
d'Appel de Cotonou



EIES\_CORNICHE EST COTONOU

A. C. Edwige Norbertine  
GBACUIDI-TOGLOBESSE



MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE COMPLETE POUR LES ETUDES  
TECHNIQUES (APD, APS) D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE ET SOCIAL,  
D'ELABORATION DES DAO, CONTROLE ET SURVEILLANCE DES TRAVAUX  
D'AMENAGEMENT ET LE BITUMAGE DE LA ROUTE DE LA CORNICHE-EST  
DE COTONOU (2,23 KM)

LISTE DES PARTICIPANTS

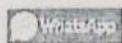
N°	Nom et Prénoms	Sexe (M/F)	Titre	Contact	Signature
1	ALAGBE K Landry	M	Environnementaliste ACEP	97613432	
2	VODOUNOU Valentin	M	SOCIALISATION	99680318	
3	KOUTEN Boris	M	SOCIALISATION	95944659	
4	HOUNKPE Amos	M	ACEP	96303146	
5	SALIFOU Mounirou	M	ACEP	86836923	
6	JOSSEU Mansé	M	ACEP	96444904	
7	DORIS ALADJINI	F	Résident	37313830	
8	AGASSOU Cirella	F	ACEP	94602470	
9					
10					
11					Pour Photocopie Certifiée Conforme à l'Original qui nous a été Présenté et aussitôt par nous rendu.
12					COTONOU, LE 10 AVR 2022 Le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de Cotonou
13					
14					

EIES\_CORNICHE EST COTONOU



A. C. Edwige Norbertine  
GBAGUIDI-TOGLOBESSE

## Les maquis et restaurants épargnés des opérations de déguerpissement



Les maquis et restaurants installés sur les sites concernés par le projet de plantation de cocotiers le long de la bande côtière ne seront pas détruits. C'est l'assurance donnée ce jeudi 13 mai 2021 par le chef de l'Etat Patrice Talon lors de sa visite sur le terrain.

Le démarrage de l'opération de libération de la plage entre l'aéroport et Adoumbo est fixé pour ce vendredi 14 mai 2021. Après avoir tenu une séance de travail avec les membres du comité dédié ce mercredi 12 mai 2021, le chef de l'Etat Patrice Talon s'est rendu sur le terrain. Il a expliqué aux citoyens concernés le long de la Route des Pêches l'importance du projet de plantation de cocotiers. Patrice Talon leur a donné aussi quelques assurances.





Dans le but de préserver les intérêts des uns et des autres, Patrice Talon a assuré que les maquis et restaurants ne seront pas détruits. Mieux, le Comité va échanger avec les promoteurs pour « analyser la meilleure façon de les accompagner, par exemple en mettant en place des baux conséquents pour qu'ils se sentent en sécurité et investissent davantage ».

Le président Patrice Talon a également donné des instructions afin que la zone soit desservie en eau potable et en électricité. Pour ne pas perturber la scolarité des enfants, il est permis aux pêcheurs et autres squatteurs d'y rester jusqu'à la fin de l'année scolaire. Il est prévu un village de pêcheurs du côté nord de la route pour leur permettre de poursuivre l'activité de pêche. Les citoyens ont été appelés à ne plus construire sur le domaine public maritime. La démarche du président de la République est très appréciée par les citoyens concernés.



Dans le cadre de la mise en œuvre du projet gouvernemental de plantation de cocotiers le long de la bande côtière, le gouvernement a ordonné la libération des occupations illégales de la plage allant de la résidence Marie Stella au carrefour Adounko, traversant les quartiers Fiyégnon1, Fiyégnon2, Fandji, Togbin Kpèvi, Togbin Daho et Adounko.

Plus de 500.000 plants de cocotiers seront plantés de part et d'autre de la « Route des pêches ».



# POUR INFORMATION

## SECTION I

### DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

**Article 211 :** L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique s'opère, à défaut d'accord amiable, par décision de justice et contre le paiement d'un juste et préalable dédommagement.

