

UNIVERSITE DE COCODY
UFR DES SCIENCES JURIDIQUE ,
ADMINISTRATIVE ET POLITIQUE

ANNEE :1996

LICENCE EN DROIT 3^{ème} ANNEE
DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS
SESSION DE JUILLET 1996

SUJET I : LES GARANTIES ET LES DROITS DE L'EXPROPRIE

SUJET II : LES EFFETS DE LA REGLE DE L'INALIENABILITE

CORRIGE
DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS

SUJET 1 – LES GARANTIES ET LES DROITS DU PROPRIETAIRE VICTIME
D'UNE MESURE D'EXPROPRIATION EN COTE D'IVOIRE

L'administration pour remplir ses missions d'intérêt général a besoin souvent d'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 personne publique peut recourir à un mode d'acquisition forcée, l'expropriation.

Principal mode de cession forcée, l'expropriation se donne 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 Côte d'Ivoire par décret du 26 novembre 1930 modifié et complété par les décrets du 24 août 1933 et du 8 février 1949, l'expropriation demeure une atteinte grave au droit de propriété.

La procédure de l'expropriation telle qu'on peut la redécouvrir 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 Côte d'Ivoire, du fait du maintien des textes coloniaux, l'expropriation est caractérisée par des garanties que son régime assure au propriétaire et qui se manifestent à trois (3) égards :

- l'obligation pour l'Administration de suivre une procédure minutieusement réglementée et propre à garantir la réalité de l'utilité publique ;
- Le droit 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 SOUMISE A 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 arrêtés 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 préavis. C'est le cas lorsque la déclaration d'utilité publique a été prononcée non dans un but d'utilité publique, mais pour la seule satisfaction d'intérêts privés ou dans un but exclusivement financier, etc.

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

Contrairement à un certain nombre de pays africain où la procédure est totalement administrative, en Côte d'Ivoire, 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 administratifs ont été accomplis, faute de quoi il refusera de prononcer l'expropriation.

C'est le juge qui prononce le transfert de la propriété.

II- LE DROIT A INDEMNITE

A- UNE INDEMNITE "JUSTE"

L'expropriation ne doit pas être spoliation. 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 délimitation 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 de l'indemnité fixée.

Si l'indemnité est versée plus de six (6) mois après la décision du juge 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 PREVUE PAR L'ART. 15 DU DECRET DE 1930.

Possibilité reconnue au propriétaire d'un bien immeuble frappé en partie d'une expropriation d'exiger l'acquisition totale du bien.

En cas d'une expropriation interrompue

- projet abandonné

En cas d'annulation de la déclaration d'utilité publique.

SUJET II- LES EFFETS DE LA REGLE DE L'INALIENABILITE

L'inaliénabilité est avec l'imprescriptibilité les deux règles qui assurent l'indisponibilité du domaine public. Elles sont des mesures de protection du domaine public. L'inaliénabilité maintient la consistance du domaine public.

L'inaliénabilité trouve son origine dans l'édit de moulins de 1566 qui avait pour but de protéger les biens de la couronne contre les dilapidations royales. Abrogée par la révolution en 1790, elle sera reprise par la doctrine du 19^e siècle qui en fera l'élément déterminant de la distinction domaine public- domaine privé.

Consacrée par la jurisprudence et le législateur français et ivoirien, l'inaliénabilité est le principe emblématique du régime domanial.

Deux principaux effets s'attachent à ce principe, d'une part, la nullité des aliénations et d'autre part, l'interdiction de constituer des droits réels sur le domaine public.

1. La nullité des aliénations

L'interdiction de céder les dépendances domaniales est sanctionnée par la nullité des aliénations des biens appartenant au domaine public, quels que soient les motifs de l'aliénation à titre gratuit, onéreux ou même d'échange et sa forme, amiable ou forcée (cf. Cass. Civ 13 avril 1962 Mintagne C/ Musée de France).

La procédure d'expropriation ne peut être ainsi utilisée à l'encontre du domaine public (CE 2 juillet 1930 Kersaho ou CE 13 Janvier 1984 commune de Thiais).

Selon la jurisprudence de la cour de cassation et du Conseil d'Etat, toute personne qui y a intérêt (et non pas seulement la personne publique propriétaire) peut réclamer l'annulation de l'acte d'aliénation d'un bien du domaine public.

En cas d'annulation, l'acquéreur même de bonne foi, doit restituer le bien vendu sans pouvoir réclamer à l'administration les sommes qu'il a versées. Il pourra seulement soit se retourner contre le vendeur privé soit, si le vendeur est la personne publique propriétaire engager contre elle une action en responsabilité pour faute.

II- L'interdiction de constituer des droits réels sur le domaine public.

La règle de l'inaliénabilité interdit aussi le démembrement de la propriété du domaine public.

Selon la jurisprudence (CE 10 Décembre 1954 commune de Campigny), il est impossible pour quiconque d'acquérir sur un bien appartenant au domaine public, un droit réel, qu'il s'agisse d'une servitude, d'une hypothèque ou d'un droit d'usage.

Cette interdiction connaît cependant des limites :

A- lorsque la servitude existe antérieurement à l'incorporation du bien du domaine public et qu'elle demeure compatible avec l'affectation du bien en cause (cf. CE 11 Mai 1959 Dauphin ou cf. 22 Avril 1960 Berthier).

B- Le cas des concessions temporaires.

Dans la mesure où le mode d'occupation normal est privatif, la jurisprudence reconnaît un droit réel mobilier au titulaire d'une concession (TC 6 Juillet 1981-Jacquot). On lira sur ce point avec profit l'étude du régime juridique des cimetières en Côte d'Ivoire in Revue Ivoirienne de Sciences Juridiques n° 4 1994-1995.