

DEDICACES

A mon père **Amadou Dièye WADE**

A ma mère **Marième NIASSE**

A mes parents adoptifs **Dame GAYE** et **Woury WADE**

A mes frères et sœurs

A toute ma famille et à tous mes amis

INTRODUCTION

*Il s'agit d'une
de système et
de la forme adoptée
ou sur son fond*

L'Etat, dans la réalisation de la mission qui lui incombe, celle de la satisfaction de l'intérêt général, dispose de pouvoirs exorbitants de droit commun. C'est ainsi qu'elle peut contraindre, par une procédure spéciale appelée expropriation pour cause d'utilité publique, un particulier à lui céder la propriété de son immeuble ou de son droit réel immobilier remettant en cause ainsi un des droits les plus fondamentaux de l'homme : le droit de propriété

Il s'agit d'une des manifestations les plus fortes de la puissance publique qui porte atteinte à l'un des droits individuels auquel les particuliers sont particulièrement attachés et qui selon le professeur Jacqueline MORAND-DEVILLIER est le « Roi des droits ».¹

L'expression « Roi des droits » pour parler du droit de propriété, ce serait peut-être beaucoup dire, mais c'est simplement pour mettre en évidence l'importance de ce droit ; car comme disait Jeannest SAINT-HILAIRE « Toutes les vertus de l'homme sont inscrites dans le code de propriété ; tout ce qu'il y a de noble en lui vient de la propriété...La propriété, c'est la civilisation dans toute sa perfection ; toute atteinte qui lui est faite, c'est la barbarie ».²

Mais, malgré son caractère quasi absolu, il est possible de porter atteinte à ce droit lorsque la nécessité publique voire l'intérêt général l'exige.

L'expropriation est, donc, au cœur d'un conflit entre le caractère normalement absolu du droit de propriété et la nécessité non moins absolue d'y apporter des limites dans le cadre de l'intérêt général.

La procédure de l'expropriation ne date pas d'hier. Déjà, en 1789 les révolutionnaires ont voulu préserver le droit de propriété considéré comme sacré et inaliénable en réglementant celle-ci dans le dernier article de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen qui dispose : « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

Ainsi, c'est sous la révolution qu'ont été posés les principes fondamentaux qui constituent jusqu'à présent les bases du droit d'expropriation.

Le champ d'application de l'expropriation resta longtemps limité, ne portant que sur des biens individualisés, d'importance modeste et se rattachant soit à la domanialité afin d'accroître le patrimoine de l'administration, soit à l'exécution des travaux publics qu'il convenait de favoriser.³

¹ MORAND-DEVILLIER (J.) : Cours de droit administratif des biens, édit. Montchrestien, 1999, p.374

DEBENE (M) et CAVERIVIERE (M) : Foncier des villes, Foncier des champs (Rupture et continuité du système foncier sénégalais), Annales Africaines 1988, p. 75

³ MORAND-DEVILLIER (J.) : op. cit. 1, p.365

En France, depuis une loi de 1810, la procédure d'expropriation est traditionnellement découpée en deux phases distinctes: la phase administrative et la phase judiciaire.

La phase administrative, avec les différentes opérations administratives que sont l'enquête, la déclaration d'utilité publique et l'acte de cessibilité, conduite par une autorité administrative.

La phase judiciaire, qui fait intervenir le juge, aboutit d'une part au transfert de propriété de l'immeuble exproprié au profit de l'expropriant et d'autre part à la fixation des indemnités que l'expropriant devra allouer à l'exproprié en réparation des préjudices que celui-ci subit du fait de l'expropriation.

Le Sénégal, pays de tradition juridique et politique française, s'est inspiré du code de l'expropriation français pour réglementer la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Reprenant dans ces grandes lignes l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, la constitution du 22 janvier 2001 dispose en son article 15 (article 12 sous l'empire de la constitution du 07 mars 1963) que : «Le droit de propriété est garanti par la présente constitution. Il ne peut y porter atteinte que dans le cas de nécessité publique légalement constatée, sous réserve d'une juste et préalable indemnité ».

Après le constituant, le législateur à travers la loi 76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres opérations foncières d'utilité publique modifié par la loi 85-02 du 3 janvier 1985 abrogeant et remplaçant l'article 31, alinéa 1 de la loi 76-67, a réglementé la procédure de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Auparavant, il y avait la loi 61-06 du 16 janvier 1961 qui réglementait celle-ci, avant d'être abrogée et remplacée par la loi 66-01 du 18 janvier 1966, avant de subir elle aussi le même sort du fait de la loi 76-67.⁴

A travers cette loi, l'expropriation ne peut être mise en œuvre que pour permettre l'acquisition de biens immobiliers ou de droits réels immobiliers tels que les servitudes, l'emphytéose, etc.

Ces immeubles ou droits réels immobiliers doivent appartenir à des particuliers ou à la rigueur à des personnes publiques propriétaires d'un domaine privé. Le domaine public est constitué de biens qui ne sont susceptibles d'expropriation de même que le domaine national.

Ainsi, donc l'expropriation pour cause d'utilité publique est l'une des techniques utilisées par l'Etat pour se procurer des immeubles ou des droits réels immobiliers de toute nature nécessaires à la réalisation de certains projets d'utilité publique (autoroutes, hôpitaux, logements sociaux, etc.)

⁴ KANDE (J.) : L'expropriation pour cause d'utilité publique au Sénégal, mémoire de fin de formation, Centre de Formation Judiciaire (CFJ), année académique 1994- 1995

Elle a essentiellement pour objet de réaliser le transfert forcé de la propriété d'un immeuble, bâti ou non bâti ; l'immeuble pouvant, d'autre part, être exproprié en tout ou partie.

Contrairement au droit français où l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics et même les personnes privées peuvent exproprier, le droit sénégalais considère l'Etat comme le seul et unique titulaire du droit d'exproprier même si, en revanche, l'Etat peut mettre à la disposition de ces personnes morales (publics ou privées) le bien exproprié.

L'expropriation est une procédure qui, déclenchée par l'Etat, est close par une décision de l'autorité judiciaire avec l'application du principe selon lequel « Aucun citoyen ne peut être exproprié que par un acte judiciaire ».⁵

Le déroulement de la procédure pendant la phase judiciaire de l'expropriation est dominé par l'intervention, non pas simplement de la juridiction judiciaire, mais d'une juridiction spécialisée, le « juge des expropriations ». *ND. fa. des fins act*

Ainsi, donc, l'expropriation est soumise à des conditions et à une procédure très strictes et formalistes destinées à garantir la protection de la propriété privée. Une telle procédure portant atteinte à un droit aussi fondamental que le droit de propriété nécessite, évidemment, l'intervention de celui qui est considéré comme le gardien de la propriété privée à savoir le juge judiciaire.

Dés lors, qu'elle est le rôle qu'est censé jouer celui-ci dans une telle procédure ? En d'autres termes, quel est le rôle du juge dans le contentieux de l'expropriation pour cause d'utilité publique ?

C'est à cette question que nous tenterons d'apporter une réponse à travers ce sujet soumis à notre réflexion sous forme de mémoire de fin de formation.

« Le juge et le contentieux de l'expropriation pour cause d'utilité publique au Sénégal ».

Il serait donc tout à fait logique dans l'approche de ce sujet de commencer par définir les termes du sujet.

Définition des termes du sujet

Selon le Robert, le juge est le magistrat chargé de rendre la justice par l'application des lois.

Le contentieux est défini par le Lexique des termes juridiques comme quelque chose qui fait l'objet d'un désaccord, spécialement juridique. C'est également l'ensemble des différends opposant deux ou plusieurs parties et susceptibles d'être soumis au jugement d'un tribunal.

Quant à l'expropriation pour cause d'utilité publique, elle est défini par l'article 1^{er} de la loi 76-67 qui dispose que : « L'expropriation pour cause d'utilité publique est la procédure par laquelle l'Etat peut, dans un but d'utilité publique

⁵ MORAND-DEVILLIER (J.) : op. cit. 1, p.544

et sous réserve d'une juste et préalable indemnité, contraindre toute personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier ». En d'autres termes, il s'agit de la décision prise par la puissance publique d'imposer à un propriétaire la cession d'un droit, le plus souvent de nature immobilière, dans un but d'utilité publique, moyennant le versement d'une indemnité, eu égard au préjudice subi.

Après une définition des termes du sujet, ne serait-t-il pas nécessaire de le délimiter.

Délimitation du sujet

« Le juge et le contentieux de l'expropriation pour cause d'utilité publique au Sénégal ».

A la lecture de ce sujet plusieurs questions nous viennent à l'esprit. Tout d'abord, le terme « le juge » est très vague et imprécis. De quel juge il s'agit ? S'agit-t-il du juge administratif c'est-à-dire le juge de l'excès de pouvoir ou le juge judiciaire, le juge de droit commun ? Ou les deux à la fois ? D'où la nécessité de délimiter le sujet.

Le contentieux de l'expropriation est divisé en deux : une partie est dévolue au juge de l'excès de pouvoir c'est-à-dire le juge administratif en cas de contestation de la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée. Celui-ci a compétence pour déterminer en cas de contentieux et en dernier ressort la validité d'une déclaration d'utilité publique c'est-à-dire vérifier si l'opération envisagée par l'Etat revêt un caractère d'utilité publique. Le juge administratif n'hésite pas à annuler une déclaration d'utilité publique lorsque l'opération envisagée par l'Etat ne présente pas un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général même si au Sénégal on n'a pas encore un arrêt du conseil d'Etat (actuellement la chambre administrative de la cour suprême) annulant une DUP. Contrairement, en France où le juge de l'excès de pouvoir a eu à annuler un décret déclarant d'utilité publique un projet d'autoroute.⁶

L'autre partie est dévolue au juge judiciaire avec la double mission de prononcer le transfert de propriété et de déterminer les indemnités à allouer à l'exproprié.

Une analyse des décisions de la Cour Suprême (de 1960 à 1992) et du Conseil d'Etat révèle que le juge administratif a eu surtout à exercer son contrôle de la légalité sur certains actes administratifs unilatéraux (décrets, arrêtés touchant certaines libertés publiques comme la liberté de la presse, de manifestation, d'association, etc.) et sur les actes de la fonction publique notamment les autorisations administratives de licenciement.

En revanche, son contrôle sur le contentieux de l'expropriation est insignifiant et on pourrait même à la limite dire quasi-inexistant. Ce constat peut s'expliquer par plusieurs raisons notamment par la rigueur des règles de recevabilité du

⁶ CE français, 28 mars 1997, Association contre le projet de l'autoroute transchablaisienne et autres

recours pour excès de pouvoir (le recours administratif préalable, la signification de sa requête à la partie adverse, le respect d'un certain délai sous peine de forclusion, etc.) et la culture juridique peu développée de la majorité des sénégalais qui pensent que c'est une peine perdue d'engager une procédure judiciaire contre l'administration car ils ne vont pas avoir gain de cause.

Autant de raisons qui font que le juge administratif est rarement saisi et par conséquent il intervient rarement aussi dans le contentieux de l'expropriation. Ce qui l'atteste c'est que jusqu'à présent on a pas encore de décisions rendues en la matière par le juge administratif.

Ce qui justifie clairement notre choix de ne traiter que le contentieux de l'expropriation devant le juge judiciaire.

L'intérêt du sujet

Ce sujet présente surtout un intérêt pratique dans la mesure où il nous permettra d'analyser les décisions rendues en matière d'expropriation et d'y voir le rôle fondamental que le juge des expropriations y joue, notamment ses pouvoirs en la matière mais aussi ces limites. Ce qui nous permettra, par ailleurs, de répondre à la question est ce que le juge judiciaire est toujours le gardien de la propriété privée face au contrôle de plus en plus poussée que le juge administratif exerce sur les déclarations d'utilité publique (DUP).

Dans l'approche de notre sujet, les développements vont s'articuler en deux parties : la première sera consacrée à la compétence du juge des expropriations et la seconde partie traitera du déroulement de l'instance.

La justification de ce choix est faite par le fait que le juge administratif ne juge pas les décisions de l'administration qui sont de plus en plus poussées.

PREMIERE PARTIE

TITRE I : LA COMPETENCE DU JUGE DES EXPROPRIATIONS

La compétence peut être définie comme l'aptitude d'une juridiction à statuer sur un litige déterminé c'est-à-dire l'aptitude légale à instruire et juger un procès. Une juridiction ne peut trancher que les litiges relevant de sa compétence. C'est la loi qui établit avec précision les compétences des diverses juridictions.

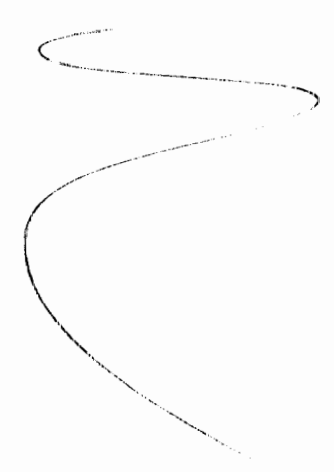
C'est une loi spéciale, la loi 76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres opérations foncières d'utilité publique, qui a dévolu l'ensemble du contentieux de l'expropriation au juge des expropriations.

Ainsi, l'article 11 de la dite loi dispose que : « l'expropriation est prononcée et les indemnités sont fixées par un juge du tribunal de première instance⁷ de la situation de l'immeuble, appelée juge des expropriations et désigné pour deux ans par le premier président de la Cour d'Appel ».

Cette compétence du juge des expropriations est une compétence exclusive (Chapitre I) qui fait qu'il peut prendre plusieurs décisions qui ne se limite pas seulement à prononcer l'expropriation et à fixer l'indemnité définitive (Chapitre II).

cad ?

*de. un juge
somme
pour
dans
la pratique
le texte
vaut son
à priori ?*



⁷ Actuel Tribunal régional

CHAPITRE I : Une compétence exclusive du juge

Chaque fois qu'un texte attribue compétence à une juridiction, cette compétence est exclusive, sans qu'il soit besoin que la disposition en question la précise.

