

REPUBIQUE DU SENEGAL



MINISTERE DE LA JUSTICE



CENTRE DE FORMATION JUDICIAIRE (CFJ)

MÉMOIRE DE FIN DE FORMATION

SUJET

LE REGIME JURIDIQUE DES IMPENSES IMMOBILIERES

Présenté par :
Khady SAKHO

Sous la direction de :
Maitre El hadji Oumar YOUM
Avocat à la Cour

DEDICACES

Je dédie ce modeste travail à :

Mes parents qui ont tout fait pour moi, que Dieu leur accorde longue vie avec une santé de fer ;

Mon époux Birane NIANE, merci pour ton soutien et ta compréhension ;

Ma fille Ndéye NIANE ;

A mes frères et sœurs ;

Khady FALL, une grande amie ;

Fatou Aicha CISSE LAM ;

Maissa Déguène SALL, Coumba GUEYE KÂ, Sophie DIAGNE NDIR, Mame Yaram NDAO, Khady MARONE, avec qui j'ai partagé les joies et les peines de la fac ;

A tous mes collègues du CFJ, Promotion 2009-2011.

REMERCIEMENTS

Je remercie :

Mon encadreur Maître Elhaj Oumar YOUM pour sa disponibilité, sa simplicité et surtout sa rigueur. Ce fût un grand honneur pour moi de travailler avec lui et de bénéficier de son expérience ;

Mamadou DIAKHATE notre Directeur pour toutes les sacrifices consenties dans notre formation au CFJ.

Khady FALL, ma très chère et dévouée amie ;

Maître El haji Maodo Malick WADE, Greffier en Chef du Tribunal Régional Hors Classe de Dakar ;

Marie Thérèse NDIAYE pour toute l'aide qu'elle m'a apportée en voulant bien partager ses réflexions avec moi ;

A tous mes collègues du Centre de Formation Judiciaire.

LISTE DES ABREVIATIONS

- AUPSRVE : Acte Uniforme organisant les Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécutions.
- AUS : Acte Uniforme organisant les Sûretés.
- BCEAO : Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest.
- CPC : Code de Procédures Civiles
- CC : Code Civil (Français)
- COA : Code des Obligations de l'Administration
- COCC : Code des Obligations Civiles et Commerciales.
- DA : Domaine Affecté
- DE : Domaine de l'Etat
- DN : Domaine National
- DNA : Domaine Non- affecté
- DPM : Domaine Public Maritime.
- DPE : Domaine Privé de l'Etat
- ENA : Ecole Nationale d'Administration
- ECUP : Expropriation Pour Cause D'utilité Publique
- OHADA : Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique.
- PAP : Personnes Affectées par le Projet
- SAPCO : Société d'Aménagement de la Petite Côte
- SICAP : Société Immobilière du Cap Vert.
- SN HLM : Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré.
- SGBS : Société Générale des Barques au Sénégal.

INTRODUCTION

Le droit réel est le droit qui porte directement sur une chose¹ ou encore le lien de droit qui unit directement une personne à une chose. Il est constitué d'une part, des droits réels principaux composés par le droit de propriété et ses démembrement (servitudes, usage, emphytéose, droit de superficie...etc.) ; et d'autre part des droits réels accessoires qui sont ceux liés à l'existence d'une créance dont ils garantissent le recouvrement (sûretés réelles, privilèges).

Le droit de propriété étant le plus important des droits réels est régi par les articles **544 à 577 du Code Civil français** qui sont toujours applicables au Sénégal. C'est ainsi que l'article 544 le définit comme « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas, un usage prohibé par les lois ou les règlements ». L'assiette de ce droit de propriété peut porter sur un bien meuble ou un bien immeuble. « En matière mobilière, possession vaut titre » dispose l'**article 2279 du code civil français** «res mobilis res vilis »² précise l'adage. C'est pourquoi le régime juridique des biens meubles ne pose pas beaucoup de difficultés même si au fil du temps on remarque l'apparition de biens meubles ayant beaucoup plus de valeur que certains biens immeubles (valeurs mobilières, fonds de commerce, actions...).

Tel n'est pas le cas pour ces derniers biens qui ont de tout temps, bénéficié d'une protection beaucoup plus accrue du fait de leur caractère de fixité et de leur grande valeur.

Au Sénégal, durant la colonisation, plusieurs textes ont été mis en œuvre pour réformer la notion de propriété immobilière qui était naturellement liée à la famille, à la tribu ou à la communauté et se transmettait de génération en génération à l'intérieur de ces entités. Le colonisateur, tout le long de son règne, a mis en œuvre différentes tentatives pour faire évoluer le régime foncier coutumier vers le régime de propriété individuelle qui était le sien.

A cet effet, de nombreux textes législatifs et réglementaires furent édictés, promulgués et mis en application parmi lesquels **le décret du 26 Juillet 1906 portant organisation de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française(AOF)** et son perfectionnement par le **décret du 25 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en AOF** qui instituait le régime de l'immatriculation des immeubles appuyé sur des livres fonciers, garantissant aux titulaires inscrits, les droits réels acquis par eux sur les biens immatriculés et

¹ Lexique des termes juridiques, Raymond GJILLIEN et Jear VINCENT, 13^{ème} édition, Dalloz

² Dans l'ancien droit les biens étaient distingués selon leur valeur, c'est pourquoi les meubles meublants qui étaient constitués d'argent et de bijoux avaient une valeur moins importante que les immeubles qui étaient la roue motrice de l'économie agricole.

conférant au système de la libre appropriation foncière un haut degré de perfectionnement technique³.

Cependant, les avantages de cette nouveauté n'ont pas emporté l'engouement des nationaux sénégalais qui n'ont pas massivement procédé à l'immatriculation de leurs terres.

C'est dans ce contexte précis, résultat d'un long processus historique, qu'allait intervenir la réforme qui a donné naissance à la **loi n° 64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national** et qui consacrait le « retour au droit négro-africain » et à la conception socialiste de la terre »⁴, ainsi que le **décret n°64-573 du 30 juillet 1964** fixant les conditions d'application de la loi précitée.

Cette réforme va ériger de plein droit « en domaine national toutes les terres non comprises déjà dans le domaine public ou dont l'appropriation n'était pas déjà attestée par inscription sur les livres fonciers ou la conservation des hypothèques ou qui, à la date d'entrées en vigueur de la loi, ne faisaient pas l'objet d'une procédure d'immatriculation au profit d'une personne autre que l'Etat »⁵.

C'est à partir de cette réforme que le territoire national fût subdivisé en **deux domaines** : le **Domaine National** et le **Domaine De l'Etat**.

Les terres du **Domaine National** (DN) sont classées en quatre catégories :

-**les zones urbaines** composées des terres du domaine national situées dans les communes. Elles font l'objet d'une cogestion entre l'Etat et la commune. La loi 87-11 du 24 Février 1987, et le décret n° 87-271 du 03 Mars 1987 autorisent la vente de ces terres destinées à l'habitation situées dans les centres urbains et compris dans les zones dotées d'un plan d'urbanisme approuvé ou résultant d'un lotissement approuvé, à ses attributaires et occupants. Cette vente est autorisée par l'article 1^{er} et son article 2 dispose que : « Les droits d'enregistrement et de formalités foncières exigibles sur les actes constatant la vente sont réduits de moitié ». Par ailleurs, le décret d'application qui a été pris détaille les conditions à remplir pour bénéficier de la vente qui entraîne l'obtention du titre foncier. En outre, le décret n°66-858 du 7 Novembre 1966 fixe les conditions d'administration des terres à vocation agricole situées dans les zones urbaines.

-**les zones classées** sont celles à vocation forestière ou de protection. Elles font l'objet d'un classement suivant une réglementation particulière (code de l'environnement).

-**Les zones de terroirs** correspondent en principe, aux terres régulièrement exploitées pour l'habitat rural, la culture ou l'élevage ;

-**les zones pionnières** constituent le restant du DN.

³ Droit civil et commercial sénégalais, Didier MARTIN, NEAS 1982

⁴ Allocution du Président SENGHOR le 1^{er} mai 1964 sur un projet de réforme foncière au Sénégal qui a abouti à la naissance de la loi sur le domaine national du 17 juin 1964.

⁵ Article 1^{er} de la loi de 1964 sur le domaine national.

Ces terres ne sont pas une propriété de l'Etat qui n'en est que le simple détenteur chargé d'en assurer l'utilisation et la mise en œuvre rationnelle. Elles ne sont pas n'ont plus « susceptibles d'appropriation privée mais seulement d'un usage à temps »⁶.

A côté du domaine national, il ya le **Domaine De l'Etat (DE)** régi par la loi N° 76-66 DU 2 JUILLET 1976. Il est composé par le **domaine public** et le **domaine privé**.

le **Domaine Public (DP)** est subdivisé en domaine **naturel** et **artificiel**, il est inaliénable et imprescriptible⁷ mais peut faire l'objet d'occupation sous la forme de permissions de voirie, d'autorisation d'occuper, de concessions et d'autorisations d'exploitation dans des conditions bien définies⁸.

Le **Domaine Privé (DP)** est composé par les biens et droits mobiliers et immobilier acquis par l'Etat à titre gratuit ou onéreux selon les modes du droit commun ; les immeubles acquis par voie d'expropriation ; les immeubles immatriculés au nom de l'Etat ; les biens vacant et sans maître;- les immeubles inmatriculés au nom de l'Etat ; les immeubles préemptés par l'Etat ; les biens et droits mobiliers et immobiliers dont la confiscation est prononcée au profit de l'Etat...etc.⁹

En conséquence le **DP** se divisé en **Domaine Privé Mobilier(DP)** et **Domaine Privé Immobilier (DPI)**.

Le **DPI** qui nous intéresse en l'espèce est subdivisé en deux catégories : **le Domaine Affecté (DA)** et le **Domaine Non- Affecté (DNA)**.

« Le **DA** comprend les immeubles mis gratuitement à la disposition des services de l'Etat pour leur permettre d'assurer leur fonctionnement. Peuvent aussi bénéficier d'une affectation les établissements publics à caractère administratif de l'Etat »¹⁰.

Le **DNA** consiste en des terrains à mettre en valeur et susceptibles d'occupation par les personnes physiques ou morales sur la base d'autorisation d'occuper, de bail ordinaire, de bail emphytéotique, de droit de superficie, de concession et enfin de vente. A ce titre, l'Etat du Sénégal accorde souvent la gestion de certaines de ses terres à des sociétés anonymes à participation publique majoritaire dont la mission est de procéder à la promotion, la viabilisation, la location et la vente de ces

⁶ Cf. notes n°4

⁷ Article 09 de la loi 76-66 du 02 juillet 1975 portant code du domaine de l'Etat.

⁸ Article 11 du code du domaine de l'Etat.

⁹ Article 21 et suivants code domaine de l'Etat

¹⁰ Article 33 code domaine de l'Etat.

terres à des promoteurs pour leur mise en valeur. C'est ainsi que la Société d'Aménagement et de Promotion des Côtes (**SAPCO**) s'est vue chargée par l'Etat, principalement de créer, développer et promouvoir le tourisme sur la petite côte, d'abord par la viabilisation des terrains qui y sont situés, ensuite à leur location ou à leur vente à des promoteurs pour des constructions et des installations touristiques.

Il ya aussi la Société immobilière du Cap-vert (**SICAP**) dont l'objectif est de construire des logements sociaux avec des coûts moindres pour qu'ils soient à la portée des populations. Contrairement à la SAPCO, la SICAP joue un rôle social pour atténuer la crise du logement.

Les **impenses** sont définies selon le lexique des termes juridiques comme les « dépenses ou améliorations faites pour la conservation ou l'embellissement d'une chose ». Cependant dans le langage courant ces impenses s'entendent comme les dépenses, constructions ou améliorations faites sur un bien appartenant à autrui. Cette dernière définition semble être la plus exhaustive dans la mesure où elle pose le problème juridique du bien appartenant à autrui.

A partir de cette acception, les impenses peuvent être classées en deux catégories. Elles sont soit mobilières soit immobilières.

On parle d'**impenses mobilières** lorsque les conservations, améliorations ou embellissements sont effectués sur un bien mobilier.

Les **impenses immobilières** désignent les dépenses effectuées pour la conservation, l'amélioration ou l'embellissement d'un bien immeuble.

Ces définitions et classifications résultent du droit français. Il est par conséquent utile de se poser la question de savoir ce qu'on entend par impenses immobilières en droit sénégalais ?

Au Sénégal, le terme impenses immobilières désigne plutôt les réalisations effectuées sur un terrain ou, plus précisément, les constructions effectuées sur un terrain appartenant à autrui. D'autres parlent de « **peines et soins** »¹¹. Même si **CAVERIVIERE** distingue les deux notions¹², la pratique et la jurisprudence assimilent les impenses immobilières aux peines et soins.

¹¹ Monique CAVERIVIERE et Marc DEBENE : Le droit foncier sénégalais P. 21.

¹² Elle dit que si la notion de « peine se rapproche de celle, plus classique « d'impenses » son contenu est toute fois différent. Elle poursuit également sa réflexion en affirmant que « si les impenses peuvent être définies comme les améliorations apportées à un bien, le concept de peines englobe une réalité plus large et permet de qualifier l'effort de mise en valeur du soi ».

Les **impenses immobilières ou peines et soins** désigneraient ainsi les constructions qu'une personne aura effectuées sur un terrain dont il n'est pas propriétaire mais dont le droit de construire lui a été concédé par l'Etat¹³, l'autorité administrative¹⁴ ou une personne privée (les terres de la propriété foncière privée).

Les titulaires d'impenses immobilières ne disposant pas de titre foncier, mais d'un simple titre révocable, il importe de se poser des questions sur la nature du droit qu'ils détiennent sur ces biens et sur la valeur juridique de ces constructions qui sont souvent de grande valeur. Il ya lieu aussi de s'intéresser au sort des constructeurs qui n'ont aucun titre mais qui ont néanmoins des droits à sauvegarder.

Le sujet soumis à notre réflexion comporte un intérêt théorique et pratique.

Théorique dans la mesure où il nous permettra de revenir, d'abord sur la nature juridique des impenses immobilières qui continue d'alimenter les débats. Dans la pratique l'interprétation des textes juridiques a fait apparaître deux positions. La majorité de la doctrine considère qu'elles sont immeubles, une autre partie de la doctrine les qualifie de biens meubles. Ensuite, le sujet conduit à vérifier la nature du droit que ces biens confèrent à leurs titulaires.

Le sujet présente également un intérêt pratique. En effet, son étude nous permettra de voir les difficultés que rencontrent les titulaires d'impenses immobilières dans la jouissance paisible de leur bien.

Depuis l'avènement des **Actes Uniformes Organisant les Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution (AUPSRVE)** et les **Sûretés (AUS)**, le régime de la réalisation des impenses a changé surtout avec la modification récente des dispositions sur les sûretés intervenue en décembre 2010. Cette étude nous permettra ainsi de vérifier leur degré d'efficacité face aux réalités du régime foncier sénégalais.

