

Loi n° 76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique

(modifiée par la loi n° 85-02 du 3 janvier 1985 abrogeant et remplaçant le premier alinéa de l'article 31 de la loi n° 76-57 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres opérations foncières d'utilité publique)

Table des matières

EXPOSE DES MOTIFS	2
TITRE PREMIER.- EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE.....	4
Chapitre premier.- Déclaration d'utilité publique.....	4
Chapitre II.- Désignation des biens et droits expropriés. Tentation de cession à l'amiable.....	5
Chapitre III.- Ordonnance d'expropriation, fixation des indemnités	7
Chapitre IV.- Procédure d'urgence	10
Chapitre V.- Dispositions diverses.....	11
TITRE II.- RETRAIT POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE DES TITRES	13
TITRE III.- INDEMNITE DE PLUS-VALUE.....	14
TITRE IV.- OCCUPATIONS TEMPORAIRES	17
TITRE V.- DISPOSITIONS GENERALES	18

EXPOSE DES MOTIFS

La loi n° 66-01 du 18 janvier 1966 a organisé le statut de l'expropriation publique pour cause d'utilité publique et des autres opérations foncières d'utilité publique.

Aux leçons d'une expérience qui s'est poursuivie pendant près de dix ans, il paraît nécessaire de modifier et de compléter la réglementation instituée par ce texte sur divers points et, notamment, dans la double perspective d'une accélération des délais de la procédure et d'une fixation plus juste de l'indemnité d'expropriation.

Sur le premier point, le Gouvernement estime que l'exécution de certaines opérations requiert la mise en œuvre d'une procédure d'urgence dans le cadre de laquelle, en respectant les droits des personnes touchées par l'expropriation, les formalités sont simplifiées et les délais raccourcis. Parallèlement et sous la même réserve, il pense qu'il est efficace de réduire le temps imparti pour l'exécution de la procédure ordinaire.

Sur le second point, on peut formuler les remarques suivantes.

Il résulte de l'article 20 de la loi n° 66-01 du 18 janvier 1966 que :

- 1° l'indemnité d'expropriation est fixée d'après la consistance des biens ;
- 2° les biens sont estimés d'après la valeur qu'ils avaient acquise en raison de leurs possibilités d'utilisation effective un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (ou à une date plus éloignée dans certains cas).

Par « valeur acquise », il faut entendre, non seulement la valeur intrinsèque du bien considéré mais encore la plus-value qui s'y est incorporée. Or, la source de celle-ci est double : c'est d'abord, depuis plusieurs décennies, la dépréciation continue de la monnaie qui entraîne un renchérissement général du coût des biens et des services ; c'est ensuite l'action générale de la puissance publique, spécialement la réalisation d'opération d'urbanisme et d'équipements collectifs.

Il n'est pas douteux que, dans les données actuelles, l'évolution des centres urbains, la réalisation de grands travaux d'urbanisme, la mise en œuvre d'un programme d'implantation d'équipements à caractère économique, social et culturel ainsi que l'élévation du niveau de vie continueront à accélérer le rythme de cette dernière source de plus-value. Or, s'il est naturel qu'en matière de procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Etat tienne compte aux propriétaires intéressés de la plus-value acquise par leur immeuble du fait de la dépréciation monétaire, il est absolument injustifié qu'il leur rembourse la valeur supplémentaire résultant de l'action de la puissance publique elle-même.

L'acquisition de celle-ci représenterait un enrichissement sans cause qui doit faire retour à celui qui l'a créé.

Il est donc légitime que l'Etat prenne des mesures de nature à lui éviter le paiement de plus-values de l'espèce qui pourraient se dégager à l'avenir.

Ce but peut être atteint par la modification de l'article 20 précité qui prévoira que sur tout le territoire national, les valeurs maximales du sol devant servir de base à la détermination de l'indemnité seront fixées par décret. A l'occasion de chaque procédure d'expropriation, ces valeurs seront révisées sur la base des variations du coût de la construction telles qu'elles résultent de l'index pondéré de la série des prix de Dakar 1951.

Il est permis de penser que ce nouveau mode de calcul aura une incidence très appréciable, dans un avenir rapproché, sur le coût des opérations urbaines, particulièrement celles de rénovation, et qu'elle en facilitera la réalisation dans de très sensibles proportions.

Il est vraisemblable également que le risque d'expropriation des conditions moins favorables freinera la hausse des prix dans les transactions entre particuliers.

Dans un autre ordre d'idées, il convient de noter que l'indemnité à verser par l'Etat, en cas d'expropriation, comprend aussi, fréquemment la valeur des fonds de commerce exploités dans les immeubles expropriés.

Or, la fixation de la valeur des éléments incorporels de ces fonds ne repose actuellement sur aucune règle précise.