Et, le juge l'a rappelé dans quelques de ces décisions. C'est ainsi que, dans l'affaire héritiers Abdoulaye FALL et Mamadou MBEUGUE contre Etat du Sénégal, le juge a déclaré que « le juge de l'expropriation a reçu compétence exclusive pour toutes les questions liées aux expropriations pour cause d'utilité publique ». Et, poursuivant, il a estimé que « le juge des référés est incompétent pour ordonner la radiation d'une clause d'indisponibilité⁸ ».

Cette compétence du juge des expropriations est exclusive parce que c'est une compétence d'attribution (section I) mais qui est tout de même une compétence limitée (section II).

Section I : Une compétence d'attribution

Le contentieux de l'expropriation, opération de puissance publique, ressortirait normalement de la compétence de la juridiction administrative s'il n'y avait pas un texte spécial pour en disposer autrement.

C'est la loi 76-67 qui l'attribue expressément au juge des expropriations qui est à la fois une juridiction unique (A) et spécialisée (B).

A°) Une juridiction unique

Contrairement en matière pénale ou civile où le tribunal siège en collégialité, la juridiction compétente en matière d'expropriation siège à juge unique ; c'est-à-dire que cette juridiction siège avec un seul juge et son greffier.

Quelle en est la raison ? Le professeur Yves GAUDEMET a tenté d'en donner une explication en soutenant que l'idée a été de créer, selon l'expression fréquemment employée, un « juge foncier » en évitant les inconvénients que présentait le caractère occasionnel et intermittent des commissions arbitrales d'évaluation du régime antérieur et en confiant par la même occasion à cette juridiction l'ensemble des opérations postérieures à la phase administrative.⁹

Le Sénégal a conservé cette composition du juge unique de la juridiction des expropriations, contrairement à la France où une loi du 26 juillet 1962 a institué un commissaire du gouvernement près le juge des expropriations. Sa mission est en effet d'éclairer le juge, grâce à sa compétence technique et théorique en toute indépendance, en ce qui concerne l'évaluation des biens.¹⁰

⁸ Cour d'appel de Dakar, 18 février 2005, héritiers Abdoulaye FALL et Mamadou MBENGUE

⁹ GAUDEMET(y) : Traité de droit administratif, Tome II, 12 édition, LGDJ, 2002, p.330

¹⁰ GAUDEMET(y) : op. cit. 9

B°) Une juridiction spécialisée

Le juge des expropriations est non seulement un juge unique mais c'est aussi un juge spécialisé chargé uniquement du contentieux relatif à l'expropriation. Donc, c'est une juridiction judiciaire spécialisée.

Une spécialité qui la distingue des autres juridictions, en général, compétentes en toutes matières (civile, commerciale, correctionnelle, administrative, etc.). Et, c'est la raison pour laquelle tout le contentieux de l'expropriation lui est dévolu. Elle (cette juridiction) est compétente non seulement pour prononcer l'expropriation et fixer l'indemnité due à l'exproprié mais aussi pour statuer sur les demandes de rétrocession d'immeuble et de mainlevée ou de radiation des clauses d'indisponibilité. Pour ces cas aucune autre juridiction n'est compétente pour y statuer car c'est une loi spéciale qui l'en a donné compétence. Et est-il nécessaire de rappeler que les règles fixant les compétences de chaque juridiction sont d'ordre public. Et, que toute autre juridiction saisie doit se déclarer incompétente sous peine de voir sa décision censurée par la juridiction d'appel. L'affaire Héritiers Abdoulaye FALL et autres¹¹ en est une parfaite illustration.

Section II : Une compétence limitée

Le juge des expropriations a une compétence limitée. C'est la loi qui lui a dévolu l'ensemble du contentieux de l'expropriation qui a aussi fixé son domaine de compétence. Pour beaucoup d'auteurs, son rôle se limite simplement à statuer :

- sur le principe de la dépossession en prononçant par son ordonnance d'expropriation le transfert de propriété
- sur les conditions de la dépossession en fixant le montant de l'indemnité que doit recevoir l'exproprié.

Cette compétence limitée du juge des expropriations se traduit par l'absence d'un pouvoir de contrôle (A) et des limites quant à ses pouvoirs d'investigations (B).

A°) L'absence d'un pouvoir de contrôle

On sait en effet que son rôle est à cet égard très limité puisqu'il se borne à vérifier l'existence des formalités prescrites par la loi, mais qu'il ne peut en aucun cas apprécier la régularité des différents actes de la procédure administrative.

¹¹ Héritiers Abdoulaye FALL et autres, op.cit. 8

foncières d'utilité publique, qui lui fixe autant de limites dont il ne peut s'affranchir. Il a ainsi une marge de manœuvre très réduite lors de la fixation de l'indemnité.

Il ne peut ni ordonner une expertise, ni une contre-expertise encore moins instituer des commissions indépendantes pour évaluer la valeur réelle des biens à exproprier. C'est ainsi que dans l'affaire Marouf SALAM et Hussein BOURGI, le juge a estimé que, au regard de l'article 13 de la loi 76-67, « le recours de la part de la juridiction à une expertise en vue de la fixation de l'indemnité est exclue¹⁴ ».

Cependant, la cour d'appel de Dakar, dans une de ses décisions a estimé que l'interdiction de recourir à une expertise ne concerne que le juge des expropriations et non la dite cour, juridiction d'appel de ce dernier. Elle a estimé que la loi relative à l'expropriation n'est pas applicable devant elle puisqu'elle est dérogatoire au droit commun et, par suite, d'interprétation étroite.¹⁵

Il est donc indéniable que le juge des expropriations a une compétence limitée, mais à travers les décisions qu'il peut amener à prendre, il a un domaine d'intervention très large d'où l'objet de notre chapitre II.

¹⁴ TRHCD, ordonnance d'expropriation N°2856 du 15 décembre 2005, Marouf SALAM et Hussein BOURGI c/D.G des impôts et domaines

¹⁵ Cour d'Appel de Dakar, arrêt N°597 du 22 juillet 1977, Manutention Africaine c/Etat du Sénégal

Chapitre II : Les décisions du juge des expropriations

Même si pour beaucoup, le rôle du juge des expropriations se limite à prononcer l'expropriation et à fixer l'indemnité due à l'exproprié, il n'en demeure pas moins que celui-ci a un domaine d'intervention très large du fait que tout le contentieux de l'expropriation lui est dévolu.

Ainsi, il a compétence non seulement pour prononcer l'expropriation et fixer l'indemnité (section I), mais aussi pour statuer sur les demandes de mainlevée ou de radiation de la clause d'indisponibilité (section II) et les demandes de rétrocession (section III).

Section I : L'expropriation et la fixation de l'indemnité

Lorsque l'expropriant et l'exproprié n'ont pu trouver un accord amiable sur le montant de l'indemnité, le juge des expropriations est ainsi saisi. Et, à travers sa décision, il va prononcer l'expropriation (A) de l'immeuble concerné et fixer le montant de l'indemnité (B) auquel l'exproprié aura droit.

A°) L'expropriation

Comme on le sait, depuis la loi du 08 mars 1910 en France, une caractéristique de l'expropriation tient au fait que c'est par décision judiciaire qu'est prononcée le transfert de propriété. Jusqu'en 1935, en France, cette décision était un jugement du tribunal civil ; ensuite, elle a été une ordonnance du président de ce tribunal. Actuellement, c'est comme on l'a vu, par ordonnance du juge de l'expropriation que le transfert de propriété ou l'expropriation est prononcé.¹⁶

Le juge des expropriations doit être saisi dans les trois mois qui suivent l'établissement du procès-verbal de la commission de conciliation. Le juge est saisi par l'expropriant qui doit préciser à l'occasion le montant de l'indemnité proposé. Au cours de l'audience, les propriétaires concernés font connaître au juge le montant de l'indemnité qu'ils ont demandé. A partir de ce moment, il y a deux possibilités. La première est que les parties arrivent à un accord sur le montant de l'indemnité. Le juge dans ce cas rend une ordonnance qui permet le transfert de propriété sous réserve du montant convenu. La deuxième possibilité est que les parties ne s'entendent pas sur le montant de l'indemnité. Le juge prononce alors l'expropriation sous réserve de la consignation d'une indemnité provisoire en attendant de fixer l'indemnité définitive.

Ainsi, en cas d'accord ou de désaccord sur le montant de l'indemnité, le juge prononce l'expropriation. C'est une application du principe selon lequel : « Aucun citoyen ne peut être exproprié que par un acte judiciaire ».

¹⁶ CHAPUS (R.) : Droit administratif général, Tome 2, 5^e édition, Montchrestien, 1991, p.594

*Attention vmi avec prudence
une sauvegarde de l'actuel
le cela est le 2^e point -
la procédure de l'expropriation
le plan*

B°) La fixation de l'indemnité

C'est l'article 20 de la loi 76-67 qui régit les règles relatives à la fixation de l'indemnité. Il y a aussi le Décret N° 77-563 du 02 juillet 1977 portant application de la loi 76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres opérations foncières d'utilité publique.

C'est le juge des expropriations qui, après avoir prononcé l'expropriation, statue sur l'indemnité que l'expropriant doit verser à l'exproprié¹⁷. Ainsi, il revient au juge de fixer le montant de cette indemnité. Cela suppose que ce dernier soit bien informé de l'état du marché immobilier et qu'il en ait une connaissance concrète.

La fixation de l'indemnité est un problème délicat car l'indemnisation de l'exproprié doit être faite d'une manière juste. La somme qui sera versée doit être en mesure de compenser tous les préjudices causés par l'expropriation.

L'exproprié doit être indemnisé du préjudice qui lui est causé, de façon que son patrimoine ne se trouve, finalement, ni enrichi, ni appauvri, et que, l'exproprié n'ait, du point de vue de ses intérêts matériels du moins, ni à se réjouir, ni à se plaindre du transfert de propriété qui lui a été imposé¹⁸.

Mais l'indemnité ne peut comprendre un dommage incertain, éventuel ou indirect¹⁹ ce qui suppose, évidemment, que ce dernier doit être certain, actuel et direct.

La procédure d'évaluation de l'indemnité est très lourde. Tout d'abord, l'expropriant doit notifier son offre dont le montant constitue un plancher auquel la somme définitivement allouée ne peut être inférieure. À défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation est saisi. Chaque partie adresse son mémoire au juge, qui peut se rendre sur les lieux afin d'examiner personnellement le bien immobilier qui fait l'objet de la procédure. Si l'expropriation porte seulement sur une partie des biens de l'exproprié, et si la partie restante est inexploitable, le juge peut imposer le transfert de l'intégralité du bien.

Le juge fixe l'indemnité en prenant en compte plusieurs paramètres notamment la valeur du terrain et des constructions, du revenu immobilier²⁰ mais aussi en tenant compte de l'inflation et des circonstances de l'espèce.

Mais, le juge ne saurait se baser sur certains prix qui procèdent plus de la spéculation foncière que de la valeur réelle de l'immeuble à exproprier. Et, il l'a rappelé dans l'affaire Alahindé DJIGO en estimant que « si le prix du terrain a été sous estimé par l'administration et si le revenu immobilier a été négligé par

¹⁷ Article 11 de la loi 76-67 relative à l'expropriation

¹⁸ CHAPUS (R.) : op. cit. 16, p.598

¹⁹ Article 20, dernier alinéa de la loi relative à l'expropriation

²⁰ Dans l'affaire Alahindé DJIGO, le juge a estimé que le revenu immobilier du terrain a été négligé par l'administration lors de la fixation de l'indemnité

elle, il faut cependant admettre que la valeur du marché locatif est actuellement l'objet de spéculations abusives qu'il est impossible d'entériner en justice²¹ ».

Il peut fixer aussi l'indemnité en se basant sur la situation géographique de l'immeuble notamment de sa proximité avec une voie d'accès. Mais, il a tenu à préciser par ailleurs que le fait que deux parcelles soient contiguës ne leur confère pas la même valeur²².

Enfin, il y a lieu de signaler que la Cour d'appel de Dakar a fixé une indemnité d'expropriation en se basant sur un rapport d'expertise, en estimant qu'un rapport qui repose sur un examen sérieux des documents produits doit être homologué car l'article 13 de la loi 76-67 qui interdit le recours à l'expertise n'est pas applicable devant la cour puisqu'il est dérogatoire au droit commun. et par suite, d'interprétation étroite²³.

Section II : La mainlevée et la radiation de la clause d'indisponibilité

Ne serait-il pas plus logique de définir la clause d'indisponibilité avant d'étudier la mainlevée et la radiation de celle-ci. La clause d'indisponibilité n'est pas textuelle. C'est seulement dans le décret d'utilité publique (DUP) qu'on le retrouve. C'est une clause qui rend indisponible un immeuble c'est-à-dire le propriétaire ne peut, ni en disposer, ni vendre encore moins l'aliéner.

Mais il y a lieu de préciser que la mainlevée ou la radiation de la clause d'indisponibilité ne peut être demandée que pour les immeubles qui n'ont pas encore ou qui n'ont jamais fait l'objet d'une expropriation. Le juge a eu à le rappeler dans certaines de ses décisions.

Pour que le juge ordonne la mainlevée ou la radiation de cette clause, il faut que certaines conditions soient réunies notamment lorsque le juge constate qu'il y a un défaut de base légale (A) ou que la procédure d'expropriation a été abandonnée (B).