Apporter des tentatives de réponses et des propositions de solution à ces questions nous incite d'abord à se pencher sur les modalités d'occupation des terres du DN et du DE, sans perdre de vue que cette occupation peut être légale ou de fait (1^{ère} partie) ; ensuite à étudier leurs effets qui passe nécessairement par la détermination de la nature du droit qu'elles produisent (2^{ème} partie).

¹³ Ceci concerne les terres du domaine de l'Etat.

¹⁴ Pour les terres du domaine national.

CHAPITRE I/ LES CONDITIONS D'ACQUISITION DES IMPENSES IMMOBILIERES

Les impenses immobilières peuvent être édifiées sur les terres du domaine national ou du domaine de l'Etat par le biais d'un écrit qui peut revêtir plusieurs formes et qui précise les conditions de mise en valeur. Cependant il existe de plus en plus des cas d'occupation de fait d'immeuble appartenant à autrui qui ne peuvent être mis en écart dans la mesure où cette occupation peut engendrer des conséquences sur la plan juridique.

SECTION 1^{ERE} / LES ACTES JURIDIQUES FONDANT LES IMPENSES IMMOBILIERES

Les terres du DN ou de celui de l'Etat sont susceptibles d'occupation par des personnes physiques et morales sur la base d'un acte administratif unilatéral ou d'un contrat.

PARAGRAPHE 1^{ER} /I -LES TITRES ADMINISTRATIFS

L'acte administratif unilatéral peut servir de fondement légal pour occuper le DN ou le DE

A / SUR LE DOMAINE NATIONAL

Le DN est inaliénable et imprescriptible c'est-à-dire qu'on ne peut pas en disposer ni y acquérir des droits après une occupation prolongée. L'état n'est pas propriétaire, il en a uniquement la détention juridique et matérielle afin de permettre son utilisation.

Le DN est exclu de toutes idées de propriété, l'état détient sur ces terres un pouvoir d'administration et de contrôle. Le véritable propriétaire c'est la nation.

Le DN n'est pas non plus la propriété des personnes physiques ou des personnes morales, toutefois il peut faire l'objet d'une occupation privative par la voie de l'affectation.

L'affectation est un acte administratif par lequel le conseil rural confère à un individu ou un groupement ressortissant du terroir concerné, un droit d'usage pour une durée indéterminée sur une parcelle du Domaine National¹⁵. La décision émane d'une délibération du conseil rural à la suite d'une demande de l'intéressé, ou pour les besoins de la mise en œuvre d'une activité d'intérêt général.

¹⁵ Article 17 et suivants du décret de 64

Cette décision du conseil rural qui n'est que provisoire n'aura un caractère définitif qu'après avoir été approuvée par le représentant de l'état. Il ne peut affecter que des terres qui se situent dans la zone des terroirs. IL convient de préciser que la zone des terroirs est « constitué par un ensemble homogène de terres du domaine national nécessaire¹⁶ au développement du ou des villages qui y sont implantés, y ayant des intérêts ruraux communs » et dont l'administration confiée au conseil rural, est soumise au contrôle du ministre chargé du développement par l'intermédiaire du gouverneur, du préfet ou du centre d'expansion rurale (C.E.R)¹⁷.

Le Conseil Rural est, conformément aux dispositions de l'article 06 du décret de 1964, « l'organe représentatif des intérêts des habitants du terroir pour tout ce qui concerne l'utilisation du sol ». Il gère les terres du domaine national sises dans le périmètre du terroir sous le contrôle des autorités précédemment définies. il est obligatoirement consulté sur tous les projets de développement, d'aménagement ou de mise en valeur intéressant tout ou partie du terroir, que ces projets entraînent ou non l'immatriculation au nom de l'Etat de certaines terres du domaine national sises dans le périmètre du terroir¹⁸.il délibère :

- sur les modalités du droit d'usage de ces terres à l'exception des droits d'exploitation des mines et carrières qui sont réservés à l'Etat ; des droits de chasse et de pêche dont les modalités d'exercice sont fixées par décret ; de l'exploitation commerciale de la végétation arborée ;

-sur les projets d'aménagement, d'équipement et de lotissement des périmètres affectés à l'habitation. Ses délibérations sont soumises à l'approbation du gouverneur dont la décision de refus est susceptible de recours devant le ministre chargé du développement¹⁹.

L'organe, constitué entre autre des représentants des villages qui composent le terroir, attribue les terres par la voie de l'affectation aux membres de la communauté rurale et aux associations ou coopératives en fonction de leur capacité d'assurer directement ou avec l'aide de leur famille, la mise en valeur de ces terres. C'est cette affectation qui est matérialisée par l'acte administratif qui comporte la signature du conseil rural et du gouverneur ou du préfet.

¹⁶ Article 1^{er} du décret de 1964 fixant les conditions d'application de la loi sur le domaine national

¹⁷ Articles 5 et 6 du décret 64-573 du 30 juillet

¹⁸ Article 06 al.02 du décret de 64

¹⁹ Article 07 du décret de 64

En **zone urbaine**, la terre à vocation agricole est affectée au particulier par décision du Préfet ou du Gouverneur. Mais ces derniers doivent recueillir l'avis d'une commission administrative.

Dans les **zones de terroirs**, l'affectataire doit appartenir à la collectivité dans laquelle se trouve la terre, il doit être également capable de mettre en valeur la terre ou l'immeuble. Il s'agit d'une capacité de mise en valeur personnelle pour une exploitation individuelle paysanne ou familiale. Cependant dans la pratique ces conditions ne sont pas respectées, en effet beaucoup d'affectataires des terres du domaine national n'appartiennent pas à la collectivité où ces terres sont rattachées (mbane, sangalkam, mbour...etc); de plus l'objet de l'affectation à savoir leur mise en valeur surtout des zones des terroirs par l'activité sylvo-pastorale n'est pas toujours respecté. En lieu et place des plantations ou des fermes, on remarque de plus en plus l'émergence de bâtiments souvent de luxe (maisons de campagne, auberges, résidences secondaires) dans les collectivités qui sont proches des centres ville (mboro, someone, sebikotane, ngaparou, pout ...etc.). Il est donc temps de revoir la loi sur le domaine national (notamment des zones de terroir) dont la préoccupation majeure était la réattribution des terres aux paysans pour promouvoir le développement économique et une meilleure qualité de vie par l'agriculture, la pêche et l'élevage. Cependant, L'activité agricole de même que l'élevage perd de plus en plus de son ampleur du fait de la faiblesse des ressources des acteurs. Elles ne sont donc plus les activités dominantes dans les zones des terroirs. L'objectif de la loi n'a pas été atteint.

L'explication à cet état de fait est que les affectataires n'ont qu'un droit de jouissance sur ces terres. Ils ne peuvent les apporter en garantie pour avoir du crédit au niveau des banques, ce qui limite à bien des égards leur pouvoir d'achat et d'investissement pour promouvoir leur activité.

Si les terres du DN sont supposées appartenir à la nation, pourquoi priver à un citoyen son droit de jouir pleinement de ces terres en lui conférant un véritable droit réel. Il devient urgent de revoir le régime des terres du DN d'autant plus qu'elles constituent plus de la moitié du territoire national (95%). Cependant, pour éviter les spéculations foncières, il serait plus prudent de prévoir un régime d'immatriculation pour les ressortissants des zones de terroir tout en prévoyant une réserve qui resterait dans le DN pour les activités d'intérêts général, l'agriculture, l'élevage ou encore l'aquaculture.

Par ailleurs la différence entre les zones des terroirs, celles urbaines, pionnières et classées, est entrain de se dissiper. Les raisons qui justifiaient ce classement semblent n'être plus d'actualité. On se demande même si la subdivision originelle des terres du domaine de l'Etat en quatre zones a toujours sa raison d'être dans la mesure où l'Etat peut à tout moment intégrer les zones classées et pionnières dans son domaine privé sans formalités préalables²⁰. De même, les zones de terroir et celles

²⁰ Article 39 du décret de 64

urbaines peuvent faire l'objet d'une immatriculation au nom de l'Etat en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique²¹ ou d'activité d'intérêt général. La loi sur le domaine national précise que l'Etat n'est que le détenteur des terres du domaine national, mais en réalité, ce dernier semble en être le véritable propriétaire dans la mesure où il en dispose aisément. En conséquence le grand perdant dans ce régime foncier est tout simplement le citoyen sénégalais qui éprouve bien des difficultés pour être propriétaire d'une portion du territoire. C'est pourquoi tous les cas de fraudes portent généralement sur les terres du DN. En effet la majeure partie des nationaux n'ont pas conscience du type de droit qu'ils ont sur ces terres. On leur délivre des actes administratifs qu'ils considèrent comme des titres de propriétés alors qu'en réalité ils ne sont détenteurs que de titres précaires intransmissibles en cas de décès.

A côté de l'affectation, il ya d'abord la désaffectation qui est le contraire de l'affectation. La procédure est réglementée par les dispositions des articles 18 alinéa 3 et suivants du décret de 64.

La désaffectation est le fait de retirer le droit de jouissance qui était attribué à l'affectataire par une décision administrative du conseil rural. Cette décision peut intervenir pour plusieurs raisons. C'est ainsi qu'elle peut être décidée :

- à la demande de l'intéressé même c'est-à-dire de l'affectataire ;
- Par la Dissolution de la coopérative ou de l'association villageoise qui bénéficiait des terres;
- Par le décès de l'affectataire ou lorsqu'il ne réside plus sur le terroir;
- Par une insuffisance de mise en valeur après une mise en demeure restée sans effet pendant un an.

Toutefois, la désaffectation peut avoir comme soubassement une activité d'intérêt général. Dans ce cas, si les terres qui doivent accueillir ce projet ont été déjà attribuées à des particuliers, elles seront désaffectées et ces derniers recevront des parcelles équivalentes à titre de compensation²².

Il ya par ailleurs la réaffectation qui est une procédure par laquelle la collectivité attribue des parcelles désaffectées à d'autres personnes physiques ou morales qui appartiennent à la collectivité. C'est, par exemple le cas d'un affectataire qui décède. Les terres qui lui étaient attribuées ne reviennent pas automatiquement à ces héritiers qui doivent en demander la réaffectation à leur nom. Elles seront réaffectées à ces derniers dans la limite de leur pouvoir d'exploitation ou bien à un autre qui est, cependant, tenu de verser une indemnité aux héritiers égale à « la valeur des améliorations apportées à l'immeuble, et le cas échéant, des récoltes, estimée au jour où la nouvelle affectation est estimée »²³.

²¹ Article 31 et suivants du même décret

²² Article 20 al.02, 3^{ème} point.

²³ Article 23 du décret de 64

En résumé, les terres du domaine national ne sont susceptibles que d'un droit d'usage indéterminé par la voie de l'affectation.

Contrairement au domaine de l'Etat qui peut faire l'objet de plusieurs modes d'occupation et dont certains confèrent à leur titulaire un véritable droit réel.

B/ SUR LE DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT

L'occupation du Domaine Public peut résulter d'un acte administratif unilatéral. Il en est ainsi de la permission de voiries et de l'autorisation d'occuper qui sont des actes administratifs unilatéraux

A titre de rappel, les biens du domaine public sont protégés par la règle de l'**inaliénabilité** sauf en cas de déclassement ; c'est-à-dire en cas de transfert de la gestion d'une portion du domaine public par une personne morale de droit public, un concessionnaire de service public ou un organisme visé à l'article 11 de la loi de 1964 sur le domaine de l'Etat.

Les biens du Domaine Public sont également protégés par la règle de l'**imprescriptibilité** c'est-à-dire qu'on ne peut pas acquérir des droits réels ou de droit de propriété sur les terres du Domaine Public après une possession ininterrompue.

Toutefois le Domaine Public peut faire l'objet d'une occupation privative, mais cette occupation ne confère pas un droit acquis.

Il ya la permission de voirie et le permis d'occuper.

-La permission de voirie permet à un particulier d'occuper privativement le domaine public sans modification de l'assiette en y installant des « installations légères et démontables ».

La permission de voirie est un acte qui permet le stationnement c'est un acte de police, l'autorité compétent est le Maire.

-L'autorisation d'occuper quand à elle relève de la gestion des domaines rattachés au service des impôts et domaines. Elle va plus loin que la permission de voirie puisqu' elle est concédée avec possibilité de modifier l'assiette du Domaine Public.

Pour ces deux cas l'administration peut à tout moment et discrétionnairement révoquer ceux-ci, tout motif est valable pour récupérer l'immeuble concédé. Cependant dans la pratique on remarque l'émergence de constructions de grande valeur (hôtels, centres commerciaux, villa de luxe) sur le domaine public maritime qui ne doit en principe recevoir que des « constructions légères, démontables ». La grande question qui se pose est celle de savoir sur quelle base ces édifices, qui sont appelées à durer dans le temps, sont construites. Si cela continu, c'est tout le DPM qui finira aux mains des investisseurs étrangers qui priveront même l'accès à la mer aux citoyens sénégalais.

Il est important de préciser que l'Assemblée Nationale de même que le Sénat viennent d'adopter le 22 février 2010 la **loi n°11/2010 portant transformation des permis d'habiter délivrés dans les centres urbains en titres fonciers**. Cette loi qui n'apporte pas l'engouement de tous les députés est considérée par certain comme un moyen de

régulariser l'occupation illégale du littoral c'est-à-dire du DPM²⁴. Par ailleurs l'adoption de cette loi devait être précédé par la modification de la loi sur le DE notamment de l'alinéa 2 de l'article qui dispose que les biens du DP en raison de leur nature ou de leur destination sont insusceptibles d'appropriation privée. Concernant l'application de cette loi sur les permis d'habiter délivrés sur le DN, cela ne va pas poser beaucoup de difficulté dans la mesure où l'immatriculation de ces terres au nom de l'Etat est possible.

C/ SUR LE DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

Le DPE est composé de tous les biens qui ne sont pas incorporés dans le DP.

Il est identifié à partir du régime de l'immatriculation. Tous les biens du domaine privé sont forcément immatriculés. Il est scindé en domaine privé affecté et en domaine privé non affecté.

L'affectation des biens du domaine privé obéit à une logique administrative. Il s'agit de donner au démembrement de l'Etat des moyens nécessaires à leur mission de service public.

A côté du domaine privé affecté, il existe un domaine privé non affecté qui obéit à une logique foncière, autrement dit il s'agit de répartir la consommation du sol. Ce dernier est alors considéré comme une vaste réserve susceptible de constituer une réponse à la consommation du sol à des fins d'habitation et d'urbanisation. Le domaine privé non affecté a un caractère éminemment social. Pour autant, il peut générer des revenus qui sont considérés par la loi des finances comme une recette au budget de l'Etat.

L'Etat est le propriétaire du domaine privé.

