

CORRIGE DE DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS
(SESSION DE JUIN 1989)

Les problèmes soulevés par ce cas pratique peuvent être rangés sous deux rubriques, ceux relatifs à la commune de Samo et ceux relatifs à la propriété du terrain exploité par M. Ecrabet.

I - LES PROBLEMES SOULEVES PAR LA COMMUNE DE SAMO

Ces problèmes sont divers. Leur résolution appelle qu'on passe en revue les différentes mesures adoptées par le conseil municipal.

1) La suppression des crédits affectés à l'entretien de la voirie

Cette mesure est illégale, en ce que la prévision de crédits affectés à l'entretien de la voirie fait partie des dépenses obligatoires prévues par l'article 53 de la loi n°81-1129 du 30 décembre 1981 portant régime financier des communes. On le sait, il pèse sur la commune une obligation d'entretien du domaine public communal. Faute ou insuffisance de prévision de crédits pour l'entretien de la voirie communal, l'autorité de tutelle ne doit pas approuver le budget (article 20 de la loi précitée) et le renvoyer pour l'inscription des dépenses obligatoires. Le renvoi de l'indemnité. Celui-ci sera fixé par le juge de l'expropriation avant le prononcé du transfert de propriété. C'est dire que contrairement à ce qu'a décidé le conseil municipal, le transfert de propriété est le fait du juge, non de l'exproprié. Quant au paiement, aux termes de la réglementation, il doit être préalable à la prise de possession du terrain. Mais en cas d'incident, non accord de l'exproprié quant au montant fixé par le juge, appel, dès la consignation de la somme au trésor, l'administration peut prendre possession du bien exproprié.

II - LES PROBLEMES SOULEVES PAR M. ECRABET

Il importe de passer en revue les différents prétendants à la propriété du terrain.

1) Le cas de M. Nogbou

Il détient un titre foncier sur une superficie de 6 hectares. Il en est donc le seul propriétaire. En C.I en effet, le titre foncier résultant d'une immatriculation est intangible. L'immatriculation a une portée absolue. Même si l'immatriculation est obtenue en fraude, le titre foncier qui en résulte demeure définitif, incontestable. Ceux dont les droits fonciers se trouvent lésés par une immatriculation ne disposent que du recours en réparation. La jurisprudence ivoirienne a mainte fois confirmé le caractère intangible du titre foncier.

(Cour d'appel d'Abidjan 9 avril 1979 ; Arrêt n°261, Seydou contre SETFA in RID 1981 page 49).

M. Nogbou est donc le seul propriétaire des 6 hectares.

2) Le cas du vieux Anoman

Il se prévaut des droits coutumiers. En C.I. depuis le décret n°71-74 du 16 février 1971, les droits coutumiers sont reconnus, mais comme simples droits d'usage sur les terres non immatriculées. Mais selon la jurisprudence, ces droits coutumiers cèdent devant celui qui a mis le terrain en valeur. Entre celui qui a mis la terre en valeur et le détenteur coutumier, la jurisprudence ivoirienne donne la priorité à celui qui a mis la terre en valeur.

(voir Cour d'Appel chambre civile commerciale - arrêt n°46 du 25 janvier 1986 - Arrêt Ahoé Allo contre Yapi Yapi).

Mais il reste entendu que celui qui a mis le terrain en valeur n'a que des droits d'usage, pas de droit de propriété. Ce dernier, s'agissant d'un terrain non immatriculé appartient à l'Etat. Il suit de tout ce qui précède, que M. ECRABET devra être reconnu, pour avoir mis le terrain en valeur, comme détenteur de droits d'usage sur les 4 hectares restants.

3) La construction de bungalows sur le domaine public

Dans la mesure où aucune autorisation n'a été sollicitée, elle constitue une contravention de voirie. On le sait, l'exécution sans autorisation des travaux et ouvrages sur le domaine public constitue une contravention de voirie qui relève du tribunal de simple police. Au terme de l'article 8 du décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine public. En C.I. les infractions à la réglementation du domaine public sont passibles de peine d'amendes, de peines d'emprisonnement, de réparation des dommages causés et de démolition des travaux aux frais du contrevenant.

4) L'exigence de l'acensition totale du terrain par voie d'expropriation

Cette exigence est tout à fait fondée selon l'article 16 du décret du 25 novembre 1930 modifié par les décrets du 24 août 1933 et du 8 février 1949, le propriétaire d'un terrain frappé en partie d'expropriation se trouve réduit au quart de la contenance totale et qui serait inférieure à 100m², peut en exiger l'acquisition totale (c'est la réquisition totale).

5) L'exigence du triplement du montant de l'indemnité d'expropriation

Il est possible à un propriétaire d'un bien, frappé par une expropriation de demander la somme qu'il veut. Mais l'administration n'est pas obligée de la satisfaire. A défaut de trouver une solution à l'amiable quant au montant.