A°) Le défaut de base légale

Il y a défaut de base légale lorsque dans un premier temps l'Etat avait pris un décret d'utilité publique énumérant différents titres fonciers désignés et déclarés cessibles pour cause d'utilité publique et qu'à la suite, il prend un autre décret d'utilité publique modifiant le premier décret et dans lequel ne figurent pas certains titres fonciers. Dans ce cas les propriétaires ou les héritiers des titres fonciers qui ne figurent pas dans le second degré peuvent demander la mainlevée ou la radiation de la clause d'indisponibilité qui était inscrite sur leurs

²¹ C.A. de Dakar, Ch. Civ. et Com., 07 août 1978 Alahindé DJIGO c/ Etat du Sénégal, arrêt N°332

²² C.A. de Dakar, Henri GERBAUD c/ Etat du Sénégal du 24 décembre 1977, arrêt N°272

²³ C.A. de Dakar, Manutention Africaine c/ Etat du Sénégal op. cit. 15

biens car le décret qui servait de base légale à la dite clause a été soit abrogé, soit modifié par un autre décret. Et le plus souvent le juge accède à leur demande estimant que la clause devait être radiée pour défaut de base légale car celle-ci n'a plus de fondement légal.

A titre d'exemple, on peut citer l'affaire Mamadou Sadibou GUEYE et autres dans laquelle l'Etat du Sénégal avait pris un décret N°71-188 du 19 février 1971 déclarant d'utilité publique le projet d'implantation de création de la foire internationale de Dakar. Dans le dit décret figurait le titre foncier N° 8612/DG appartenant aux requérants. Mais à la suite de ce décret, un autre décret N° 71508 daté de 03 mai 1971 a été pris mais dans lequel le titre foncier en question ne figurait plus sur la liste de ceux qui doivent être exproprier. Le juge des expropriations saisi a estimé dans sa motivation qu'il y avait lieu de dire et juger que la clause indisponibilité inscrite sur le TF 8612/DG devait être radiée pour défaut de base légale car le titre querellé ne figurait plus dans le second décret.

B°) L'abandon de la procédure d'expropriation

Selon l'article 19 de la loi 76-67, l'expropriation est réputée abandonnée et la procédure ne peut plus être poursuivie si aucune formalité n'a été accomplie trois mois après une mise en demeure adressé à l'expropriant par ~~le~~ l'exproprié suivant acte extrajudiciaire. Les dites formalités sont prévues par l'alinéa 1 de l'article sus énumérée qui prévoit que « en cas de non observation du délai prévu à l'article 9 ou, à défaut d'accord amiable, en cas de non assignation par l'expropriant devant le juge des expropriations dans le délai fixé par le décret prévu à l'article précédent, l'exproprié peut adresser une mise à demeure à l'expropriant par acte extrajudiciaire ».

Selon l'article 9 de la même loi, l'expropriant doit inviter les expropriés à comparaître en personne ou par mandataire devant une commission de conciliation quinze jours après la notification de l'acte de cessibilité et au plus tard avant l'expiration d'un nouveau délai d'un an.

Le juge a eu à l'appliquer dans l'affaire les Héritiers feu Ibrahima KHAYAT en ordonnant la mainlevée et la radiation de la clause d'indisponibilité après avoir constaté que la procédure d'expropriation était abandonnée suite à une mise en demeure restée infructueuse²⁴.

Section III : La rétrocession

L'expropriation pour cause d'utilité publique repose comme son nom l'indique sur l'utilité publique. Dès lors qu'après dépossession de l'exproprié, et au bout d'un certain délai, si l'administration ne réalise pas l'opération projetée, l'ancien

²⁴ Formalité prévue par l'article 19 de la loi 76-67

propriétaire ou ses ayants droits à titre universel peut demander que le bien exproprié lui soit rétrocédé.

Mais pour que la rétrocession puisse prospérer, il faut que certaines conditions soient réunies (A°).

De plus, étant donné que lorsque l'immeuble a été exproprié, l'Etat avait payé à son propriétaire une indemnité, il est dès lors tout à fait logique que lorsque l'Etat lui rétrocède son immeuble, que celui-ci s'acquitte d'une certaine somme qui sera le prix de la rétrocession. Ce qui n'est pas en réalité un remboursement de l'indemnité d'expropriation (B°).

A°) Les conditions de la rétrocession

Ces conditions sont posées par l'article 31 de la loi 76-67 sur l'expropriation modifié par la loi 85-02 du 3 janvier 1985. Selon cet article « Si les immeubles expropriés en application de la présente loi ne reçoivent pas dans un délai de cinq ans, à compter du procès-verbal d'accord amiable ou de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue par la déclaration d'utilité publique, ou si l'expropriant publie avant l'expiration de ce délai sa décision de renoncer à leur donner cette destination... ».

A chaque fois que le juge des expropriations est saisi d'une demande de rétrocession, il vérifie si les conditions posées par l'article 31 précité sont remplies.

Dans l'affaire Héritiers El Hadji Talla DIAGNE, Alioune DIONE et Cheikhou THHOME du 12 juin 1989, le juge a constaté que le projet d'utilité publique n'a pas été réalisée dans le délai de 5 ans à compter du procès-verbal d'accord amiable et sur cette base a ordonné la rétrocession.

De même, la décision de rétrocéder peut provenir de l'administration. Celle-ci, dans un délai imparti de cinq ans, peut renoncer à sa décision d'expropriation même si c'est un cas extrêmement rare.

D'autre part, il faut souligner qu'il est aisé pour l'administration de faire échec à toute demande de rétrocession. En effet, la loi 85-02 du 02 janvier 1985 subordonne la recevabilité de la demande de rétrocession à l'absence d'une nouvelle déclaration d'utilité publique, pendant le délai de cinq ans à compter de l'accord amiable ou de l'ordonnance d'expropriation. En d'autres termes la prorogation de la déclaration d'utilité publique rend irrecevable une demande de rétrocession.

B°) La fixation du prix de la rétrocession

Lorsque le juge aura ordonné la rétrocession, il devra en même temps fixer le prix de la rétrocession. Dans ce cas, l'exproprié dispose d'un mois pour passer le contrat de rachat et payer le prix de la rétrocession, à peine de déchéance. C'est dire qu'il existe un délai déterminé au-delà duquel si le prix de la rétrocession

n'est pas payé, l'exproprié perd son droit à la rétrocession. Ce qui est tout à fait regrettable dans la mesure où le délai d'un mois s'avère trop court pour permettre à un exproprié si, celui-ci est peu fortuné à réunir la somme nécessaire à la récupération de son bien.

Mais, ce qu'il faudra noter c'est que le prix de la rétrocession n'est pas une restitution de l'indemnité d'expropriation. Il s'agit en fait d'un prix nouveau qui correspond à la valeur de l'immeuble au moment de la restitution. Ce prix peut être fixé soit à l'amiable, soit par décision rendue par le juge des expropriations. Le juge en fixant le prix de la rétrocession prend en compte plusieurs considérations. Dans une de ses décisions, le juge a estimé, en fixant le prix de la rétrocession, que le prix fixé en 1978 a subi de manière certaine le cours de l'inflation et que du reste dans la zone concernée, le prix du mètre carré qui était de 500Frs est maintenant de 700 à 800 Frs ; et, sur ce il a fixé le prix de la rétrocession à la somme de 800Frs le mètre carré²⁵.

Mais il y a lieu de préciser que le juge ne fixe le prix de la rétrocession que lorsqu'il a la preuve ou qu'il ressort du dossier suffisamment d'éléments attestant que l'exproprié ou les expropriés ont été indemnisés. Lorsqu'il n'a pas cette preuve, il ne fait qu'ordonner la rétrocession. C'est le cas dans l'affaire Héritiers Talla DIAGNE²⁶ où le juge n'a pas fixé le prix de rétrocession au motif qu'il ne ressort pas du dossier ou des arguments développés que les expropriés ont reçu paiement d'une indemnité. Il en est de même de l'affaire Héritiers feu Mamadou THIOMBANE où le juge a estimé « qu'il ne ressort pas des éléments du dossier ou des arguments fournis que les expropriés ont reçu paiement de l'indemnité de 76.760.600 Frs²⁷ ».

²⁵ T.R. de Dakar, Héritiers Talla THIAM et autres, ordonnance de rétrocession du 12 juin 1989

²⁶ T.R. de Dakar Héritiers Talla THIAM et autres, ordonnance de rétrocession 2007

²⁷ T.R de Dakar, Héritiers feu Mamadou THIOBANE, ordonnance de rétrocession du 31 juillet 2003

Titre II : LE DEROULEMENT DE L'INSTANCE

Lorsque l'exproprié et l'expropriant ne s'entendent pas sur le montant de l'indemnité, ils saisissent le juge des expropriations, seul compétent pour prononcer l'expropriation et fixer l'indemnité. Une action qui commence par la saisine du juge et qui se termine lorsque celui-ci rend sa décision et que celle-ci ne peut plus faire l'objet d'un recours. C'est le déroulement de l'instance qui comporte plusieurs phases dont les plus importantes sont la procédure elle-même devant le juge des expropriations (Chapitre I) et l'aboutissement de l'instance (Chapitre II).

Chapitre I : La procédure devant le juge des expropriations

La procédure devant le juge des expropriations est la même que celle devant le juge civil. Ce sont les règles du code de procédure civile qui s'appliquent. Une procédure qui commence par la saisine du juge (Section I). Ensuite, c'est la procédure proprement dite avec ses caractères (Section II) et enfin les incidents de procédure (section III) qui pourront être soulevés par les parties.

Section I : La saisine du juge

Pour que le juge des expropriations puisse valablement statuer, il faudra qu'il soit régulièrement saisi. Mais, sa saisine nécessite au préalable que certaines conditions soient réunies (A). D'autre part, il sera nécessaire de déterminer le mode de saisine du juge car ce dernier avec les règles du code de procédure civile, peut être saisi de plusieurs manières.

A°) Les conditions de la saisine

Les conditions de saisine du juge sont réglementées par l'article 11 de la loi 76-67 qui dispose : « A défaut d'accord amiable, l'expropriation est prononcée et les indemnités sont fixées par un juge du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble... ».

La loi susvisée prévoit en son article 9 une tentative de conciliation dont le but est de rapprocher l'Etat et les propriétaires. Quinze jours après la notification de l'acte de cessibilité et avant l'expiration d'un nouveau délai d'un an, le directeur des domaines invite les propriétaires devant une commission de conciliation présidée par le gouverneur de région ou son représentant. Une commission composée des représentants du service des domaines, du service des travaux publics et de l'agriculture, du conseil municipal ou du conseil régional selon que l'immeuble est situé dans une commune ou en dehors d'une commune. Les propriétaires peuvent se faire représentés par des mandataires. Si l'Etat et les propriétaires arrivent à s'entendre sur le bien immobilier à céder et sur le prix à payer, la commission constate l'accord. En absence d'accord, le juge va intervenir pour la réalisation de la cession forcée. Ainsi, ce n'est que lorsqu'il n'y a pas d'accord que le juge peut être saisi.

Au vu de tout ces développements, nous en tirons la conclusion que, en définitive, l'article 11 ne prévoit qu'une seule condition pour la saisine du juge : le défaut d'accord amiable.

Si l'on peut en se faire représenter par un mandataire, on peut aussi se faire représenter par un conseil municipal ou régional.

On nous a fait le sens de l'article 11 de la loi 76-67, c'est à dire d'un fait passer cette première étape de la procédure de saisine du juge et de passer à la deuxième étape de la procédure de saisine du juge.

B°) Le mode de saisine

En procédure civile, le juge peut être saisi de plusieurs manières : il y a l'assignation, la comparution volontaire des parties, la requête conjointe et la déclaration au greffe.

En matière d'expropriation, l'analyse des différentes décisions rendues révèle que l'assignation est le mode utilisé à chaque fois pour saisir le juge. *ou un autre moyen*

L'assignation est un exploit d'huissier par lequel le demandeur cite son adversaire à comparaître devant une juridiction.

Ainsi, normalement, à défaut d'accord amiable sur l'indemnité, il appartient à l'expropriant de saisir le juge en précisant à l'occasion dans l'assignation le montant de l'indemnité proposé²⁸.

Lorsqu'il n'y a pas eu d'accord amiable et que l'expropriant n'a pas assigné devant le juge compétent l'exproprié, celui-ci peut lui adresser une mise en demeure par acte extrajudiciaire. Et, si l'Etat ne satisfait à cette exigence légale prévue par l'article 19 de la loi 76-67, l'expropriation est réputée abandonnée et la procédure ne peut plus être poursuivie. Ce qui signifie clairement que l'exproprié n'est pas tenu d'assigner l'Etat en cas de désaccord.

Mais le plus souvent c'est lui qui, par acte d'huissier, saisit le juge du litige qui l'oppose à l'Etat.

En général, c'est la direction des impôts et domaines qui est assigné car c'est elle qui s'occupe de tout ce qui concerne l'expropriation. Mais, il y a des cas où c'est l'expropriant qui assigne l'exproprié. Il en est ainsi de l'affaire opposant le directeur général des impôts et domaines et la société Shell Sénégal où encore l'affaire l'opposant à Mamadou Lamine DIALLO.

Section II : Les caractères de la procédure

La procédure en matière d'expropriation, elle est écrite (A) et contradictoire (B) conformément aux règles qui gouvernent la procédure civile.

A°) Le caractère écrit

Devant le juge des expropriations, la procédure est essentiellement écrite. Le caractère écrit de la procédure signifie que les parties prennent des conclusions qu'elles vont déposer. Chaque partie aura ainsi le droit de prendre des conclusions en répliques pour répondre aux moyens et prétentions de l'autre.

Les conclusions des plaideurs doivent être présentées dans un document écrit. Ainsi, les parties procèdent par voie de notifications réciproques de leurs mémoires, qu'elles adressent d'autre part au juge. *Par conséquent attention ?*

²⁸ Article 14 du décret N° 77-563 du 3 juillet 1977 portant application de la loi 76-67 relative à l'expropriation

*Si le juge n'est pas saisi, il faut assigner
par acte d'huissier l'expropriation*

Les parties ont intérêt à établir avec beaucoup de soin leurs mémoires qui doivent comporter l'exposé des moyens sur lesquels la partie se fonde pour réclamer ou proposer une indemnité, et les conclusions auxquelles ces moyens lui permettent d'aboutir. On doit entendre par « moyens » les éléments juridiques de la discussion (notamment les éléments de comparaison qui, en pratique, exercent une influence directe sur le calcul de l'indemnité, la nature des biens expropriés). Autrement dit, le mémoire est un document écrit exposant les demandes et arguments des parties adressé au juge.