Il paraît expédient d'incorporer au statut de l'expropriation une disposition précisant que le montant de l'indemnité applicable à un fonds de commerce est égal au tiers des bénéfices déclarés à la direction des impôts pendant les trois exercices ayant précédé l'expropriation. Ce mode de fixation de l'indemnité, qui correspond à celui prévu par l'article 606 du Code des Obligations civiles et commerciales (2^{ème} partie) dans le cas de refus de renouvellement du bail d'un local à usage commercial, a déjà été adressé dans la pratique par le juge des expropriations, mais il paraît nécessaire de lui conférer un caractère obligatoire.

Les autres modifications proposées concernant essentiellement la définition de l'expropriant, et les dispositions relatives aux opérations d'aménagement foncier.

L'application de l'article 4 actuel qui définit le terme « expropriant » soulève de nombreuses difficultés. En règle générale en effet, les services de l'Etat et des autres personnes morales publiques ainsi que les sociétés d'Etat et d'économie mixte ne disposent pas d'un agent ou d'un employé ayant reçu la formation requise pour

mener à bonne fin une procédure d'expropriation. C'est pourquoi l'article 4 nouveau prévoit que l'expropriant sera dans tous les cas le service des domaines.

Quant aux dispositions relatives aux opérations d'aménagement foncier, elles sont supprimées. Ces dispositions sont en effet devenues caduques à la suite de l'intervention au mois de mai 1988 du Code de l'urbanisme qui, pour les opérations de l'espèce, a organisé une procédure spéciale ne prévoyant pas leur application.

Enfin, eu égard au nombre et à l'importance des modifications qui doivent être apportées à la loi n° 66-01 du 18 janvier 1966 précitée, il a paru préférable de la reprendre entièrement plutôt que de préparer une loi la modifiant et la complétant.

TITRE PREMIER.- EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Chapitre premier.- Déclaration d'utilité publique

Article premier.- L'expropriation pour cause d'utilité publique est la procédure par laquelle l'Etat peut, dans un but d'utilité publique et sous réserve d'une juste et préalable indemnité, contraindre toute personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier.

L'expropriation ne peut être prononcée qu'autant que l'utilité publique a été déclarée et qu'ont été accomplies les formalités prescrites par le Chapitre II du présent titre.

Article 2.- Peuvent notamment être acquis par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles et droits réels immobiliers de toute nature nécessaire à la réalisation de projets relatifs :

- à tous travaux publics ;
- à l'installation, au fonctionnement et à l'accomplissement de l'objet des services de l'Etat et des autres personnes morales publiques, des sociétés d'économie mixte contrôlées par l'Etat, des entreprises prioritaires ou conventionnées, des représentations diplomatiques ou consulaires et des organisations internationales ainsi qu'au logement du personnel de ces services, sociétés, entreprises, représentations ou organismes ;
- à la salubrité publique ;
- à la sécurité intérieure et à la défense du territoire ;
- au reboisement et à la conservation des forêts et des sols ;
- à la recherche et à l'exploitation des substances minérales (travaux d'extraction, travaux de construction des bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, au logement du personnel, à la transformation et à l'évacuation des produits extraits) ;
- au captage, à l'extraction, à la production, au transport et à la distribution de l'eau, de l'énergie électrique, des gaz combustibles ou des hydrocarbures ;

- aux aménagements hydroélectriques, aux installations liées à la recherche atomique et à la production de l'énergie atomique ;
- à l'application des plans directeurs, d'urbanisme et de lotissement, ainsi qu'à la réalisation des constructions et installations prévues auxdits plans ;
- à l'exécution des plans de développement et des programmes d'aménagement (opérations d'intérêt économique ou social, implantation d'installations industrielles, commerciales ou agricoles, opérations destinées à assurer progressivement et suivant des plans d'ensemble l'aménagement, l'équipement, la construction et la mise en valeur des zones affectées à l'habitation, au commerce, à l'industrie, à la culture, à l'élevage ou au boisement par des projets approuvés).

Article 3.- L'utilité publique est déclarée par décret qui fixe le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à trois ans.

Les effets de la déclaration d'utilité publique peuvent être prorogés par décret pour une durée au plus égale à deux ans.

Article 4.- Dans les dispositions qui suivent, le terme « expropriant » désigne le service chargé de suivre la procédure d'expropriation qui est dans tous les cas le service des Domaines, celui-ci ayant la possibilité de se faire assister soit par le service de l'Etat de la compétence duquel relève le projet, soit par la collectivité publique autre que l'Etat, l'établissement public ou la société d'économie mixte qui doit réaliser le projet.

Article 5.- La déclaration d'utilité publique est précédée d'une enquête dont l'ouverture est annoncée au public par tous moyens de publicité habituels ; pendant la durée de l'enquête toute personne intéressée peut formuler des observations.

Chapitre II.- Désignation des biens et droits expropriés. Tentation de cession à l'amiable

Article 6.- Un ou plusieurs décrets, constituant acte de cessibilité, désignent les immeubles et droits réels immobiliers auxquels l'expropriation est applicable si cette désignation ne résulte pas du décret portant déclaration d'utilité publique.

