

*pre grosse de l'ordre de Mr Houeto Prosper et Aristide ce 25/5/2012*  
N° 28/CA du Répertoire

N°2008-133/CA<sub>3</sub> du Greffe

N°2008-134/CA<sub>3</sub> du Greffe

Arrêt du 14 Mars 2012

REPUBLICQUE DU BENIN

COUGER  
AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

Affaire : -PROSPER S. HOUETO  
-ARISTIDE Y. HOUETO  
C/

MAIRE DE LA COMMUNE  
DE PORTO-NOVO

La Cour,

Vu la requête valant mémoire ampliatif du 21 novembre 2008, enregistrée au greffe de la Cour suprême le 26 novembre 2008 sous le n°644/GCS, par laquelle monsieur Prosper S. Houéto a saisi la Haute juridiction d'un recours en annulation de l'arrêté municipal n°016/SG/DSO/SADU du 28 avril 2008 pris par le maire de la commune de Porto-Novo ;

Vu la requête valant mémoire ampliatif du 21 novembre, enregistrée au greffe de la Cour le 26 novembre 2008 sous le n°646/GCS par laquelle monsieur Aristide Y. Houéto a introduit un recours en annulation du même arrêté municipal.

Vu les lettres datées du 28 novembre 2008 enregistrées à la même date au secrétariat du cabinet du Président de la Cour par lesquelles messieurs Aristide et Prosper Houéto ont sollicité une abréviation de délai ;

Vu les ordonnances N° 2009-002/PCS/CAB et 2009-004/PCS/CAB du 13 janvier 2009 du Président de la Cour suprême autorisant l'abréviation de délai ;

Vu les lettres n°025/GCS et n°026/GCS du 15 janvier 2009 portant notification de l'ordonnance autorisant l'abréviation de délai de procédure à Prosper Houéto et au maire de la commune de Porto-Novo ;

Vu les lettres n°028/GCS et n°029/GCS du 15 janvier 2009 assurant notification de l'ordonnance portant abréviation de délai de procédure à Aristide Houéto et au maire de la commune de Porto-Novo ;

*1102* *88*

Vu la communication des recours valant mémoire ampliatif et de pièces y annexées de Prosper Houéto et Aristide Houéto faite par lettres n°0161 et 0162/GCS du 17 février 2009 au maire de la commune de Porto-Novo pour ses observations ;

Vu la lettre de constitution en date du 07 mars 2009, enregistrée au greffe de la Cour le 11 mars 2009 de maître Luc-Martin Hounkanrin pour défendre les intérêts de la mairie de Porto-Novo ;

Vu le mémoire en défense de maître Luc-Martin Hounkanrin conseil de la mairie de Porto-Novo enregistré au greffe de la cour le 11 mars 2009 sous le n°106/GCS ;

Vu les lettres n°249/GCS et 250/GCS du 24 avril 2009 par lesquelles communication du mémoire de défense de la mairie de Porto-Novo a été assurée à Prosper Houéto et Aristide Houéto pour leurs répliques éventuelles ;

Vu les mémoires en réplique des requérants à celui en défense de la mairie de Porto-Novo enregistrés au greffe de la cour Suprême le 08 mai 2009 sous le n°186/GCS et n°187/GCS ;

Vu les lettres n°290 et 291/GCS du 25 mai 2009 assurant communication des mémoires en réplique de Prosper Houéto et Aristide Houéto à maître Luc-Martin Hounkanrin conseil de la mairie de Porto-Novo ;

Vu le mémoire en réplique de maître Luc-Martin Hounkanrin enregistré à la cour le 15 juin 2009 ;

Vu les reçus n°3764 et 3765 délivrés le 27 novembre 2008 par le greffier en chef de la cour, attestant le paiement de la consignation légale ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour Suprême ;

Vu la loi n° 2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la cour Suprême ;





Vu toutes les pièces du dossier ;

Où le conseiller **Jérôme O. ASSOGBA** en son rapport ;

Où l'avocat général **Onésime G. MADODE** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que les requérants Aristide Y. Houéto et Prosper S. Houéto développent qu'ils sont propriétaires respectifs des parcelles n°6 et n°7 du lot Q de la "Résidence Les Palmiers, pour les avoir acquis régulièrement en 1986 auprès de la préfecture de l'Ouémé ;

Que ces acquisitions confirmées respectivement par les certificats de cession n°s 60 et 62 du 29 janvier 1986, ont fait l'objet des permis d'habiter n°159 du 21 juillet 1994 et n° 166 du 09 août 1994 et identifiées au Registre foncier urbain (RFU) suivant les références : parcelles f et e du lot 3-1001 ;