Le domaine privé fait l'objet d'une immatriculation. Cette dernière s'analyse comme la publicité d'un droit préexistant.

En effet, seul l'Etat peut immatriculer en son nom les biens du domaine privé. Il a ainsi le monopole de l'immatriculation et il est considéré comme un ensemble patrimonial générateur de ressources. Pour autant, l'Etat peut-il disposer des biens du domaine privé ?

Le domaine privé est protégé par le régime de la quasi inaliénabilité (l'Etat peut disposer mais avec l'autorisation du parlement).

Le domaine privé non affecté est une réserve foncière pouvant abriter un certain nombre de droits réels. En effet, à partir de 1964, mais surtout avec **la loi 76-66**, la propriété privée a été gelée. Elle ne peut s'étendre que par le circuit des sociétés ayant un caractère d'utilité publique comme la SNHLM, la SICAP...

²⁴ Voir l'article paru dans le journal Le Quotidien du 23 février 2011 intitulé : « TRANSFORMATION DES PERMIS D'HABITER DES CENTRES URBAINS EN TITRES FONCIERS Des députés pour attaquer les occupants illégaux du littoral ».

Toutefois comme il a été précisé des droits variables peuvent s'exercer sur les biens du domaine privé de l'Etat. L'occupation privative du domaine privé peut se fonder sur un acte administratif unilatéral.

L'autorisation d'occuper (article 37 de la loi 76-66)

C'est un acte administratif unilatéral qui autorise l'occupation privative du domaine privé. Il convient de signaler que cette autorisation peut être retirée discrétionnairement. Ce qui place le bénéficiaire dans une situation instable, précaire et révocable. Elle est accordée dans les cas où l'immeuble est situé dans une zone non encore dotée d'un plan d'urbanisme ou si ce plan doit être révisé. Elle est généralement accordée à des fins d'habitat et d'exploitation provisoire. Lorsque le retrait est prononcé, le bénéficiaire doit rendre la construction libre. En dehors de l'acte administratif unilatéral.

A côté des titres administratifs, existent des contrats administratifs qui peuvent justifier l'occupation.

PARAGRAPHE 2^{ème} / LES CONTRATS ADMINISTRATIFS

La loi 76-66, énumère plusieurs types de contrats qui peuvent être conclus sur le DE.

A/Le bail ordinaire

Il est réglementé par **l'article 38 de la loi 76-66**, il permet à l'Etat de louer un bien du domaine privé à un particulier qui est le preneur. Ce dernier a un droit de jouissance pour une durée maximale de 18 ans contre une redevance annuelle à payer au niveau des impôts et domaines.

B/Le bail emphytéotique

Il est réglementé par **l'article 39 de la loi 76-66**. Il a une durée minimale de 18 ans et maximale de 50 ans. Il est susceptible de prorogation de 50 ans. L'emphytéote jouit d'un droit réel susceptible d'hypothèque. Toutefois, l'emphytéote est tenu d'une obligation de mise en valeur.

C/ LES CONTRATS DE CONCESSION

Il s'agit des concessions de travaux publics ou même des concessions de services techniques et des concessions du droit de superficie. Ces contrats d'occupation sont conclus pour une période généralement définie par l'état.

Les contrats de concession de travaux publics sont régis par le code des obligations de l'administration car elle porte sur DPE.

Il y a un certain nombre d'obligation auxquelles sont soumis les occupants du domaine public ce sont :

Il peut s'agir de conditions relatives à la police de la circulation exemple la liberté d'aller et venir ; la condition relative à l'intérêt général exemple la salubrité, la moralité et la sécurité.

L'administration a également la possibilité d'imposer de véritables obligations de service publique à l'occupant, il en est ainsi du pratique de la continuité et de l'égalité des usagers. Il convient également de signaler que les occupants ne bénéficient pas du domaine public gratuitement. Ils sont soumis à redevance **article 17 de la loi 76-66**, cette redevance peut être révisé chaque année, elle est calculée en fonction de la position de l'occupant sur le domaine public.

Cette redevance n'est ni un loyer ni une taxe mais simple et juste contrepartie de l'occupation. Toutefois, **l'article 18 de la loi 76-66** prévoit les termes d'occupation gratuite des lors que l'activité a un caractère prédominant d'utilité publique.

La concession du droit de superficie est un autre mode de contrat qui n'est possible que sur les zones résidentielles dotées d'un plan d'urbanisation utilisé uniquement pour les constructions d'habitat individuel. Le droit de superficie de prorogation en prorogation peut aller jusqu'à 150 ans. Il confère un droit réel qui est susceptible d'hypothèque. Les bénéficiaires ont une obligation de mettre en valeur l'immeuble.

Tous les contrats sur le domaine privé sont des contrats administratifs, l'Etat peut les résilier ou les modifier de façon unilatérale.

Par exemple : Pour défaut d'inexécution de l'obligation de mise en valeur.

La résiliation est faite par le ministre des finances.

SECTION 2^{ème} / LES CONDITIONS D'ACQUISITION DE FAIT DES IMPENSES

A côté des modes conventionnels d'acquisition des impenses, il existe celles non-conventionnelles découlant d'un fait.

PARAGRAPHE 1^{ER}/L'OCCUPATION ILLEGALE

« En matière de meubles, la possession vaut titre » dispose l'article 2279 du code civil français. Ce qui signifie, en général que la possession fait présumer la propriété ; mais possession n'est pas propriété surtout en matière immobilière où la preuve de la propriété est différente même si la loi accorde un certain nombre d'effets à ce fait.

A/ SUR LE DOMAINE PUBLIC

Au Sénégal, l'occupation du domaine public de l'Etat sans autorisation est une infraction prévue à l'article 20 in fine du code du domaine de l'Etat qui la sanctionne par « un emprisonnement de un mois à six mois et d'une amende de vingt mille francs à deux millions de francs sans préjudice de la réparation des dommages causés ». En conséquence, les impenses édifiées sans autorisations ne donnent droit à aucune forme de réparation.

B / SUR LES AUTRES DOMAINES (national et privé)

La conjugaison des facteurs liés à une urbanisation galopante, au taux de croissance démographique élevé et à l'insuffisance de l'offre en matière de logement, se traduit dans les villes par un développement de l'habitat spontané, en constructions précaires ou irrégulières, qui représente aujourd'hui 25 % des zones urbaines. A Dakar, l'habitat irrégulier, occupe plus de 30 % des superficies habitées.

Ces zones d'habitat spontané présentent quelques caractéristiques communes :

- une irrégularité foncière ;
- l'absence de nivellement préalable de l'assiette des zones d'habitation ;
- le manque d'ordonnancement et l'étroitesse des rues ;
- l'inexistence ou l'insuffisance d'équipements et d'infrastructures (écoles, dispensaires, eau, électricité, assainissement etc.) ;
- l'irrégularité et la faiblesse des revenus des habitants.

Cette situation se manifeste par les conséquences suivantes :

- absence de titre de propriété pour les occupants ;
- assiette erratique de l'impôt ;
- la programmation des équipements et des infrastructures qui ne peut se faire dans la cohérence souhaitée ce qui explique les difficultés que rencontrent les autorités dans les procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Beaucoup de quartiers irréguliers se sont ainsi développés sur des terrains pourtant déclarés « non aedificandi », autour de marécages, sur des espaces libres situés à proximité des centres villes.

Les occupants de ces quartiers sont souvent des personnes ayant été exclues du marché régulier du logement type « clés en main » en raison de leurs bas revenus.

Certains se sont installés après avoir acquis des parcelles d'habitation auprès de propriétaires coutumiers de terrains de culture non immatriculés, relevant du domaine national, mais sans lotissement régulier préalable.

Ces zones d'habitat sont dotées le plus souvent d'infrastructures (eau, électricité). Les occupations s'y effectuent à une vitesse exponentielle.

Il ya aussi le cas des villages, dits traditionnels du fait de leur ancienneté. Ils sont pour la plupart situés dans les périphéries de Dakar. C'était à l'origine des villages de pêcheurs lébous disséminés çà et là le long de la côte de la presqu'île du Cap-Vert.

Les habitants y avaient toujours fait prévaloir un droit coutumier sur la terre, le sol appartenant à l'ensemble de la collectivité qui distribue aux familles des lots dont elles devenaient « propriétaires ».

La superficie de chaque lot (concession) dépend de la taille du cercle familial. A la disparition du chef de famille ces mêmes parcelles faisaient l'objet de partage entre ses héritiers.

Les « Lébous » faisaient prévaloir des droits précoloniaux sur les terres du Cap-Vert. Ainsi, jusqu'à l'indépendance, ils ont résisté aux diverses

tentatives de « dépossession » par l'Etat colonial qui a voulu imposer l'individualisation de la propriété par l'immatriculation. Cependant, le noyau central reste non immatriculé.

L'acquisition de ces terrains non immatriculés ou immatriculés au nom de l'Etat se fait souvent sur la base d'un simple acte de vente signé par les deux parties et des témoins. En effet le vendeur ne dispose comme titre que d'un permis d'occuper ou un acte administratif alors qu'on sait que leurs droits ne se limitent qu'à l'usage qui est personnel donc insusceptible d'aliénation.

L'occupation des terres du domaine national fait l'objet, en ce moment de beaucoup de fraudes. En effet, l'essentiel des transactions immobilières portent sur ces terres alors que le décret de 1964 en interdit toute vente. C'est ce qui explique d'ailleurs le volume important du contentieux de l'occupation illégale de terrain appartenant à autrui auprès des juridictions. Les premiers responsables de ces conflits sont les collectivités locales qui ne jouent pas pleinement leur rôle. La procédure de désaffectation se fait dans l'irrespect total des dispositions du décret de 64 qui la réglementent. La désaffectation se fait sans mise en demeure préalable. L'affectataire qui se croit toujours attributaire se lève un jour pour voir que son terrain est occupé par quelqu'un d'autre.

Il ya par ailleurs le cas des nouveaux lotissements et les empiètements de certains terroirs sur d'autres. En effet, certaines collectivités locales en procédant à des lotissements, accordent de nouveaux numéros à des parcelles qui en avaient déjà et ayant déjà fait l'objet d'une attribution, sans en informer les intéressés. Ainsi, certains esprits malveillants profitent de cette situation pour jouer avec l'ignorance des populations en leur procurant des actes administratifs sur un même terrain qui comporte deux numéros et qui comporte plusieurs « attributaires ». Les tribunaux, face à cette situation se déclarent toujours incompétents en avançant la thèse selon laquelle la loi ne leur permet pas de se prononcer sur la validité d'un acte administratif. Ce type de décision laisse les populations dans une injustice totale et à la merci des spéculateurs fonciers.

Il est donc temps que les collectivités locales soient plus regardantes sur l'attribution des terres du domaine national. Elles doivent trouver les moyens de bien informer les populations sur la spécificité de ce domaine qui est inaliénable. Une autorité de régulation ou de contrôle de l'affectation des terres (comme celle des marchés publics) doit être mise en place pour aider les nationaux à protéger leurs droits mais aussi pour sonner l'alerte en cas de fraude. Elle pourra ainsi faire des inspections au niveau des collectivités décentralisées, qui mieux averties seront plus rigoureuses dans l'exercice des missions qui leurs sont confiées.

PARAGRAPHE 2^{ème} / LA POSSESSION : LA THEORIE DES IMPENSES.

Il existe des cas où une personne occupe un immeuble en se croyant propriétaire alors qu'en réalité il ne l'était pas. En vertu de cette qualité

elle y a réalisé des constructions pour le mettre en valeur. A l'apparition du véritable propriétaire, le possesseur qui s'est cru propriétaire perd normalement tous les droits sur les immeubles notamment les impenses qu'il y avait édifiées. Pour réparer cette injustice, La jurisprudence, surtout française, a élaboré une théorie dite « des impenses », pour protéger le possesseur évincé en retenant le principe d'une indemnisation en fonction, non plus de sa bonne ou mauvaise foi, mais de la nature des travaux entrepris ou des frais exposés, appelés impenses.

Il ya aussi le cas de l'immeuble qui comporte beaucoup de propriétaires (indivision) et sur lequel des améliorations ont été faites par un des indivisaires. La théorie des impenses 'applique aussi dans ce cas d'espèce.

A/LE POSSESSEUR EVINCE

La possession est la « maîtrise de fait exercée sur une chose corporelle et correspondant, dans l'intention du possesseur, à l'exercice d'un droit réel »²⁵. Elle est composée du corpus, qui est le fait de se comporter comme le véritable propriétaire du bien, et de l'animus qui traduit l'intention de se conduire comme tel. Ainsi le possesseur, spécialement s'il s'est cru propriétaire et si sa possession a duré un certain temps, a pu entreprendre sur l'immeuble dont il est évincé des travaux de constitutifs d'améliorations. En laisser purement et simplement le bénéfice à son véritable propriétaire eût procuré à ce dernier un enrichissement injuste. La jurisprudence française, s'inspirant de la tradition romaine et de dispositions éparses dans le code civil, a retenu la théorie des impenses. Elle distingue de ce fait, trois sortes d'impenses :nécessaires, utiles et somptuaires ;leur remboursement dépend de la bonne ou mauvaise foi du possesseur(qui sera étudié au niveau du chapitre 2).

B/ LA GESTION D'AFFAIRE

Au Sénégal, il est de coutume que les membres d'une même famille (frères et sœurs) vivent ensemble dans la même demeure (appelée concession). Chacun disposant d'une chambre ou bien occupant une partie de la concession. Il arrive souvent que c'est celui qui travail ou qui dispose de revenus importants qui s'engage à apporter des améliorations au demeure familial ou en y édifiant par exemple d'autres constructions (R+1). Cependant au décès du véritable propriétaire qui est le père de famille, arrive le moment du partage qui engendre beaucoup de difficultés. Se pose alors la question du remboursement des impenses faites par un des indivisaires.

L'indivision est la « situation juridique née de la concurrence de droits de même nature exercés sur un même bien ou sur une même masse de bien par des personnes différentes, sans qu'il y ait division matérielle de leurs

²⁵ Définition du lexique des termes juridiques, R. GUILLIEN et J. VINCENT, Dalloz

parts »²⁶. L'indivisaire est l'une des personnes qui exerce ce droit que procure cette situation. Le code de la famille du Sénégal bien que ne donnant pas de définition à l'indivision, a consacré de nombreuses dispositions à cette situation juridique, à son chapitre VI intitulé : DE L'INDIVISION. En effet elle est réglementée par les articles 449 et suivants dudit code.

A l'article 478 alinéa 3 du code de la famille, il est précisé que : « sous réserve des règles applicables à la gestion d'affaire, les actes accomplis par un des cohéritiers ou les charges nées de son chef sur les biens qui ne sont pas attribués sont inopposables aux autres héritiers qui n'y auraient pas consentis ».