**Article 212 :** Le montant du dédommagement visé à l'article précédent et son mode de paiement, doivent être équitables, reflétant un équilibre entre l'intérêt public et ceux qui sont affectés par l'expropriation, eu égard aux circonstances qui y sont liées, dont :

- l'usage courant qui est fait de la propriété ;
- l'historique de la propriété, son mode d'acquisition et/ou de son usage ;
- la valeur marchande de la propriété ;
- l'importance de l'investissement direct de l'Etat ou de la collectivité territoriale, de subventions ou augmentations de capital en liaison avec la finalité de l'expropriation.

**Article 213 :** En tout état de cause, en procédure ordinaire ou d'urgence d'expropriation, les voies de recours appropriées sont ouvertes aux propriétaires ou présumés propriétaires contre les décisions des phases administratives ou judiciaires, pour la défense de leurs intérêts.

**Article 214 :** La décision et les opérations d'expropriation sont prononcées et exécutées dans les formes prescrites ci-après et, plus spécialement en conformité avec les textes spécifiques en la matière.

**Article 215 :** L'expropriation d'immeuble, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique est prononcée dans les cas suivants : construction de routes, chemins de fer, ports, aéroports, écoles et universités, travaux militaires, travaux d'urbanisme, aménagement urbain, aménagement rural, travaux de recherche ou d'exploitation minière, de sauvegarde de l'environnement, d'hygiène et de salubrité publique, aménagement et distribution de l'eau, de l'énergie, installation de services publics, création ou entretien du domaine public et tous autres travaux ou investissements d'intérêt général, régional, national ou local.



PARAGRAPHE I  
DE LA PROCEDURE ORDINAIRE D'EXPROPRIATION  
SOUS PARAGRAPHE I  
DE LA PHASE ADMINISTRATIVE

Article 216 : Le processus d'expropriation est enclenché par la déclaration d'utilité publique de l'autorité compétente. Pour les opérations à caractère national ou régional, l'autorité compétente pour faire la déclaration d'utilité publique est le Président de la République ou le responsable régional qui peut déléguer ses pouvoirs à un ministre ;  
Pour les opérations à caractère local, la déclaration d'utilité publique est de la compétence de la commune.

Suivant l'appréciation par le Président de la République, la déclaration d'utilité publique peut être soumise à l'Assemblée Nationale en procédure d'urgence s'il échet.

Article 220 : Le rapport constatant l'enquête parcellaire est publié par tout moyen de diffusion convenable, affichage, vulgarisation, radio communautaire, crieur public, outre les publications ou notifications.

Il est notifié s'il échet sans délai aux propriétaires concernés, aux occupants et usagers notoires ainsi qu'aux présumés propriétaires.

Article 221 : Dans le délai de deux (02) mois à compter des notifications visées à l'article précédent, les propriétaires des immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation doivent transmettre à l'autorité administrative compétente les noms des locataires ainsi que les noms de tous les détenteurs de droits réels sur les immeubles en question. A défaut de communication de ces informations, le propriétaire est seul responsable du paiement des éventuelles indemnités d'expropriation dues à ces derniers. Sous peine de déchéance de leurs droits, tous les intéressés sont tenus de se faire connaître dans le délai ci-dessus fixé.

Article 222 : Dès la publication de l'acte déclaratif d'utilité publique et jusqu'à ce que soit intervenu l'arrêté de cessibilité, aucune construction ne peut être élevée, aucune plantation pérenne ou amélioration ne peut être faite sur les terrains situés dans la zone fixée par ledit acte, sans l'autorisation du maire de la commune expropriante ou du ministre dont dépend le service des domaines.

La durée des servitudes qui découlent du décret ou de l'arrêté déclaratif d'utilité publique peut être, par arrêté de l'autorité compétente, prorogée pour une période nouvelle d'un (01) an, lorsqu'il n'est pas intervenu d'acte de cessibilité dans un délai primitif d'un (01) an.



Si le décret ou l'arrêté déclaratif d'utilité publique porte désignation immédiate des propriétés à exproprier, la durée des servitudes ne peut dépasser un (01) an.

**Article 229 :** Les convocations se font par un avis donné au maire lorsqu'il s'agit des travaux communaux d'avoir à informer les habitants par voie d'affiche, par voie de radio locale et par voie de crieur public ou de tout autre moyen de publicité jugé opportun, de la date de passage de la commission prévue à l'article précédent.