Lorsque le défendeur ne notifie pas de mémoire en réponse, il est réputé s'en tenir à ses offres s'il s'agit de l'expropriant et à sa réponse aux offres s'il s'agit de l'exproprié, mais si ce dernier n'a pas répondu aux offres, seul sera pris en considération le montant des offres pour fixer l'indemnité.

B°) Le caractère contradictoire

Il est un principe naturel de l'instance que chaque partie soit en mesure de discuter les prétentions, les arguments et les preuves de son adversaire.

Ce principe exige qu'aucune pièce ne puisse être remise à un tribunal sans avoir été au préalable portée à la connaissance de l'adversaire. Si une partie ne respecte pas ce principe, l'autre partie a la possibilité de soulever une exception de procédure appelée exception de non communication des pièces. Ainsi, le juge peut refuser de tenir compte ou tout simplement écarter des débats une pièce qui n'a pas été communiqué à la partie adverse.

C'est ainsi que dans l'affaire Ibrahima KHAYAT, le juge a écarté des débats les conclusions en répliques du représentant du Directeur Général des impôts et domaines au motif que ce dernier avait sollicité un renvoi pour déposer ses conclusions ; mais à la date du renvoi, il ne s'est pas présenté et l'affaire a été mise en délibéré. Et, ce n'est qu'après qu'il a déposé ses conclusions mais sans apporté la preuve que celles-ci ont été communiquées à la partie adverse.²⁹

Ce principe est un élément fondamental de la loyauté de l'instance qui s'impose non seulement aux parties mais aussi au juge et en toutes matières. Le juge a non seulement l'obligation de faire observer le principe de la contradiction mais encore qu'il doit l'observer lui-même. Les parties sont ainsi protégées non seulement contre les manœuvres de l'adversaire, mais aussi contre la négligence ou la partialité du juge.

du contradictoire

²⁹ T.R de Dakar, Ibrahima KHAYATc/ D.G des impôts et domaines, ordonnance de mainlevée et de radiation de la clause d'indisponibilité Janvier-2008

Section III : Les incidents de la procédure

Les incidents de procédure encore appelés incidents d'instance sont des questions soulevées au cours d'une instance déjà ouverte et qui ont pour effet de suspendre ou d'arrêter la marche de l'instance.

Au cours du déroulement de l'instance les parties peuvent soulever des incidents de procédure des exceptions (A) ou des fins de non-recevoir (B).

A°) Les exceptions

Actes qui peuvent être ds

Les parties peuvent soulever de nombreuses exceptions au cours du déroulement de l'instance. L'exception d'incompétence, de nullité de l'assignation, de non communication des pièces, d'irrecevabilité, etc.

L'exception est un obstacle à l'action, le plus souvent temporaire, qui est dirigé contre la procédure. Sans discuter le fond du droit, le défendeur se borne à prétendre que le débat est engagé d'une manière incorrecte.

Ainsi, le défendeur soutient que le tribunal est incompétent (exception d'incompétence), que l'exploit qui l'a assigné est nul (exception de nullité)...

Une exception de procédure doit être soulevées avant toute défense au fond ou fin de non recevoir sous peine d'irrecevabilité exceptée l'exception de non communication des pièces. Ces exceptions de procédure doivent être soulevées normalement dans les conclusions déposées à l'audience de liaison d'instance.

C'est ainsi, que dans beaucoup de décisions, le juge a eu à déclarer irrecevable des exceptions de procédure en application de l'article 113 du code de procédure civile³⁰.

B°) Les fins de non-recevoir

Une fin de non recevoir est tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande sans examen du fond pour défaut de droit d'agir, tel que le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Au regard des décisions de justice rendues en la matière, la seule fin de non-recevoir soulever par les parties, en général par l'Etat, est la prescription tirée de l'article 31 de la loi 76-67. Ce dernier le plus souvent plaide la forclusion prévue par l'article susvisé qui dispose : « si les immeubles expropriés en application de la présente loi ne reçoivent pas dans un délai de cinq ans, à compter du procès-verbal d'accord amiable ou de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue par la déclaration d'utilité publique, ou si l'expropriant publie avant l'expiration de ce délai sa décision de renoncer à leur donner cette destination,

I en tout cas l'absolu de 5 ans plus l'ajout l'annulation de la décision

³⁰ Voir sur ce point Mamadou Sadibou GUEYE ET autres, T.R de Dakar, ordonnance de radiation d'une clause d'indisponibilité du 24 mai 2007

les anciens propriétaires ou leurs ayants droits à titre universel, peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de cinq à moins qu'intervienne une nouvelle déclaration d'utilité publique ».

Ainsi dans plusieurs affaires, notamment en matière de rétrocession ou de demande de radiation de la clause d'indisponibilité, l'Etat a soulevé la prescription en invoquant l'article précité mais le plus souvent le juge l'a rejeté au motif que le délai prévu par l'article 31 précité est imparti à l'Etat et non à l'exproprié.

Chapitre II : L'aboutissement de l'instance

Plusieurs instances

L'instance se termine normalement par une décision rendue par le juge. Mais avant que celui-ci rend sa décision, il doit l'élaborer surtout en ce qui concerne la motivation (section I). Une décision dont la nature et les effets juridiques devront être déterminés (section II). Mais les plaideurs ont aussi à leur disposition toute une panoplie de voies de recours (section III) lorsqu'ils ne sont pas satisfaits de la décision rendue par le juge.

(X)

200 jours en 2 fois

Section I : L'élaboration de la décision : la motivation du juge

L'élaboration de la décision du juge commence par la motivation de la décision qu'il va rendre. Est-il nécessaire de rappeler que aussi bien les jugements que les ordonnances doivent être motivés.

sup-jet-bour

A°) Sur les incidents de procédure

Le constat fait après une analyse des différentes décisions à notre disposition révèle que la plupart des exceptions de procédure ou des fins de non recevoir soulevées par les parties, la quasi-totalité par l'expropriant (le Directeur Général des impôts et domaines) pour ne pas dire toutes, n'ont pu prospérer. La conséquence en est que la plupart des exceptions soulevées ont été des exceptions dilatoires.

24/11/17

Concernant l'exception d'irrecevabilité pour forclusion, il est évident que le délai de 5 ans prévu par l'article 31 de la loi 76-67 n'est imparti qu'à l'Etat pour la réalisation de l'opération envisagée. Et, le juge ne cesse de le rappeler à chaque fois que l'Etat soulève la forclusion.

Seul fait qui la forclusion soient @ et l'Etat n'a pas respecté

Pour motiver aussi le rejet de certaines exceptions, le juge fait appel à l'article 113 du code de procédure civile selon lequel les exceptions doivent être soulevées in limine litis³¹.

Sur l'exception d'irrecevabilité pour non respect de l'article 729 du code de procédure civile, le juge rejette l'exception en motivant sa décision sur le fait que la loi sur l'expropriation étant une loi spéciale, a vocation à s'appliquer avant toute autre loi. De plus, cette loi n'impose pas au préalable une demande adressée à l'autorité administrative avant de saisir le juge des expropriations.

Le constat qui se dégage est que le juge motive toujours les incidents de procédure.

est fait !

La nature et les effets de la justice pour elle être autre que judiciaire. fait en 2 fois

³¹ Affaire Mamadou Sadibou GUEYE et autres, op.cit. 30

B°) Sur le fond du litige

Sur le fond du litige, le juge motive d'abord l'expropriation ensuite l'indemnité définitive à allouer à l'exproprié.

- Sur l'expropriation

Concernant ce point, on peut dire que le juge a une motivation « passe-partout » qu'il utilise à chaque fois pour motiver l'expropriation.

En effet, il commence d'abord à viser les décrets d'utilité publique dans lesquels sont énumérés les titres fonciers déclarés cessibles pour la réalisation de l'opération envisagée.

Ensuite, il constate le désaccord entre les deux parties sur le montant de l'indemnité.

En troisième lieu, il invoque les dispositions de l'article 12, alinéa 2 de la loi 76-67 qui dispose que « en cas de désaccord et si les formalités substantielles prévues aux chapitres I et II ont été accomplies ou si la méconnaissance n'a pas nui aux droits des intéressés, le juge prononce l'expropriation moyennant consignation d'une indemnité provisoire ».

Et, en dernier lieu, il vérifie si les conditions légales ont été remplies et prononce l'expropriation.

Dans certaines décisions, le juge ne fait que viser l'article 12, alinéa 2 pour motiver l'expropriation car il est évident qu'il y a désaccord et c'est la raison pour laquelle il a été saisi.

Dans d'autres, on a noté une absence de motivation. Ainsi, le juge se contente après l'exposé des moyens et prétentions des parties de déclarer : « Attendu qu'il y a lieu d'ordonner l'expropriation au profit de l'Etat du Sénégal du titre foncier...³² ».

- Sur l'indemnité définitive

Dans certaines décisions, le juge ne motive pas sa décision sur l'indemnité définitive accordée à l'exproprié. On peut même dire qu'il y a une absence de motivation.

Dans d'autres, le juge ne fait que couper la poire en deux entre les parties litigantes. C'est ainsi que dans l'affaire Mamadou Lamine DIALLO, l'expropriant avait proposé 17.350.000 Frs et l'exproprié réclamait 35.000.000 Frs. Le juge a fixé l'indemnité à 25.000.000 Frs sans donner au préalable la base sur laquelle il s'est fondé pour allouer un tel montant.

³² TRHCD, Mamadou Lamine DIALLO c/ D.G des impôts et domaines, ordonnance d'expropriation

Section II : Nature et effets de la décision

Après que le juge ait motivé les exceptions, les incidents de procédure, l'expropriation et l'indemnité, il va rendre sa décision. Etant juge unique, quelle sera la nature juridique de la décision qu'il va rendre (A). Une décision qui, sans aucun doute, va produire certains effets (B).

A°) La nature juridique de la décision

Après l'introduction de l'instance, la mise en état de l'affaire et que les parties aient déposé et échangé leurs conclusions et que l'affaire a été mise en délibéré, quelle sera la nature juridique de la décision que va rendre le juge ? Est-ce un jugement ou une ordonnance ?

Pour rendre sa décision, le juge prend une ordonnance qui prononce l'expropriation et fixe l'indemnité due à l'exproprié. C'est ainsi que ses décisions commencent toujours par la formule « Nous, juge de l'expropriation ». Ainsi donc, le juge pour rendre sa décision va prendre une ordonnance appelée ordonnance d'expropriation. Celle-ci comme tous les autres ordonnances bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit c'est-à-dire que celle-ci n'a pas à être demandée et le tribunal à l'ordonner.

C'est la raison pour laquelle, dans plusieurs affaires les parties sollicitaient l'exécution provisoire, mais le juge n'y statue jamais. Il ne se prononce que sur les demandes d'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement.

B°) Les effets de la décision

L'ordonnance d'expropriation entraîne plusieurs effets juridiques. Tout d'abord, elle transfère à l'expropriant la propriété de l'immeuble, avant même toute publication ou notification³³.

Ensuite, elle éteint le droit réel et le remplace par un droit à indemnité au profit de chaque titulaire d'un droit réel éteint.

Elle produit les effets d'un acte de transfert, le propriétaire exproprié étant dépossédé de son bien dont il ne peut plus disposer, même s'il en conserve la jouissance, et même si un recours administratif ou judiciaire est en cours.

L'expropriant entre donc en possession du bien, ce qui éteint tous les droits réels et personnels (hypothèques, privilèges, baux) grevant les immeubles expropriés.

Les effets du transfert de propriété sont immédiats et l'expropriant acquiert le droit de prendre possession du ou des biens concernés. L'ordonnance éteint par ailleurs les droits réels et personnels que des tiers détiendraient éventuellement

³³ GAUDEMET(y) : op. cit. 9

sur ces biens. Les droits des créanciers qui bénéficient d'une hypothèque grevant l'immeuble sont reportés sur l'indemnité.

Elle entraîne aussi la résiliation du bail consenti par le propriétaire. Le locataire peut quitter les lieux immédiatement. S'il demeure, il devient un occupant précaire.

Un autre effet non négligeable de l'ordonnance d'expropriation est l'ouverture du délai du droit de rétrocession. En effet, l'alinéa 1 de l'article 31 de la loi 76-67 dispose que si les immeubles expropriés ne reçoivent pas dans un délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation la destination prévue ou si l'expropriant renonce à leur donner cette expropriation, les anciens propriétaires ou leurs ayants droits peuvent demander la rétrocession. Ainsi, la dite ordonnance fait courir aussi bien le délai d'exécution de l'opération envisagée (qui est de 5ans) que le délai de rétrocession (qui commence à courir à l'expiration de ces 5ans).

Section III : Les voies de recours

Les voies de recours sont des moyens mis à la disposition des plaideurs pour leur permettre d'obtenir un nouvel examen du procès (ou d'une partie de celle-ci) ou de faire valoir les irrégularités observées dans le déroulement de la procédure. On distingue voies de recours ordinaires (opposition, appel) et extraordinaires (tierce opposition, recours en révision, pourvoi en cassation).

En matière d'expropriation, il n'y a que deux voies de recours qui sont possibles : l'appel (A) et le pourvoi en cassation (B).

A°) L'appel

L'appel est une voie de recours de droit commun et de réformation ou d'annulation par laquelle une partie qui se croit lésée par un jugement, défère le procès et le jugement au juge du degré supérieur.

En matière d'expropriation, Si l'exproprié estime que le montant de l'indemnité est insuffisant ou est dérisoire, il peut faire appel de cette décision. Cet appel tend à faire réformer ou annuler par la Cour d'appel l'ordonnance rendue par le juge des expropriations.