Cela veut tout simplement dire qu'un indivisaire qui réalise des impenses sur l'indivision est considéré comme un gérant et les dispositions du code des obligations civiles et commerciales en la matière, lui sont applicables. L'article 157 du code des obligations civiles et commerciales définit la gestion d'affaire comme le fait pour une personne d'administrer spontanément et utilement l'affaire d'autrui sans l'opposition du maître de l'affaire. « La gestion de l'affaire d'autrui peut consister en actes matériels ou juridiques », précise l'alinéa 2 de l'article précité. Ainsi pour que la gestion d'affaire soit valable il faut que le gérant ait agi d'abord spontanément et utilement. En plus clair, il faut que les actes accomplis soient nécessaires au maintien et à l'amélioration du bien indivis. En second lieu, il faut que le maître de l'affaire, considéré en l'espèce, comme les co-indivisaires ne s'y oppose pas.

Si toutes ces conditions ont été respectées, les co-indivisaires ont l'obligation de rembourser à l'indivisaire les dépenses qu'il a pu faire, on sous-entend ici, les impenses réalisées, conformément aux dispositions de l'article 159 du COCC. Le droit sénégalais ne précise pas ici, les différents types d'impenses, cependant l'article 157 précité parle de gestion utile donc on peut supposer que les impenses remboursables sont celles qui sont uniquement utiles à l'amélioration de l'immeuble.

Dans le cas où l'indivisaire aurait réalisé des impenses sur l'immeuble contre le gré des cohéritiers, il ne pourra les leur opposer et ne peut en conséquence prétendre à un quelconque remboursement.

Le droit français, semble être beaucoup plus explicite. En lieu et place où le droit sénégalais parle juste de dépenses utiles, l'article 815-13^{ème} fait la part entre dépenses d'amélioration et impenses nécessaires à la conservation de l'immeuble. Ainsi, concernant les dépenses d'amélioration, l'indivision doit une indemnité à l'indivisaire qui a effectué ces frais. Le montant de cette indemnité est calculé en fonction du profit subsistant au moment du partage ou de l'aliénation.

Pour les impenses nécessaires, l'indemnité doit être calculée en fonction de la plus-value qu'elles ont apportée à l'immeuble. C'est pourquoi lorsque les impenses faites, bien que nécessaires n'ont pas amélioré la valeur du bien indivis, on ne se réfère pas à une plus-value qui n'existe pas mais à la seule valeur nominale de la dépense réalisée.

²⁶ Lexique des termes juridiques.

CHAPITRE 2^{ème} / LES EFFETS DES IMPENSES

L'étude des effets des impenses passe d'abord par leur qualification et ensuite aux droits qu'elles génèrent.

SECTION 1^{ère} / la qualification des impenses

La nature juridique des impenses a de tout temps suscité des controverses entre doctrinaires et praticiens du droit. D'aucuns soutiennent que ce sont des meubles et d'autres avancent le contraire.

Paragraphe I/ : La nature juridique des impenses immobilières

Etudier la nature juridique des édifices effectués sur le terrain d'autrui revient à déterminer leur nature mobilière ou immobilière.

A- La controverse doctrinale sur la nature des impenses immobilières

La jurisprudence sénégalaise a eu du mal à déterminer la nature exacte des impenses immobilières ou des peines et soins. Tantôt elles étaient considérées comme des meubles tantôt comme des immeubles.

Par contre, en droit français, la réponse est claire. L'article 518 du code civil prévoit que : « les bâtiments sont comme les fonds de terre, immeubles par nature ; aucune disposition de la loi ne leur fait perdre ce caractère et ne leur attribue la qualité de meuble, lorsqu'ils ont été construits par un autre que le propriétaire du sol » la jurisprudence fait application de cet article en reconnaissant le caractère immobilier des édifices même si le constructeur ne dispose que d'un titre précaire et révocable²⁷. Les constructions édifiées sur le terrain d'autrui requièrent la qualité d'immeuble lorsqu'elles sont incorporées au sol et non posées et fixées par la force de leurs poids. Ces biens resteront immeubles tant qu'ils seront rivés au sol.

Cette position n'est pas partagée par l'ancien président de la chambre de la Cour d'Appel de Kaolack, feu Lamine COULIBALY²⁸. Il soutient qu'avec l'avènement de l'acte uniforme sur les voies d'exécution, les impenses

²⁷ Cass.civ. 2février 1842, recueil Dalloz V p. 26 note Rémy LIBCHABER

²⁸ Voir Revue LA BALANCE du

sont devenues des biens meubles. Sa position a pour fondement l'article 407 bis du Code de Procédure Civil Sénégalais (CPC) qui dispose que « lorsque le débiteur a réalisé des impenses immobilières sur un terrain dont il n'est pas propriétaire mais qui lui a été affecté par décision administrative, le créancier peut être autorisé à saisir conservatoirement ces immeubles en vertu d'une ordonnance du tribunal régional ou du tribunal départemental de la situation de ceux-ci, comme il est dit à l'article 401 ». Cet article assimile expressément les impenses immobilières, réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire, aux immeubles. Cependant, affirme le président, « si l'on retient l'abrogation de l'article 407 bis du CPC », par l'article 336 de l'AUPSRVE, « il faut en même temps constater que les impenses qui étaient naguère considérées comme immeubles de par ce texte redeviennent automatiquement meubles, puisqu'elles ne sont ni immeubles par nature ni immeubles par destination » et que, « dès lors la saisie des constructions édifiées par le débiteur, [...], doit se conformer plutôt au articles 54 et suivants de cet acte traitant les saisies conservatoires mobilières... ». Cette position suscite des interrogations notamment par rapport aux articles 254, 258, 261 et 295 de l'AUPSRVE. Qu'elle interprétation fait on des articles ?

B- L'interprétation des dispositions de l'AUPSRVE

La qualification des impenses immobilières d'immeubles à partir de l'Acte Uniforme organisant les procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution ne peut provenir que d'une déduction.

L'acte uniforme n'a pas expressément assimilé les impenses immobilières aux des immeubles, comme c'était le cas dans le code de procédure civil. Toutefois, mention a été faite des impenses immobilières dans le chapitre réservé à la saisie immobilière. Il ressort de ces articles que la saisie des impenses immobilières se fait suivant la procédure de la saisie immobilière. Cette interprétation est différente de celle avancée par le président Lamine COULIBALY qui estime que l'allusion aux articles 254 et 259 de l'AUPSRVE est « inutile et malencontreuse » puisque le législateur communautaire a entendu revenir sur la nature immobilière de ces impenses de même que le libellé de l'article 246 confirme bien cette option en posant deux conditions préalables pour réaliser le saisie immobilière. La première condition est que la vente doit porter sur un bien immatriculé ou en voie d'immatriculation au sens de l'article 253 de l'acte ; ensuite la seconde est que l'immeuble doit appartenir au débiteur. Or, toujours selon le président feu COULIBALY, les impenses ne peuvent

pas être immatriculées et l'immeuble qui leur sert d'assiette n'appartient pas au débiteur.

Malgré les propos du feu président, il est important de retenir que l'AUPSRVE a prévu une procédure de réalisation des impenses immobilières.

Après cette précision, reste à savoir si les impenses sont remboursables.

PARAGRAPHE 2^{ème} / LE REMBOURSEMENT DES IMPENSES

L'impense, à titre de rappel, est une construction ou une amélioration réalisée sur un terrain d'autrui. Donc tôt ou tard, arrivera le jour où le véritable propriétaire manifeste sa volonté de reprendre son bien. Cependant, cette reprise n'est pas automatique car la possession est un fait juridique qui a produit des effets de droit. Le propriétaire des impenses a droit à une indemnisation dont la consistance dépendra plus ou moins de la situation de l'immeuble, de sa valeur mais aussi de sa bonne ou mauvaise foi.

A/ L'INDEMNISATION PAR L'ETAT

Pour compenser les impenses et dédommager les activités économiques du fait d'une expropriation pour cause d'utilité publique, des procédures d'indemnisation distinctes doivent être appliquées, selon qu'elles sont, ou non, officiellement reconnues.

La législation sénégalaise prévoit une enquête, en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette enquête est publique et fait l'objet d'une mesure de publicité. Mais les intéressés peuvent même en ignorer l'existence en raison du taux élevé d'analphabétisme et ne pas avoir la possibilité de participer de manière constructive au processus. Le mode d'indemnisation est différent selon que l'impense se situe sur le DN ou le DE.

-Expropriation et indemnisation des terrains du DN

Lorsque l'Etat décide de récupérer des terres du domaine national situées en zone urbaine pour des opérations d'utilité publique, telle que la construction d'une autoroute, il immatricule les terres en son nom selon les règles suivantes :

- **Acte déclaratif d'utilité publique** pris conformément aux règles applicables en matière d'expropriation pour désigner la zone nécessaire à la réalisation du projet ;
- **Estimation des indemnités** à verser par une commission en tenant compte exclusivement des constructions, aménagements, plantations et cultures existant dans la zone atteinte et réalisés par les bénéficiaires ;

- **Procès verbal des opérations** dressé par la Commission faisant apparaître les informations nécessaires et faisant ressortir le cas échéant toute mesure nécessaire à la réinstallation de la population déplacée.

- **Décret pris au vu du procès-verbal prononçant la désaffectation de la zone atteinte**, ordonne le paiement de l'indemnité et s'il y a lieu arrête un programme de réinstallation de la zone.

C'est la procédure en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique qui est utilisée pour l'indemnisation.

La loi n° 76 – 67 du 2 juillet 1976 relative à l'ECUP précise que les personnes qui peuvent être déplacées sont celles qui sont propriétaires d'immeubles et / ou de droits réels immobiliers quel que soit le statut ou la protection dont bénéficie le bien ;

L' Article 14 loi relative à l'ECUP dispose que la compensation en espèces est le principe quand il s'agit d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de retrait d'une terre du domaine national.

Les indemnités proposées doivent être suffisantes pour permettre de compenser l'intégralité du préjudice subi.

La loi n° 64 – 46 du 17 juin 1964, relative au DN et son décret d'application n° 64 – 573 du 30 juillet 1964 précisent que les détenteurs d'un droit formel ou non sur les terres du DN ce même décret prévoit qu'en cas de désaffectation, lorsque l'intérêt général l'exige, la personne victime de la désaffectation reçoive une parcelle équivalente à titre de compensation.

La loi 76 – 66 du 02 Juillet 1966 portant code du domaine de l'Etat et son décret d'application n° 81 – 557 du 21 mai 1981 précisent que tout détenteur d'une autorisation d'occuper d'une terre du domaine de l'Etat peut être déplacé

Article 20 de la loi n° 76-67 du 2 juillet 1976 prévoit que l'indemnité est établie à partir du procès-verbal de constat d'état des lieux. Les améliorations apportées avant le PV et qui ont pour objet d'obtenir une indemnité plus value ne sont pas prises en compte.

Il convient de souligner que le **décret n° 91 – 938 du 22 août 1991** qui **modifie l'article 38 du décret n° 64 – 573 du 30 juillet 1964** fixant les conditions d'application de la loi relative au domaine national **permet à tout occupant même irrégulier faisant l'objet de déplacement d'être indemnisé** ; mais la loi n° 76 – 66 du 2 juillet 1976 portant code du Domaine de l'Etat ne prévoit pas d'indemnisation ou d'aide quelconque en cas de retrait des terres du domaine public de l'Etat.

Pour ce qui de **l'estimation des coûts des biens touchés** suite a une opération de retrait de terres est, elle est assurée par les services de l'Etat, en particulier, par la **Commission d'évaluation des impenses** conformément aux méthodes d'évaluation officielles. Mais, il est aussi tenu compte de la **valeur intrinsèque du bien** qui incorpore sa **plus-value**.

La méthode utilisée pour la plus-value indemnisable tient compte du renchérissement général du coût des biens et des services consécutifs à la dépréciation monétaire.

La compensation concerne plusieurs domaines : la terre, les cultures, les bâtiments, les pertes de revenus, les Sites culturels et/ou sacrés.

Elle peut se faire en **liquide** ou par une compensation **foncière**.

Dans le cas de la compensation **monétaire**, le calcul se fera d'après le taux qui est en vigueur dans la localité. Cette compensation inclut les terres, les matériaux de construction ou encore l'allocation pour le déménagement.

Dans les cas de l'impossibilité d'une compensation en nature ou si la PAP préfère une indemnisation en espèce, les procédures se fondent sur la législation, avec une prise en compte des pratiques locales.

Les rendements s'apprécient au cas par cas sur la base des variétés cultivées et de l'état des terres. La compensation se fera sur une base transparente en tenant compte de la production annuelle estimée (pied ou m², prix unitaire du marché, nombre de mois nécessaires pour obtenir une production identique à celle de la date de recensement.

En effet, la compensation en terre d'un agriculteur doit couvrir tous les investissements effectués. De façon plus précise, le calcul du montant de compensation des produits des cultures est basé sur le prix au kilo sur le marché dans la localité et au rendement à l'hectare. La compensation devra concerner notamment : les jardins potagers ; arbres fruitiers productifs / plantation appartenant à des familles (manguiers, agrumes) ; arbres fruitiers non encore productifs ; exploitation forestière (bois d'œuvre et de service, combustibles ligneux et non ligneux).

L'évaluation des indemnités sur les compensations des bâtiments est effectuée par les **services de l'urbanisme** dans le cadre des **commissions départementales** en se fondant sur les coûts de remplacement des immeubles qui seront affectés par le projet. La compensation comprend les bâtiments et les infrastructures comme les immeubles, les maisons, les cases, les latrines, les clôtures, les poulaillers, les puits, hangars, étables, etc.

Dans la compensation, il faut tenir compte des structures abandonnées à cause de la réinstallation d'un individu ou d'un ménage ou des structures directement endommagées par la construction d'ouvrages hydrauliques. Pour les valeurs de remplacement proposées, elles doivent être basées sur les éléments suivants :

- * le coût moyen de remplacement des différents types de logement et de structures ;
- * le prix des différents types de logement et de structure collectes dans différents marchés locaux ;
- * le coût de transport et de livraison des matériaux au site de remplacement ;
- * les estimations de construction de nouveaux bâtiments en y incluant la main d'œuvre.

Les personnes déplacées sont obligatoirement privées de leurs sources de revenu pendant un certain temps. Sur la base de l'enquête socio-économique, une compensation pour perte de revenu doit être prise en compte. Elle devra couvrir toute la période de transition et est calculée sur la base du revenu journalier de la catégorie socioprofessionnelle. La perte de revenus suite au déplacement d'un ménage fait l'objet d'une compensation après évaluation sur la base du revenu antérieur et devra également couvrir la période de transition. Les revenus annuels et les salaires du personnel, s'il s'agit d'une entreprise, sont définis après enquête et signée par les PAP. Les valeurs de compensation comprennent au minimum 3 mois de revenus et le paiement de 3 mois de salaire.

-Expropriation et indemnisation des terrains du domaine privé

Pour ces terres, un **décret désigne la zone concernée** et il est procédé à **l'estimation des indemnités** à verser aux occupants par la commission prévue en matière d'expropriation.