Dans l'un et l'autre cas, l'acte de cessibilité vise la portion des immeubles effectivement englobée dans l'ouvrage ou indispensable à l'opération. Il peut viser, en outre, soit en totalité, soit en partie, la portion restante de ces immeubles ainsi que les immeubles avoisinants lorsque l'expropriation en est jugée nécessaire dans l'intérêt de l'hygiène ou de l'esthétique ou pour mieux atteindre le but d'utilité publique envisagé, ou encore lorsque l'exécution des travaux, ou la réalisation de l'opération doit procurer à ces immeubles une augmentation de valeur. Dans ce cas, l'acte indique le mode d'utilisation des parcelles qui ne seront pas incorporées effectivement à l'ouvrage ou indispensables à la réalisation de l'opération.

Article 7.- A partir de l'inscription de l'acte de cessibilité sur les registres de la Conservation foncière, aucune modification de nature à augmenter leur valeur ne peut être apportée aux immeubles et droits réels visés dans ledit acte.

A partir de la même date, lesdits immeubles et droits réels ne peuvent être ni aliénés ni grevés de droits sous peine de nullité de la convention.

Article 8.- L'acte de cessibilité est notifié par l'expropriant aux propriétaires d'immeubles et titulaires de droits réels visés dans ledit acte ou à leurs représentants.

Dans le délai de quinze jours à la date de cette notification, les propriétaires et titulaires de droits réels intéressés sont tenus de faire connaître les titulaires de droits personnels ou réels de toute nature sur leur immeuble ou droit immobilier faute de quoi ils restent seuls chargés envers ces derniers des immeubles que ceux-ci pourraient réclamer.

L'expropriant requiert à la Conservation foncière, la délivrance d'un état des inscriptions, charges ou droits réels grevant les immeubles et droits immobiliers désignés dans l'acte de cessibilité.

Il dresse, contradictoirement, avec les propriétaires et titulaires de droits réels intéressés, un état des lieux et réunit tous documents et renseignements propres à éclairer la commission prévue à l'article 9 ci-après et, le cas échéant, le juge dont la désignation est prévue à l'article 11 ci-après.

Article 9.- Passé le délai de quinze jours prévu à l'article précédent et au plus tard avant l'expiration d'un nouveau délai d'un an, les intéressés sont invités par l'expropriant à comparaître en personne ou par mandataire devant une commission de conciliation dont la composition sera fixée par décret.

La commission constate ou cherche à réaliser l'accord des parties sur le montant des indemnités à calculer d'après les bases spécifiées à l'article 20 ci-dessous.

Un procès-verbal constatant cet accord est dressé et signé par le président et par chacun des membres de la commission et par les parties. La commission peut être, le cas échéant, assistée d'un interprète qui signe également le procès-verbal.

Les intéressés ne sachant signer apposent une empreinte digitale au pied du procès-verbal en présence de deux témoins sachant signer. Le procès-verbal a tous les effets d'un acte authentique et fait foi jusqu'à inscription de faux.

La commission dresse éventuellement un procès-verbal faisant ressortir les noms des intéressés qui, ayant été convoqués, ne se sont pas présentés ou avec lesquels

aucun accord n'a pu être réalisé. Même après l'échec de la tentative de cession amiable, si l'expropriant peut se mettre d'accord sur le montant de l'indemnité avec les intéressés, il est établi une convention constatant cet accord ; elle produit les mêmes effets qu'elle aurait entraînés si l'accord était intervenu au cours de la première comparution et elle dessaisit le juge.

Article 10.- Si des biens de mineurs, interdits, présumés absents, ou autres incapables sont compromis dans l'acte de cessibilité, les tuteurs, ceux qui ont été envoyés en possession provisoire et tous autres représentants des incapables peuvent, après autorisation du président du tribunal, donnée au pied d'une simple requête, consentir amiablement l'aliénation desdits biens.

Le président du tribunal ordonne les mesures de conservation et de remploi qu'il juge nécessaires.

Chapitre III.- Ordonnance d'expropriation, fixation des indemnités

Article 11.- A défaut d'accord amiable, l'expropriation est prononcée et les indemnités sont fixées par un juge du tribunal de **grande instance** de la situation de l'immeuble, appelé juge des expropriations et désigné pour deux ans par le premier président de la cour d'appel.

Article 12.- En cas d'accord, le juge en donne acte et prononce l'expropriation moyennant paiement de l'indemnité convenue devant lui.

En cas de désaccord et si les formalités substantielles prévues aux chapitres I et II ont été accomplies ou si leur méconnaissance n'a pas nui aux droits des intéressés, le juge prononce l'expropriation moyennant consignation d'une indemnité provisoire.

L'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par voie du recours pour excès de pouvoir devant la Cour suprême.

Article 13.- Dans le cas prévu à l'alinéa 2 de l'article précédent, le juge fixe l'indemnité définitive par une ordonnance non sujette à l'opposition mais susceptible d'appel dans les formes et détails applicables aux ordonnances de référé.