**Article 230 :** La commission peut être saisie directement par les intéressés de toute revendication.

Les réclamations reçues sont transmises pour avis, de même que les précisions sur le plan parcellaire que ce service aurait pu réunir postérieurement à l'arrêté de cessibilité. Elle doit donner son avis sur le bien-fondé du droit de propriété invoqué et, en tout état de cause, sur la valeur de l'immeuble. Elle évalue de même globalement toutes les propriétés comprises dans les limites du plan annexé à l'arrêté de cessibilité, même si elles ne font l'objet d'aucune revendication.

Les avis au maire, s'il s'agit de travaux communaux, doivent être envoyés au moins quinze (15) jours avant l'arrivée de la commission.

**Article 231 :** La commission est assistée d'un géomètre expert agréé chargé de délimiter sur le plan d'ensemble, chacune des propriétés ou portions de propriétés privées intéressées par les travaux projetés, y compris celles non immatriculées ni cadastrées qui font l'objet d'une revendication quelconque, sauf si un plan parcellaire a été établi au préalable.

## SOUS PARAGRAPHE II DE LA TENTATIVE DE CESSION AMIABLE ET DE L'INDEMNITE D'EXPROPRIATION

**Article 232 :** Les indemnités fixées par la commission prévue à l'article 228 sont soumises à l'approbation selon le cas, du conseil communal ou du ministre en charge des finances par les soins du ministre dont relèvent les travaux à réaliser et consignées ensuite au trésor. La consignation doit comprendre outre le principal, la somme nécessaire pour assurer pendant deux (02) ans, le paiement des intérêts au taux légal.

**Article 233 :** Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles expropriés sont reportés sur les indemnités, en tenant compte du rang de préférence qui leur est reconnu par les textes qui les régissent.

Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu la destination prévue, ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit peuvent demander la



rétrocession dans un délai de dix (10) ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

**Article 234** : Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Elles sont fixées d'après la consistance des biens, en tenant compte de leur valeur et, éventuellement, de la plus-value ou de la moins-value qui résulte, pour la partie de l'immeuble non expropriée, de l'exécution de l'ouvrage projeté.

**Article 235** : Nonobstant les dispositions de l'article précédent, les transactions, modifications ou améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces transactions, modifications ou améliorations ont eu lieu, ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée.

Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les transactions, modifications ou améliorations postérieures à la déclaration d'utilité publique prévue à l'article 237 du présent code

En cas d'expropriation survenant au cours de l'occupation d'un immeuble réquisitionné, il n'est pas non plus tenu compte des modifications apportées aux biens par l'Etat.