La loi n° 76-66 du 02 juillet 1966 portant code du domaine de l'Etat ne donne aucune possibilité aux titulaires d'autorisations d'occuper le domaine public naturel ou artificiel de recevoir des terres de compensation ou même d'indemnités.

Les Personnes déplacées peuvent être indemnisées soit en nature soit en espèces. Les propriétaires de terrains et/ou de structures possédant un titre ou un permis officiel seront indemnisés conformément au système officiel, c'est-à-dire via le service en charge des Domaines.

Indemnisation des infrastructures se fait selon les barèmes établis; normalement augmentés par la pratique en se fondant sur les prix du marché en incluant les plus-values. La législation sénégalaise prévoit une indemnisation juste et préalable, en ce sens qu'elle doit réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé à la personne déplacée.

B /L'INDEMNISATION PAR UN PARTICULIER.

Il existe des cas où l'expropriation découle de la volonté d'une personne physique, véritable propriétaire du terrain occupé. Etant dans un pays de droit, l'expropriation ne peut se faire unilatéralement suivant la seule volonté du propriétaire car, l'occupation est source de droit. La consistance de l'indemnisation dépend de la bonne ou mauvaise foi de l'occupant.

En France il ya une jurisprudence abondante relative aux sort des constructions effectuées sur le terrain d'autrui²⁹. Le texte qui régit cette situation en droit français est l'article 555 du Code Civil (C.C). le remboursement s'effectue sur la base de la nature de l'impense :

- LES IMPENSES NECESSAIRES

Ce sont celles qu'imposait la conservation du bien : a leur défaut, l'immeuble eût péri ou eût certainement diminué sa valeur (exemple : réparation de la dalle qui menace ruine). Le possesseur, même de mauvaise foi, a droit au remboursement intégral des impenses de cette nature, sans qu'il y ai lieu de rechercher s'il en subsiste encore quelque profit. Cependant, les dépenses d'entretien courantes comme par exemple le remplacement d'une serrure, ne donnent pas lieu à indemnité, car elles s'imputent, suivant l'usage de l'immeuble. Le possesseur de bonne foi, qui conserve les fruits, ne saurait réclamer le remboursement de telles impenses, dont il doit corrélativement assumer la charge. Quant au possesseur de mauvaise foi, il convient d'admettre qu'il puisse déduire ce type de dépenses des fruits qu'il doit restituer, puisqu'il n'est tenu à restitution de ceux-ci qu'à concurrence du profit net.

- LES IMPENSES UTILES

Ce sont celles qui, sans être indispensables, se sont néanmoins traduites par une plus-value de l'immeuble (exemple : surélévation par la construction d'un autre étage). Donc les impenses utiles supposent des travaux effectués sur des constructions ou plantations déjà existantes. La restitution en est due au possesseur, même de mauvaise foi, mais seulement jusqu'à concurrence de la plus-value qui a été procurée à l'immeuble et qui subsiste au jour ou la restitution de l'immeuble est admise.

-LES IMPENSES VOLUPTUAIRES OU SOMPTUAIRES

Ce sont des dépenses de pur luxe ou agrément, effectuées en vue de satisfaire les goûts personnels de celui qui les a engagées. Il s'agit de divers enjolivements qu'un immeuble peut recevoir, sans qu'il en résulte une plus-value certaine. Le possesseur ne peut jamais demander d'indemnité pour de telles dépenses, mais il a la faculté d'enlever les objets apposés sur le fonds, s'il est possible de le faire sans dégradation.

²⁹ Voir droit civil les biens, François Terré et Philippe Simler, 7^e édition page 222 et suiv.

SECTION 2^{ème} / LA REALISATION DES IMPENSES

La réalisation des impenses est une procédure qui a subi une profonde modification avec l'avènement de l'OHADA. Au début c'était le nantissement des peines et soins. Depuis 1998 ledit acte a mis en place une nouvelle garantie dont l'efficacité sera évaluée.

PARAGRAPHE 1^{er} / LA PROCEDURE DE LA REALISATION DES IMPENSES.

Avant l'avènement de l'AUPSRVE la pratique avait adopté une garantie propre aux impenses immobilières qui était le nantissement des peines et soins. Les impenses étant des biens immeubles assez particuliers car ayant pour assiette le bien d'autrui affecté par une autorité administratif, il en résulte que cette catégorie de biens ne peut pas faire l'objet d'une immatriculation car cette formalité nécessite la propriété entière. On en avait déduit qu'elles ne pouvaient pas également faire l'objet d'hypothèque. Cette sûreté étant la seule affectée aux immeubles, il fallait trouver une garantie pour les impenses immobilières. C'est à la suite de plusieurs travaux que les professionnels ont mis en place la garantie du **nantissement des peines et soin.**

A/LE NANTISSEMENT DES PEINES ET SOINS

C' est une pratique notariale et bancaire accepté par l'administration, adoptée pour répondre aux nécessités qui se présentaient à cette époque notamment les difficultés de préconstituer une garantie hypothécaire à partir des modes d'occupations les plus usuels dans notre pays que sont permis ou autorisation d'occuper et le bail ordinaire.

La notion de peines et soins désigne le résultat de l'effort de mise en valeur et des soins apportés sur un terrain.

Le nantissement est défini comme étant un contrat par lequel l'emprunteur affecte à la garantie un bien meuble, tout en continuant d'en jouir. Le nantissement est par conséquent une garantie qui ne prive pas l'emprunteur des biens indispensables à l'exercice de son activité. Elle constitue, à côté du gage, une sûreté nécessairement mobilière. D'ailleurs, il est qualifié le plus souvent de gage sans dépossession même si l'ordonnance du 23 mars 2006, dans la réforme apportée sur les sûretés réelles, a prévu au côté du nantissement un gage sans dépossession³⁰. En

³⁰ Voir Dominique LEGEAIS : Sûretés et garanties du crédit, 6^e édition, LGDJ P.326 suiv

droit français, on distingue le gage du nantissement par leur assiette. Le gage porte sur les biens meubles corporels alors que le nantissement devrait avoir pour assiette un bien mobilier incorporel. Mais, la réalité en ait toute autre car, dans l'acte uniforme organisant les sûretés, le nantissement porte sur tous les biens meubles indispensables à l'activité du débiteur.

Au Sénégal la pratique a créé une garantie qu'on peut qualifier « de monstre juridique », le nantissement des peines et soins qui est une garantie particulière. Certains auteurs parlent de garantie hybride³¹ parce qu'il présente à la fois les caractéristiques d'une garantie mobilière et d'une garantie immobilière³².

L'acte uniforme ne prévoit plus la garantie de nantissement des peines et soins qui était jusque là une garantie très prisée et très efficace. Cette exclusion est apparue dans l'ancien article 63 devenu article 126 du nouvel Acte Uniforme organisant les Sûretés (A.U.S). Cet article dispose que « peuvent notamment être nantis:

- Les droits d'associés et valeurs mobilières ;
- Le fonds de commerce ;
- Le matériel professionnel ;
- Les véhicules automobiles ;
- Les stocks de matières premières et de marchandise.

Aucune mention n'est faite des impenses immobiliers ni des peines et soins. La question qui mérite d'être posée à cet instant est la suivante : que devient le nantissement des peines et soins ? À cette question, le professeur Issah SAYEGH avait répondu lors d'une vidéo conférence organisée à l'Ecole National d'Administration (ENA), que « le nantissement des peines et soins est nul », la même interprétation de l'article 63 a été retenue par les commentateurs de l'acte uniforme en affirmant que la liste des biens pouvant faire l'objet de nantissement sans dépossession est exhaustive (SAYEGH.J.I. ; POUGOUE P.G ; SAWADO F. M.)³³ Le juge a

³¹ Voir Abdoulaye SAKHO, Badara NIANNG El hadji Sahidou DIAW : L'application de l'acte uniforme portant organisation des sûretés (AUPOS) facilite-t-elle l'accès aux services financiers, pour les populations économiquement faibles ?» P. « 30 suiv.

³² Pour la réalisation du nantissement des peines et soins on applique la procédure de la Saisie immobilière

³³ OHADA, juriscope 2002

également fait la même interprétation en annulant une procédure de saisie opposant une banque de la place et ses clients, aux motifs que la garantie de nantissement des peines et soins n'existe plus³⁴. Le débat sur cet article est ouvert mais, si on retient la nullité du nantissement des peines et soins, cela va entraîner des conséquences dommageables. Les conséquences sont négatives sur tout les plans : juridique ; économique et social.

B/L'EXCLUSION DE CETTE GARANTIE PAR L'AUS ET SES CONSEQUENCES

Elle entraîne un vide juridique mais aussi l'annulation par les juridictions sénégalaises des procédures de réalisation de garanties de nantissement des peines et soins intentés devant les juridictions compétentes. Mais en réalité, est-ce que cette annulation était fondée en droit ? D'abord nulle ne peut contester la réalité des engagements des deux parties à savoir le créancier et le débiteur. Le juge aurait du oser, c'est-à-dire reconnaître la validité des engagements des deux parties matérialisés par un acte authentique et requalifier dès lors la garantie pour ne pas porter préjudice au débiteur qui est de bonne foi.

Sur le plan économique et social, l'exclusion a également des effets. En effet, depuis que la garantie de nantissement des peines et soins a fait l'objet d'une exclusion tacite par l'Acte Uniforme organisant les Sûretés, les banques sont devenues réticentes face à l'octroi de crédit aux personnes présentant comme garanties des impenses immobilières. Au Sénégal où plus de 95% des immeubles construits constituent des impenses immobilières. Refuser cette catégorie de bien en garantie du crédit entraîne en conséquence la réduction de l'accès au crédit pour les propriétaires de ces biens mais aussi une réduction de l'activité bancaire.

Les économistes diraient dans leur langage que la baisse de l'accès au crédit peut entraîner une baisse de l'investissement désiré³⁵, qui

³⁴ OHADATA J-05-78 Tribunal Regional Hors Classe De Dakar, banque de l'habitat du Sénégal c/ Badji Touré ; OHADATA J-04-167 TRHC DKR, BHS c/ Cheikh NDIAYE : le Tribunal a ainsi rejeté les demandes de saisie conservatoire des impenses formulée par la Banque, au motif que les dispositions des articles 401 et suivants du COCC ont été abrogées par les articles 336 et 337 des Actes Uniformes sur les procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution.

³⁵ L'investissement constitue l'achat de nouveaux actifs physiques, comme de nouvelles machines ou biens immobiliers, autrement dit des achats qui accroissent la demande globale. L'investissement désiré désigne l'ensemble des dépenses en capital physique programmées par les entreprises, ainsi que les investissements immobiliers ; voir Frederick MISHKIN : monnaie, banque et marché financier. P. 709 et suiv.

entraînera un abaissement de la fonction de la demande globale³⁶ qui provoquera une diminution brutale du produit global. Cette diminution de la production provoquera une baisse des rendements et par conséquent l'apparition massive du chômage.

L'exclusion de cette garantie va également entraîner ou entraîne déjà la diminution de l'activité bancaire puisque les banques vont perdre une grande partie de leurs clients qui ne peuvent plus accéder au crédit. Pour éviter cette situation négative, certains établissements de crédits³⁷ continuent de prendre en garantie les impenses immobilières.

Malgré l'exclusion par l'acte uniforme organisant les sûretés, de la garantie du nantissement des peines et soins certaines banques³⁸ de la place continuent de la constituer. La stratégie consiste à changer la dénomination de la garantie. Dans le cas de la SGBS on parle plutôt « **d'affectation hypothécaire** » pour garantir les mêmes biens que le nantissement des peines et soins. D'autres ont tout simplement reconduit le nantissement des peines et soins. Il faut dire que les banquiers ne prennent pas aveuglement cette garantie. Le dossier doit être rentable et présenter un minimum de risque. Ils prennent juste cette garantie comme moyen de pression contre les non professionnels qui ne sont pas informés des modifications apportés par la loi uniforme.

En ce qui concerne l'affectation hypothécaire, sa dénomination nous semble inappropriée car l'affectation hypothécaire n'est rien d'autre que l'affectation d'un bien immeuble en hypothèque et cela suppose que le débiteur soit propriétaire du tout. A défaut, il appartiendra à l'autorité administrative de se porter caution et d'affecter le terrain assiette ses impenses immobilières en hypothèque. Tout compte fait l'avenir de cette nouvelle dénomination dépendra uniquement du juge. Mais au niveau de la conservation des hypothèques, elle subit le même sort que le nantissement des peines et soins. Les établissements de crédit qui continuent d'accepter en garantie des impenses immobilières par le biais du nantissement des peines et soins s'exposent, en connaissance de cause, à des risques aussi bien sur le plan comptable que sur le plan juridique.

D'abord en ce qui concerne les risques sur le plan comptable : La Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) exige que les

³⁶ La demande globale désigne la quantité totale des biens et services finals demandés en fonction du niveau de prix. Op cit P. 712

³⁷ Banques cas de la SGBS et micro finances

³⁸ Les<micro finances ; la SGBS ;la CNCAS

établissements de crédit qui prennent les garanties sur des impenses immobilières doivent provisionner à 100% lorsque la créance est en souffrance. C'est l'instruction N° 94 du 16 Août relative à la comptabilisation et au provisionnement des engagements en souffrance, modifiée par l'instruction N° 2001-01 qui le prévoit en son article 10 alinéa 7 en ces termes : « les risques privés non couverts par des sûretés réelles doivent être provisionnés à 100% au cours de l'exercice pendant lequel les créances sont déclassées en créances douteuses ou litigieuses ». Dans ce cas précis, des impenses immobilières, la garantie qui est le nantissement des peines soins a disparu avec l'Acte Uniforme organisant les sûretés même si la procédure de saisie est maintenue.

On entend par créances douteuses ou litigieuses, les créances échues ou non, assorties ou non de garantie et présentant un risque probable ou certain de non recouvrement partiel ou total. Il s'agit notamment :

- Des crédits comportant une échéance impayée datant de plus de six (6) mois, que cette échéance soit classée ou non préalablement en créance impayée ou immobilisée
- Les crédits comportant au moins une échéance impayée et concernant les débiteurs ayant une mauvaise situation financière
- Les créances ayant un caractère contentieux (recouvrement confié au service contentieux, procédure judiciaire ou arbitrale engagée, liquidation de bien, redressement préventif judiciaire.

En plus de devoir provisionner ses créances en souffrance à 100% ces établissements de crédit courent le risque de ne pas pouvoir réaliser leur garantie selon la procédure de la saisie immobilière et de se retrouver dans la masse des créanciers chirographaires.