L'appel est prévu et réglementé par l'article 13 de la loi 76-67 qui dispose : « le juge fixe l'indemnité définitive par une ordonnance non sujette à opposition mais susceptible d'appel dans les formes et délais applicables aux ordonnances de référé ».

Il ressort de la lecture de cet article que l'exproprié ne peut faire opposition à l'ordonnance du juge. Il ne peut faire appel mais seulement en ce qui concerne

appel
contre la décision
de l'ordonnance
de l'expropriation
en RCP.

L'indemnité définitive ; s'agissant de l'ordonnance d'expropriation, l'appel est impossible.

Il y a lieu de préciser aussi que l'appel n'a aucun caractère suspensif, de sorte que l'ordonnance rendue produira tous ses effets.

Concernant les délais, ils sont de 15 jours conformément à l'article 252-2 du code de procédure civile qui dispose que : « le délai d'appel pour les ordonnances de référé est de 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance ».

Ce qu'il faut signaler, c'est qu'il n'existe pas au niveau de la juridiction d'appel une chambre spécialisée chargée uniquement des questions d'expropriations. C'est la chambre civile et commerciale de la cour d'appel qui est compétente pour statuer de nouveau sur l'indemnité alors qu'en France, il y a une chambre spéciale appelée chambre des expropriations qui est compétente pour connaître de l'appel.

B°) Le pourvoi en cassation

Le pourvoi en cassation est une voie de recours d'une nature tout à fait particulière. C'est, ~~il est vrai,~~ une voie de recours extraordinaire, puisqu'elle n'est pas suspensive d'exécution et ne peut être formé que pour des causes limitativement déterminées³⁴.

En matière d'expropriation, la seule voie de recours contre l'ordonnance d'expropriation est le pourvoi en cassation car l'appel étant impossible. C'est une disposition légale prévue par l'article 12, alinéa 3 de la loi 76-67 qui dispose : « l'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par voie du recours pour excès de pouvoir devant la cour suprême ». Et, le juge d'appel a eu à le rappeler dans l'arrêt Henri GERBAUD en déclarant irrecevable l'appel interjeté contre une ordonnance d'expropriation du 27 juillet 1970³⁵.

En France, le pourvoi en cassation n'est autorisé que lorsqu'il y a incompétence, excès de pouvoir ou vice de forme³⁶. Au Sénégal, la cour suprême ne se prononce sur les pourvois que lorsqu'il y a incompétence, violation de la loi ou de la coutume.

Tous ceux qui sont lésés par l'ordonnance d'expropriation c'est-à-dire tous les expropriés ont la qualité pour former un pourvoi.

³⁴ Vincent (J) et Guinchard (S.) : Procédure civile, 27^e édition, Dalloz, p.1064

³⁵ C.A. de Dakar, Henri GERBAUD c/ Etat du sngal op.cit. 2.

³⁶ Article L 12-5 du Code de l'expropriation français

Le pourvoi en cassation, sous peine d'irrecevabilité, doit remplir certaines conditions. C'est ainsi que dans l'affaire Héritiers feu Mamadou THIOMBANE, la cour de cassation a déclaré irrecevable le pourvoi formé par le Directeur Général des impôts et domaines contre une ordonnance de rétrocession d'un immeuble au motif que le pourvoi n'a été dirigé qu'à l'encontre des Héritiers de Mamadou THIOMBANE alors que la décision attaquée produit des effets indivisibles à l'égard des Héritiers du susnommé mais également à l'égard de ceux de feu Racine FALL, feu Mamadou SECK et feu Alassane Maguette SENE. En définitive, la requête n'a pas été signifiée à tous les défendeurs mais seulement aux héritiers du premier nommé³⁷. Le pourvoi doit aussi se faire dans les délais qui sont de deux mois.

Concernant les effets du pourvoi, il y a lieu de signaler que le pourvoi en cassation n'a pas d'effets suspensif, ni dévolutif.

Concernant l'effet suspensif c'est une caractéristique commune à toutes les voies de recours extraordinaires. Le pourvoi en cassation n'empêche pas l'exécution de la décision attaquée. En d'autres termes, il ne permet pas d'accueillir une demande de suspension des travaux, ni de différer une expulsion ; il ne peut non plus justifier un sursis à la prise de possession du bien.

Pour l'effet dévolutif, la juridiction de cassation ne peut exercer sa censure que sur des questions de droit, et seulement sur celles qui peuvent lui être soumises par des moyens de cassation.

³⁷ Cour de Cassation, 22 juillet 2005, Héritiers feu Mamadou THIOMBANE

ailleurs il faudra être un peu prudent pour ne pas tomber dans le piège de la spéculation foncière qui, est entrain de s'ériger en règle aussi bien à Dakar qu'à l'intérieur du pays.

Mais, il faudra tout de même, et c'est une mission qui revient au juge, faire de telle sorte que l'indemnité allouée aux expropriés soit en mesure de couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. Et, cela ne peut se faire sans une révision des textes et en premier chef l'article 20 de la loi 76-67 relative à l'expropriation.

Il y a aussi le fait que des expropriations sont souvent faites sans qu'il y ait par la suite indemnisation des anciens propriétaires. Ce qui est une atteinte grave au principe constitutionnel selon lequel l'indemnité doit être juste et préalable avant toute prise de possession. Et, l'Etat doit surtout respecter ce principe du caractère préalable de l'indemnité avant toute prise de possession.

Parfois aussi, l'administration entame des expropriations sans les mener à terme. Et c'est là que se révèle toute l'importance du juge des expropriations qui, lorsqu'il est saisi, peut ordonner la rétrocession de l'immeuble, la radiation ou la main levée de la clause d'indisponibilité inscrite sur le titre foncier.

Ce qui confirme le fait que le juge judiciaire est le gardien de la propriété privée même si le juge administratif est entrain de s'ériger de plus en plus comme un protecteur des libertés publiques et, bien entendu, de la propriété privée.

Mais, il y a lieu aussi de souligner qu'en ce qui concerne la demande de rétrocession, le juge en fixant le prix de la rétrocession doit avoir à l'esprit que l'exproprié ne fait que reprendre son bien à la suite d'une cession forcée et qu'un prix de rétrocession trop élevé ne lui permettra pas de racheter son bien. Et, dans ce cas la rétrocession prévue par l'article 31 de la loi 76-67 n'aura aucun sens.

Enfin, ce qu'on a noté aussi dans ce contentieux de l'expropriation pour cause d'utilité publique au Sénégal, c'est les pouvoirs très limités du juge qui se traduit par l'absence d'un pouvoir de contrôle et des limites quant à ses pouvoirs d'investigations. Il ne peut ordonner d'autre mesure d'instruction que l'audition des parties. Même si par ailleurs il peut se transporter sur les lieux, il reste qu'il n'a pas le pouvoir de désigner un expert aux fins d'évaluer la valeur réelle de l'immeuble ou d'ordonner une contre-expertise lorsque l'une des parties s'offrent les services d'un expert et que celui-ci dépose son rapport.

Ce qui est un handicap pour le juge dans la fixation de l'indemnité et une grande source de préjudice pour les propriétaires surtout lorsque la valeur réelle de l'immeuble ou des immeubles est contestée.

La propriété privée étant un droit sacré et inaliénable, toute atteinte doit légalement être justifiée et nécessaire. L'expropriation doit être le dernier recours après que toutes solutions soient envisagées. Et, lorsque l'expropriation demeure la seule solution possible, il faudra essayer de proposer à l'exproprié une somme raisonnable qui pourra couvrir l'intégralité du préjudice qui lui a été causé car le droit de propriété est un droit auquel les particuliers sont particulièrement attachés et qui est garanti non seulement par la constitution (article 15) mais aussi par les instruments juridiques internationaux. De plus, « La propriété, c'est la civilisation dans toute sa perfection ; toute atteinte qui lui est faite, c'est la barbarie³⁸ » sauf si la nécessité publique voire l'intérêt général légalement constaté l'exige après une juste et préalable indemnité.

Vous avez l'air de votre travail
à faire le constat de l'existence
et reprendre les données
des en communautaire
d'un monde ~~avec~~ famille.

³⁸ DEBENE (M) et CAVERIVIERE (M), op. cit. 2

Bibliographie

Ouvrages généraux

MORAND-DEVILLER (J.) : Cours de droit administratif des biens, édition Montchrestien, 1999, 919 p.

GAUDEMET (Y.) : Traité de droit administratif, Tome 2, 12^e édition, L.G.D.J., 2002, 543 p.

CHAPUS (R.) : Droit administratif général, Tome 2, 5^e édition, Montchrestien, 1991, 624 p.

VINCENT (J.) et GUINCHARD (S.) : Procédure civile, 27^e édition, Dalloz, 2003, 1235 p.

Textes de loi

Loi N° 76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique au Sénégal et autres opérations foncières d'utilité publique. J.O. du 28 juillet 1976, P.1118 et s.

Loi N°85-02 du 3 janvier 1985 abrogeant et remplaçant le premier alinéa de l'article 31 de la loi 76-67 du 02 juillet 1976. J.O. du 05 janvier 1985

Articles

GILLI (J.P) : Le rôle du juge administratif en matière d'expropriation, ADJA-janvier 1973, P.13 et s.

Décisions de justice

COUR DE CASSATION

- Cour de Cassation, arrêt N°109 du 22 juillet 2005 ; Affaire héritiers feu Mamadou THIOMBANE c/ Directeur Général des impôts et domaines

COUR D'APPEL

- Cour d'appel de Dakar, 22 juillet 1977, Manutention Africaine c/ Etat du Sénégal, arrêt N°597
- Cour d'appel de Dakar, 24 décembre 1977, Henri GERBAUD c/ Etat du Sénégal, arrêt N°272

- Cour d'appel de Dakar, 7 août 1978, Alahindé DJIGO c/ Etat du Sénégal, arrêt N°332

Juge des expropriations

Affaire héritiers feu Mamadou THIOMBANE et autres/Direction Générale des impôts et domaines : Ordonnance d'expropriation du 31 juillet 2003

Affaire Marou Jawal SALAM C/ Direction Générale des impôts et domaines : Ordonnance d'expropriation du 21 juillet 2005

Affaire Marou Jawal SALAM C/ Direction Générale des impôts et domaines : Ordonnance d'expropriation du 21 juillet 2005

Affaire Marouf SALAM et Hussein BOURGI/ Direction Générale des impôts et domaines : Ordonnance d'expropriation du 15 décembre 2005

Affaire Mamadou Sadibou GUEYE, Mbaye SARR DIAGNE, Abdou Coumba DIENE et autres c/ Direction Générale des impôts et domaines : Ordonnance d'expropriation du 24 mai 2007

Affaire Héritiers Gane SAMBA GNINGUE c/ Directeur Général des impôts et domaines : Ordonnance d'expropriation du 21 août 2008

Affaire Héritiers feu Ibrahima KHAYAT c/ Directeur Général des impôts et domaines : Ordonnance de main levée et de radiation de la clause d'indisponibilité pour cause d'utilité publique

Affaire société SAGA SN c/ le conservateur de la propriété foncière et le Directeur général des impôts et domaines Ordonnance de main levée de la clause d'indisponibilité

Affaire sieurs Djibril, Awa, Mamadou NDIAYE et autres c/ Directeur Général des impôts et domaines : Ordonnance de radiation de la clause d'indisponibilité

Affaire Héritiers Talla DIAGNE et Mbaye Gueye C/ Direction Générale des impôts et domaines : Ordonnance de rétrocession

Affaire société SHELL Sénégal C/ Directeur Général des impôts et domaines : Ordonnance d'expropriation

Affaire Amadou Lamine DIALLO C/ Direction Générale des impôts et domaines : Ordonnance d'expropriation

Affaire Total Sénégal c/ Directeur Général des impôts et domaines : Ordonnance d'expropriation

Affaire Marème BA c/ Directeur Général des impôts et domaines : Ordonnance de radiation de la clause d'indisponibilité¹

¹ Pour certaines décisions de justice, nous n'avons pas les références exactes (Numéro de l'ordonnance, date à laquelle la décision a été vidée). Les démarches effectuées au niveau du greffe et au niveau du service chargé de la délivrance des décisions de justice ont été vaines. C'est la raison pour laquelle dans certaines décisions vous ne verrez ni la date, ni le numéro de l'ordonnance. Seuls les factums que nous avons photocopiés étaient à notre disposition.

Mémoires

KANDE (Jean) : L'expropriation pour cause d'utilité publique au Sénégal, mémoire de fin de formation, Centre de Formation Judiciaire (CFJ), année académique 1994- 1995

PLAN

INTRODUCTION

Titre I : LA COMPETENCE DU JUGE DES EXPROPRIATIONS

Chapitre I : Une compétence exclusive du juge

Section I : Une compétence d'attribution

- A°) Une juridiction unique
- B°) Une juridiction spécialisée

Section II : Une compétence limitée

- A°) L'absence d'un pouvoir de contrôle
- B°) Les limites quant aux pouvoirs d'investigations du juge

Chapitre II : Les décisions du juge des expropriations

Section I : L'expropriation et la fixation du montant de l'indemnité

- A°) L'expropriation
- B°) La fixation du montant de l'indemnité

Section II : La mainlevée et la radiation de la clause d'indisponibilité

- A°) La mainlevée
- B°) La radiation

Section II : La rétrocession

- A°) La demande de rétrocession
- B°) La fixation du prix de la rétrocession

Titre II : LE DEROULEMENT DE L'INSTANCE

Chapitre I : La procédure devant le juge des expropriations

Section I : La saisine du juge

- A°) Les conditions de la saisine
- B°) Le mode de saisine

Section II : Les caractères de la procédure

- A°) Le caractère écrit
- B°) Le caractère contradictoire

Section III : Les incidents de la procédure

A°) Les exceptions

B°) Les fins de non-recevoir

Chapitre II : L'aboutissement de l'instance

Section I : L'élaboration de la décision : la motivation du juge

A°) Sur les incidents de procédure

B°) Sur le fond du litige

Section II : Nature et effets de la décision

A°) La nature juridique de la décision

B°) Les effets de la décision

Section III : Les voies de recours

A°) L'appel

B°) Le pourvoi en cassation

CONCLUSION

ANNEXES

N° 332

14 SEP. 1978
COUR D'APPEL DE DAKAR

du 7 Aout 1978.

CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

Arrêt civil
définitif
Alahindé Djigo
contre
Etat du Sénégal

'AUDIENCE PUBLIQUE DU 7 Aout 1978

Entre:

Le sieur Alahindé Djigo, demeurant à Dakar
ayant pour conseil Me Ndoye, acovat à la Cour.

Appelant;

comparant et concluant à l'audience par ledit
avocat.

PRÉSENTS

D'une part

MM.

Gilbert ANDRE,
Président de Chambre
Président, Max
DUMOULIN et Youssouph
SAKHO, Coneillers;
Cheick Tidiane SARR
M.P.; Mamadou TOURE
Greffier.

Et:

L'Etat du Sénégal, représenté par Monsieur
Amadou Ciré Sall Directeur des domaines à Dakar

Intimé;

comparant et concluant à l'audience en personne.

D'autre part

Sans que les présentes qualités puissent
nuire ni préjudicier en rien aux droits et inté-
rêts respectifs des parties en cause.

LES FAITS

Suivant exploit en date du 5 Mai 1978 de
Me Philippe d'Erneville, huissier de justice à
Dakar le sieur Alahindé Djigo a formellement
interjecté appel d'une ordonnance rendu contra-
dictoirement par le président du Tribunal civil
de Dakar le 20-3-1978 enregistré à Dakar
IV. B° N° 130/242 F° 88 V° XII Case 1562. Gratis
et dont le dispositif est ainsi conçu:

- " Statuant publiquement, contradictoi-
- " rement en matière d'expropriation

~~" et en premier ressort;~~

~~" constatons la régularité de la procédure~~

~~" en la forme;~~

~~" Fixons à la somme de 7.000.000 l'indemni~~

~~" sation définitive pour le titre foncier~~

~~" N° 981 D/G~~

~~" Laissons les dépens à la charge de l'ex-~~

~~" propriant.~~

Et par le même exploit susvisé, le sieur Alahindé Gijigo a fait donner assignation à l'Etat du Sénégal d'avoir à comparaître par devant la Cour d'Appel de Dkar, chambre civile et commerciale en son audience publique ordinaire du vendredi 19-5-1978 pour y venir voir et entendre statuer sur les mérites dudit appel;

~~Sur cette assignation qui contenait constitu-~~
~~tion de Me Ndoye, avocat pour l'appelant, l'affair~~
~~inscrite au rôle de la Cour sous le N° 307 de l'an~~
~~née 1978 a été appelée à l'audience pour laquelle~~
~~l'assignation avait été donnée puis renvoyé suc-~~
~~cessivement à l'audience du 9 Juin 30 Juin et 14~~
~~Juillet où ELLE a été utilement retenue.~~

A cette audience Me Ndoye pour l'appelant a déposé des conclusions écrites en date du 22 Juin 1978 tendant à ce qu'il plaise à la Cour:

~~" Recevoir en la forme l'appel régulière-~~

~~" ment interjecté;~~

~~" Infirmer et mettre à néant les ordonnanc~~

~~" dont est appel;~~

~~Statuant à nouveau, adjujer au concluant~~

~~" l'entier bénéfice de ses conclusions~~

~~" devant le premier juge;~~

~~" Fixer les indemnités respectives pour le~~

~~" titre foncier N° 2129/DG à 9.000.000 frs~~

~~" et le titre foncier N° 4531 à 6.000000~~

lure
mi

A son tour Monsieur le Directeur des domaines a déposé un mémoire en date du 8 Juin 1978 tendant à ce qu'il plaise à la Cour:

- " Fixer à 2.662.500 francs et
- " 1.695.000 francs les indemnités
- " d'expropriation dues à Alahindé
- " Djigo et Khalil Sabroui.

Le Ministère public a déclaré s'en rapporter à justice

Les débats ont été clos

Sur quoi Monsieur le Président a ordonné le dépôt des pièces sur le bureau de la Cour pour l'arrêt être rendu à l'audience du 7 Aout 1978

Droit

La cause en cet état présentait à faire juger les différents points de droit ressortant des pièces du dossier et des conclusions prises par les parties.

Quid des dépens

Et advenu l'audience publique ordinaire du 7 Aout 1978, la Cour autrement composée vidant son délibéré a statué en ces termes.

LA COUR

Vu les pièces du dossier.

Oui les parties en toutes leurs demandes fins et conclusions

Le Ministère public entendu après en avoir délibéré conformément à la loi.

Considérant que par acte du 5 Mai 1978 Monsieur Alahindé Djigo a régulièrement interjeté appel des ordonnances N° 586 et 591 du 20 Mars 1978 par lesquelles le juge des expropriations du Tribunal de première instance de Dakar a fixé à 2.262.500 francs et 1.695.000 francs les indemnités à lui revenir à la suite de

son expropriation des terrains objet titre foncier N° 2129/DG et 4351/DG;

Considérant que pour une bonne administration de la justice il sera statué sur les deux expropriations par un seul et même arrêt;

Considérant que le fond N° 2129 a une superficie de 355 mètres carrés sur laquelle est bâti un immeuble construit en 1928 et dont le propriétaire tirait un loyer mensuel de 60.000 francs;

Considérant que le fond N° 4351 a une superficie de 165 mètres carrés sur laquelle est édifié un immeuble dont le propriétaire tirait un loyer mensuel de 40.000 francs;

Considérant que l'administration des Domaines a calculé les indemnités proposées en fonction de la valeur des terrains et de la valeur des immeubles chiffrées respective à:

N° 2129/DG	1065.000 francs pour le terrain
	1.597.000 francs pour la construction
N° 4351/DG	495.500 francs pour le terrain
	1.152.000 francs pour la construction

faisant ressortir notamment un prix de 3000 francs au mètre carré de terrain nu;

Considérant qu'il apparaît cependant de son mémoire que ses calculs ont été fondés par référence à des transactions passées en 1972 alors qu'il auraient dû l'être par référence aux transactions de 1976;

Considérant qu'il est notoire

que le marché immobilier avait sensiblement enchéri à cette époque;

Considérant que les parties sont en opposition sur la méthode de calcul l'une préférant l'évaluation directe et l'autre l'évaluation par le revenu;

Considérant qu'elles sont toutes deux imparfaites car elle tiennent compte de toutes les réalités économiques;

Considérant que pour être équitables, les indemnités doivent s'évaluer après combinaison des deux méthodes et permettre à l'exproprié de se réinstaller de façon équivalente;

Considérant que si le prix du terrain a été sous estimé par l'administration et si le revenu immobilier a été négligé par elle, il faut cependant admettre que la valeur du marché locatif est actuellement l'objet de spéculations abusives qu'il est impossible d'enteriner en justice;

Considérant qu'eu égard à ces observations ainsi qu'aux explications produites, il échet de fixer les indemnités à revenir à l'appelant

à 6.000.000 francs pour le fond N° 2129/DG

à 3000 ~~000~~ francs pour le fond N° 4351 D7.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière d'expropriation et en appel;

Reçoit Alahindé Djigo en son appel;

Réformant:

Fixe à 6.000.000 francs et à 3.000.000 francs les indemnités d'expropriation à revenir à Alahindé Djigo à la charge de l'Etat pour les immeubles objets des titres fonciers N° 2129/DG et 4351/DG;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes, fins et conclusions;

Impute les dépens d'instance et d'appel à l'Etat expropriant.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Dakar, chambre civile et commerciale séans au Palais de justice de ladite ville Cap Manuel en son audience publique ordinaire du vendredi sept Aout mil neuf cent soixante dix huit à laquelle siégeaient Messieurs Gilbert ANDRE, Président de Chambre Président, Max DUMOULIN et Youssouph SAKHO, Conseillers en présence de Cheick Tidiane SARR, Avocat Général et avec l'assistance de Mamadou TOURE, Greffier.

Approuvé
rayé

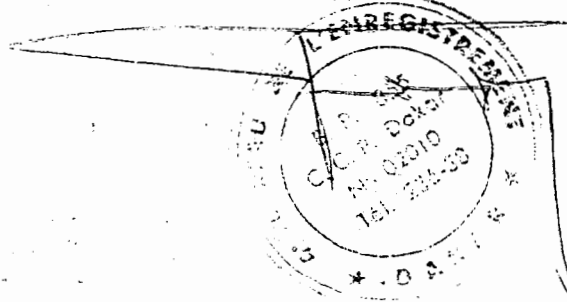
mot
nül

Ont signé le Président et le Greffier.

Enregistré à DAKAR IV
le 18 SEP 1978 Beau. N° 204/123
P° 17 N° 284 JF XU

GRATIS

L'Inspecteur,



COUR D APPEL DE
DAKAR

TRIBUNAL REGIONAL HORS CLASSE DE DAKAR (SENEGAL)

ORDONNANCE D EXPROPRIATION

TRIBUNAL
REGIONAL HORS
CLASSE DE DAAR

L'an deux mil cinq
Et le vingt et un juillet

N° 1594

Par devant Nous Madame Thiombane Khary DIOP Première Vice
Présidente du Tribunal Régional Hors Classe de Dakar (Sénégal) en notre
Cabinet ou étant et tenant audience d'expropriation avec l'assistance de
Maître Oumou Sambe THLANDOUM, Greffier tenant la plume ;

DU 21.07.05

A COMPARU

ORDONNANCE D
EXPROPRIATION

DG ID R/ Alioune
THIOUNE

(Me Sidy DIAKHATE)

Monsieur le Directeur Général des Impôts et Domaines représenté par
Monsieur Alioune THIOUNE, Inspecteur des Impôts et Domaines, en ses
bureaux si au Bloc Fiscal Rue de Thiong, représenté à l'audience par
Monsieur Sidy DIAKHATE.

C/

Lequel nous a exposé que par exploit en date du 19 janvier 2005 de
Maître Oumar Tidiane DIOUF, huissier de Justice à Dakar, il a fait servi
assignation à Messieurs Marouf Javal SALAM- Co propriétaire demeurant au
73, Avenue Peytavin à Dakar

Marouf Javal SALAM
Hussein BOURGI
(Me Pape Jean SEYE)

Hussein BOURGI, représenté par Monsieur Saïd Georges demeurant à
la même adresse à comparaître et se trouver par devant Nous Juge de
l'expropriation, à l'audience du 17 février 2005, pour les motifs invoqués
dans ledit exploit, s'entendre

Déclarer l'expropriation des Titres Fonciers n°626/DG 1108/DG et
6860/DG ex propriétés des sieurs SALAM et BOURGI pour cause d'utilité
publique »

A COMPARU Maître Papa Jean SEYE, Avocat à la Cour, agissant
au nom et pour le compte des demandeurs, lequel après avoir entendu les
prétentions du demandeur, a conclu à une indemnisation ;

L'affaire a alors été renvoyée d'accord parties pour le 17 mars 2005
puis au 21 avril 2005 et enfin au 19 mai 2005 où elle fut utilement retenue ;

Maître Papa Jean SEYE pour les défendeurs a alors lu, développé et
déposé des conclusions écrites en date du 20 avril 2005 ainsi libellées en leurs
dispositif » statuer ce que de droit sur la recevabilité en la forme de l'action ;

« **AU FOND** »

« Vu l'arrêt de la Cour d'Appel de Dakar en date du 07 février 1997,

« VU la situation géographique des immeubles, objets de la procédure
d'expropriation ;

« Vu le rapport d'expertise versé aux débats ;

« Dire et juges que l'offre d'indemnisation proposée par la
Commission de conciliation est insuffisante

« Fixer le montant de l'indemnité définitive à la somme de
481.000.000 de francs soit 200.000 francs CFA le mètre carré x 2.408 mètres
carré ;

« Allouer aux concluants ledit montant »

En réplique et pour le Directeur Général des Impôts et Domaines, le
sieur Sidy DIAKHATE a également déposé des conclusions datées du 17 mai
2005 tenant à ce qu'il nous plaise

« **EN LA FORME** »

« Recevoir l'action ;

« Recevoir l'action :

« AU FOND

« Prononcer l'expropriation

« Fixer les indemnités définitives sur la base des éléments fournis par l'administration

Sur quoi les débats ont été déclarés clos et l'affaire mise en délibéré pour le 06 juin 2005 lequel a été prorogé au 21 juillet 2005 ;

Et par écritures datées du 10 juin 2005, Maître Pape Jean SEYE pour les défendeurs a déposé une note en cours de délibéré tendant à ce qu'il nous plaise ;

« Adjuger aux concluants l'entier bénéfice des présentes ;

Vidant notre délibéré à l'audience de ce jour ;

Nous Juge de l'expropriation ;

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions respectives

ATTENDU que par exploit daté du 19 janvier 2005 servi par Me Oumar Tidiane DIOUF huissier de Justice à Dakar, le Directeur Général des Impôts et Domaines a assigné Marouf Jawal SALAM, HUSSEIN BOURGI pour voir être déclarer l'expropriation des livres foncier 626/DG 1108/DG et 6860/DG, co propriétaire du sieur Marouf Jawal SALAM et Hussein BOURGI pour cause d'utilité publique ;

Que par écritures datées du 17 mai 2005 , le demandeur a sollicité la fixation des indemnités définitives sur la base des éléments fournis par l'administration ;

ATTENDU que suivant conclusions datées du 20 avril 2001 les défendeurs par l'organe de leur conseil Me Papa Jean SEYE ont conclu à la fixation de l'indemnité définitive à l' somme de 481.000.000 FRS soit pour une valeur de m2 de 200.000 FRS ;

I EN LA FORME

Il y a lieu de déclarer recevable l'action introduite dans les forme et délai légaux, ainsi que la demande additionnelle du requérant et celle formulée par les défendeurs ;

II AU FOND

1° SUR L EXCEPTION DE NON COMMUNICATION DE PIECES

Il ya lieu de la déclarer sans objet l'arrêt d'appel n'ayant pas été ~~venu~~

2° SUR L EXPROPRIATION

ATTENDU qu'il est exposé dans l'exploit introductif d'instance que par décret n° 2003 - 944 daté du 26 novembre 2003 les immeubles du TF 626/DG 6860/DG et 1108/DG ont été déclarés cessibles pour le projet de réalisation de l'ouvrage de franchissement supérieur aux carrefour Malick SY angle Autoroute Cymos, Colobane, Place Bakou et CAPA ; que le désaccord avec les défendeurs quant au montant de l'indemnité a été constaté par la commission de conciliation ~~renuie~~ le 21 octobre 2004, qu'il y a lieu de déclarer l'expropriation ;

ATTENDU que les défendeurs n'ont pas conclu sur les expropriations ne contestant pas ainsi la régularité de la procédure ;

ATTENDU qu'il est constant que suite au décret 2003-944 du 26 novembre 2003 ayant déclaré cessibles les immeubles des TF 626/DG, 6860/DG et 1108/DG, pour les besoins de réalisations d'ouvrage de franchissement supérieur au carrefour « cyrnos » Dakar, la commission de conciliation réunie le 21 octobre 2004 a constaté le désaccord des parties sur le montant de l'offre d'indemnisation à hauteur de 75.000 francs le m2 soit pour un montant global de 180.600.000 FRS dont :

-72.300.000 FRS pour le TF 626./DG.