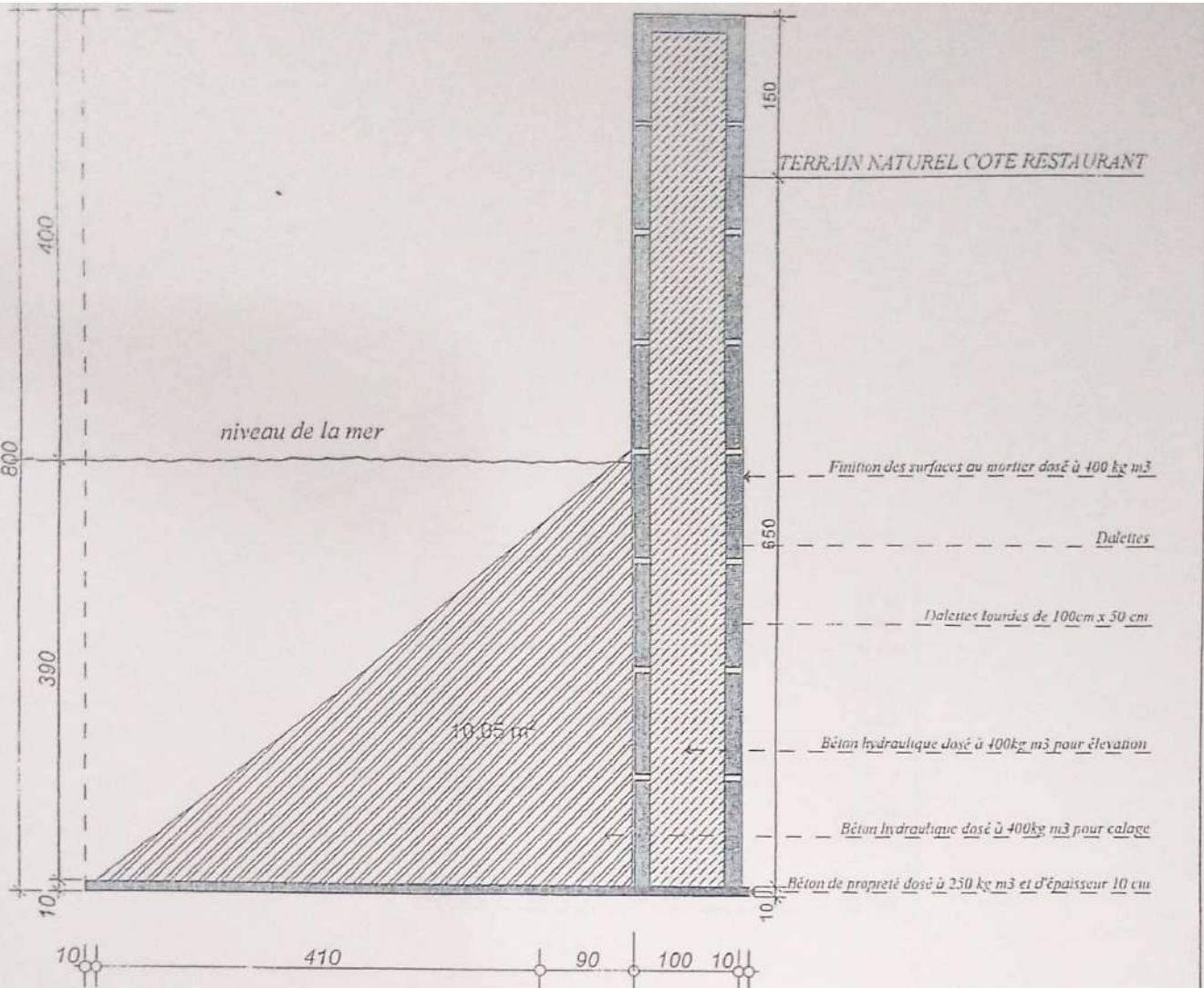


## Etude de sol



# Etude du sol





Coupe transversale du mur massif.

**ESTIMATION**

DESIGNATION	QUANTITE	PRIX UNITAIRE	TOTAL FCFR
Installation	Forfait	15 000	15 000
Implantation	Iml	20 900	20 900
Fouille et béton de propreté	Iml	86 800	86 800
Mur massif de protection			
Fourniture et pose de dallettes lourdes (100 cm x 50 cm)	Iml	1 308 800	2 617 600
Fourniture de béton hydraulique dosé à 400 kg m³	Iml	2 085 900	4 171 800
Mise en oeuvre du béton hydraulique (élévation)	Iml	245 400	490 800
Mise en oeuvre du béton hydraulique (calage)	Iml	122 700	833 000
Finition des surfaces au mortier dosé 400 kg m³	Iml	122 700	245 400
Remblai autour du mur massif	Iml	15 000	163 600
<b>TOTAL</b>			<b>8 034 900</b>



PROJET D'EXTENSION DU COMPLEXE BEER GARDEN

Date: 19-05-2014

Echelle: 1/50

use avant projet et état

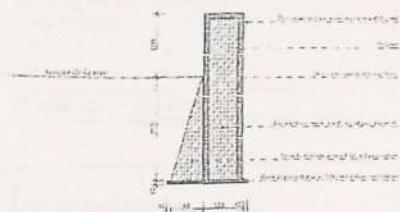
Dessin: Jérôme HODE

DETAIL SUR  
LE MUR DE PROTECTION

DELAI DU MUR	
Installation	15 000
implantation	20 900
Fouille de béton de propriété	86 800
fourniture et pose de dallette lourdes	2 617 600
Fourniture de béton hydraulique dosé à 400 kg/m <sup>3</sup>	4 171 800
Mise en œuvre du béton hydraulique	490 500
Finition de surface au mortier de ciment	245 400
Remblai autour du massif	163 600
CALAGE	833 000
SM	8 644 900
 MUR SEUL	 7 811 900