Qu'après avoir constaté le 08 juillet 2008, une occupation frauduleuse de leurs parcelles par Albert GOGAN, ils ont su que, par arrêté n° 016/SG/DSO/SADU du 28 avril 2008, le maire de la commune de Porto-Novo a attribué les parcelles n°s 4, 5, 6 et 7 du lot Q de la "Résidence Les Palmiers" à Médého Golou qui les aurait vendues en bloc à Albert GOGAN ;

Que lors d'un entretien téléphonique qu'il ont eu avec Albert GOGAN au sujet de leur droit de propriété sur les parcelles n°s 6 et 7, celui-ci n'a pas voulu entendre raison et a décidé de clôturer le domaine ;

Que face à cette situation et fort du jugement n°108/B du 29 décembre 1998 du tribunal de première instance de Porto-Novo, confirmé par la cour d'appel de Cotonou en son arrêt n°46/2001 du 14 août 2001 reconnaissant le droit de propriété de Aristide HOUETO sur la parcelle n°6 du même lot, celui-ci a sommé Albert GOGAN à cesser ses travaux de clôture ;

Que celui-ci n'ayant pas obtempéré, ils ont saisi respectivement le préfet de l'Ouémé et le maire de Porto-Novo d'un recours hiérarchique et d'un recours gracieux demeurés sans suite ;

*107*

*88*

Considérant qu'au soutien de leurs recours, ils relèvent que leurs droits de propriété sont matérialisés par les certificats de cession signés par le préfet et les permis d'habiter n°159 du 21 juillet 1994 et n°166 du 09 août 1994 délivrés par la même autorité, alors que Mèdého Golou ne détient aucun document justifiant de son droit ;

Que l'arrêté n°16/SD/DSD/SADU du 28 avril 2008, par lequel le maire de Porto-Novo a attribué quatre (04) parcelles dont les leurs à Mèdého Golou est une décision arbitraire, sans fondement juridique et qui a été prise en violation du principe du contradictoire, pour n'avoir pas été consultés par l'autorité municipale avant la prise de sa décision ;

Considérant que maître Luc-Martin Hounkanrin, pour le compte de la mairie de Porto-Novo conclut au principal à l'irrecevabilité du recours aux motifs que :

- d'une part, les ordonnances, abrégatives de délai n°2009-002 et 2009-004 du 13 janvier 2009 prises par le président de la cour à la demande des requérants l'ont été en violation des dispositions de l'article 39 3<sup>ème</sup> tiret de la loi n° 2004-07 du 23 octobre 2007 ;

- d'autre part les requérants ont introduit leur recours en violation des dispositions des articles 6 et 32 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la cour suprême en ce qu'il ne rapporte pas la preuve du paiement de la consignation, et qu'ils ont introduit leur recours hors le délai légal ;

- Qu'au subsidiaire, il conclut au mal fondé de la demande de messieurs Prosper Houéto et Aristide Y. Houéto motif pris de ce qu'il ont obtenu leur permis d'habiter depuis quatorze (14) ans et n'ont pas daigné mettre en valeur les parcelles qui en sont l'objet, toute chose qui contrevient à la loi 60-20 du 13 juillet 1960 et au décret n°64-276 du 2 décembre 1964 et qui autorise le maire à leur retirer lesdits permis d'habiter ; et que par ailleurs les parcelles en cause relèvent du domaine composé des parcelles n°4, 5, 6 et 7 du lot Q du lotissement « Résidence les Palmiers » de Ouando appartenant à Golou Mèdého par voie d'héritage aux dires des experts géomètres dans leurs rapports du 14 février 2007 et du 7 mars 2008.







**EXAMEN DES RECOURS****Sur la jonction des procédures n°s 2008-133/CA3  
et 2008-134/C3.**

CA3

Considérant que le recours du 21 novembre 2008 introduit par Prosper S. HOUETO, objet de la procédure n°2008-133/CA3 et celui du 21 novembre 2008 objet de la procédure n°2008-134/CA3 portent sur le même objet, en l'occurrence l'arrêté municipal n°016/SG/DSO/SADU du 28 avril 2008 pris par le maire de Porto-Novo ;

Que pour une bonne administration de la justice, il convient de les joindre pour y être statué par une seule et même décision.

**En la forme****Sur l'irrecevabilité des recours tirée de la violation de  
l'article 39, 3<sup>ème</sup> tiret de la loi n° 2004-07 du 23 octobre 2007.**

Considérant que le maire de Porto—Novo, se fondant sur les dispositions de l'article 39, 3<sup>ème</sup> tiret de la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007, conclut à l'irrecevabilité du recours, au motif que les ordonnances portant abréviation de délai de procédure prises par le président de la Cour suprême à la demande des requérants, l'ont été sans que les requêtes lui aient été notifiées pour recueillir son avis ;