Ensuite, pour ce qui est des risques sur le plan judiciaire, un banquier qui voit son dossier arriver en contentieux risque d'être débouté pour inexistence de la garantie invoquée. Le juge va rejeter la demande de saisie au motif que la garantie du nantissement des peines et soins n'est pas prévue par la loi uniforme sur les sûretés. Ainsi la seule alternative du banquier pour se faire payer sera de rejoindre la masse des créanciers chirographaires et subir la loi du concours. Le banquier pourra saisir tout bien faisant partie du patrimoine de son débiteur parce qu'il a un droit de gage général sur ces biens. Le risque dans cette situation est que le

banquier n'est pas le seul à pouvoir saisir ces biens. Ces derniers constituent le gage commun de tous les créanciers du débiteur. Cette solution est préjudiciable aux banques. Elle peut même entraîner la faillite d'une banque dont le portefeuille est constitué d'impenses immobilières car les pertes financières seront inestimables

Face à cette situation précaire, l'Acte Uniforme organisant les sûretés permet-elle la création d'une nouvelle garantie en remplacement du nantissement immobilière ?

PARAGRAPHE 2^{ème} / L'EFFICACITE DES NOUVELLES GARANTIES DE L'AUS.

Pour remplacer le nantissement des peines et soins, des mécanismes doivent être recherchés ou imaginés afin de maintenir les impenses immobilières dans le marché surtout bancaire. Répondre à la question de savoir si une nouvelle garantie peut être créée revient à satisfaire tous les intervenants en matière économique : banquier, créancier, notaire, avocat etc.

Peut-on créer une nouvelle garantie pour maintenir les impenses sur le marché économique ? Telle est la question qui permettra de répondre ou tout au plus de résoudre le problème qui interpelle tous les juristes mais également les professionnels du secteur commercial.

A/ L'interprétation des nouvelles dispositions de l'A.U.S

La réponse que nous essayons de trouver est de savoir si le nouvel acte uniforme du 15 décembre 2010 organisant les sûretés permet la création de nouvelles garanties en dehors du cautionnement de la lettre de garantie, du droit de rétention, des privilèges généraux et spéciaux ; du gage, du nantissement et de l'hypothèque. Nous pouvons répondre négativement en nous appuyant sur l'article 1^{er} dudit acte qui dispose que « Une sûreté est l'affectation au bénéfice d'un créancier d'un bien, d'un ensemble de biens ou d'un patrimoine afin de garantir l'exécution d'une obligation ou d'un ensemble d'obligations, quelle que soit la nature juridique de celles-ci et notamment qu'elles soient présentes ou futures, déterminées ou déterminables, conditionnelles ou inconditionnelles, et que leur montant soit fixe ou fluctuant ».

La seule nouveauté apportée par les nouvelles dispositions de l'AUS est la possibilité d'hypothéquer des impenses futures qui porteront sur n'importe quel domaine (DE et DN). En effet l'article 203-3^{ème} du NAUS dispose : « celui qui possède un droit réel lui permettant de construire à son profit sur le fonds d'autrui, sur le domaine public ou sur le domaine national peut hypothéquer les bâtiments et ouvrages dont la simple

construction a commencé ou projetée ; en cas de destruction de ceux-ci, l'hypothèque est reportés de plein droit sur les nouvelles constructions édifiées au même emplacement ». On peut dire que le nouvel acte uniforme n'apporte pas de grands changements ; seules les impenses qui portent sur des titres conférant un droit réel sont susceptibles d'hypothèque. D'ailleurs c'est l'article 195 du NAUS qui précise ces titres en les énumérant : il s'agit du bail emphytéotique, du droit de superficie, du bail à construction. Les baux sur le DN ne sont pas concernés.

Par ailleurs, on remarque des contradictions même dans la formulation de l'article 195. Le législateur parle de droit réel, de domaine national et de domaine public alors qu'on sait que les titres délivrés sur le DN et le DP ne confèrent pas un droit réel mais un simple droit d'usage quelque soit la durée de l'occupation. Ces deux domaines sont régis par les principes de l'inaliénabilité et de l'imprescriptibilité. Il ya donc incompatibilité entre cette disposition et celles qui régissent le DN et le DP.

Il est donc temps que le législateur sénégalais se mette à jour par rapport aux évolutions socio-économiques. Il est vraiment inconcevable que les terres du DN occupent 95% du territoire national et qu'il ne soit pas possible pour les nationaux d'en disposer en y détenant un véritable titre de propriété qu'est le titre foncier.

B/RÉALISATION DE LA GARANTIE

La phase ultime du recouvrement par voie judiciaire est la réalisation de la sûreté consentie pour l'emprunt après que les différentes phases de recouvrement à l'amiable aient échouées. Lorsque le débiteur a consenti des impenses immobilières, la procédure prévue est celle de la saisie immobilière. Cette procédure se déroule selon un processus très rigide. Cette rigueur se justifie par la nature immobilière du bien et par l'importance des biens immeuble dans le patrimoine du débiteur. Elle se déroule en deux phases : le placement de l'immeuble sous main de justice et la réalisation effective de l'immeuble.

D'abord le placement de l'immeuble sous main de justice : il nécessite l'accomplissement d'un certains nombre de formalités.

- La rédaction d'un commandement

Le commandement est un exploit d'huissier qui permet au créancier non seulement de mettre en demeure le débiteur de régler sa dette mais aussi de placer l'immeuble sous main de justice. Comme pour tous les exploits le commandement doit contenir à peine de nullité, les mentions prévues par l'article 254 de l'AUPSRVE à savoir :

- 1°/ La reproduction ou copie du titre exécutoire et le montant de la dette ainsi que les noms, prénoms et adresse des personnes impliquées.
- 2°/ La copie du pouvoir spécial de saisie donné à l'huissier
- 3°/ Avertissement que faute de payer dans les 20 jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à partir de sa publication. Il s'agit d'impenses immobilières, l'avertissement doit être également envoyé à l'autorité administrative pour l'informer de la situation du débiteur puisque l'immeuble a été donné en garantie avec son consentement.
- 4°/ L'indication de la juridiction où l'expropriation sera poursuivie.
- 5°/ Le numéro de l'autorisation d'occuper délivrée par l'autorité administrative ou encore la référence de la décision d'affectation et la situation précise des impenses immobilières objet de la poursuite.
- 6°/ La constitution de l'avocat chez lequel le créancier poursuivant (le banquier) élit domicile et où devront être notifiés les actes d'oppositions au commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

Le commandement doit être signifié au débiteur et à l'autorité administrative compétente (art. 258). L'acte uniforme a, d'une certaine façon, simplifié le régime de la signification. Par rapport à l'article 485 du Code de Procédure Civile (CPC) qui prévoyait que la signification devait être faite au débiteur en personne ou à domicile élu. L'interprétation rigoureuse de ce texte qui a été adoptée par la haute juridiction sénégalaise exposait le créancier au risque de ne jamais pouvoir saisir le bien du débiteur car la signification était quasiment impossible lorsqu'en l'absence de domicile élu, le débiteur était introuvable.

Le commandement doit également faire l'objet d'une publication au terme de l'article 259 qui dispose que l'huissier ou l'agent d'exécution doit faire viser l'original du commandement par l'autorité administrative. L'Acte Uniforme impose le respect pour le dépôt du commandement. Au terme l'article 259 alinéa 3, le commandement doit être déposé à l'autorité administrative dans un délai de 3 mois à compter de la signification ; passé ce délai, le créancier ne peut publier le commandement ; il ne peut reprendre les poursuites qu'en les réitérant.

Ensuite, si l'autorité administrative concernée ne peut procéder à l'inscription du commandement à l'instant où il est présenté, il fait mention sur l'original qui lui est laissé de la date et de l'heure du dépôt.

Il peut arriver qu'un commandement soit précédemment transcrit ; dans ce cas l'article 260 prévoit en son alinéa 2 que l'autorité administrative devra mentionner, en marge de la transcription, dans l'ordre de présentation, tout commandement postérieur présenté avec les noms, prénoms, domicile ou demeure déclarée du nouveau poursuivant et l'indication de l'avocat concerné.

L'autorité administrative constate également en marge et à la suite du commandement présenté, son refus de transcription et il mentionne chacun des commandements entièrement transcrits ou mentionnés avec les indications qui y sont portées et celles de la juridiction ou la saisie doit être faite.

A partir de l'inscription, la suite de la procédure dépendra du comportement du débiteur. Soit il paie dans les délais soit il ne paie pas et chaque attitude entraîne des conséquences.

S'il paie dans les 20 jours, l'inscription du commandement est radiée par l'autorité administrative compétente sur mainlevée donnée par le créancier poursuivant (art.261).

Cependant, s'il ne paie pas la procédure suit son cours, le commandement vaut saisie à compter de son inscription. Ceci entraîne l'indisponibilité de l'immeuble et l'immobilisation des fruits.

Il peut arriver que l'immeuble soit détenu par un tiers ; dans ce cas le commandement doit lui être signifié, à peine de nullité, avec consommation soit de payer l'intégralité de la dette en principal et intérêt, soit de délaisser l'immeuble. Cette formalité introduite par l'acte uniforme permet au tiers détenteur de garder l'immeuble après paiement de la dette, avant de procéder à sa réalisation.

- La réalisation de l'immeuble

C'est la phase qui correspond plus précisément à la vente de l'immeuble. Cependant, avant de procéder à cette vente, certaines formalités doivent être respectées.

- La phase préparatoire

La phase préparatoire nécessite la rédaction et le dépôt du cahier des charges, la sommation de prendre communication du cahier de charge ; procéder à une audience éventuelle et enfin effectuer une publicité en vue de la vente.

D'abord, en ce qui concerne la rédaction et le dépôt du cahier des charges, ce sont les articles 266, 267, et 268 qui le prévoient.

Le cahier des charges est un document rédigé par l'avocat de la banque qui y précise les conditions de la vente de l'immeuble saisi. A peine de nullité, il doit contenir toutes les mentions de l'article 267 de l'AUPSRVE.

Il doit être, à peine de déchéance, déposé au greffe de la juridiction dans le ressort où se trouve l'immeuble et ceci dans un délai de 50 jours à compter de la publication du commandement.

Ensuite, une fois le cahier des charges déposé, le banquier doit dans les huit (8) jours, au plus tard, faire sommation au débiteur et aux autres créanciers inscrits, d'en prendre communication au greffe. La sommation est signifiée par acte huissier à l'initiative de l'avocat de la banque à personne ou à domicile dans les conditions prévues ci-dessus. Elle a pour vocation d'informer les personnes dont les intérêts sont directement affectés par la vente puisque qu'elles ne sont pas associées dans la procédure diligentée par le créancier poursuivant. Elle avertit à cet effet les personnes intéressées, qu'elles peuvent prendre connaissance du cahier des charges au greffe et qu'elles peuvent y insérer leurs dires et observations au plus tard cinq (5) jours avant l'audience éventuelle, à peine de déchéance. La sommation doit contenir, en dehors de cette mention, les jours et heures de l'audience éventuelle au cours de laquelle il sera statué sur les dires et observations formulés ; les jours et heures prévus pour l'adjudication qui doit avoir lieu entre le trentième et le soixantième jour après l'audience éventuelle.

L'audience éventuelle est destinée à trancher les constatations et à examiner les éventuelles observations formulées. Elle ne peut être repoussée que pour des raisons graves et dûment justifiées ou lorsque la juridiction compétente exerce d'office son contrôle sur le cahier des charges comme il est prévu dans l'article 275 AUPSRVE.

Enfin, la formalité avant la vente des impenses immobilières est la publicité nommée « publicité en vue de la vente » ou la « publicité préalable à l'adjudication ».

Elle n'a lieu seulement que lorsque le cahier de charges est définitif³⁹. Elle a pour vocation d'attirer le plus grand nombre d'enchérisseurs et faire monter les enchères.

L'avocat du débiteur doit dans un délai de trente (30) jours au plus tôt et quinze (15) jours au plus tard publier sous sa signature un extrait contenant les mentions obligatoires prévues par l'article 277 AUPSRVE⁴⁰. Cette publicité se fait par insertion dans un journal d'annonces légales et par apposition de placards à la porte du domicile du saisi, de la juridiction compétente ou du notaire convenu ainsi que dans les lieux officiels d'affichage de la commune de la situation de l'immeuble. C'est au terme de cette ultime formalité que la vente peut se dérouler.

-La vente des impenses immobilières

La vente des impenses immobilières n'est pas expressément prévue par l'acte uniforme mais vu leur assimilation à des immeubles on estime que l'adjudication va se dérouler suivant les articles 280 et suivants de l'AUPSRVE, exactement comme la vente d'immeubles donnés en hypothèque. Cependant il convient de préciser que cette vente n'est possible que sur les terrains immatriculés au nom de l'Etat ou d'un particulier, mais la réalité en est tout autre. Les juridictions autorisent de peines et soins et des terrains nus sans procéder au préalable à la vérification du domaine auquel il appartient. En effet la jurisprudence sur cette pratique qui est une erreur monumentale, est très abondante⁴¹. La vente a lieu aux enchères publiques à la barre de la juridiction compétente ou à l'étude du notaire convenu.

Par enchères, il faut entendre les offres successives et de plus en plus élevées présentées par des personnes qui désirent acquérir l'immeuble. Celui qui fait l'offre la plus importante est déclaré adjudicataire.

L'adjudication a lieu à la suite d'une réquisition de la banque par l'intermédiaire d'un avocat. C'est dire que le ministère d'avocat est obligatoire.

³⁹ Le cahier des charges est définitif lorsque l'audience éventuelle est tenue ou lorsqu'il est certain qu'elle n'aura pas lieu.

⁴⁰ L'article 277 prévoit que l'extrait doit contenir à peine de nullité « les noms, professions, domiciles ou demeures des parties et de leurs avocats ; la désignation des immeubles saisis telle qu'elle est insérée dans le cahier des charges ; la mise à prix ; et enfin l'indication des jours, lieu et heure de l'adjudication, de la juridiction compétente ou du notaire convenu devant qui elle se fera »

⁴¹ Tribunal Régional de Thiés, jugement n°27 du 14 janvier 2010 ; le juge des criées a adjugé à la SGBS un terrain du DN qui était attribué à Monsieur Cheikh Balla NAR, créancier défaille de la dite Banque. Il en est de même à Dakar, voir entre autre, jugement n°1151 du 05 avril 2011, TRHC-Dakar (il existe plus de 500 décisions en la matière, à Dakar entre 2000 et 2011).

On retient que la réalisation de la garantie portant sur les impenses immobilières ne pose pas de problème particulier. Il importe juste cependant de la rendre plus effective.