Il ne peut ordonner d'autre mesure d'instruction que l'audition des parties.

Toutefois, lorsque l'immeuble comporte des constructions ou des aménagements importants et si l'une des parties le demande, il ordonne un transport sur les lieux et dresse un procès-verbal descriptif contenant en outre, les dires des parties et les explications orales des experts pouvant assister les intéressés.

Article 14.- L'expropriant peut, moyennant paiement ou consignation de l'indemnité provisoire fixée par l'ordonnance d'expropriation, prendre possession de l'immeuble

immédiatement lorsque le transport sur les lieux n'est pas ordonné, ou, dans le cas contraire, à l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la date du transport.

Aucun délai de grâce ne peut être accordé aux intéressés ou occupants de leur chef.

Jusqu'à ce que l'expropriant en ait pris possession, l'exproprié conserve la jouissance de l'immeuble sans pouvoir toutefois le grever de droits nouveaux. En contrepartie, il est tenu d'en assurer la garde et l'entretien, tous les risques restant à sa charge.

Article 15.- Lorsque l'indemnité définitive est supérieure à l'indemnité provisoire, le complément doit être payé à peine d'intérêts moratoires dans les deux mois de la décision en dernier ressort. Cette décision prescrit le versement aux intéressés de tout ou partie de la somme consignée.

Article 16.- Sous la condition résolutoire du paiement de l'indemnité définitive dans le délai prévu à l'article 15, la cession amiable ou l'ordonnance d'expropriation éteint à sa date tous les droits réels ou personnels relatifs à l'immeuble exproprié.

A condition d'avoir été inscrits sur les registres de la conservation foncière, antérieurement au procès-verbal d'accord ou à l'ordonnance d'expropriation, les droits réels, à leur rang respectif, affectent dans la mesure où elle ne peut pas faire l'objet d'une compensation, l'indemnité qui se trouve subrogée à l'immeuble. En cas de contestation sur le rang, l'expropriant consigne l'indemnité jusqu'à la décision de la juridiction compétente pour régler l'ordre.

Article 17.- Les dépens sont supportés par l'expropriant à l'exception des frais et honoraires d'experts assistant les intéressés lors du transport ainsi que les dépens d'appel et de cassation lorsque les recours sont rejetés.

Article 18.- Un décret précisera les règles de procédure applicables devant les juridictions statuant en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 19.- En cas de non observation du délai prévu à l'article 9 ou, à défaut d'accord amiable, en cas de non assignation par l'expropriant devant le juge des expropriations dans le délai fixé par le décret prévu à l'article précédent, l'exproprié peut adresser une mise en demeure à l'expropriant par acte extrajudiciaire.

Si la formalité visée par lesdites dispositions n'est pas accomplie dans le délai de trois mois suivant cette mise en demeure, l'expropriation est réputée abandonnée et la procédure ne peut plus être poursuivie.

Article 20.- L'indemnité d'expropriation est établie sur les bases et conformément aux règles suivantes :

1° L'indemnité est fixée d'après la consistance des biens à la date du procès-verbal de constat d'état des lieux.

Toutefois, les améliorations de toute nature qui auraient été apportées aux biens antérieurement audit procès-verbal ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle elles l'ont été, ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été réalisées dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée.

Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 5 ci-dessus ;

2° Le montant de l'indemnité s'appliquant :

- a)** à la propriété du sol ou à des droits réels exercés sur le sol, ne peut excéder la valeur qui sera calculée dans des conditions déterminées par décret ;
- b)** ou droit de propriété et aux autres droits réels sur les immeubles bâtis ou non bâtis, ne peut excéder, sauf modification justifiée dans la consistance ou l'état des lieux, la plus récente estimation dont ceux-ci ont fait l'objet soit dans des contrats, soit dans des déclarations souscrites en vertu de la législation fiscale, lorsque cette estimation n'est pas antérieure de plus de cinq ans à la date d'ouverture de l'enquête prévue à l'article 5 ci-dessus ;
- c)** aux éléments incorporels d'un fonds de commerce ne peut excéder :
 - Le tiers du montant total des bénéfices réels ou forfaitaires déclarés par le propriétaire ou l'exploitant à la Direction des Impôts pour les trois exercices qui précèdent l'année en cours au jour de l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 5 ci-dessus ;
 - Sauf modification justifiée dans la consistance ou l'état des lieux des locaux où le fonds est exploité, la plus récente estimation dont ces éléments incorporels ont fait l'objet soit dans des contrats, soit dans des déclarations souscrites en vertu de la législation fiscale, lorsque cette estimation n'est pas antérieure de plus de cinq ans à la date d'ouverture de ladite enquête ;

3° L'estimation effectuée en vertu des règles ci-dessus est révisée en fonction de la variation du coût de la construction entre d'une part, la date où la valeur du sol a été arrêtée ou celle du contrat ou de la déclaration et, d'autre part, la date de la réunion

de la commission de conciliation, telle qu'elle résulte de l'index pondéré de la série des prix de Dakar ;

4° L'indemnité ne peut comprendre un dommage incertain, éventuel ou indirect.