Considérant que les ordonnances n°s 2009-002 et 2009-004 du 13 janvier 2009 portant abréviation de délai de procédure ont été prises par le président de la Cour suprême, non sur le fondement des dispositions invoquées, mais sur celui de l'article 12 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 qui énonce en son cinquième alinéa : « ...ce délai (imparti pour production de mémoires) ne peut être inférieur à un mois sauf en cas d'urgence reconnu par ordonnance du Président de la Cour suprême, sur requête de la partie qui sollicite l'abréviation du délai et après avis motivé du président de chambre. » ;

Que conformément à ces dispositions qui ne prescrivent pas la notification de la requête à la partie adverse, mais exigent plutôt l'avis motivé du président de chambre, les ordonnances portant abréviation de délai en leurs articles premiers fixent un délai de quinze jour (15) jours pour le demandeur à compter de la notification, pour produire son mémoire ampliatif et quinze (15) jours pour la défenderesse à compter de la communication du mémoire ampliatifs pour produire son mémoire en réplique.



117

88

Qu'il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

**Sur l'irrecevabilité des recours tirée de la violation de l'article 6 de la loi n° 2004-20 du 17 août 2007.**

Considérant que la mairie de Porto-Novo, par l'organe de son conseil, maître Luc-Martin HOUNKANRIN, sur le fondement de l'article 6 de la loi n° 2004-20 du 17 août 2007, soulève l'irrecevabilité des recours, pour défaut de preuve de paiement de la consignation ;

Considérant que contrairement aux allégations de la mairie de Porto-Novo, les consignations légales ont été versées par les requérants et constatées suivant reçus n°s 3764 et 3565 délivrés le 27 novembre 2008 par le greffier en chef de la Cour suprême.

Que par conséquent, ce moyen n'est pas fondé ;

**Sur l'irrecevabilité des recours tirée de la violation de l'article 32 de la loi n° 2004-20 du 17 août 2007.**

Considérant que la mairie de Porto-Novo, s'appuyant sur les dispositions de l'article 32 de la loi n° 2004-20 du 17 août 2007, portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, soutient que les requérants, pour avoir introduit leur recours gracieux le 28 juillet 2008 et le recours en annulation pour excès de pouvoir le 02 décembre 2008 ont agi hors le délai prévu par la loi et leurs recours doivent être déclarés irrecevables ;

Considérant qu'aux termes de l'article 32 sus-visé :

« Le délai de recours pour excès de pouvoir est de deux mois.

Avant d'exercer ce recours, les requérants peuvent présenter dans ce même délai de deux mois, qui court de la date de publication de la décision attaquée ou de sa notification ou de la connaissance acquise, un recours hiérarchique ou gracieux tendant à faire rapporter ladite décision.

Le silence gardé plus de deux mois par l'autorité compétente sur le recours hiérarchique ou gracieux vaut décision de rejet.





Les intéressés disposent, pour se pourvoir contre cette décision implicite d'un délai de deux mois à compter du jour de l'expiration de la période de deux mois sus-mentionnée. Néanmoins, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient dans le délai de deux mois, elle fait à nouveau courir le délai de pourvoi.

Les délais prévus pour introduire le recours ne commencent à courir que du jour de la notification de la décision de rejet du recours gracieux ou à l'expiration du délai de deux mois prévu à l'alinéa précédent... » .

Considérant qu'en l'espèce, l'arrêté municipal attaqué n'a pas été notifié aux requérants ;

Qu'en l'absence de la notification d'une décision, c'est la connaissance acquise ou connaissance de fait de cette décision qui va provoquer le déclenchement du délai de recours gracieux à l'égard de la personne intéressée.

Qu'il en résulte que l'introduction des recours gracieux par les requérants le 28 juillet 2008, le cachet de la poste faisant foi, est l'acte accompli qui établit la prise de connaissance par ceux-ci de la décision qu'ils contestent.



Qu'ainsi, les deux mois impartis par la loi à l'administration pour donner suite au recours gracieux ou hiérarchique court à l'égard des requérants du 28 juillet 2008 au 28 septembre 2008 ; et en cas de silence, les recours en annulation des requérants doivent intervenir au plus tard le 28 novembre 2008.

Que les recours en annulation de Prosper HOUETO et Aristide HOUETO enregistrés au greffe de la Cour le 26 novembre 2008, sont donc intervenus dans le délai légal, et doivent être déclarés recevables.