CONCLUSION

Le droit de propriété est un droit sacré raison pour laquelle il est protégé et consacré par la constitution. Cependant dans la pratique cette sacralité est loin d'être respectée dans la mesure où le régime foncier mis en place ne permet pas d'assurer aux nationaux un véritable droit à la terre. La majorité vit dans une précarité car ne disposant que des titres révocables qui peuvent être retirés à tout moment par exemple, on estime qu'il y a aujourd'hui 12.000 personnes qui détiennent des permis d'habiter dans la région de Dakar. Ces permis d'habiter couvrent les zones de Colobane, Médina, Hann. En outre, Les procédures d'immatriculation sont tellement longues et coûteuses que bon nombre de citoyens qui n'ont que des revenus moyens n'osent pas s'aventurer à l'initier. Par ailleurs, les dispositions qui régissent les terres du DN qui constituent plus de la moitié du territoire national (95%), découragent les investisseurs étrangers. La réforme foncière demandée de par et d'autre depuis des décennies doit être mis en œuvre. Le président de la République du Sénégal, Maître Abdoulaye WADE, lors de la cérémonie d'ouverture des cours et tribunaux de l'année 2008 dont le thème portait sur le « droit de la terre », a reconnu, dans son exposé, d'abord que notre droit de la terre garantit mal la sécurité des transactions foncières et ensuite que les administrations de l'Etat et les collectivités ne tiennent pas avec soin nécessaire les régimes foncier.

BIBLIOGRAPHIE

LES TEXTES RÉGISSANT LES TERRAINS DU DOMAINE NATIONAL

La loi n° 64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national;

Le décret n° 64-573 du 30 Juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi relative au domaine national ;

Le décret n° 91 – 938 du 22 août 1991 modifiant l'article 38 du décret n° 64 – 573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi relative au domaine national ;

La loi n° 96-07 du 22 Mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales ;

Le décret n°96-1130 du 27 Décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, communes, communautés rurales en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national;

Le Projet de loi n°11/2010 du 22 février 2011 portant transformation des permis d'habiter des centres urbains en titres fonciers ;

TEXTES REGISSANT LES TERRAINS DU DOMAINE DE L'ETAT :

La loi n° 76.66 du 2 Juillet 1976 portant Code du domaine de l'Etat ;

Le décret n° 81 557 du 21 Mai 1981 portant application du Code du domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé immobilier ;

La loi n° 87-11 du 24 Février 1987 autorisant la vente des terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines;

Le décret n° 87-271 du 3 Mars 1987 portant application de la loi autorisant la vente des terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines ;

La loi n° 94-64 du 22 Août 1994 autorisant la vente des terrains domaniaux à usage industriel ou commercial ;

Le décret n°95-737 du 31 Juillet 1995 portant application de la loi autorisant la vente des terrains domaniaux à usage industriel ou commercial ;

La loi n° 76-67 du 2 Juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique ;

Le décret n° 77-563 du 3 Juillet 1977 portant application de la loi relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique ;

Le décret du 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française ;

CODES

Code de Procédure Civile Sénégalais

Code civil Français

OHADA : Actes Uniformes sur Les Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution et Actes Uniformes amendés sur les Sûretés ;

Code Des Obligations De L'administration ;

Code des obligations civiles et commerciales ;

Code des marchés publics ;

Code de l'Environnement

MANUELS

LES BIENS, François TERRE, Philippe SIMLER, Dalloz 7^{ème} édition ;

ENCYCLOPEDIES JURIDIQUES DE L'AFRIQUE

Tome 4 : Organisation judiciaire, Procédure et Voies d'Exécution, Titre V : Les Voies d'Exécution, Youssoupha NDIAYE

Tome 5, Droit des Biens, Chapitre XI : Les Hypothèques, Guy Adjété KOUASSIGAN ;

REVUE LA BALANCE, édition spéciale août 2002, page 30, La saisie des impenses par Iamine COULIBALY, ancien Président de chambre à la Cour d'Appel de Kaolack ;

JURISPRUDENCE

Tribunal régional de Dakar, **décision n°83 du 16 janvier 2001**,
BANQUE de L'HABITAT du SENEGAL(BHS) contre Badji TOURE ;

Tribunal Régional de Dakar, **décision n°179 du 23 janvier 2001**,
BANQUE de L'HABITAT du SENEGAL contre Cheikh NDIAYE ;

TRHC de Dakar, **décision n°1150 du 5- 04-2011**, CBAO Groupe
Attijariwafa Bank c/ Bathi DIOP ;

TRHC de Dakar, **décision n° 1151 du 5- 04-2011**, Fédération des
Caisses du Crédit Mutuel du Sénégal (FCCMS) c/ Issa NDIAYE

Tribunal Régional de Thiés, **décision n°27 du 14 janvier 2010**, SGBS c/
Cheikh Balla NAR ;

REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple – Un But – Une Foi

PROJET DE LOI PORTANT TRANSFORMATION DES PERMIS D'HABITER
ET TITRES SIMILAIRES EN TITRES FONCIERS

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté en sa séance du ;

Le Sénat a délibéré et adopté en sa séance du ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier : Est autorisée, en application des dispositions des articles 41 et 42 de la loi n°76 - 66 du 2 juillet 1976 portant code du Domaine de l'Etat, **la transformation gratuite et** sans formalités préalables en titres fonciers des permis d'habiter et titres assimilés délivrés sur les terrains domaniaux destinés à l'habitation, situés dans les centres urbains.

Article 2 : La mesure s'applique également aux terrains dits de « Tound » de Dakar Plateau visés à l'article 60 du code du Domaine de l'Etat, qui étaient régulièrement « affectés » conformément aux dispositions de l'arrêté du 04 mars 1926.

Article 3 : En cas d'aliénation d'un immeuble acquis sous l'empire de la présente loi, il est dû par le vendeur lors de l'enregistrement de l'acte de vente, outre les droits exigibles en vertu de cet acte, les dépenses engagées par l'Etat au moment de la transformation des permis d'habiter **et titres similaires** en titre foncier.

Article 4 : **Les conditions financières** de leur aliénation ultérieure seront fixées par voie réglementaire.

Article 5 : Les sommes versées à l'Etat au titre d'opérations de cession définitive en cours d'instruction ne sont restituables que par voie d'imputation sur les droits visés à l'article 3 de la présente loi.

Article 6 : Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles de la présente loi et notamment celles relatives à l'autorisation d'occuper contenues dans la loi n°87-11 du 24 Février 1987 et du décret n°88-826 du 14 juin 1988 pris en application de ladite loi, ainsi que celles visées à l'article 60 du Code du domaine de l'Etat relatives aux modalités de transformation des terrains dit « du Tound » en titres fonciers.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Dakar, le

LOI N° 64-46 DU 17 JUIN 1964

relative au Domaine national.

(J.O. 3692, p. 905)

L'assemblée Nationale a délibéré et adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier. Constituent de plein droit le domaine national, toutes les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées et dont la propriété n'a pas été transcrite à la Conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Ne font pas non plus partie de plein droit du domaine national, les terres qui, à cette même date, font l'objet d'une procédure d'immatriculation au nom d'une personne autre que l'Etat.

Article 2. L'Etat détient les terres du domaine national en vue d'assurer leur utilisation et leur mise en valeur rationnelles, conformément aux plans de développement et aux programmes d'aménagement.

Article 3. Les terres du domaine national ne peuvent être immatriculées qu'au nom de l'Etat.

Toutefois, le droit de requérir l'immatriculation est reconnu aux occupants du domaine national qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, ont réalisé des constructions, installations ou aménagements constituant une mise en valeur à caractère permanent. L'existence de ces conditions est constatée par décision administrative à la demande de l'intéressé. Cette demande devra, sous peine de forclusion, être formulée dans un délai de six mois à compter de la date de publication du décret d'application de la présente loi. Ce décret précisera notamment les conditions requises pour qu'une mise en valeur soit considérée comme suffisante.

Article 4. Les terres du domaine national sont classées en quatre catégories :

- 1°) Zones urbaines ;
- 2°) Zones classées ;
- 3°) Zones des terroirs ;
- 4°) Zones pionnières.

Article 5. Les zones urbaines sont constituées par les terres du domaine national situées sur le territoire des communes et des groupements d'urbanisme prévus par la législation applicable en la matière. Un décret fixera les conditions de l'administration des terres à vocation agricole situées dans les zones urbaines.

Article 6. Les zones classées sont constituées par les zones à vocation forestière ou les zones de protection ayant fait l'objet d'un classement dans les conditions prévues par la réglementation particulière qui leur est applicable. Elles sont administrées, conformément à cette réglementation.

Article 7. Des décrets pris après avis des comités régionaux de développement répartissent en zones de terroirs et zones pionnières, les terres du domaine national autres que celles situées dans les zones urbaines et classées.

La zone des terroirs correspond en principe, à la date de la publication de la présente loi, aux terres qui sont régulièrement exploitées pour l'habitat rural, la culture ou l'élevage. Les zones pionnières correspondent aux autres terres.

Article 8. Les terres de la zone des terroirs sont affectées aux membres des communautés rurales qui assurent leur mise en valeur et les exploitent sous le contrôle de l'Etat et conformément aux lois et règlements. Ces communautés sont créées par décret pris sur proposition du Gouverneur après avis du comité régional de développement ; le même décret définit les limites du terroir correspondant.

Article 9. Les terres de la zone des terroirs sont gérées sous l'autorité de l'Etat et dans les conditions fixées par décret, par un Conseil rural et par le Président dudit Conseil.

Article 10. Le nombre des membres du Conseil rural est fixé par le décret institutif. Il peut comprendre :

1. des membres élus parmi et par les personnes domiciliées dans le terroir, y résidant effectivement, s'y livrant à des activités rurales à titre principal et jouissant des droits électoraux ;
2. des fonctionnaires ou agents de l'Etat désignés en raison de leurs fonctions ou par le décret institutif ;
3. des représentants de la coopérative ou des coopératives agricoles fonctionnant sur le terroir.

Le Président du Conseil Rural est désigné par l'autorité administrative parmi les membres du Conseil, à l'exception des fonctionnaires ou agents de l'Etat.

Les fonctions de Président ou de membre du Conseil ne peuvent donner lieu à aucune rémunération ou avantage direct ou indirect à peine de déchéance.

Article 11. Les zones pionnières sont mises en valeur dans les conditions fixées par les plans de développement et les programmes d'aménagement.

A cet effet, des portions de ces zones sont affectées par décret soit à des communautés rurales existantes ou nouvelles, soit à des associations coopératives ou tous autres organismes créés sur l'initiative du Gouvernement ou avec son agrément et placés sous son contrôle.

Article 12. Des conseils de groupements ruraux, composés de membres désignés par les Conseils ruraux intéressés, peuvent être chargés par l'Etat de la gestion et de l'exploitation de biens d'équipement publics ou de ressources naturelles intéressant plusieurs terroirs.

Article 13. L'Etat ne peut requérir l'immatriculation des terres du domaine national constituant des terroirs, ou affectées par décret en vertu de l'Article 11, que pour la réalisation d'opérations déclarées d'utilité publique.

Article 14. Les propriétaires d'immeuble ayant fait l'objet d'un acte transcrit à la Conservation des hypothèques devront, sous peine de déchéance, requérir l'immatriculation desdits immeubles dans un délai de deux ans à compter de la date d'entrée en valeur de la présente loi. A défaut, ces immeubles peuvent être incorporés dans le domaine national.

Article 15. Les personnes occupant et exploitant personnellement des terres dépendant du domaine national à la date d'entrée en vigueur de la présente loi continueront à les occuper et à les exploiter.

Toutefois, la désaffectation de ces terres peut être prononcée par les organes compétents de la communauté rurale, soit pour insuffisance de mise en valeur, soit si l'intéressé cesse d'exploiter personnellement, soit pour des motifs d'intérêt général.

La décision de désaffectation pourra faire l'objet d'un recours devant le Gouverneur de

Région.

Un décret précisera les conditions d'application du présent article.

Article 16. Toutes dispositions contraires à celles de la présente loi sont abrogées et notamment, le décret n° 55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale, les textes pris pour son application et l'Article 83 et le 13^e alinéa de l'article 90 du décret du 28 juillet 1932 réorganisant le régime de la Propriété Foncière relatif à l'immatriculation en vertu d'un certificat administratif.

Article 17. Des décrets fixeront les conditions d'application de la présente loi.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Dakar, le 17 Juin 1964

Léopold Sédar SENGHOR

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Oùï Me Ibrahima GUEYE, Avocat à la Cour, en ses déclarations ;

Nul pour le défendeur non comparant ;

Le Ministère Public entendu, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que par exploit du 27 octobre 2000, réitéré par avenir du 08 novembre 2000 de Maître Jacques C. d'ERNEVILLE, Huissier de Justice à Dakar, la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) a assigné Badji TOURE en paiement de la somme de 4.864.227 FCFA, outre les intérêts de droit à compter du jour de la demande, en validation de la saisie conservatoire sur impenses immobilières ; qu'elle sollicite en outre, la mise en vente aux enchères publiques, des impenses réalisées sur la villa N° 21 sise à la Cité Biagui – Yoff, ainsi que l'exécution provisoire ;

Attendu que par conclusions du 16/11/2000, la BHS sollicite 1.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts pour résistance abusive ;

EN LA FORME :

Attendu que Badji TOURE, bien que régulièrement assigné, n'a ni comparu, ni été représenté ; qu'il échet de statuer par défaut à son égard ;

Attendu que les demandes principales et incidentes sont recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai légaux ; qu'il échet de les recevoir ;

AU FOND :

Attendu que la BHS expose dans ses conclusions du 16 novembre 2000, qu'elle avait consenti au sieur Badji TOURE, pour l'acquisition d'une villa N° 21 sise à la Cité Biagui - Yoff, un prêt remboursable en 180 mensualités de 79.910 FCFA ; que déchu du terme suite à un cumul d'arriérés, le sieur Badji TOURE lui doit la somme en principal de 4.864.227 FCFA, représentant le solde débiteur du compte de prêt, après la mise en demeure en date du 21 août 2000 restée infructueuse ;

Attendu qu'à l'appui de ses prétentions, la BHS a produit le contrat de prêt, le tableau d'amortissement, le relevé de compte ouvert au nom de Badji TOURE, avec un solde débiteur correspondant à la somme de 4.653.999 FCFA, ainsi que la lettre de mise en demeure du 21 août 2000 ; qu'il échet dans ces conditions, de déclarer Badji TOURE débiteur de la somme précitée et le condamner au paiement, outre les intérêts de droit à compter de ladite mise en demeure ;

Attendu que la BHS indique que par ordonnance N° 2017/2000 du 21 septembre 2000, elle a été autorisée à saisir conservatoirement les impenses immobilières de la villa précitée ; que la saisie pratiquée le 18 octobre 2000 a été dénoncée par exploit de Maître Jacques C. d'ERNEVILLE ; qu'elle est régulière en la forme et juste au fond ;

Attendu que depuis l'entrée en vigueur de l'Acte uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et les voies d'exécution, le 10/07/1998, les dispositions des articles 401 et suivants du CPC ont été abrogées par les articles 336 et 337 de l'Acte uniforme précité ; que cet Acte uniforme ne prévoit pas la saisie conservatoire

d'impenses immobilières ; que dans ces conditions, il n'y a lieu à valider la saisie pratiquée le 18 octobre 2000, ni à ordonner la vente aux enchères publiques ;

Attendu que la BHS sollicite 1.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts pour résistance abusive, sans caractériser l'abus allégué ; qu'il échet de la débouter de cette demande ;

Attendu qu'enfin, la BHS relève à juste titre, que l'urgence s'attachant au recouvrement de la créance et la défaillance de Badji TOURE justifient l'exécution provisoire ; qu'il échet de l'ordonner à concurrence de 500.000 FCFA ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de Badji TOURE, en matière civile et en premier ressort ;

- Reçoit en la forme les demandes principales et incidentes ;

AU FOND :

- Déclare Badji TOURE débiteur de la BHS de la somme de 4.653.999 FCFA (quatre millions six cent cinquante trois mille neuf cent quatre vingt dix neuf) et le condamner à lui payer ladite somme, outre les intérêts de droit à compter de la mise en demeure du 21 août 2000 ;

- Déboute la BHS de sa demande de dommages intérêts ;

- Dit n'y avoir lieu à valider la saisie conservatoire sur les impenses immobilières, ni à ordonner la mise en vente aux enchères publiques ;

- Ordonne l'exécution provisoire à concurrence de 500.000 FCFA ;

- Condamne Badji TOURE aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus.