Chapitre IV.- Procédure d'urgence

Article 21.- Lorsqu'il est nécessaire de procéder à la réalisation immédiate du projet, un décret pris après enquête et avis favorable de la commission de contrôle des opérations domaniales déclare l'opération projetée d'utilité publique et urgente, désigne les immeubles nécessaires à la réalisation et donne au maître d'œuvre l'autorisation de prendre possession de ces immeubles.

Article 22.- La prise de possession ne peut être effectuée qu'après :

1° Notification du décret précité aux propriétaires et titulaires de droits réels qui sont tenus de faire connaître les titulaires de droits sur leur immeuble ou droit immobilier dans le délai de huitaine et sous les sanctions édictées au deuxième alinéa de l'article 8 ci-dessus ;

2° Etablissement d'un état des lieux par l'expropriant en présence du juge des expropriations ou de son suppléant et contradictoirement avec les propriétaires et titulaires de droits réels intéressés dûment convoqués ou, si ceux-ci ne se présentent pas ou ne se font pas représenter, avec le curateur aux successions et biens vacants ;

3° Paiement aux ayants droit ou consignation à leur profit d'une provision représentant l'indemnité éventuelle d'expropriation et correspondant à l'estimation arrêtée par la commission de contrôle des opérations domaniales.

Article 23.- La cession amiable des biens concernés est constatée par acte administratif passé entre les ayants droit et le directeur des Domaines.

Si un accord n'a pu être réalisé, l'expropriant est tenu, dans le mois qui suit la prise de possession, de poursuivre la procédure d'expropriation par assignation des intéressés à comparaître devant le juge des expropriations.

Le magistrat attribue, le cas échéant, une indemnité spéciale aux titulaires de droits frappés par l'expropriation qui justifient d'un préjudice causé par la rapidité de la procédure.

Chapitre V.- Dispositions diverses

Article 24.- L'exproprié qui remploie le montant de l'indemnité d'expropriation peut obtenir le remboursement des frais exposés, y compris les droits de mutation, pour réaliser le emploi.

Pour ouvrir droit au remboursement prévu ci-dessus, le emploi doit être fait en une ou plusieurs fois dans un délai d'un an à compter de la date de paiement de l'indemnité.

Si la valeur des biens acquis excède ce montant, les frais sont remboursés dans une proportion égale à celle existant entre le prix du bien acquis en emploi et le montant de l'indemnité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque les biens expropriés étaient notoirement destinés à la vente au cours de la période de six mois ayant précédé l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 5 ci-dessus.

Article 25.- Il est accordé des indemnités distinctes aux intéressés qui les demandent à des titres différents. Toutefois, dans le cas d'usufruit, une seule indemnité est fixée et le nu-propiétaire et l'usufruitier exercent leurs droits sur le montant de cette indemnité.

Article 26.- Le propriétaire d'un bâtiment frappé en partie d'expropriation peut en exiger l'acquisition totale si la partie restante n'est plus utilisable dans des conditions normales. Il en est de même du propriétaire d'un terrain qui, par suite de morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale à la triple condition :

1° Qu'il ne soit propriétaire d'aucun terrain immédiatement contigu ;

2° Que la parcelle ainsi réduite soit inférieure à dix ares ;

3° Qu'elle ne soit plus utilisable dans des conditions normales.

Article 27.- Pour l'application des dispositions des articles 8 et 9 ci-dessus, le « propriétaire » ou le « titulaire de droits réels » est la personne désignée comme telle sur les registres de la conservation de la propriété foncière.

La notification du décret de cessibilité, la convocation aux fins d'établissement de l'état des lieux et la convocation devant la commission de conciliation sont valablement adressées à cette personne à sa dernière adresse connue à la conservation de la propriété foncière.

Si le titulaire d'un droit réel ou personnel compris dans l'expropriation ne reçoit pas la convocation devant la commission de conciliation ou s'il ne se présente pas ou ne se

fait pas représenter devant cette commission, le curateur aux successions et biens vacants est chargé de ses intérêts dans toutes les circonstances prévues à la présente loi.

Le curateur doit procéder, sans délai, à la publicité prévue par l'article 707 du Code de Procédure civile. Il peut, après avoir procédé à la publicité et y avoir été autorisé dans les formes fixées par l'article 10 ci-dessus, consentir amiablement l'aliénation des biens frappés d'expropriation. La mission du curateur prend fin dès que l'intéressé se présente ou constitue un mandataire. Le curateur lui rend compte de sa gestion et fait procéder, par le tribunal civil, à la liquidation des honoraires lui revenant de ce chef.

Article 28.- L'acquisition amiable ou l'expropriation des immeubles nécessaires à l'exécution de travaux ou d'opérations déclarés d'utilité publique est faite ou prononcée au profit de l'Etat.