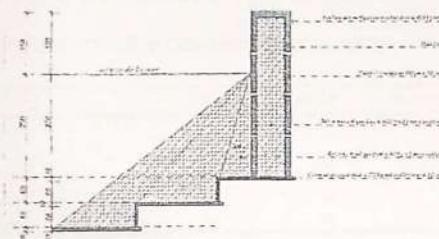


*DETAIL SUR LE MUR DU QUAI EFFONDRE*



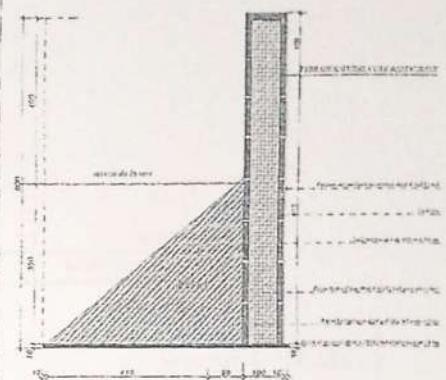
### Coupe transversale du muscle

*DETAIL SUR LE MUR DU QUAI A PROLONGE*



### Coupe transversale du mur massif

#### DETAIL SUR LE MUR N°2 DE 8M DE HAUTEUR



### *Coupe transversale du mur massif*

PROJET D'EXTENSION DU COMPLEXE BELA BANQUIER  
DETAIL SUR LE NIVEAU DE PROTECTION

<b>COLONNE</b>	<b>PROJET D'ESTUARIE DU COMPLEXE SEIGNEURIAL</b>		<b>SATAN RIVER</b>
<b>LE MUR DE PROTECTION</b>			

PROJET MASTERSITE DU GROUPE BONNENFORT	DETAIL SUR LE MUNICIPALISATION
<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



Jacien HOODE 12B ORAUE  
015P4769/cotonou/BENIN  
email: hadejacien@gmail.com  
Tel: 0022964496464  
Numéro IFU: 120 130 06 71 603



#### DEVIS ESTIMATIF

Projet : Doris ALAPINI  
Client : NEUER BIERGARTEN  
Date : 2006

### NEUER BIERGARTEN

EXTENSION DU COMPLEXE COMMERCIAL BIERGARTEN

SOMMAIRE				
Désignation des espaces	Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant estimatif
1 Façade sud	ml	155	4 090 000	633 950 000
2 QUAI DE PROTECTION	ml	60	4 090 000	245 400 000
3 Façade ouest	ml	30	4 090 000	122 700 000
<b>sous total</b>				<b>1 002 050 000</b>
				REALISE
4 Façade sud	ml	155	833 000	129 115 000
5 BP + PROLONGEMENT DU MUR DE CALAGE N°1	ml	60	833 000	49 980 000
6 Façade ouest	ml	30	833 000	24 990 000
<b>sous total</b>				<b>204 085 000</b>
				EN COURS
7 Façade sud	ml	155	833 000	129 115 000
8 BP + PROLONGEMENT DU MUR DE CALAGE N°2	ml	60	833 000	49 980 000
9 Façade ouest	ml	30	833 000	24 990 000
<b>sous total</b>				<b>204 085 000</b>
				EN ATTENTE
# ESPACE VERT	m²	2220	5 000	11 100 000
<b>sous total</b>				<b>11 100 000</b>
<b>CUMUL GENERAL</b>				<b>1 421 320 000</b>
				REALISE



# Lettre de félicitations et encouragements



Cotonou, le 27 juillet 2011

REPUBLIQUE DU BENIN  
DEPARTEMENT DU LITTORAL  
MAIRIE DE COTONOU



CABINET DU MAIRE

N° 244/MACOT/CAB/DC/CMAP/SP-C

Le Maire

A

Madame Doris ALAPINI  
Restaurant NEUER BIERGARTEN  
Quartier Jak, AKPAKPA  
01 BP : 2721  
Tél : 97 69 35 16/21 33 38 52  
Cotonou

Objet : Félicitations et encouragements

V/Réf: Votre Note du 04/07/11

Chère Madame,

J'ai été très agréablement impressionné par le contenu de votre Note du 04 juillet 2011 citée en référence que vous m'avez adressée pour m'informer de manière détaillée des efforts louables et du combat que vous menez avec votre Personnel et d'autres habitants de votre quartier contre la pollution sous diverses formes, l'insécurité, l'insalubrité, la dégradation de l'environnement (notamment le ramassage illicite de sable marin), etc...