-48.150.000 FRS pour le TF 1108/DG

-60.150.000 FRS pour le TF 6860/DG

que ledit PV est produit aux débats ;

qu'il y a lieu dans ces conditions de déclarer lesdits immeuble expropriés et de fixer l'indemnité d'expropriation ;

SUR LA FIXATION DE L INDEMNITE

ATTENDU que par leurs écritures susvisées du 20 avril 2005 Marouf JAWAL SALAM et Hussein BOURGI défendeurs par l'organe de leur conseil Me Pape Jean SEYE ont indiqué que le droit de propriété est garantie par la constitution et qu'il ne peut y être porté atteinte qu'au cas de nécessité publique et sous réserve d'une juste et préalable indemnisation ;

Qu'ils ont souligné qu'à ce titre , le montant proposé par l'Etat du Sénégal calculé sur la base d'un coût de 75.000 FRS le m2 n'est pas ~~juste~~ d'abord eu égard à la situation géographique des terrains qui sont à la proximité du centre ville et présentent l'avantage d'être desservi par 2 routes principales et mitoyennes du môle 10 du Port Autonome de Dakar, qu'ensuite le prix du mètre carré dans cette zone est de 200.000 francs comme cela résulte du rapport d'expertise produits, qu'ils ont spécifié par ailleurs que compte tenu de leur superficie de 2408 m2 l'expropriation des immeubles leur a causé un préjudice incommensurable puisque les ayant privé des terrains destinés à la réalisation d'un projet de créations d'une fabrique de médicament à l'entrée du centre ville de Dakar et privé aussi le bâtiment central existant sur les lieux, de ses aires de stationnement pour la réception et la livraison de marchandises ; que l'état a entrepris le travaux sans l'indemnisation préalable ;

Qu'ils ont sollicité la fixation à 481.000.000 francs soit 2408 m2 x 200.000 du montant de l'indemnité en précisant que suivant l'arrêt d'appel n°107 du 7 février 1997 dans l'affaire DG des Impôts et domaines, contre Ibra SOW et 190 autres le Tribunal est souverain pour apprécier correctement le montant de l'indemnité définitive d'expropriation en tenant compte de l'inflation et des circonstances de l'espèce ; que selon eux par rapport à cela le montant proposé par l'Etat est dérisoire compte tenu du prix pratiqué sur le marché et que le barème fixé par le décret de 1988 n'est plus d'actualité, le prix proposé ne tenant pas compte des circonstances d'espèce et de l'inflation et un terrain du centre ville valant 75.000 FRS le m2 n'existant pas ;



ATTENDU que suivant écritures en réponses datées du 17 mai 2005 le DG des Impôts et Domaines a estimé qu'en application des dispositions de l'article 20-2 de la loi 76-67 du 02 juillet 76 aux termes desquelles le montant de l'indemnité s'appliquant au droit de propriété et aux droits réels sur des immeubles bâtis ou non bâtis ne peut excéder la plus récente estimation dont ceux ci ont fait l'objet dans les contrats si elles ne sont pas antérieures de plus de cinq ans à la date d'ouverture de l'enquête de déclaration d'utilité publique et en considération de ce que le titre foncier 6067/DG propriété de la société ELF OIL SENEGAL l'ayant apporté à titre de fusions à la société TOTAL SENEGAL pour une valeur de 231.000.000 francs pour 2871 m² soit 80.500 FRS le m² pour le terrain, les constructions et le fond de commerce, se situe dans la zone des Titre Foncier expropriés qui lui sont similaires ;

Que selon lui par le procédé de la comparaison existant en matière de détermination de la valeur locative d'un immeuble en application de l'article 222 de la loi 92-40 du 09 juillet 1992 portant code général des Impôts, la solution consistant à retenir la valeur dans ladite convention récente d'apport en fusions est conforme au droit ;

Qu'il a sollicité une contre expertise au cas où la juridiction estime devoir s'en référer à une police ou en rapport d'expertise proposé par les défendeurs ;

Qu'il a souligné par ailleurs que la preuve des prétendus travaux déjà entamées n'a pas été rapportée ;

ATTENDU que les défendeur ont produit au dossier au rapport d'expertise daté du 12 février 2005 dressé par Me Boubacar DIALLO es qualité d'expert immobilier et duquel il ressort que les immeubles objet de la procédure d'expropriation sont situés à Dakar au Boulevard du Centenaire du carrefour Cynnos en face de Colgatte Palmolive et du môle 10 et sont constitués de terrains contigus desservis par des voies d'accès et d'un réseau électrique dont une infime partie comporte une construction ;

Que le dit rapport a conclu à une valeur du m² de cette zone à la somme de 200.000 francs qui serait indiquée par les tendances du marché tout en relevant que selon le décret 88 074 du 18 janvier 88 non actualisé le prix du mètre carré dans ce secteur est de 6.200 francs ;

ATTENDU qu'il figure par ailleurs au dossier le bordereau analytique du Titre Foncier 6069 DG mentionnant qu'il a été apporté à titre de fusion à Total SENEGAL par Elf Oil Sénégal pour une valeur de 231.030.000 FRS ;

ATTENDU qu'il y a lieu de relever que le rapport de l'expert estimant à 200.000 francs le prix du m² des terrains situé au secteur de ceux expropriés n'a pas fourni des éléments objectifs justifiant sa son estimation ;

Qu'aussi ledit rapport est bien postérieur au décret de 2003 ayant déclaré cessible les immeubles et n'est pas contradictoire ;

871

ATTENDU que les défendeurs n'ont pas contesté la prétention du demandeur selon laquelle le TF 6069/DG objet de l'apport en fusion attesté par le bordereau analytique sus référencié se trouve dans la zone de situation de leur immeuble et qu'il a été évalué par la société en fusion à un montant de 231.030.000 précisée dans ledit bordereau soit à) 80.500 FRS le m2 sur une superficie de 2871m2 ;

Qu'au regard de ce qui précède l'estimation dudit immeuble 6069/DG datant du 08 janvier 2001 sans que les défendeurs ne démontre d'une cause ou circonstance expliquant l'application d'un coût supérieur à leurs immeubles il y a lieu sur le fondement des dispositions de l'article 202 de la loi 76-67 du 2 juillet 76 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique d'évaluer l'indemnité d'expropriation du TF 626 DG , 1108 /DG et 6860/DG au coût de 80.500 le m2 sur une superficie globale de 2408 m2 telle que cela résulte des écritures du 20 avril 2005 du défendeur co-propriétaire ;

Qu'il y a lieu dès lors de fixer ladite indemnité d'expropriation à la somme de 80.500 F x 2408m2 = 193.844.000 FRS et de condamner l'Etat du Sénégal à son paiement aux défendeurs

PAR CES MOTIFS

Statuant contradictoirement en chambre du conseil en matière d'expropriation ;

EN LA FORME

Déclarons recevable l'action principale et la demande additionnelle ;

AU FOND

Déclarons sans objet l'exception de non communication de pièce ;

Déclarons les immeubles du TF 626/DG, 1108/DG et 6860/DG expropriés ;

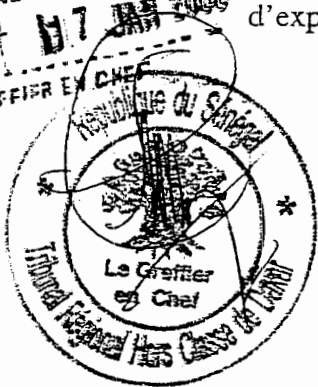
Fixons à 193.844.000 FRS le montant de l'indemnité d'expropriation ;

Condamnons l'Etat au paiement de ladite somme aux défendeurs

Mettons les dépens à la charge du Trésor Public ;

ET SIGNONS AVEC LE GREFFIER./.-

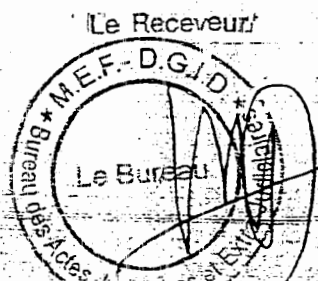
POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL
Dakar le 27/12/05
Le Greffier en Chef



Maitre **DIEDHIOU Mamadou**
Greffier en Chef

Le Procureur Général à Dakar IV Bureau N° 111
27/12/05 Vol. XXVI F. 115 Case 234
Blatis

Handwritten signatures of the parties and the court clerk.



N°6216
DU 21 août 2008

TRIBUNAL REGIONAL HORS CLASSE DE Dakar (Sénégal)

ORDONNANCE DU 21 AOUT 2008

ORDONNANCE
D'EXPROPRIATION

L'an deux mil huit
Et vingt et un août

Héritiers Gane SAMBA
GNINGUE
(Me A. SO)

Nous Amadou Lamine BATHILY, Vice-Président, juge de l'expropriation, en notre Cabinet sis au palais de justice de Dakar (Bloc des Madeleines), avec l'assistance de Me Yakhara SY SARR, Greffier, tenant la plume ;

CONTRE

A COMPARU :

l'Etat du Sénégal
représenté par le Directeur
Général des Impôts et
Domaines R/ Mr Serigne
Moussa DIOP

Maître Abdourahmane SO, Avocats à la Cour, Conseil des héritiers de Gane SAMBA GNINGUE à savoir :

1°) Mesdames Mame Thiaba SAMBA, Absa DIOUF, Diariatou, Fatou, Adjaratou Salimata, Maguette, Absa Besse DIAGNE, Marieme DIENE, Adji MANE et Messieurs Thierno, El Hadji Youssou, Elimane SALL, Seydi Ababacar, Mame Moustapha, Boumy, Babacar, Mame Thiombane, Issa NDOYE et Mamadou SECK ;

2°) Et de l'héritier de Mamadou NDIR à savoir : Ibrahima NDIR ;
Demeurant tous à Dakar mais ayant élu domicile en l'Etude de Maîtres Abdourahmane SO et Papa Samba SO, Avocats à la Cour Sicap Sacré Cœur 2, Immeuble Sokhna Astou LO à Dakar ;

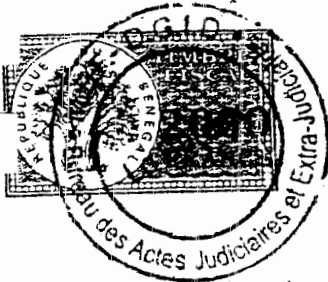
Lesquels ont par exploit en date du dix août 2007 de Me Mintou BOYE DIOP, huissier de justice à Dakar, assigné l'Etat du Sénégal représenté par la Direction Générale des Impôts et Domaines, prise en la personne de son Directeur, en ses bureaux sis à la rue de THIONG x VINCENS, représenté à l'audience par le sieur Serigne Moussa DIOP, Inspecteur des Impôts et Domaines à comparaître devant nous, Juge de l'expropriation, à l'audience du 16 août 2007 à 8h 30mn pour est-il dit dans ledit exploit

« Déclarer la présente procédure recevable ;
Au fond :

- Vu les décrets n° 71-188 du 19 février 1971 et n° 71-508 en date du 03 mai 1971 ;
- Vu les dispositions de l'article 3 de la loi n° 76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique ;
- Dire et juger que la clause d'indisponibilité inscrite sur les Titres Fonciers 4922, 11869, 8961 et 13997/DG en vertu du décret n° 71-188 du 03 mai 1971 sera radiée du livre foncier parce que sans fondement juridique » ;

Les parties étant en état et ayant conclu, l'affaire mise en délibéré pour le 21 août 2008, a été jugé ainsi qu'il suit :

Nous, juge de l'expropriation ;
Vu les pièces du dossiers ;
Oui les parties en leurs conclusions.
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;



6000
6000
2400
14.400

2

30

Attendu que suivant exploit de Me Mintou BOYE DIOP, huissier de justice à Dakar, les héritiers de Gane Samba GNINGUE à savoir Mesdames Mame Thiaba SAMBA, Absa, Besse Diagne Marième DIENE, Adji MANE et Messieurs Thierno et autres, l'héritier de Mamadou NDIR, à savoir Ibrahima NDIR, ont servi assignation à l'Etat du Sénégal représenté par la Direction Générale des Impôts et Domaines, à l'effet d'entre ordonner la radiation de la clause d'indisponibilité inscrite sur les Titre Foncier 4922, 11869, 8961 et 13997/DG, suite au décret n° 71-188 du 03 mai 1971 ;