Ces immeubles sont, s'il y a lieu, mis par l'Etat à la disposition de la collectivité publique, de la personne morale, publique ou de la personne privée qui doit exécuter les travaux ou réaliser les opérations dans les formes et conditions fixées dans chaque cas par décret.

Article 29.- Les contributions afférentes à l'immeuble exproprié sont à la charge du propriétaire exproprié jusqu'à la date de prise de possession de l'immeuble par l'expropriant.

Article 30.- Sont nuls de plein droit et de nul effet, les conventions ou accords quelconques intervenus entre les expropriés ou leurs ayants cause et tous intermédiaires en vue de l'obtention d'indemnités d'expropriation lorsque la rémunération prévue en faveur de ces intermédiaires est directement ou indirectement fonction du montant des indemnités qui seront définitivement allouées. Sont également nulles de plein droit et de nul effet, les cessions ou délégations consenties à ces intermédiaires par les expropriés de leur droit à l'indemnité d'expropriation.

Article 31.- Si les immeubles expropriés en application de la présente loi ne reçoivent pas dans un délai de cinq ans, à compter du procès-verbal d'accord amiable ou de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue par la déclaration d'utilité publique, ou si l'expropriant publie avant l'expiration de ce délai sa décision de renoncer à leur donner cette destination, les anciens propriétaires ou leur ayants droit à titre universel, peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de cinq ans à moins qu'intervienne une nouvelle déclaration d'utilité publique.

Ils doivent dans ce cas, et dans le mois de la fixation du prix de rétrocession, soit à l'amiable, soit par décision rendue par le juge des expropriations dans les formes et

procédure prévues au chapitre III de la présente loi, passer le contrat de rachat et payer le prix, le tout à peine de déchéance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux immeubles qui auront été acquis sur la réquisition du propriétaire en vertu de l'article 26 ci-dessus et qui resteraient disponibles après exécution des travaux.

TITRE II.- RETRAIT POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE DES TITRES D'OCCUPATION DE TERRAINS DOMANIAUX

Article 32.- Le retrait pour cause d'utilité publique des titres d'occupation de terrains du domaine privé délivrés conformément aux dispositions des textes pris pour l'application des décrets du 23 octobre 1904 et du 15 novembre 1935 portant organisation des terres domaniales est prononcé, sous réserve des conditions particulières prévues par ces titres eux-mêmes, dans les formes et conditions suivantes.

Article 33.- L'acte déclaratif d'utilité publique, pris conformément aux règles applicables en matière d'expropriation, ou un décret ultérieur désigne les terrains occupés en vertu d'un titre administratif englobés dans l'ouvrage ou l'opération projetée et arrêté, si l'importance de l'opération le justifie, un programme de réinstallation provisoire ou définitive de la population dont la réalisation du projet doit entraîner le déplacement.

Cet acte est notifié par l'expropriant aux titulaires d'un titre d'occupation intéressés ou à leurs représentants.

Dans le délai de quinze jours à dater de cette notification, l'expropriant dresse contradictoirement avec les intéressés ou leurs représentants dûment convoqués ou, en leur absence, d'office, un état des lieux et fait procéder, d'après les bases spécifiées à l'article suivant, à l'estimation des indemnités à verser aux intéressés par une commission dont la composition sera fixée par décret.

La commission dresse procès-verbal de ses opérations.

Article 34.- L'indemnité de retrait est établie en tenant compte exclusivement de la valeur des constructions, aménagements, plantations et cultures existants, réalisés et utilisés par le titulaire du titre d'occupation conformément à la réglementation visée à l'article 32 ou aux dispositions particulières dudit titre ainsi que, le cas échéant, à la réglementation en matière d'urbanisme. Elle ne comprend pas la valeur marchande des matériaux récupérables ni celle des cultures non pérennes lorsqu'il est laissé la possibilité à l'intéressé de faire la récolte.

Les dispositions de l'article 20 ci-dessus lui sont applicables.

L'indemnité peut, en exécution du programme prévu à l'article 33 ci-dessus, être affectée à la réinstallation de son bénéficiaire.

Les créanciers ne peuvent s'opposer à l'emploi des indemnités aux fins prévues par ce programme.

Article 35.- Un décret prononce le retrait des titres d'occupation, fixe le montant des indemnités de retrait, en ordonne le paiement ou la consignation, fixe la date à laquelle les occupants devront libérer les terrains, autorise, à compter de cette date la prise de possession desdits terrains francs et quittes de toutes dettes ou charges, par la personne prévue à l'article 28. Il fixe s'il y a lieu les modalités d'exécution du programme de réinstallation de la population.

Article 36.- Passé le délai fixé par le décret visé à l'article précédent ; il peut être procédé à l'expulsion des détenteurs et occupants.

TITRE III.- INDEMNITE DE PLUS-VALUE

Article 37.- Une indemnité de plus-value est due à l'Etat du fait de l'approbation d'un plan d'urbanisme ou de l'annonce de travaux ou d'opérations d'utilité publique, par les propriétaires d'immeubles situés dans les zones ou secteurs concernés par ce plan, ces travaux ou ces opérations.