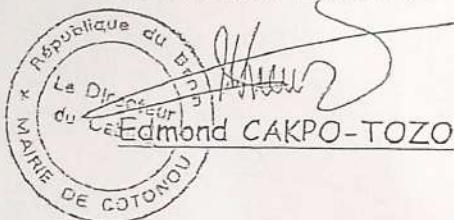
Je vous en félicite chaleureusement et vous encourage à poursuivre votre action dans la ligne de la devise que vous vous êtes donnée, je vous cite : « Ensemble pour un quartier propre, sécurisé et pour le développement de notre pays. »



Soyez assurée que mes services compétents seront instruits pour suivre désormais de près votre action et vous apporter constamment notre soutien dans la mesure des possibilités de la Ville.

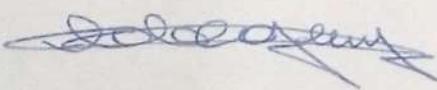
Veuillez agréer, Chère Madame, mes salutations distinguées.

Pour le Maire & P.O  
Le Directeur de Cabinet



Pour Photocopie Certifiée Conforme  
à l'Original qui nous a été Présenté  
et aussitôt par nous rendu  
COTONOU, le 10/7 AVR 2022

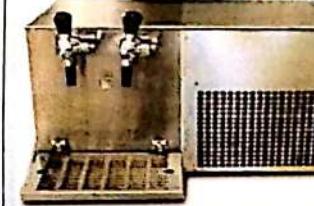
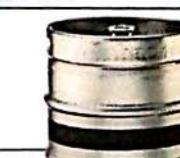
Le Greffier en Chef de la Cour  
d'Appel de Cotonou

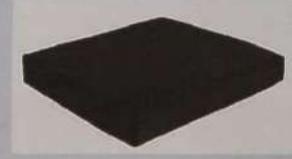
  
A.C. Edwige Norbertine  
GBAGUIDI-TOGLOBESSE



**LISTE DES EQUIPEMENTS DE TRAVAIL DETRUISTS LORS DE LA DESTRUCTION DU  
RESTAURANT  
NEUER BIERGARTEN**

Désignations	Qté	Prix Unitaire FCFA	Montant FCFA	
Comptoir bar aluminium à pression frigo	1	2 767 340	2 767 340	
Porte aluminium blindé	1	1 311 615	1 311 615	
Coffre-fort	1	442 775	442 775	
Lavabos	4	196 740	786 960	

Appareil de bière pression	2	1 690 670	3 381 340	
Comptoir étagère	3	2 221 880	6 665 640	
Etagère aluminium	1	674 830	674 830	
Porte aluminium vitrée	2	1 311 615	2 623 230	
Lampadaires solaires	20	393 485	7 869 700	
Lampadaires électriques	26	150 000	3 900 000	
Destruction de la paillote hors emprise	1	5 000 000	5 000 000	
Fût à bière en allure	1	80 000	80 000	

Poteau électrique	46	120 000	5 520 000	
Balcons en allure TECHNAL	FT	70 826 400	70 826 400	
Coussins	150	32 790	4 918 500	
Matelas	50	131 160	6 558 000	
Porte en allure	2	721 390	1 442 780	
Porte rideau métallique	1	983 710	983 710	

Panneau canal +	1	5 000	5 000	
Frigo professionnel 4 portes	1	4 257 305	4 257 305	

**CUMUL**

**130 015 125**

**NB :**

Deux fenêtres allures, couverts, verres, petites groupes électrogènes, trois poubelles, carreaux bâtiments

# NEUER BIERGARTEN

## SITUATION

Désignation	Montant
Montant certifié par l'expert Investissement	552 276 783 FCFA
Extension 300 m au port Quai détruit emporter par la mer / SOGEA SATOM	1 002 050 000 FCFA
Bien du BIERGARTEN détruit, emporter par la mer SOGEA SATOM	
Dommages et interets	
Fond de commerce	
Divers	
<b>CUMUL</b>	<b>1 554 326 783 FCFA</b>