EN LA FORME :

Attendu que l'action a été introduite dans les forme et délai légaux, il y'a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND :

Attendu qu'au soutien de son action, les demandeurs ont soutenu que l'Etat du Sénégal avait un projet d'implantation de la foire actuelle au niveau du CICES, qu'à ce titre les TF 4222, 11869, 8691 et 13997/DG ont été expropriés ;

Que sur ces titres fonciers est inscrite une clause d'indisponibilité pour cause d'utilité publique le 25 février 1971 en vertu de décret n° 71-188 du 19 février 1971, qu'un autre décret n° 71-508 en date du 03 mai 1971 a été pris et dans lequel les titres fonciers visés ne sont plus retenu dans la liste, qu'il s'en suit donc que la clause d'indisponibilité n'a plus de fondement, qu'il sollicite la radiation ;

Attendu que le défendeur a estimé que les modifications du décret n'entachent pas le projet, que l'expropriation n'a jamais été abandonnée et qu'il n'est pas pertinent de demander la radiation ;

Que d'autre part les demandeurs sont forclos pour non respect des dispositions de l'article 31 de la loi 76-67 du 02 juillet 1976 qui stipulent que si les immeubles expropriés ne reçoivent pas dans un délai de cinq ans à compter du procès verbal d'accord amiable ou de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue, les anciens propriétaires peuvent demander la rétrocession pendant cinq ans ;

Que donc ils avaient un délai de dix ans pour solliciter la rétrocession ;
Qu'en intentant une action en 2007 ils sont forclos ;

SUR CE :

Attendu qu'il n'est pas contesté que le décret n° 71 188 du 19 février 1971 a été modifié ;

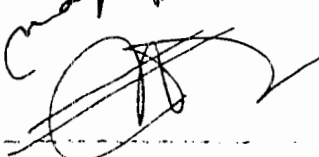
Que dans cette nouvelle mouture du texte, précisément dans l'énumération des titres à exproprier ceux en question n'y figurent plus ;

Qu'en convoquant les dispositions de l'article 31 précités, le défendeur vise des immeubles déjà expropriés ;

Qu'en l'espèce, les immeubles en question n'ont jamais fait d'une expropriation ;

Qu'il s'en suit donc que les demandeurs ne sont astreint au respect des délais de l'article 31 et qu'il y'a lieu donc d'ordonner la radiation de la clause d'indisponibilité inscrite sur les titres fonciers sus visés pour absence de base légale ;

l'objet
patras
2 mois en
moins après



8

TRIBUNAL REGIONAL HORS CLASSE DE DAKAR (Sénégal)

11 juillet 2003-10-03

AUDIENCE D'EXPROPRIATION DU 31 Juillet 2003

Ordonnance d'Expropriation

En faveur de Mamadou THIOMBANE
(M. Madické NLANG & Ass.)

C/

Le Directeur de l'enregistrement
Des Domaines et du Timbre
Représenté par l'Agent Judiciaire
De l'Etat.

L'an deux mille trois

Et le trente et un du mois de juillet

Par devant Nous, Madame THIOMBANE Khary DIOP, Vice-Président du Tribunal Régional Hors Classe de Dakar (Sénégal) en notre Cabinet sis au Palais de Justice du Bloc des Madeleines où étant et tenant audience publique d'expropriation avec l'assistance de Maître Hyacinthe César GOMIS, Greffier en Chef, tenant la plume ;

A COMPARU

Maître Madické NLANG et Associés, Avocats à la Cour, 14 Avenue PEYTAVIN à Dakar, agissant au nom et pour le compte des héritiers de feu Mamadou THIOMBANE à savoir :

Sa veuve : Rokhaya DIOUF

Ses enfants : Ndiaga, Diabel SARR, Abdou Khaly, Gamouset Rokhaya THIOMBANE,

De feu Racine FALL à savoir :

Sa veuve : Fatma FALL

Ses enfants : Amadou, Adama, Sokhna GAYE, Seynabou Aminata, Abdou, Modou, Ibrahima, MANE, Alla et Moda FALL,

de feu Mamadou SECK à savoir :

Sa veuve : Ndèye Ngoné DIOP,

de feu Alassane Maguette SENE, à savoir : Abdoulaye, Thiaba Awa, Yacine et Diarra SENE, représentés par Monsieur Mamadou MBAYE, demeurant à Dakar, en l'Etude dudit Avocat ;

Lequel a exposé que par exploit en date du 04 décembre 2002, Maître Bernard SAMBOU, Huissier de Justice à Dakar, il a servi assignation et appelé en cause Monsieur le Directeur de l'Enregistrement des Domaines et du Timbre, à comparaître devant Nous, à l'audience du 19 décembre 2002, pour est-il-dit dans cet exploit notamment :

« Attendu que mes requérants ont saisi le juge de l'expropriation pour entendre ordonner la rétrocession à leur profit du TF.8641/DG devenu le TF.375/DP ;

« que l'exécution de la décision à intervenir ne peut se faire qu'avec la collaboration du Directeur des Domaines ;

« que mes requérants ont tout intérêt à ce qu'il soit installé dans la cause ;

« que le présent lui est servi à cette fin ;

« Par Ces Motifs ;

« Déclarer l'appel en cause recevable ;

« Au Fond ;

« Adjuger à mes requérants l'entier bénéfice de leur requête » ;

3° les héritiers de feu Mamadou SECK à savoir la veuve Ndèye Ngoné DIOP ;

4° les héritiers de feu Alassane Maguette SENE à savoir Abdoulaye, Thiaba, Awa, Yacine et Diarra SENE (représentés par Mamadou MBAYE) ont assigné le Directeur de l'enregistrement des Domaines et du timbre devant le juge de l'expropriation pour entendre ordonner la rétrocession à leur profit du TF.8641/DG devenu TF 375/DP et appelé en cause le Directeur des Domaines ;

I - EN LA FORME

Il y a lieu de déclarer recevable l'action introduite dans les formes et délai de la loi ;

II - AU FOND

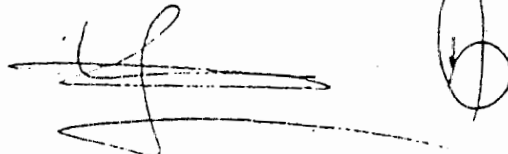
Attendu que par conclusions datées du 9 janvier 2003, les demandeurs par l'organe de leur conseil Maître Ibra SEMBENE, ont soutenu que leur immeuble objet du TF 8641/DG ayant été déclaré cessible par le décret N°77.333/MFRE/D61D/DD du 26 avril 1977 et fait l'objet d'une clause d'indisponibilité inscrite par le conservateur suivant réquisition du 12 mai 1977, doit leur être rétrocédé dès lors que le projet d'exploitation de la 2^{ème} tranche de la Zone Franche Industrielle de Dakar n'a pas été réalisé et que le délai imparti à contrario par l'article 31 de la loi 76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique est aujourd'hui largement dépassé ;

Attendu que dans leurs conclusions en réponse datées du 20 mai 2003, le Directeur Général des Impôts a sollicité le rejet de l'action en rétrocession pour forclusion, moyen pris de ce que, bien que l'article 31 de la loi 76-67 du 02 juillet 1976 susvisé permet aux anciens propriétaires des titres expropriés ou à leurs ayant droits à titre universels de demander leur rétrocession dans un délai de 5 ans à compter du procès verbal d'accord amiable ou de l'ordonnance d'expropriation, il s'avère en l'espèce que la dite demande a été faite bien après le 11 décembre 1992 compte tenu du fait que la mutation du titre a eu lieu le 11 décembre 1987 ;

Que par des écritures en répliques prises le 15 avril 2005, les demandeurs ont souligné que le délai de cinq ans fixé par le texte de l'article 31 de la loi 76-67 est imparti à l'Etat pour la réalisation de la déclaration d'utilité publique sauf dans le cas où il entend renoncer au bénéfice de l'expropriation et ne saurait par conséquent emporter leur forclusion à agir dès lors qu'ils ne peuvent le faire qu'à l'expiration du dit délai ;

Qu'il s'y ajoute selon eux, qu'en l'espèce l'Etat n'a jamais entendu renoncer au bénéfice de l'expropriation ou alors ils n'ont jamais eu connaissance de sa volonté de le faire ;

Attendu qu'il figure au dossier les jugements d'hérédité N°638 du 25 mai 1989, N°033 du 15 février 1989, N°91 du 06 mars 1997 et N°518 du 05 octobre 1989 respectivement rendus par les Tribunaux



A l'audience prévue dans l'assignation, l'affaire a été renvoyée au 16 janvier 2003 puis au 20 février 2003 sur demande du défendeur représenté par l'Agent Judiciaire de l'Etat, pris en la personne de Babacar BA pour communication au 17 avril 2003 pour la dernière date à laquelle elle a été utilement retenue et mise en délibéré pour le 15 mai 2003 ;

Ce délibéré a été rabattu, les débats réouverts, cause et parties renvoyées au 05 juin 2003 ;

Maître Ibra SEMBENE et Associés pour le compte des demandeurs, a alors lu développé et déposé des écritures en date du 16 janvier 2003 ainsi libellés en leur dispositif :

« En la forme : Déclarer l'action recevable ;

« Au Fond :

« Vu l'article 31 précité ;

« Ordonner la rétrocession de l'immeuble objet du TF.854/DP devenu le TF.375/DP ;

« Condamner les défendeurs aux entiers dépens » ;

En réplique et par écritures en date du 20 mars 2003, pour l'Etat du Sénégal, le Directeur Général des Impôts et Domaines, représenté par Monsieur Sidy Mohamed DIAKHATE, Inspecteur Principal des Impôts et Domaines, a lu, développé et déposé des conclusions ainsi libellées en leur dispositif :

« Au Fond

« Voir rejeter la demande de rétrocession du Titre Foncier N°375/DP formulée par les héritiers de feu Mamadou THIOMBANE pour forclusion ;

« Condamner le demandeur aux dépens » ;

Les demandeurs sont revenus par écritures en date du 15 avril 2003 prises par leur conseil pour solliciter qu'il nous plaise :

« Rejeter l'exception de forclusion comme mal fondée ;

« Adjuger de plus bel aux concluants l'entier bénéfice de leurs écritures présentes et précédentes » ;

SUR QUOI, l'affaire a de nouveau été remise en délibéré pour le 17 juillet 2003, lequel a été prorogé au 31 Juillet 2003 ;

Et advenue cette dernière date, vidant notre délibéré conformément à la loi ;

NOUS, Juge de l'Expropriation ;

Attendu que par exploit du 04 décembre 2002 servi par Maître Bernard SAMBOU, huissier de Justice à Dakar,

1° les héritiers de feu Mamadou THIOMBANE à savoir la veuve Rokhaya DIOUF, les enfants : Diabel, Ndiaga SARR, Abdou Khaly Gamou et Rokhaya THIOMBANE ;

2° les héritiers de feu Racine FALL à savoir la veuve Fatma FALL, les enfants Amadou, Adama, Sokhna GAYE, Seynabou, Aminata, Abdou Modou, Ibrahima, Mané, Allé et Moda FALL ;

Départementaux Hors Classe de Tivaoune et de Rufisque et attestant de la qualité d'héritiers des auteurs susnommés, de tous les demandeurs ;

ASCA

Qu'il ressort de la copie collationnée des bordereaux analytiques du TF 375/DP ex 8641/DG que feu Mamadou THIOMBANE, Racine FALL, Mamadou SECK et El Hadji Maguette SENE, copropriétaires du dit TF ont déclaré acquiescer à l'expropriation prononcée par ordonnance du 08 janvier 1979 et arrêt du 08 août 1980 d'une parcelle de 38 ha, 66a 15a à distraire de cet immeuble contre paiement d'une indemnité de 76.769.600 Frs et que la clause d'indivisibilité a été validée;

Attendu que les défendeurs qui plaident la forclusion des demandeurs n'ont pas contesté qu'il n'a pas été depuis les procédé aux réalisations pour lesquelles l'expropriation a été décidée ;

Attendu qu'aux termes de l'alinéa 1 de l'article 31 de la loi 76-67 si les immeubles expropriés ne reçoivent pas dans le délai de 5 ans à compter du procès d'accord amiable ou de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue par la déclaration d'utilité publique, les anciens propriétaires ou leur ayant droits à titre universel peuvent en demander la rétrocession ;

Attendu que le délai de 5 ans de l'article 31 sus-énoncé n'est imparti qu'à l'Etat pour la réalisation de l'entreprise pour laquelle l'expropriation a eu lieu sous peine de la mise en œuvre de la procédure de rétrocession ;

Qu'il s'ensuit que les héritiers demandeurs ayant agi à l'expiration du dit délai ne sont ni forclos ni déchus ;

Attendu qu'il ne ressort pas des éléments du dossier ou des arguments fournis que les expropriés ont reçu paiement de l'indemnité de 76.760.600 Francs ; qu'au regard de ce qui précède et en application des dispositions de la loi 76-67 du 02 juillet 1976, il échet de faire droit à la demande en rétrocession ;

20 Grands
CANCER IV Eseau N° 15371M
Case 1053
Le Receveur
Moussa S...
Inspecteur Principal
des Impôts et des Domaines

PAR CES MOTIFS

Statuant — publiquement, — contradictoirement, — en matière d'expropriation et en dernier ressort ;

En la Forme
Déclarons l'action recevable ;

Au Fond

Ordonnons la rétrocession de l'immeuble objet du TF 8641/DG devenu 375/DP aux héritiers demandeurs ;
Mettons les dépens à la charge du Trésor Public ;

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;
Et ont signé le Président et le Greffier ;