

CORRIGE DE DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS
SESSION DE NOVEMBRE / DECEMBRE 1990

**Les garanties et les droits du propriétaire victime d'une mesure
d'expropriation en Côte d'Ivoire.**

L'administration pour remplir ses missions d'intérêt général, a souvent besoin d'acquérir des immeubles et d'y réaliser des travaux et ouvrages. Elle peut acquérir les immeubles nécessaires à son activité à l'amiable. Mais lorsque les personnes privées refusent de vendre ou exigent des prix trop élevés, la collectivité publique peut recourir à un mode d'acquisition forcée, l'expropriation.

Principale mode de cession forcée, l'expropriation apparaît comme une opération par laquelle une personne publique, dans un but d'utilité publique, contraint un particulier à lui céder son immeuble moyennant le paiement d'une indemnité juste et préalable.

Organisée en C.I. par le décret du 26 Nov. 1930, modifié et complété par les décrets du 24 août 1933 et du 8 Février 1949, l'expropriation demeure une atteinte grave à la propriété que la déclaration de 1789, annexée au préambule de la constitution ivoirienne, intègre à la liste "des droits naturels et imprescriptibles de l'homme" art 2. La procédure de l'expropriation telle qu'on peut la découvrir de l'analyse des textes ivoiriens s'efforce de concilier les exigences de l'intérêt général qui appellent une acquisition rapide avec des prix raisonnables et le respect du droit de propriété sacralisé par la déclaration de 1789.

Aux termes de l'art 17 de celle-ci, l'expropriation ne peut être véritablement entreprise que "lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité".

A la différence de nombreux pays africains qui ont réformé le régime de l'expropriation dans le sens d'une réduction substantielle des garanties offertes à l'exproprié, en C.I., du fait de la maintenance des textes coloniaux, l'expropriation est caractérisée par les garanties que son régime assure au propriétaire de l'immeuble et qui se manifestent à 3 égards:

- L'obligation pour l'administration de suivre une procédure minutieusement réglementée et propre, notamment, à garantir la réalité de l'utilité publique.
- Le droit de la victime à une indemnité juste et préalable
- La possibilité pour la victime de l'expropriation de faire valoir certains droits lorsqu'elle subit un préjudice inutile.

I - LES GARANTIES PROCEDURALES

A - LE RECOURS A UNE PROCEDURE PRECISE ET SOUMISE A UN CONTROLE

Toute la procédure administrative doit être régulière. Un acte irrégulier en amont vicie l'ensemble des actes administratifs en aval. De l'acte autorisant les travaux, à l'arrêté de cessibilité, en passant par la déclaration d'utilité publique et l'enquête de commodo et incommodo, tous ces actes administratifs doivent respecter le principe de la légalité.

Des recours d'excès de pouvoir peuvent être exercés contre les arrêts de cessibilité et les déclarations d'utilité publique. On peut soulever tous les moyens. Incompétence, vice de forme, violation de la loi et surtout détournement de pouvoir. C'est le cas lorsque la déclaration d'utilité publique a été prononcée non dans un but d'utilité générale, mais pour la seule satisfaction d'intérêts privés ou dans un but exclusivement financier.

B - LE TRANSFERT DE PROPRIETE DOIT ETRE PRONONCE PAR LE JUGE

Contrairement à un certain nombre de pays africains où la procédure est totalement administrative, en C.é., à la phase administrative succède une phase judiciaire.

L'intervention du juge, perçu comme gardien de la propriété. Il contrôle si tous les éléments du dossier administratif ont été accomplis, faute de quoi il refusera de prononcer l'expropriation.

C'est le juge qui prononce le transfert de propriété qui permet à l'administration de prendre possession de l'immeuble exproprié.

II - LE DROIT A L'INDEMNITE

A - UNE INDEMNITE JUSTE

L'expropriation ne doit pas être spoliatrice. A défaut d'accord amiable entre l'administration et la victime, il appartiendra au juge de fixer cette indemnité. Les textes de 1930 et 1949 ont défini des règles d'évaluation qui permettent au juge ou sous son contrôle, une détermination de l'exacte valeur du bien exproprié.

(voir art. 13 du décret de 1930 pour les éléments à privilégier)

B - UNE INDEMNITE PREALABLE

Le paiement de l'indemnité doit intervenir avant la prise de possession de l'immeuble. En cas d'appel, consignation au trésor. Si l'indemnité est versée plus de 6 mois après le jugement ou l'accord de cession amiable, les particuliers ont droit à un intérêt de 5%.

III - LES AUTRES DROITS DE L'EXPROPRIE

A - LA REQUISITION D'EMPRISE TOTALE

Prévu par l'art. 16 du décret de 1930. Possibilité reconnue au propriétaire d'un bien immobilier frappé en partie d'une expropriation, d'exiger l'acquisition totale du bien (voir le cours).

B - LA RETROCESSION

- En cas d'une expropriation interrompue
- Projet abandonné
- en cas d'annulation de la déclaration d'utilité publique (voir le cours).