### **Au fond**

#### **Sur le moyen d'annulation tiré de la violation de la loi et du principe du contradictoire par le maire de Porto-Novo.**

Considérant que par leurs recours, les requérants sollicitent l'annulation de l'arrêté n° 016/SG/DSO/SADU pris par le maire de la commune de Porto-Novo le 28 avril 2008, arguant de ce que l'autorité communale a violé la loi et le principe du contradictoire ;

117

88

Qu'au soutien de leur demande, ils ont produit les pièces justifiant leurs droits d'occupation sur les parcelles n°s 6 et 7 du lot Q de la "Résidence Les Palmiers" à Porto-Novo, en l'occurrence les certificats de cession établis le 29 janvier 1986, par lesquels le préfet de la province de l'Ouémé, président de la commission provinciale d'urbanisme, leur a attribué lesdites parcelles à titre onéreux et les permis d'habiter n°0159/PO du 21 juillet 1994 et n°0166/PO du 09 août 1994 établis par le préfet de l'Ouémé et en leur nom ;

Que ces pièces qui attestent à suffire les droits d'occupation des requérants sur les parcelles N°s 6 et 7 du lot Q de la "Résidence Les Palmiers" depuis 1986, leur ont assurément créer des droits ;

Qu'il en résulte que leur retrait par l'administration ne peut intervenir que dans le délai du recours contentieux, d'une part et qu'après avoir été au préalable consultés, d'autre part ;

Considérant en outre qu'il est de principe en droit administratif que la décision de retrait de tout acte administratif doit être motivée ;

Considérant que dans le cas d'espèce, l'arrêté municipal attaqué a été pris par le maire le 28 avril 2008, soit plusieurs années après les droits concédés aux requérants et sans précision des motifs justifiant les décisions de retrait de parcelles ;

Considérant que, l'arrêté attaqué a visé le rapport d'intervention technique du 14 février 2007 du géomètre Pierre CHEKPO et la correspondance du 07 mars 2008 du technicien géomètre Idelphonse HOUNDJE dont les substances n'apparaissent pas dans l'arrêté, que c'est dans ses observations en défense que le maire de Porto-Novo justifie sa décision par le droit de propriété que détiendrait, par voie d'héritage, Golou Mèdého sur les parcelles en cause, d'une part et par le fait que les requérants, depuis plusieurs années, n'ont pas mis en valeur celles-ci d'autre part ;

Considérant qu'aucun acte probant ne soutient cependant le droit de Golou Mèdého, de même que le motif tiré de la non-mise en valeur ne transparaît pas dans l'arrêté municipal attaqué ;





Considérant qu'il est patent que l'arrêté attaqué, non seulement est intervenu au-delà du délai du recours contentieux pour remettre en cause les droits précédemment reconnus aux requérants sur les parcelles n°s 6 et 7 du lot Q de la tranche B de la "Résidence Les Palmiers", mais également n'est pas motivé ;

Qu'en outre, le maire de Porto-Novo ne conteste pas le fait que les requérants n'ont pas été entendus avant la prise de la décision de retrait de parcelles, ce en violation du principe du contradictoire et des droits de la défense.

Que de tout ce qui précède, les requérants sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté municipal n° 016/SG/DSO/SADU du 28 avril 2008 pris par le maire de Porto-Novo pour attribuer les parcelles n°6 et 7 du lot Q de la tranche B de la "Résidence Les Palmiers" à Golou Mèdého.

**Par ces motifs,**

**Décide :**

**Article 1<sup>er</sup>** : Il est ordonné la jonction des procédures n°2008-133/CA3 et n°2008-134/CA3 ;

**Article 2** : Les recours en date du 21 novembre 2008 de Prosper S. Houéto et Aristide Y. Houéto sont recevables ;

**Article 3** : Lesdits recours sont fondés.

**Article 4** : L'arrêté municipal n°016/SG/DSO/SADU du 28 avril 2008 pris par le maire de Porto-Novo pour attribuer les parcelles n°6 et 7 du lot Q de la tranche B du lotissement de la "Résidence Les Palmiers" à Golou Mèdého est annulé.

**Article 5** : Les frais sont mis à la charge du Trésor Public.

**Article 6** : Notification du présent arrêt sera faite aux parties ainsi qu'au Procureur Général près la Cour suprême.

Ainsi fait et délibéré par la Cour Suprême (chambre administrative) composée de :



*[Signature]*

*[Signature]*

**Jérôme O. ASSOGBA**, Conseiller à la chambre administrative,

**PRESIDENT ;**

**Eliane R. G. PADONOU**  
et  
**Etienne FIFATIN**

**CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du mercredi quatorze mars deux mille douze, la chambre étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

**Onésime G MADODE**

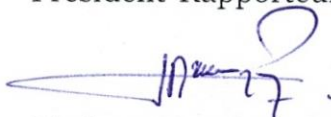
**AVOCAT GENERAL ;**

**Geneviève GBEDO,**

**GREFFIER ;**

Et ont signé :

Président-Rapporteur,

  
**Jérôme O. ASSOGBA**

Le Greffier,

  
**Geneviève GBEDO**

*DE = ~~100 000~~ Gratis*  
Enregistré à Cotonou le 26/04/12  
Fo 29 Case 3336  
Reçu *Exatimi & Frang*  
Directeur de l'Enregistrement  