Et ont signé, le Président et le Greffier.

IMPENSES IMMOBILIERES – SAISIE CONSERVATOIRE – ADMISSION (NON).

L'acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution n'ayant pas prévu de saisie conservatoire d'impenses immobilières, il y a lieu de juger qu'en cette matière une saisie de cette nature ne peut être validée et que la mainlevée doit être ordonnée.

ARTICLES 54 AUPSRVE ET SUIVANTS

(TRIBUNAL REGIONAL HORS CLASSE DE DAKAR, JUGEMENT N° 179 DU 23 JANVIER 2001, B.H.S. c/ Cheikh NDIAYE)

LE TRIBUNAL

VU les pièces du dossier ;

OUI l'Avocat de la demanderesse en ses conclusions ;

NUL pour le demandeur défaillant ;

LE Ministère public entendu et après en avoir délibéré conformément à la loi :

ATTENDU que par exploit en date du 5 septembre 2000, servi par Me Aloyse NDONG Huissier de justice à Dakar, la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) a assigné le sieur Cheikh NDIAYE devant le tribunal de Céans en paiement de la somme de 4 703 884 FCFA outre les frais et intérêt de droit et en validation de saisie conservatoire, l'exécution provisoire étant en outre sollicitée ;

Que par écritures en date du 2 octobre 2000, la BHS a sollicité additionnellement la condamnation de Cheikh NDIAYE à lui payer la somme de 2 500 000 FRS à titre de dommages intérêts pour résistance abusive ;

EN LA FORME

ATTENDU que l'action est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais légaux ; que la demande reconventionnelle étant ainsi régulière, il y a lieu de le valider ;

AU FOND

SUR LE PAIEMENT

ATTENDU que la BHS a soutenu avoir accordé à Cheikh NDIAYE un prêt pour

l'acquisition d'une villa n° 107 sise à la Cité SAFCO THIAROYE AZUR prêt remboursable en 106 mensualités de 85 392 FRS à compter de février 1995 ; Que devant les arriérés accumulés dans le remboursement du prêt par Cheikh NDIAYE, elle a prononcé la déchéance du terme conformément aux dispositions de l'article 10 de la convention les liant ; qu'elle sollicite en conséquence du Tribunal condamner le défendeur à lui payer la somme de 4 703 884 FRS représentant le solde débiteur de son compte outre les intérêts de droit à compter du 2 mars 1999 date de la mise en demeure restée sans effet ;

ATTENDU que Cheikh NDIAYE n'a pas soutenu sa défense ;

ATTENDU que les affirmations de la BHS sont confortées par pièces par elle versées aux débats notamment les relevés du compte du défendeur qui laissent apparaître un solde débiteur de 4 703 884 FRS, le contrat de prêt n° 94080035 enregistré le 17 juillet 1995 qui a prévu en son article 10, qu'en cas de non paiement d'une échéance, la demanderesse peut prononcer la déchéance du terme et exiger le paiement immédiat de toutes les sommes dues ; qu'il échet en conséquence de condamner Cheikh NDIAYE à lui payer la somme de 4 703 884 FRS outre les intérêts de droit à compter du présent jugement ;

SUR LA SAISIE

ATTENDU que la BHS a soutenu que suivant ordonnance n° 1003/00 en date du 22 août 2000, elle a été autorisée à pratiquer une saisie conservatoire sur les impenses immobilières objet de la villa n° 107 sis à la Cité SAFCO Thiaroye AZUR ; que cette saisie ayant été pratiquée le 5 septembre 2000, elle sollicite en validation et sa transformation en saisie exécution avec toutes les conséquences de droit ;

MAIS ATTENDU que la saisie conservatoire en l'espèce a été pratiquée après l'entrée en vigueur des Actes Uniformes de l'OHADA ; que ces actes qui ont abrogé les dispositions du Code de procédure civile relatives aux saisies conservatoires (Art. 336) n'ont pas prévu de saisie conservatoire d'impenses immobilières mais plutôt une saisie exécution sur ce genre de biens en son titre VIII relatif à la saisie immobilière ;

Que ce titre qui est d'ordre public a prévu en son article 247 que « la vente forcée d'un meuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire contenant une créance liquide et exigible ; ce qui n'est pas encore le cas en l'espèce ;

ATTENDU que compte tenu de tout ce qui précède, il échet de dire n'y avoir lieu à valider une saisie pratiquée sans aucun fondement légal et d'ordonner en conséquence sa main levée, déboutant ainsi la BHS de cette demande ;

SUR LES DOMMAGES INTERETS

ATTENDU que la BHS a sollicité la condamnation de Cheikh NDIAYE à lui payer la somme de 2 500 000 FRS à titre de dommages intérêts pour résistance abusive ;

MAIS ATTENDU que la résistance abusive reprochée au défendeur n'est nullement

prouvée ni caractérisée ; qu'il échet dès lors de débouter également la BHS de cette demande comme mal fondée ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

ATTENDU qu'il y a suffisamment urgence caractérisée par l'attitude passive du débiteur ; qu'il échet d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement à hauteur de 500 000 FRS ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut contre Cheikh NDIAYE en matière civile et en premier ressort ;

EN LA FORME

Déclare l'action recevable

AU FOND

Condamne Cheikh NDIAYE à payer à la BHS la somme de 4 703 884 outre les intérêts de droit à compter du présent jugement ;

Déboute la BHS du surplus de ses demandes ;

Ordonne la main levée de la saisie pratiquée le 5 septembre 2000 ;

Condamne Cheikh NDIAYE aux dépens ;

Ainsi fait jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le GREFFIER. /.

OBSERVATIONS

Par Ndiaw DIOUF, agrégé des Facultés de droit, Directeur du CREDILA

Par le jugement ci-dessus reproduit, le Tribunal Régional Hors Classe de Dakar a mis un coup d'arrêt à une pratique qui était suivie sous l'empire du Code de Procédure civile. L'article 407 bis avait prévu la possibilité pour les créanciers de pratiquer une saisie conservatoire sur les impenses immobilières réalisées par leur débiteur sur les terrains dont ils n'étaient pas propriétaires, mais qui leur ont été affectés par décision administrative. C'est sur le fondement de ce texte que la BHS demandait la validation de la saisie conservatoire qu'elle avait pratiquée sur autorisation du Président du Tribunal. Le Tribunal Régional a fort justement rappelé que l'article 336 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution a abrogé les dispositions du Code de Procédure civile relatives aux saisies conservatoires et que les dispositions de dudit Acte Uniforme désormais applicables n'autorisent pas de saisie conservatoire sur

de tels biens, mais seulement une saisie exécutoire précisément une saisie immobilière (art.247, al. 1er) ; il en a déduit qu'il n'y a pas lieu à valider la saisie conservatoire pratiquée et que la mainlevée doit être ordonnée.

VOIES D'EXECUTION – SAISIE CONSERVATOIRE – DEMANDE DE VALIDATION DE LA SAISIE CONSERVATOIRE ET CONVERSION EN SAISIE EXECUTION – ABROGATION DE LA PROCEDURE DE CONVERSION – REJET DE LA DEMANDE DE CONVERSION.

Face à la déchéance du terme pour défaut de remboursement, les prêteurs ont assigné en paiement et demandé la validation de la saisie conservatoire sur impenses immobilières et la transformation en saisie exécution.

Le juge fait droit à la demande en paiement, car la banque a apporté la preuve que l'emprunteur est débiteur. Par contre, il y a rejet de la demande de validation de la saisie des impenses immobilières, car les dispositions des articles 401 et suivants du code (sénégalais) de procédure civile organisant cette saisie ont été abrogées.

ARTICLE 336 AUPSRVE

ARTICLE 337 AUPSRVE

(TRIBUNAL REGIONAL HORS CLASSE DE DAKAR (SENEGAL), Jugement n° 83 du 16 janvier 2001, La Banque de l'habitat du Sénégal (BHS) c/ Badji Touré).

TRIBUNAL REGIONAL HORS CLASSE DE DAKAR (SENEGAL)

Audience publique ordinaire du 16 janvier 2001

Le Tribunal Régional Hors Classe de Dakar (Sénégal), statuant en matière civile, a, en son audience ordinaire, tenue en la Salle des Audiences, le 16 janvier 2001, à laquelle siégeaient Madame Aïssatou Bâ DIALLO, Présidente au Siège, Présidente de Chambre, Messieurs Mademba GUEYE et Djiby SARR, Juges au Siège, membres, en présence de Madame Anta NDIAYE, Substitut de Monsieur le Procureur de la République, et avec l'assistance de Monsieur Cheikhou Oumar SALL, Greffier, rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

- La BANQUE de l'HABITAT du SENEGAL, dite BHS, dont le siège social est au boulevard

du Général de Gaulle, poursuites et diligences de son représentant légal, lequel fait élection de domicile en l'Etude de Maître Ibrahima GUEYE, Avocat à la Cour, 52, rue Félix Faure à Dakar ; DEMANDEUR ;

Comparant et concluant à l'audience par ledit Avocat ;

d'une part ;

ET :

- Monsieur Badji TOURE, demeurant à Dakar, Cité Biagui - YOFF, villa N° 2 à

Dakar ; DEFENDEUR ;

Non comparant, ni concluant à l'audience, ni personne pour lui ;

d'autre part ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en rien aux droits et intérêts respectifs des parties en cause ;

FAITS :

Par exploit en date du 27 octobre 2000, par Maître Jacques d'ERNEVILLE, a fait servir assignation au sieur Badji TOURE, à comparaître et se trouver par-devant le Tribunal Civil de céans, en son audience publique du 07 novembre 2000, pour et par les motifs exposés audit exploit :

Attendu que la société requérante avait accordé un prêt à Monsieur Badji TOURE pour l'acquisition d'une villa N° 21 sise à la Cité Biagui I – Yoff à Dakar ;

Que ce prêt devait être remboursé en 180 mensualités ;

Que devant les arriérés accumulés par le susnommé, la BHS, prononçant la déchéance du terme, conformément à l'article 10 du contrat de prêt, lui réclame la somme de 3.088.010 FCFA, représentant le solde débiteur de son compte prêt ;

Attendu que par ordonnance N° 2017/2000 à pied de requête, rendue par Monsieur Bachir SEYE, Président au Tribunal Régional Hors Classe de Dakar, en date du 21 septembre 2000, autorisant la BHS à saisir conservatoirement les impenses immobilières de la villa N° 21 sise à la Cité Biagui – Yoff à Dakar, appartenant à Monsieur Badji TOURE ;

Attendu que la saisie conservatoire dont s'agit est régulière en la forme et juste au fond ; qu'il y a lieu de la valider et la transformer en saisie exécution ;

PAR CES MOTIFS

- S'entendre Monsieur Badji TOURE, condamner à payer à la BHS, la somme de 4.864.227 FCFA pour les causes sus-énoncées, avec les intérêts de droit à partir du jour de la demande, outre les frais ;

- Voir déclarer régulière et valable et convertir en saisie exécution, la saisie conservatoire dont s'agit ;

En conséquence :

- Voir ordonner qu'aux requêtes, poursuites et diligences de la société requérante, il sera procédé à la vente aux enchères publiques, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, par ministère du commission rendu territorialement compétent, des impenses immobilières réalisées sur la villa N° 21 sise à la Cité Biagui à Dakar, saisies sur la requise et pour le prix à provenir de la vente de sa créance en principal et accessoires ;

- S'entendre ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition en appel sans caution, dont distraction au profit de l'Avocat soussigné qui le requiert aux offres de droit ;

Sur cette assignation, l'affaire n'ayant pas été enrôlée, la demanderesse a, par autre exploit du même huissier en date du 08 novembre 2000, servi avenir au

défendeur, à comparaître et se trouver par-devant le Tribunal Civil de céans, en son audience publique du 21 novembre 2000, pour et par les mêmes motifs exposés au précédent exploit ;

Sur cet avenir qui contenait constitution de Maître Ibrahima GUEYE, Avocat à la Cour pour la demanderesse, l'affaire a été inscrite au rôle général du Tribunal, sous le N° 03246/2000, et mise au rôle particulier de l'audience du 21 novembre 2000, indiquée dans l'exploit ;

Appelée à son tour à cette audience, elle a été utilement retenue ;

Maître Ibrahima GUEYE, Avocat à la Cour pour la demanderesse, a lu, développé et déposé sur le Bureau du Tribunal, les conclusions dont le dispositif suit :

Conclusions en date du 16 novembre 2000 :

EN LA FORME :

- Déclarer l'action recevable ;

AU FOND :

- Condamner le défendeur à payer à la BHS, la somme en principal de 4.864.227 FCFA, outre les intérêts de droit à compter de la mise en date du 20 août 2000, ainsi que celle de 100.000 FCEA à titre de dommages intérêts pour résistance abusive ;

- Valider la saisie conservatoire des impenses immobilières et la transformer en saisie exécution avec toutes les conséquences de droit ;

- Ordonner l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de droit et sans caution ;

- Condamner le défendeur aux dépens de l'instance dont distraction selon l'usage ;

Monsieur Badji TOURE, défendeur, bien que régulièrement assigné, n'a ni comparu, ni été représenté ; qu'il échet de statuer par défaut à son égard ;

Le Ministère Public a déclaré s'en rapporter à justice ;

Sur quoi, les débats ont été déclarés clos et l'affaire mise en délibéré, pour le jugement être prononcé à l'audience du 02 janvier 2000, lequel délibéré a été prorogé jusqu'au 16 janvier 2001 ;

DROIT :

En cet état, la cause présentait à juger les différents points de droit résultant des pièces du dossier et des déclarations de l'Avocat de la demanderesse ;

Quid des dépens ?

Quid du défaut du défendeur ?

Et à l'audience publique du 16 janvier 2001, le Tribunal, vidant son délibéré, a statué en ces termes :