Article 38.- L'indemnité, dont le taux ne peut excéder trente cinq pour cent, est proportionnelle à la valeur qu'avait l'immeuble en raison de ses possibilités d'utilisation effective :

- un an avant l'approbation du plan d'urbanisme, si la plus-value résulte de l'approbation d'un tel plan ;
- un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 5 de la présente loi si la plus-value résulte de l'annonce de travaux ou d'opérations d'utilité publique.

Cette valeur est déterminée abstraction faite des constructions, aménagements, plantations et cultures existant à la date de référence. Elle est révisée en fonction de la variation du coût de la construction entre cette date et celle de la fixation de l'indemnité telle qu'elle résulte de l'index pondéré de la série des prix de Dakar.

Si une portion non bâtie de l'immeuble assujetti fait l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, la valeur servant de base au calcul de l'indemnité de plus-value est, dans tous les cas, la même que celle assignée au terrain pour la détermination de l'indemnité d'expropriation.

Article 39.- Le taux maximum de trente cinq pour cent est appliqué aux immeubles non bâtis ou insuffisamment bâtis, situés dans les zones ayant fait l'objet d'un plan d'urbanisme approuvé.

Un taux inférieur déterminé en fonction des nouvelles possibilités d'utilisation de l'immeuble peut être appliqué dans les autres cas. Toutefois, la réduction du taux ne peut jamais avoir pour effet d'entraîner la fixation d'une indemnité inférieure à la valeur d'une portion de l'immeuble d'une surface égale à celle des emprises de voirie qu'il comprend.

Pour l'application du présent article, sont réputés « insuffisamment bâtis » les immeubles ne remplissant pas, à concurrence de soixante pour cent au moins de leur surface, les conditions de mise en valeur définies au chapitre premier, section I du décret n° 64-574 du 30 juillet 1964 pris pour l'application de l'article 3 de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national.

Article 40.- Lorsque, par suite d'aliénations simultanées ou successives de lots ou de parcelles, la surface restante d'un immeuble comprend pour plus de trente cinq pour cent des emprises de voirie, l'indemnité est calculée compte tenu de la surface initiale dudit immeuble. Elle ne peut toutefois excéder la valeur d'une surface égale à celle des dites emprises.

Article 41- L'indemnité ne peut excéder la valeur d'une surface égale à celle grevée d'emprises de voirie dans les cas ci-après :

1° Immeubles appartenant :

- a) aux établissements publics de l'Etat ;
- b) aux sociétés d'Etat ou d'économie mixte ;
- c) aux personnes physiques ou morales qui se consacrent avec l'agrément et sous le contrôle de l'Etat à l'amélioration de l'habitat ;
- d) aux personnes ou entreprises admises à bénéficier des dispositions du Code des investissements et nécessaires à la réalisation du programme agréé ;
- e) aux fondations et associations reconnues d'utilité publique.

2° Lots ou parcelles distraits ou à distraire d'un immeuble, ayant fait l'objet d'un lotissement autorisé ou approuvé et aliénés par le lotisseur à la date d'entrée en vigueur de la présente loi à la condition que l'acte d'aliénation soit enregistré avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la même date.

Article 42.- Un décret définit la zone ou le secteur où sont applicables les dispositions du présent titre, désigne les immeubles assujettis et fixe le taux des indemnités. Ce décret est notifié aux propriétaires des immeubles intéressés ou à leurs représentants.

A partir de l'inscription dudit décret sur les registres de la Conservation foncière et jusqu'au paiement de l'indemnité ou, au plus tard, l'expiration d'un délai de deux ans

à compter de cette date, les immeuble visés ne peuvent être ni aliénés, ni grevés de droits réels, sous peine de nullité de l'acte et aucune modification ne peut être apportée sans l'autorisation préalable de l'autorité administrative.

Article 43.- Après l'expiration d'un délai de quinze jours à dater de cette notification, chaque intéressé est invité à comparaître en personne ou par mandataire devant la commission de conciliation prévue par l'article 9 de la présente loi.

La commission constate dans les formes prévues audit article l'accord ou le désaccord de l'intéressé sur le montant de l'indemnité ainsi que, le cas échéant, sa non-comparution.

Article 44.- A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée judiciairement dans les formes et conditions prévues par les deux premiers alinéas de l'article 13 de la présente loi.

Toutefois, si l'immeuble assujetti fait l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité, l'indemnité de plus-value est fixée provisoirement par l'ordonnance d'expropriation.

Dans le même cas, le montant de l'indemnité provisoire et définitive de plus-value se compense en tout ou en partie avec celui de l'indemnité provisoire et définitive d'expropriation.

Article 45.- L'indemnité de plus-value, ou la fraction de cette indemnité qui n'a pu faire l'objet d'une compensation, est payable à la caisse du receveur des Domaines dans un délai de deux mois à compter de la date du procès-verbal d'accord amiable ou de la date à laquelle la décision judiciaire devient exécutoire.

Tout retard dans le paiement entraîne l'application aux sommes exigibles d'une pénalité liquidée au taux de cinq pour cent par mois ou fraction de mois de retard.

Article 46.- Si la surface de la consistance de l'immeuble le permet, le propriétaire peut se soustraire à l'obligation d'acquitter l'indemnité en argent en donnant en paiement une portion non bâtie de celui-ci d'une valeur égale au montant de ladite indemnité. La dation en paiement est constatée par un procès-verbal qui a tous les effets d'un acte authentique et fait foi jusqu'à inscription de faux.

Dans le même cas ou à défaut de paiement ou d'offre de dation en paiement dans le délai prévu, ou à défaut d'accord sur les limites et la surface de la portion d'immeuble devant faire l'objet de la dation en paiement, après comparution volontaire des parties ou sur l'assignation de la plus diligente, le juge des expropriations prononce par ordonnance le transfert en pleine propriété, au profit de

l'Etat, d'une portion non bâtie de l'immeuble ayant acquis une plus-value, d'une valeur égale au montant de l'indemnité ou de la fraction d'indemnité exigible majoré de celui de la pénalité de retard.

Cette ordonnance ne peut être attaquée que par voie de pourvoi en cassation.

Les surfaces données en paiement ou transférées sont incorporées au domaine de l'Etat franches et quittes de toute dette ou charge.

Sur dépôt d'un exemplaire ou d'une expédition de l'acte de transfert, le conservateur de la propriété foncière procède à la mutation au nom de l'Etat et, le cas échéant, à la modification des certificats d'inscription concernant l'immeuble morcelé.

La valeur visée aux premier et deuxième alinéas du présent article est déterminée conformément aux dispositions de l'article 38 ci-dessus. Si la surface transférée porte des aménagements ou plantations réalisés avant la date de référence visée audit article, le juge peut ordonner le paiement au profit du propriétaire d'une indemnité représentant la valeur de ces aménagements ou plantations.

Article 47.- Les lots ou parcelles distraits ou à distraire d'un immeuble ayant fait l'objet d'un lotissement autorisé ou approuvé ne remplissant pas les conditions prévues par l'article 41. 2^e ci-dessus, ne pourront être aliénés à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, jusqu'à la date où les dispositions du présent titre leur auront été appliquées, sous peine de nullité de l'acte, sans l'autorisation préalable et formelle de l'autorité administrative.

Article 48.- L'autorisation de lotir ou de diviser un immeuble tombant sous le coup des dispositions du présent titre ne peut être accordée qu'après paiement de l'indemnité de plus-value.

Article 49.- L'indemnité de plus-value n'est pas exigible en raison de l'annonce de travaux ou d'opérations d'utilité publique lorsque ceux-ci doivent être exécutés ou réalisés conformément aux prévisions d'un plan d'urbanisme approuvé ayant donné ou donnant lieu à l'application des dispositions du présent titre.

TITRE IV.- OCCUPATIONS TEMPORAIRES

Article 50.- Les agents de l'Etat ou les personnes auxquelles ils délèguent leurs droits peuvent occuper temporairement et sous réserve de ne pas en empêcher la jouissance normale, les immeubles appartenant à des personnes privées, pour y effectuer les études ou opérations nécessaires à l'établissement de projets d'utilité publique ou d'intérêt général, en vertu d'une décision d'habilitation.

Article 51.- Si les études ou opérations sont de nature à causer des dommages, un état des lieux est établi contradictoirement avant le début de l'occupation par l'autorité administrative.

Article 52.- Immédiatement après la fin de l'occupation, ou à la fin de chaque campagne si les études ou opérations doivent durer plusieurs années, l'autorité administrative procède, s'il y a lieu, à l'estimation des dommages causés ; il est dressé procès-verbal de cette opération.

Article 53.- Au vu de la décision autorisant l'occupation, de l'état des lieux et du procès-verbal prévu à l'article précédent, une décision ordonne le paiement d'indemnités aux personnes ayant subi des dommages.

Article 54.- Toute décision qui autorise une occupation temporaire est périmée de plein droit si elle n'est suivie d'exécution dans les six mois de sa date.

Aucune occupation ne peut être autorisée pour un délai supérieur à deux ans. Si l'occupation doit se prolonger au-delà de ce délai, l'Etat doit procéder à l'expropriation.

Article 55.- L'action en indemnité des propriétaires ou autres ayants droit pour toute occupation temporaire autorisée dans les formes prévues par la présente loi est prescrite par un délai de deux ans à compter du moment où cesse l'occupation. L'action en indemnité est portée devant le juge des expropriations.

TITRE V.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 56.- Les dispositions des titres I et II de la présente loi sont applicables aux procédures en cours pour lesquelles l'acte de cessibilité ou le décret prévu par l'article 33 ci-dessus n'est pas encore intervenu.

Article 57.- Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles de la présente loi et notamment la loi n° 66-01 du 18 janvier 1966 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique.