

UNIVERSITE CHEIKH ANTA DIOP DE DAKAR



FACULTE DES SCIENCES JURIDIQUES ET POLITIQUES

Département droit privé

Option : Droit des Affaires

MEMOIRE DE MASTER II

SUJET

**LE DROIT FONCIER AU SENEGAL : UNE
ANALYSE DE LA JURISPRUDENCE**

Présenté par :

Mamadou Aliou BA

Sous la direction du :

Dr Fatou Kine Camara

Maîtresse de Conférences Titulaire

Année Académique: 2018-2019

AVERTISSEMENTS

La Faculté des Sciences juridiques et Politique de l'Université Cheikh Anta Diop de Dakar n'entend donner aucune approbation, ni improbation dans les mémoires de recherche. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteur(e).

DEDICACE

Je dédie ce mémoire :

A ma Grand-mère paternelle Sira BA qui m’a élevé et fait de moi un homme fort et ambitieux

A mon grand-père Mamadou Sileymane Niang (Paix à son âme), mon homonyme et ma référence

A ma mère Bineta Niang ma force, celle qui me donne envie de se battre

A mon père, Aliou Sidy BA dont l’amour inconditionnel me donne toujours la force d’avancer

A mes oncles, Amadou Niang et Amadou BA qui m’ont toujours prêté un soutien moral et financier

A mes tantes, Aminata Sidy BA et Ami Niang

A toute ma famille à Dara Halaybé, à Belel kélé et à Dakar

A tous mes camarades de promotion, spécialement à mes amis Anta Ndiaye et Sadio Faty

A mon jumeau, Djiby Sall

A mon grand-frère, Djiby Diaw

A ma cousine Fatoum Ba

A mon ami, Adama Diallo

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à témoigner ma gratitude et ma reconnaissance à mon encadrante, Dr. Fatou Kiné Camara pour avoir accepté de m'encadrer et pour avoir rendu possible ce travail grâce à ses conseils et ses critiques.

Je remercie toute ma famille, plus particulièrement mes deux parents Bineta Niang et Aliou Sidy Ba, qui n'ont ménagé aucun effort pour ma réussite. Un remerciement spécial à mes oncles Amadou Niang et Amadou Ba qui m'ont inconditionnellement soutenu pour la réussite de mes études.

Je remercie tous mes amis et collègues pour leur encouragement.

Je remercie toutes les personnes rencontrées dans les différents greffes des juridictions, qui m'ont aidé et facilité le dépouillement des décisions de justice.

Je tiens aussi à remercier sincèrement ma sœur, ma sœur Aissata Oumar Ba et mon frère Amadou Dahirou Diop, mes deux condisciples qui, en plus de leurs, m'ont considérablement épaulé dans l'accomplissement de ce travail.

Enfin, j'adresse mes remerciements mon cousin Mamadou Idrissa Niang, qui m'a aidé dans la mise en forme pour son amabilité et patience de donner son temps à ce travail.

SIGLES ET ABREVIATIONS

AL : Alinéa

AOT : Autorisation d'occupation temporaire

ART : Article

BEA : Bail emphytéotique administratif

CA : Cour d'Appel

Cass. : Cassation

CDE : Code du Domaine de l'État

CGCT : Code général des collectivités territoriales

CG3P : Code général de la propriété des personnes publiques

Cie : compagnie

COCC : Code des obligations civiles et commerciales

CP : Code pénal sénégalais

CU : Code de l'Urbanisme

CPP : Code de procédure pénale sénégalais

DGID : Direction Générale des Impôts et Domaines

GIE Groupement d'intérêt économique

J.O. : Journal officiel

LDN : Loi sur le Domaine national

RI : Règlement intérieur

SC : Société civile

SCI : Société Civile Immobilière

Société Educative Financière Internationale - S.E.F.I

TCD : Tribunal correctionnel de Dakar

TF : Titre foncier

TGI : Tribunal de grande instance

TRHD : Tribunal hors classe de Dakar

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE I : LA QUALIFICATION DES DELITS FONCIERS	8
SECTION 1 : LES LITIGES PORTANT SUR LA PROPRIETE IMMOBILIERE	8
SECTION 2 : LES LITIGES PORTANT SUR LE DOMAINE NATIONAL ET LE DOMAINE DE L'ETAT.....	24
CHAPITRE II : LA REPRESSION DES DELITS FONCIERS	39
SECTION I : LES PEINES GENERALEMENT RETENUS PAR LE JUGE SENEGALAIS.....	39
SECTION 2 : LA REPRESSION DES DELITS FONCIERS DES CAS PARTICULIERS	51
CONCLUSION.....	68
BIBLIOGRAPHIE	72
ANNEXE	76

INTRODUCTION

Depuis des lustres, les questions foncières sont au centre des sujets en Afrique. Depuis un demi-siècle, les pratiques foncières introduites par la colonisation et pérennisées par les indépendances ont créées plusieurs théories, plusieurs politiques et règles ont été appliquées, et nous nous trouvons toujours dans une période de pratiques judiciaires qui alimentent les innombrables litiges, en Afrique en général et au Sénégal en particulier. Selon le Professeur Alain Rochegude : « Dans les bidonvilles comme dans les campagnes, pour les pauvres, la sécurité foncière est une condition de vie, sinon de survie, en attendant d'accéder au développement »¹

Depuis toujours, le droit foncier, dans tous les pays sahéliens, constitue une préoccupation à tous les niveaux. Économistes et géographes, environnementalistes et juristes politiques y font face ; beaucoup d'encre et de salive ne cessent de couler à son propos, sans engendrer pour autant des solutions durables. Aujourd'hui, une prolifération du contentieux dans le domaine foncier de plus en plus remarquée justifiant que la rigueur et la clarté des juridictions puissent être érigées comme bouclier à la sécurité juridique des citoyens. Depuis l'Égypte ancienne, la propriété de la terre et les pratiques judiciaires étaient traditionnelles et comprenaient, entre autres, le droit de cession privée de la terre avec l'autorisation de transmettre des droits fonciers par des moyens légaux privés. Auparavant, en temps normal, la terre conservait de fortes attaches institutionnelles et était travaillée et transmise, de façon coutumière, au sein de la famille ou des groupes professionnels. Toutefois, Les Ptolémées, comme les pharaons avant eux, avaient la prérogative royale d'attribuer la propriété des terres et, bien sûr, le droit de lever des taxes. A ces pouvoirs royaux traditionnels, de manière évidente, il semble y avoir des institutions judiciaires qui tranchaient des litiges qui peuvent en résulter avec une institution grecque utilisée pour attribuer des droits sur une terre non revendiquée². En fait, Le droit foncier est un langage en soi car mettant en application des droits réels. Le droit ne se limite pas au droit tel qu'il est appliqué (le droit positif), mais à l'ensemble des pratiques juridiques et judiciaires. Evoquer les questions foncières nécessitent une compréhension de la démarche du juge surtout dans un contexte africain où souvent, les règles juridiques sont incompatibles avec les réalités sociales. A titre illustratif, quand on parle d'accès et de droit à

¹ ROCHEGUDE Alain, « La nouvelle politique foncière de Madagascar : « L'invention de la propriété gasy » in Cahiers d'anthropologie du droit 2010, LAJP Université Paris 1, Karthala, p.4.

² Joseph G. Manning, IRRIGATION ET ÉTAT EN ÉGYPTES ANTIQUE, EHESS, « Annales. Histoire, Sciences Sociales », pages 611 à 623.

la terre sur le continent africain, on parle de « foncier » et non de propriété immobilière. Ce glissement terminologique a une histoire et un sens profond : il a permis d'éluder le terme « propriété », et les considérations politiques et sociales auxquelles il conduit. En effet, dans les années 1970-1980, le rôle des juges était de caractériser le rapport à la terre, dans les pays africains, en insistant notamment sur le fait que même si ce rapport ne coïncidait pas avec la conception de la propriété de l'article 544 du Code civil, il existait pour autant un rapport à la terre et qu'il fallait le considérer dans toute son originalité.

Au Sénégal, les litiges fonciers constituent l'une des premières causes de saisine de nos juridictions (civiles, administratives et correctionnelles) et engorgent les rôles des tribunaux. Soixante ans que le Sénégal se dit souverain, avec son accession à l'indépendance. Mais autant d'années n'ont pas permis de trouver un consensus sur les questions foncières liées à la propriété et à la mise en valeur des terres non immatriculées. C'est de la bouche du Président de la République, Macky Sall, qui présidait, le Congrès des notaires, que tient cet aveu : 'Le statut juridique hybride, marqué par la coexistence de terres immatriculées et une grande majorité de terres non-immatriculées, pose problème. Je peux même dire qu'au Sénégal, l'essentiel des alertes que je reçois, au quotidien, pour les risques de conflit, viennent à plus de 90 % du foncier. Il faut tenir compte du potentiel économique des terres non-immatriculées afin d'envisager un nouveau droit d'usage auquel pourrait être attaché le droit réel sécurisé.'³. Des raisons fondamentales sont susceptibles d'expliquer la récurrence des conflits fonciers au Sénégal. D'abord, le législateur sénégalais, en adoptant la loi 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national, a mis fin aux droits coutumiers des paysans sur leurs terres. Il a ainsi prévu la procédure de l'immatriculation des terres à certaines conditions. Cependant, cette procédure n'a pas été utilisée par les paysans qui ont continué de gérer leur patrimoine foncier selon le Droit coutumier. La loi de 64 a ainsi favorisé la coexistence de deux régimes (coutumier et du domaine national), ce qui est source de beaucoup de conflits fonciers notés à ce jour. Ainsi, le professeur Demba Sy affirme : « C'est au fond le problème de la légitimité du juge qui se pose et partant celui de la crédibilité de la justice. Pourtant la règle de droit à laquelle sont soumis et les autorités et les citoyens est sanctionnée par un juge. Ce dernier, par sa connaissance du droit, par son prestige dans la société et surtout par son impartialité, constitue un rempart contre l'arbitraire éventuel de l'autorité publique. Le juge n'est-il pas naturellement, dans la société, la seule autorité républicaine investie du pouvoir de dire le

³ <https://www.seneplus.com/sections/politique-0?page=139>, disponible sur le net, consulté le 16 septembre 2020 à 19 heures 28 minutes.

droit, de créer la jurisprudence et d'appliquer la loi aux citoyens qu'ils soient riches ou pauvres, faibles ou puissants, innocents ou coupables ? »⁴ Ainsi, le juge joue un rôle plus qu'important dans l'application du droit en général et du droit foncier en particulier. Au Sénégal, le juge d'instance est compétent pour connaître des litiges fonciers. L'ordonnance n° 60.56 M.J., fixant l'organisation judiciaire dans la république du Sénégal, ainsi que les principes fondamentaux applicables aux litiges de droit privé⁵, après avoir énoncé, dans son article 1, la hiérarchie des organes (Cour suprême, Cour d'appel, Cours d'assises, tribunaux de première instance, de paix et du travail) pose, dans son article 3, que le tribunal de première instance est le juge de droit commun. Par ailleurs, le Sénégal renonce ainsi⁶ à la dualité de juridictions, administrative et judiciaire, existant durant la période coloniale. Ainsi, « les principes généraux de droit privé » du titre II de l'ordonnance font explicitement mention des droits fonciers. L'article 11 dispose que... « sous réserve tant des dispositions impératives qui peuvent être édictées à leur sujet par la loi que du respect des règles fondamentales touchant à l'ordre public et la liberté des personnes, les juridictions appliquent les coutumes des parties ». L'article 12 ajoute immédiatement : « il en est de même en ce qui concerne la propriété ou la possession immobilière et les droits qui en découlent ». Le tribunal de première instance est (et restera) le juge de droit commun. En matière foncière, il applique la loi (en 1960, les décrets fonciers de 1932 et de 1935)⁷ et, à défaut de la loi, il applique la coutume des parties, en particulier pour ce qui concerne la possession immobilière et les jugements déclaratifs de propriété. Cette référence à la coutume offre un rôle primordial au juge.

Or, en 1964, une loi nouvelle (dite sur le domaine national) va disqualifier le statut juridique de la terre, la « nationalisation » affecte à l'État et aux instances administratives le soin de connaître et de régler des litiges qui sont, au moins quantitativement, importants...L'article 15, alinéas 3 et 4 de la loi 64-46 instaure en effet un contentieux spécialisé contre la décision de désaffectation de terres par « les organes compétents de la communauté rurale ». « La décision de désaffectation pourra faire l'objet d'un recours devant le gouverneur de région.

⁴ La condition du juge en Afrique : l'exemple du Sénégal, Revue d'étude et de recherche sur le droit et l'administration dans les pays d'Afrique, Université Montesquieu-Bordeaux IV, juin 2003.

⁵ JORS du 19 nov. 1960, p. 1244-5.

⁶ L'article 22 de ce texte confirme explicitement ce point en supprimant le conseil du contentieux administratif de la période coloniale.

⁷ Décret du 26 juillet 1932, portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française, JOAOF du 29 avril 1933. p. 426 et suiv., décret du 15 novembre 1935 relatif du domaine privé de l'État en Afrique occidentale française, JOAOF, 1935, p. 1066 et suiv.

Un décret précisera les conditions d'application du présent article. » En réservant l'analyse de contenu du dispositif et de ses fondements, il nous suffit, dans cette approche du droit positif en vigueur, d'indiquer que le décret prévu par l'alinéa 4 de l'article 15 précité est paru en 1972 sous le n° 72-1288, en élargissant la compétence administrative aux décisions d'affectation. Donc, en dehors de ce recours « exceptionnel » et dérogatoire, la juridiction de droit commun reste compétente. Elle est, en particulier, compétente pour examiner les conséquences patrimoniales qui peuvent naître des décisions d'affectation ou de désaffectation, au moins dans un cas déjà évoqué par la doctrine, celui de la responsabilité extracontractuelle de l'administration. De plus, la responsabilité de particuliers peut être mise en cause dans le cadre du code des obligations civiles et commerciales⁸. Ceci est bien marginal et permet de mieux mesurer l'effet paradoxal d'une procédure de recours exceptionnel qui va dessaisir l'ordre judiciaire de ses compétences de régler le principal des litiges fonciers sur 98 % du territoire national. On note alors des « métamorphoses des prérogatives du pouvoir judiciaire ». Il s'y ajoute que le processus de dessaisissement du juge ne s'applique qu'aux problèmes fonciers et, parmi ces problèmes, qu'aux cas relevant du « domaine national ». Le législateur sénégalais définit la compétence du juge en matière immobilière mais laisse souvent celui-ci devant une situation contentieuse où aucune loi n'est prévue ou une règle de droit obscure ou insuffisante. Pour ne pas commettre le déni de justice, le juge est dans l'obligation de rendre une décision soit en se référant à une décision antérieure rendue sur une question similaire à celle qui lui est posée ou en créant sa propre loi. Ce qui fait de la jurisprudence une source de droit et le droit foncier connaît également cette réalité judiciaire d'où l'objet du sujet qui fera l'objet d'une réflexion dans les développements qui suivent : le droit foncier au Sénégal : une analyse de la jurisprudence.

Etymologiquement, la *jurisprudentia* est la science du droit, aujourd'hui, on désigne sous l'expression *jurisprudence*, l'ensemble des décisions de justice d'une juridiction, soit l'action des cours et tribunaux qui solutionnent une question déterminée. *Le terme jurisprudence a plusieurs significations. Dans un sens large, elle peut être définie comme l'ensemble des décisions rendues par les juridictions soit dans une matière, soit dans une branche du droit, soit dans l'ensemble du droit. Dans un sens strict, on qualifie de jurisprudence une solution donnée par les juridictions à un problème posé, solution qui se répète et se maintient de telle sorte qu'il est fort probable que le même problème sera, à l'avenir, réglé conformément aux principes dégagés par les décisions antérieures. Lorsqu'on se demande si la jurisprudence est*

⁸ Loi 63-62 du 10 juillet 1963 portant Code des obligations civiles et commerciales.

source du droit, on parle de la jurisprudence au sens strict. Le rôle de la jurisprudence est de préciser le droit écrit là il ne l'est pas, de l'adapter aux circonstances de fait, ou même de remplacer les règles de droit inexistantes⁹. Dans le cadre des affaires dont il est saisi, le juge a pour fonction ordinaire de garantir le respect de la règle de droit (loi, décret, etc.). Il en sanctionne toute violation dans le contexte de cas concrets. Il peut aussi en moduler l'application à chaque cas qui se présente à lui. Bien que sa décision n'ait que l'autorité relative de la chose jugée (elle ne vaut que pour les parties et pour l'affaire en cause), les jugements peuvent progressivement participer à la formation d'une nouvelle règle de droit : la jurisprudence ou règle jurisprudentielle. Cette nouvelle règle de droit est la conséquence tout d'abord de la répétition en termes identiques d'une décision d'un tribunal (développement d'une règle établie, loi ou autre, ou formulation d'une règle nouvelle). Elle résulte ensuite de l'unification de cette décision par la Juridiction Suprême (juge de Cassation) qui la formalise en la sanctionnant systématiquement. N'étant qu'une règle d'origine jurisprudentielle donc relative, elle peut être contredite par tout nouveau jugement voire par une nouvelle règle jurisprudentielle. Elle peut également être à tout moment validée ou invalidée par le législateur. Le juge a ainsi deux actions régulatrices, l'une particulière tendant à garantir la légalité des rapports interpersonnels, l'autre générale complétant la règle générale existante ou la créant.

Le mot « analyse », selon le dictionnaire Larousse, vient du grec *analysis* (décomposition), et a un sens primitif et général parfaitement clair ; c'est toujours une opération qui divise, sépare, distingue les objets auxquels elle s'applique. C'est une opération par laquelle l'esprit décompose un ensemble constitué, pour en déceler l'autonomie des parties, pour en apprécier mieux la congruence ou la finalité, ou simplement pour rendre accessible chacun de ses éléments. Autrement dit, c'est une étude minutieuse, précise faite pour dégager les éléments qui constituent un ensemble, pour l'expliquer, l'éclairer : Faire l'analyse de la situation. En droit, C'est le lieu de la vraie démonstration juridique. Il va s'agir de rapprocher les faits, juridiquement qualifiés, des règles de droit qui y sont applicables. ... C'est là qu'on met en œuvre la déclinaison logique des règles de droit à appliquer qui se présentent entre elles selon une certaine logique.

Le foncier, nom masculin, désigne la propriété foncière et tout ce qui s'y rapporte. Adjectif, ce mot est relatif à un fonds de terre, à sa propriété, à son exploitation et à son imposition. Le foncier est parfois défini comme le rapport social lié aux représentations d'espaces qui le

⁹ <https://cours-de-droit.net/> disponible sur le net, consulté le 18 septembre 2020 à 19 heures 28 minutes.

fondent. Le foncier est constitué (selon la définition par le contenu et les fonctions) à la fois par la terre et les ressources naturelles qui y sont directement attachées : pâturages, eaux, végétation, et par l'ensemble des relations élaborées entre individus et groupes pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources. Ces relations englobent des règles ou principes de maîtrise, d'appropriation et d'usage de la terre, ainsi que les contextes institutionnels et relationnels qui déterminent la mise en œuvre pratique de ces principes. On devrait donc parler de « fonciers » : parce qu'il existe dans cette optique un foncier agricole, un foncier pastoral, un foncier forestier, un foncier pour l'habitat, un foncier halieutique etc. Nous retiendrons que le droit foncier est « l'ensemble des règles par lesquelles la partition de cet espace intervient selon des modalités conditionnées par le rapport social » (Ghislaine 2003 :25). Partant de là, nous pouvons dire que le régime foncier est un rapport de nature légale ou coutumière existant entre des particuliers ou des groupes et portant sur la terre et les ressources naturelles associées à celle-ci (eau, arbres, ressources minérales, faune et flore, etc.). Il régit la façon dont les droits de propriété foncière doivent être répartis au sein d'une société. Le système foncier détermine qui peut utiliser quelles ressources pendant combien de temps et sous quelles conditions.

Dès lors, l'analyse de la jurisprudence en matière foncière nous pousse à tourner notre réflexion autour de la problématique suivante : quel est l'état de la jurisprudence sénégalaise en matière foncière ?

Théoriquement l'admission de la jurisprudence en tant que source du droit n'a pas été facilitée.¹⁰ Certains allèguent des arguments d'ordre juridique et avancent des critiques afin d'exclure la jurisprudence des sources du droit. D'abord, le premier argument tient au principe de la séparation des pouvoirs. En effet, le juge, selon eux, ne doit pas avoir une fonction législative. Il doit se cantonner à appliquer la règle de droit et non d'en créer. Ensuite, le second argument est fondé sur le principe de l'autorité relative de la chose jugée. Ce principe signifie que les parties ne doivent pas remettre en cause une décision judiciaire une fois que les voies de recours ont épuisées. Un autre procès n'est plus possible pour la même cause et le même objet. Le juge ne doit pas rendre des arrêts de règlement. En outre, d'autres affirment l'incertitude même de la jurisprudence tenant à son défaut de caractère unitaire, au revirement jurisprudentiel. En effet, les interprétations peuvent différer d'un juge à un autre. Cependant, malgré ces détractations, d'autres auteurs acceptent la jurisprudence en

¹⁰ Voir Cours de droit des affaires au Sénégal (OHADA), disponible sur le net, <https://www.juripredis.com/fr/la-jurisprudence-dossier/comment-definir-la-jurisprudence/quel-est-le-role-de-la-jurisprudence->, consulté le 21 septembre 2020 à 19 heures 28 minutes.

tant que source du droit. En effet, des penseurs comme Jestaz considèrent que le juge doit avoir un pouvoir d'interprétation et de création des normes juridiques. Cette thèse mérite d'être soutenue car le juge peut réduire l'abstraction des textes pour mieux les adapter aux réalités car le droit évolue mais aussi, il est censé avoir une expérience qui peut servir à une bonne justice.

Analyser la jurisprudence en matière foncière permettra de comprendre les véritables enjeux liés au foncier. A l'heure actuelle, la sécurisation des droits fonciers est au cœur des préoccupations de l'Etat sénégalais et des particuliers. En fait, les conflits fonciers constituent, au Sénégal, un problème très important. 60% des contentieux devant les juridictions du Sénégal ont plus ou moins un rapport avec la terre¹¹. C'est donc une question importante. La loi édictée par le législateur peut être connue de tous les justiciables. Mais le problème se pose lorsqu'elle n'existe pas ou lorsqu'elle doit faire l'objet d'une interprétation surtout pour une matière aussi actuelle est complexe que le droit foncier tenant notamment aux transactions immobilières, au droit sur le domaine national et sur le domaine public, à l'encadrement des baux... « L'usager se délectera des juteux développements sur le complément de jurisprudence qui lui permettent de savoir l'évolution de la construction jurisprudentielle dans l'élan de de la continuité ou des virages et revirements de la Haute Cour ».¹²

A la lumière de toutes ces considérations et dans une logique de suivre le juge dans sa fonction de juger, nous verrons dans un premier temps, la qualification du juge sénégalais des litiges fonciers (**Chapitre I**) et dans un second temps, la répression des délits fonciers (**Chapitre II**).

¹¹ Patrimoines locaux et législations foncières à l'heure de la décentralisation en Haute-Casamance (Sénégal), <https://books.openedition.org/irdeditions/4048>.

¹² Cheikh Abdou Wakhab Ndiaye, La jurisprudence sénégalaise en matière immobilière, éditions L'Harmattan, Sénégal, Page12.

CHAPITRE I : LA QUALIFICATION DES DELITS FONCIERS

La qualification juridique est un mécanisme intellectuel qui permet l'application d'une règle de droit, en appréhendant des éléments de fait par des mécanismes juridiques. La qualification est à la fois une opération intellectuelle et le résultat de cette opération. En effet, chaque événement de la vie sociale a vocation à être saisi par le droit. L'exercice de qualification juridique consiste à découvrir la règle générale qui s'applique au cas particulier pour lequel on cherche une solution juridique. Qualifier, c'est traduire en termes juridiques une situation sociale régie par le droit, afin de déterminer la règle applicable et d'en tirer les conséquences. L'exercice de qualification juridique s'applique à la résolution d'un cas pratique ou à l'analyse d'une décision de justice. L'opération intellectuelle de qualification a vocation à faire entrer un élément de fait dans une catégorie juridique. Cette catégorie juridique est également dénommée qualification.

Ainsi, à titre primitif, les magistrats qui connaissent des questions foncières ont pour rôle de s'assurer que les faits qui leur sont soumis sont qualifiables en droit foncier. Tous les actes d'utilisation ou de circulation de la terre, dont le contenu extrêmement riche dans la pratique autochtone ne peut être retenu ici¹³, doivent nécessairement être réinterprétés en droits ou servitudes liés à l'affectation ou à la désaffectation des terres.

Ainsi, dans le cadre de notre étude, le juge a pour tâche, au préalable, de caractériser les délits fonciers. Cela passera nécessairement par une étude des litiges portant sur la propriété immobilière (**section 1**) et les litiges sur les domaines national et, de l'Etat (**section 2**).

SECTION 1 : LES LITIGES PORTANT SUR LA PROPRIETE IMMOBILIERE

Le droit de propriété constitue l'une des formes les plus anciennes de rapport de droit entre les choses et les hommes. Et il a été traditionnellement conçu comme attribuant à son titulaire les pouvoirs les plus étendus, les plus complets. Le régime de la propriété foncière est organisé au Sénégal par le décret du 26 juillet 1932 qui a instauré définitivement le système de l'immatriculation des terres et des livres fonciers. Son introduction au Sénégal est fort ancienne puisqu'elle remonte au décret du 20 juillet 1900 abrogé et remplacé par le décret du 24 juillet 1906, lui-même abrogé et remplacé par celui du 26 juillet 1932 avant d'être

¹³ On se reportera ici aux travaux suivants :

M. DIAO, *Réforme du système foncier traditionnel et développement rural dans le bassin arachidier au Sénégal*, Paris, 1976, EHESS, thèse de sociologie du développement, 2 volumes.

remplacée par Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière. Ce régime a pour but d'organiser la propriété foncière en assurant aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles, et en leur délivrant un titre foncier définitif et inattaquable. Il permet de mettre à la disposition du public toutes les informations relatives à la propriété immobilière, de faciliter les transactions et d'assurer la sécurité du crédit.¹⁴ Le titre de propriété est l'acte officiel (acte notarié) qui permet de démontrer que l'individu est propriétaire d'un bien. Il peut être acheté, transmis par donation, par héritage ou à la suite d'un partage. Tout individu a droit à l'accès à un bien immobilier, c'est-à-dire soit un terrain, une maison, un immeuble.

Un titre foncier, il faut le rappeler, donne droit à pleine propriété sur le fonds qu'il concerne. Il génère un certain nombre de conséquences du point de vue du droit. Les titulaires du droit de propriété doivent bénéficier d'une inscription à travers l'apposition de « la mention au titre foncier du nom du nouveau titulaire du droit » après l'immatriculation au livre foncier. Cette procédure participe du souci de garantir au titulaire du droit une stabilité et une sécurité en ce qu'il détient un titre foncier définitif, irréversible et inattaquable, opposable aux tiers et donnant droit aux trois prérogatives, « l'usus », « le fructus » et « l'abusus », ce dernier démembrement du droit réel étant très significatif. Cependant, il est constatable que nombreux sont les litiges portant sur la propriété immobilière. Ces litiges fonciers peuvent être de nature pénale (Paragraphe 1) ou civile (Paragraphe 2).

PARAGRAPHE I : LES LITIGES FONCIERS SUR LE PLAN PENAL

Le droit de propriété est protégé et garanti par la Constitution et les textes internationaux qui font partie du bloc de légalité. Il ne peut y être porté atteinte que dans le cas d'une nécessité publique légalement constatée, sous réserve d'une juste et préalable indemnité tel que le rappellent l'article 15 de la Constitution du Sénégal du 22 janvier 2001 et l'article 17 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789.

Le droit pénal protège la propriété terrienne. Dans le droit romano-germanique, l'infraction suppose la réunion impérative de trois éléments ; légal, moral et matériel. Ainsi, le juge, après avoir identifié le texte incriminant le fait de l'espèce, procédera à la détermination des autres éléments constitutifs de l'infraction.

¹⁴ Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière, J.O. N° 6607 du SAMEDI 13 AOUT 2011.

En matière pénale, les actions les plus récurrentes sont relatives à l'occupation illégale de terrain appartenant à autrui (A) et à l'escroquerie (B).

A. L'OCCUPATION ILLEGALE D'UN TERRAIN APPARTENANT A AUTRUI

« La terre reste, en effet un enjeu, un espace disputé. Si, hier, elle pouvait être perçue comme un don des dieux, elle est aujourd'hui avant tout, un instrument de production, de crédit et d'accumulation »¹⁵ Selon l'article 423 du code pénal, *quiconque aura cultivé ou occupé d'une manière quelconque un terrain dont autrui pouvait disposer, soit en vertu d'un titre foncier, soit en vertu d'une décision administrative ou judiciaire, sera puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende qui ne saurait être inférieure à 50 000 frs.*

La Cour suprême,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que dans son mémoire en défense Mariama BÂ a conclu à la déchéance aux motifs que Henri DIÉDHIOU prétend avoir déposé sa requête le 5 août 2015, or la requête signifiée le 7 septembre est datée du 2 septembre 2015, alors qu'elle devait être produite le 13 juillet au plus tard

Attendu qu'il ressort des productions que par lettre du 19 juin 2015 adressée à l'administrateur des greffes de la cour d'appel de Dakar, Henri DIÉDHIOU a sollicité la délivrance d'une expédition de l'arrêt attaqué, lettre qui est revenue avec la mention arrêt non disponible, datée du 4 août 2015

Qu'une telle formalité relève le demandeur au pourvoi de la déchéance ;

Attendu que par l'arrêt attaqué, la cour d'appel de Dakar a infirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau relaxé Mariama BÂ ;

Sur le premier moyen pris de la violation de l'article 423 du code pénal pour mauvaise interprétation (reproduit en annexe) :

Vu l'article 423 du code pénal ;

Attendu que selon ce texte quiconque aura cultivé ou occupé d'une manière quelconque un terrain dont autrui pouvait disposer, soit en vertu d'un titre foncier, soit en vertu d'une décision administrative ou judiciaire, sera puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende qui ne saurait être inférieure à 50 000 frs ;

¹⁵ M. CAVERIERE et M. DEBENE : le droit foncier sénégalais, Paris, Ed. Berger LEVRAULT et, 1988, p. 17 E. DEBRI. E ; Leroy F. LEIMDORFER. Enjeux fonciers en Afrique noire. Paris É éd. ORSTOM É Karthala É 1982, p. 425.

Attendu que pour infirmer les premiers juges et relaxer Mariama BÂ, la cour d'appel a relevé « qu'il ressort des pièces produites aux débats, que par lettre en date du 14 novembre 2001, le directeur des domaines de Rufisque a notifié que l'attribution de la parcelle à la dame Aïssatou DIÉDHIOU dont l'objet est intitulé notification d'attribution de parcelle du lot n° 877 de la tranche B du lotissement de Rufisque 2 lui a été consentie à sa demande ; que suite à cette lettre, elle a payé les droits réclamés par l'administration, comme en attestent les fiches de paiement », et retenu que « cet acte, suivi du paiement des droits de timbre, ne suffit pas pour établir son droit de propriété sur le terrain » ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la loi n'exige pas de droit de propriété sur le terrain litigieux, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs :

Et sans qu'il ne soit besoin de statuer sur le second moyen ;

Casse et annule l'arrêt n° 850 du 10 juin 2015 de la cour d'appel de Dakar ;

Et pour être statué à nouveau,

Renvoie la cause et les parties devant la cour d'appel de Thiès ;

Met les dépens à la charge du Trésor public ;

Dit que le présent arrêt sera imprimé, qu'il sera transcrit sur les registres de la cour d'appel de Dakar

Ordonne l'exécution du présent arrêt à la diligence du Procureur général près la Cour suprême

Ainsi fait, jugé et prononcé par la Cour suprême, chambre criminelle, en son audience publique ordinaire tenue les jour, mois et an ci-dessus et à laquelle siégeaient Messieurs et Madame :

PRÉSIDENT : Abdourahmane DIOUF ; CONSEILLERS : Amadou BAL, Adama NDIAYE, Amadou Lamine BATHILY et Ibrahima SY ; AVOCAT GÉNÉRAL : Ndiaga YADE ; AVOCATS : Maître Ibrahima MBENGUE, Maîtres THIOUB et NDOUR ; GREFFIÈRE : Maître Awa DIAW.

Pour que l'occupation illégale soit caractérisée, la première condition est de reconnaître l'occupation comme illicite. Dans cette affaire, le paiement du prix n'est pas encore effectif. Le contrat n'est pas définitivement exécuté. De ce fait, l'acquéreur ne devient pas encore propriétaire. La pleine propriété, ou propriété classique foncière, consiste à posséder totalement un bien immobilier : le propriétaire détient l'ensemble des droits sur son bien. Ce droit est absolu, c'est-à-dire que le propriétaire a le droit d'utiliser le logement comme il le

souhaite. Il peut s'y loger, le mettre en location et percevoir les revenus issus de cette location, ou encore le céder à un nouvel acquéreur, de façon libre et dans le respect de la loi. La pleine propriété est également un droit exclusif. Cela signifie que le bien immobilier est possédé totalement par un seul propriétaire (sauf en cas de murs mitoyens ou en copropriété), qui détient un titre de propriété. La propriété classique foncière est également un droit perpétuel. Le propriétaire dispose de son bien comme il le souhaite et sans limite dans le temps. En cas de décès du propriétaire, le bien immobilier est transmis à ses héritiers. En l'espèce, le demandeur ne dispose pas de ce droit de propriété car il n'a pas satisfait son obligation principale d'acheteur. Par conséquent, le vendeur est toujours propriétaire de l'immeuble. Une occupation illégale ne peut être retenue.

A l'instar de l'occupation illégale d'un terrain appartenant à autrui, l'escroquerie est une infraction pénale très fréquente en matière immobilière.

A. L'ESCROQUERIE EN MATIERE FONCIERE

L'escroquerie exige la remise d'un bien déterminant l'infraction, et réalisé par fraude après que soient commises certaines manœuvres frauduleuses¹⁶. L'abus de confiance consiste dans la remise d'une chose qui est ensuite détournée, c'est le détournement qui consomme l'infraction¹⁷. Le Code pénal (CP) sénégalais distingue deux catégories d'incrimination du délit d'escroquerie : la première catégorie, classée dans les atteintes contre la paix publique, est le délit d'escroquerie portant sur des deniers publics de l'article 153 et la seconde catégorie, classée dans les atteintes contre les propriétés, vise le délit d'escroquerie de droit commun de l'article 379. C'est cette dernière forme d'escroquerie qui intéresse notre étude.

JUGEMENT ET ARRÊT - INFRACTION ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS - DÉFAUT CARACTÉRISATION – SANCTION – CAS

« Encourt la cassation l'arrêt d'une Cour d'appel qui a condamné du chef d'escroquerie en l'absence de toute démonstration de la réunion des éléments constitutifs du délit ».

LA COUR,

Vu la loi organique n° 2008-35 du 08 août 2008 sur la Cour suprême ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 379 du code pénal et annexé au présent arrêt ;

¹⁶ Art. 379 CP.

¹⁷ Art. 383 CP.

Vu ledit article ;

Attendu que, selon ce texte, « quiconque, soit en faisant usage de faux noms ou de fausses qualités, soit en employant des manœuvres frauduleuses quelconques, se sera fait remettre ou délivrer, ou aura tenté de se faire remettre ou délivrer des fonds ..., et aura, par un de ces moyens, escroqué ou tenté d'escroquer ... » ;

Attendu que pour infirmer la décision de relaxe, l'arrêt attaqué retient entre autres motifs que « les prévenus ne se sont pas opposés à la vente du terrain par un recours en annulation ; qu'ils étaient parfaitement conscients que la vente intervenue suite à l'autorisation du juge de la succession ne saurait préserver les intérêts du GIE avec qui ils ont tous déclaré avoir passé des accords et dont les prestations pour la mise en valeur du terrain n'ont jamais été contestées ; que cette inaction préjudiciable au dit GIE ne peut s'analyser qu'en terme de dol criminel au sens de l'article 379 du code pénal qui assoit le délit d'escroquerie » alors que par ailleurs, l'arrêt relève que « les propriétaires de l'immeuble objet du titre foncier n°3045/DG voulant le mettre en valeur et n'ayant pas de moyens financiers, ont conclu un accord avec le GIE « Les Merveilles de l'Union » représenté par son Président Babacar Niang, aux termes duquel le GIE effectuera toutes démarches administratives et des travaux de viabilisation du site ; qu'en contrepartie, il a été retenu que le GIE pour ses prestations recevrait 3 % de la valeur du terrain et 1 % du coût du financement sollicité ; que, nanti de cette convention, le GIE a effectué les travaux de terrassement convenus, en somme une mise en valeur jusqu'à hauteur de la somme de 138 715 000 francs CFA » ;

Qu'en statuant ainsi, en l'absence de toute démonstration de la réunion des éléments constitutifs du délit d'escroquerie et alors que la convention conclue entre les parties ne met à leur charge que des obligations de nature civile, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations ;

Qu'il s'ensuit que la cassation est encourue ;

Et attendu qu'en application de l'article 52 de la loi organique susvisée, la cassation n'implique pas qu'il soit statué à nouveau au fond, le délit d'escroquerie n'étant pas constitué ;

PAR CES MOTIFS ;

Sans qu'il soit besoin d'examiner le second moyen ;

Casse et annule en toutes ses dispositions l'arrêt n° 230 rendu le 09 mars 2009 par la Cour d'appel de Dakar ; Dit n'y avoir lieu à renvoi ;

Met les dépens à la charge du Trésor public

Dit que le présent arrêt sera imprimé, qu'il sera transcrit sur les registres de la Cour d'appel de Dakar en marge ou à la suite de la décision attaquée ;

Ordonne l'exécution du présent arrêt à la diligence du Procureur général près la Cour suprême ; Ainsi fait, jugé et prononcé par la Cour suprême, chambre criminelle, en son audience publique tenue les jours, mois et an ci-dessus et à laquelle siégeaient Madame et Messieurs :

PRÉSIDENT : Mamadou Badio CAMARA ; CONSEILLER RAPPORTEUR : Cheikh Tidiane COULIBALY ; CONSEILLERS : Lassana Diabé SIBY, Chérif SOUMARÉ, Mama KONATÉ ; AVOCAT GÉNÉRAL : Souleymane KANE ; AVOCAT : SCPA Nafy & Souley ;
GREFFIER : Maître Ibrahima SOW..

SUR PREMIER MOYEN TIRÉ DE LA VIOLATION DE L'ARTICLE 379 DU CODE PÉNAL en ce que pour retenir la culpabilité des prévenus les juges d'appel ont retenus "Qu'ils étaient parfaitement conscients que la vente intervenue suite à l'autorisation du juge de la succession, ne saurait préserver les intérêts du GIE avec qui ils ont tous déclaré avoir passé des accords et dont les prestations pour la mise en valeur du terrain n'ont jamais été contestées, que cette inaction préjudiciable audit GIE ne peut s'analyser qu'en termes de dol criminel au sens de l'article 379 du code pénal qui assoit le délit d'escroquerie" alors que par assignation en annulation de vente servie le 12 septembre 2002 par Maître Joséphine Kambé Senghor, huissier de justice à Dakar, les prévenus ont contesté la vente intervenue ;

Que le GIE « Merveilles de l'Union » n'a jamais apporté la preuve qu'il a effectué des travaux sur le terrain et de manière unilatérale il évalue le coût de ces prétendus travaux à la somme de 138 215 000 F ;

Qu'à supposer même que ces affirmations soient avérées, il n'en demeure pas moins que les juges d'appel ont manifestement violé l'article 379 du code pénal puisque ce qu'ils considèrent comme dol criminel ou manœuvre frauduleuse, à savoir l'absence d'opposition à la vente du terrain litigieux à la coopérative de l'ASECNA par les prévenus, est intervenu postérieurement au prétendu accord conclu avec le GIE « Merveilles de l'Union » ;

Or le délit d'escroquerie suppose pour sa constitution l'utilisation de manœuvre frauduleuse pour obtenir la remise d'une chose ou se procurer un bénéfice illégitime et que donc des manœuvres frauduleuses postérieures ne peuvent asseoir une poursuite pénale pour escroquerie

Que c'est ce qui résulte de la jurisprudence bien établie de la Cour de Cassation notamment dans l'affaire Ah Am Am contre Ai Aa An rendue le 03 juillet 2007 ;

Que mieux, les sieurs Aj Ag, Ab Ag, Ak Ag, Al Ag et Ac Ag qui avaient conclu le contrat relatif aux démarches administratives, les travaux de viabilisation et de mise en valeur du terrain n'ont pas intervenu dans l'acte de vente de l'immeuble à la coopérative d'habitat de l'ASECNA de sorte qu'aucune manœuvre frauduleuse ne peut leur être reprochée ;

Que ledit immeuble a été vendu par A Ag sur la base d'une autorisation judiciaire donnée par le Président du Tribunal Départemental Hors Classe de Dakar le 25 mai 2005 et celui-ci n'a conclu aucun accord avec le GIE « Les Merveilles de l'Union » qui pourrait limiter son pouvoir de vendre l'immeuble litigieux en sa qualité d'héritier ;

Que de manière plus décisive, le contrat conclu par les sieurs El Ae Aj Ag, Ak Ag et Ab Ag, qui encore une fois ne sont pas des héritiers, n'avait pas pour objet la vente de l'immeuble objet du TF n° 3045/DG au GIE « Les Merveilles l'Union » mais comme dit plus haut la réalisation par ce dernier des démarches administratives, les travaux de viabilisation et de mise en valeur du terrain en contrepartie de la somme représentant 3 % de la valeur du terrain ;

Qu'à ce titre le GIE « Les Merveilles de l'Union » ne dispose ni d'un droit de préférence encore moins d'exclusivité pour la vente du TF n° 3045/DG ;

Que l'immeuble litigieux a été vendu en toute légalité sans manœuvres frauduleuses, utilisation d'un faux nom ou d'une fausse qualité par les héritiers de feu Af Ag et Ad Ag ; C'est par mauvaise application de l'article 379 du code pénal que les juges d'appel ont retenu le délit d'escroquerie contre les prévenus ;

La haute juridiction a relevé cette violation manifeste dudit article ;

Dans cette affaire, les juges d'appel ont retenu « qu'ils étaient parfaitement conscients que la vente intervenue suite à l'autorisation du juge de la succession ne saurait préserver les intérêts du GIE avec qui ils ont tous déclaré avoir passé des accords (...) » alors que A Ag et Ac Ag qui ont vendu l'immeuble litigieux sur procuration notariée n'ont jamais conclu un accord avec le GIE et aucune pièce produite aux débats ne remet en cause cette évidence. C'est El Ae Aj Ag, Ab Ag et Ak Ag, à l'insu des véritables héritiers dont A Ag, Ac Ag et Al Ag, qui ont conclu un accord en 1992 avec le GIE et celui-ci ne prévoyait nullement dans son objet la vente de l'immeuble litigieux au GIE encore moins l'autorisation de ce dernier pour toute cession, mais sa viabilisation et mise en valeur. Cela est d'autant plus vrai que par lettre en date du 30 juillet 1999 le GIE « Les Merveilles de l'Union » a saisi la famille Thiawène pour solliciter l'achat de l'immeuble objet du TF n° 3045/DG, ce qui veut dire qu'il n'a jamais perdu de vue que l'autorisation reçue d'El Ae Aj Ag et ses complices était illégale, ne

prévoyait aucunement la vente du terrain à son profit, et qu'elle ne saurait engager la succession. Il faut noter que El Ae Aj Ag, Ab Ag et Ak Ag, qui, incontestablement, ne sont pas ayants droits de feus Af Ag et Ad Ag, n'ont reçu de procuration de qui que ce soit les autorisant à conclure un accord quelconque avec le GIE « Les Merveilles de l'Union ». Cet accord intervenu entre le GIE et El Ae Aj Ag est inopposable aux héritiers pour absence de pouvoir mais également sur la base du principe de l'effet relatif du contrat. En outre cet accord a été dénaturé par les juges d'appel lorsqu'ils retiennent : « qu'ils étaient au courant des accords passés avec le GIE qui subordonnaient toute transaction sur le terrain à l'approbation dudit GIE (...) », alors que comme affirmé ci-dessus, le prétendu accord ne concernait que la viabilisation et la mise en valeur du terrain, mais point sa vente au GIE ou l'autorisation de ce dernier en amont de toute cession portant sur l'immeuble litigieux. Au regard de tout ce qui précède, il est incontestable que les juges d'appel ont dénaturés les faits et l'accord conclu entre le GIE et El Ae Aj Ag et les éléments constitutifs du délit d'escroquerie ne sont pas réunis. C'est à ce titre que la décision de la Cour d'appel¹⁸ encourt annulation par la haute juridiction ;

« PAR CES MOTIFS :

Il plaira à la Cour suprême :

CASSER SANS RENVOI rendu entre les parties au présent pourvoi par la Chambre Correctionnelle de Cour d'appel de Dakar en ce qu'il a non seulement violé les dispositions de l'article 379 du code pénal, mais aussi est entaché de dénaturation des faits et d'écrits. »

Hormis des infractions pénales, les litiges fonciers sont généralement civils.

PARAGRAPHE II : LES LITIGES FONCIERS SUR LE PLAN CIVIL

Au Sénégal, la question foncière ou encore celle de l'utilisation des terres, constitue un sujet d'actualité, car de la terre, la famille trouve un moyen de subsistance, le pays une partie de sa richesse et l'état social sa stabilité. La terre revêt une importance capitale dans la vie de l'homme et de la société du fait qu'elle est source de développement économique. Elle est pouvoir dans la mesure où elle tient l'élevage, l'agriculture, l'habitation et les ressources naturelles¹⁹. Le contrat n'est autre que le produit de la rencontre des volontés. Les transactions

¹⁸ L'arrêt n° 230 rendu le 09 mars 2009 par la Cour d'appel de Dakar.

¹⁹ A la Recherche des décrets d'Application de la loi 2011-07 du 30 mars 2011 portant Régime de la propriété foncière (Opinion).

immobilières ne sont pas une exception à cette règle. Les contrats liés au droit immobilier sont principalement : mandat de vente, promesse unilatérale de vente, compromis, contrat de réservation, vente en l'état futur d'achèvement, contrat de vente d'un bien en copropriété, contrat de prêt immobilier, contrat de bail d'habitation ainsi que la fiscalité s'y rattachant.²⁰ En fait, les contrats immobiliers peuvent être précédés d'une promesse de vente qui génère de nombreux contentieux (A). Au-delà, d'autres litiges sont liés à la contestation du droit de propriété immobilière (B).

A. LA VIOLATION DE LA PROMESSE DE VENTE IMMOBILIERE

IMMEUBLE – VENTE D'IMMEUBLE IMMATRICULE EN VIOLATION D'UNE PROMESSE DE VENTE – MUTATION AU NOM DE L'ACQUEREUR – ANNULATION – CONDITIONS – FRAUDE DU VENDEUR ET MAUVAISE FOI DE L'ACHETEUR

Selon l'article 381 du code des obligations civiles et commerciales, l'acquisition du droit réel résulte de la mention au titre foncier et confère au nouveau titulaire un droit définitif et inattaquable dont l'étendue est déterminée juridiquement et matériellement par les énonciations du titre foncier. Dès lors, seule la fraude du vendeur de l'immeuble et la mauvaise foi de l'acquéreur permettent d'écarter l'application de l'article 381 du COCC, lorsque la mutation a été faite. Viole ce texte l'arrêt qui ordonne au Conservateur de la Propriété foncière de procéder, à sa seule vue, à la mutation du titre foncier au profit du bénéficiaire d'une promesse de vente en application de l'adage la fraude corrompt tout après avoir relevé que l'immeuble avait été vendu à un tiers qui l'a muté à son nom.

La Cour suprême,

Où Monsieur Souleymane KANE, Conseiller, en son rapport ;

Où Monsieur Oumar DIEYE, Avocat général, en ses conclusions tendant au rejet du pourvoi ;

Vu la loi organique n° 2008-35 du 8 août 2008 sur la Cour suprême ;

Vu la connexité, joint les pourvois n° J 265/RG/15 et n° J 267/RG/15 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur la recevabilité du pourvoi, contestée par la défense :

²⁰ Les contrats immobiliers, Formalités et nouvelles dispositions : loi ALUR, loi Macron, Mélanie Monteillet Geffroy Editeur : Société Educative Financière Internationale - S.E.F.I. Collection : Les Pédagogiques, Parution : 09/2017 ISBN : 978-2-89509-169-1.

Attendu que M. Ac a fait valoir que tous les points de droit litigieux entre les parties ont été jugés par l'arrêt n° 63 du 18 novembre 2009 de la Cour suprême qui a rejeté le pourvoi formé contre l'arrêt de la cour d'appel du 18 mars 2008 ayant tranché la question de la propriété et toutes les contestations relatives au droit à la mutation entre les parties, de sorte que cette décision étant passée « en force de chose jugée », il ne reste plus rien à juger ;

Mais attendu que les pourvois soumis à la Cour sont formés contre une décision rendue entre les mêmes parties, mais sur un objet différent de la première affaire ayant abouti à l'arrêt sus évoqué ;

D'où il suit qu'ils sont recevables ;

Sur la déchéance du pourvoi, soulevée par la SCI Z :

Attendu que la SCI Z a soutenu que les pourvois de la Banque Y et de la SA EDB sont déchus, en ce d'une part, la Banque Y a signifié son pourvoi non pas à domicile réel de la défenderesse au pourvoi, la SCI Z, mais à son domicile élu, au cabinet d'avocats la SCP D&D, et d'autre part, le pourvoi de la SA EDB Ac n'a jamais été signifié ;

Mais attendu que d'une part, l'examen des actes de signification révèle que la Banque Y a signifié son pourvoi à la SCI Z en l'étude de l'avocat qu'elle a constitué en appel lequel, ayant déposé pour elle un mémoire en réponse, est présumé avoir été maintenu comme mandataire ;

Que d'autre part, même si la Banque Y a signifié à M. Ac son pourvoi en mairie, sans l'aviser par lettre recommandée du dépôt ainsi fait, ce dernier a été informé et a pu déposer son mémoire à temps ;

Qu'il s'ensuit que la déchéance du pourvoi Ac n'est pas encourue ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte notarié des 4 et 10 juillet 2001, M. Ac a conclu avec la SCI Z une promesse de vente sur un terrain immatriculé ;

Qu'ayant reçu sommation, le 26 novembre 2004, par la SCI Z, de parfaire la vente, M. Ac qui avait vendu entre temps le terrain à la SA EDB qui avait procédé à l'inscription de la mutation du titre au livre foncier et obtenu un prêt de la Banque Y, en contrepartie d'une inscription d'hypothèque, lui a signifié son refus de le faire, en lui offrant de lui restituer la somme déjà perçue ;

Que sur assignation de la SCI Z, la cour d'appel de Dakar a condamné M. Ac à parfaire la vente et ordonné au Conservateur de procéder aux formalités de mutation au vu de l'acte notarié, par une décision du 18 décembre 2008, devenue irrévocable à la suite de l'arrêt de la Cour suprême ayant rejeté le pourvoi ;

Que Ac n'ayant pas pu obtenir la mutation, la SCI a assigné M. Ac, le Conservateur de la propriété foncière de Rufisque, la SA EDB et la Banque Y pour obtenir un jugement valant vente qui ordonne au Conservateur, à sa vue, de procéder à la mutation du titre foncier ;

Sur le premier moyen du pourvoi de la Banque Y, pris en sa première branche :

Vu l'article 381 du COCC ;

Attendu que selon ce texte, l'acquisition du droit réel résultant de la mention au titre foncier confère au nouveau titulaire un droit définitif et inattaquable dont l'étendue est déterminée juridiquement et matériellement par les énonciations du titre foncier ;

Attendu que pour dire qu'il vaut vente, et ordonner au Conservateur de la Propriété foncière de procéder, à sa seule vue, à la mutation du titre foncier au profit de la SCI Z, l'arrêt relève qu'outre l'adage la fraude corrompt tout, le fait pour M.N d'avoir cédé ledit titre foncier à la SA EDB, après avoir promis de le vendre à la SCI Z et refusé de parfaire cette promesse malgré les injonctions de la justice, rendent inapplicables les dispositions de l'article 381 du COCC ;

Qu'il en déduit que les inscriptions opérées en fraude sur le livre foncier ainsi que l'hypothèque inscrite au nom de la Banque Y ne sont pas opposables à la SCI Z acquéreur ;

Qu'en statuant ainsi, alors que seule la fraude du vendeur de l'immeuble et la mauvaise foi de l'acquéreur permettent d'écarter l'application de l'article 381 du COCC lorsque la mutation a déjà été faite, la cour d'appel a violé la loi ;

Par ces motifs, et sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens des deux pourvois :

Casse et annule en toutes ses dispositions l'arrêt n° 224 rendu le 29 décembre 2014 par la cour d'appel de Dakar ;

Remet en conséquence la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et pour être fait droit les renvoie devant la cour d'appel de Thiès ;

Dit que le présent arrêt sera imprimé, qu'il sera transcrit sur les registres de la cour d'appel de Dakar, en marge ou à la suite de la décision attaquée ;

Ainsi fait, jugé et prononcé par la Cour suprême, chambre civile et commerciale en son audience publique tenue les jour, mois et an que dessus et où étaient présents Messieurs et Madame :

Y : El Ab Ag X ; CONSEILLER-RAPPORTEUR : Souleymane KANE ; CONSEILLERS : Ai Ah B, Af A C, Waly FAYE ; AVOCAT GENERAL : Oumar DIEYE ; AVOCATS : Maître Ibrahima GUEYE, Maître DIAGNE et DIENE ; GREFFIER : Aa Ad Ae.²¹

²¹ Cour suprême Formation : *Chambre civile et commerciale* Date de la décision : 07/07/2016.

« Les droits réels énumérés à l'article 19 n'existent, ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant ils ont été rendus publics dans les conditions, formes et limites fixées par la présente loi, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions. »²² La loi de 2011-07 énumèrent les droits réels immobiliers susceptibles d'inscriptions aux livres fonciers à savoir la propriété des biens immeubles ; l'usufruit des mêmes biens ; les droits d'usage et d'habitation ; l'emphytéose ; le droit de superficie ; les servitudes et services fonciers ; les privilèges et hypothèques. Le régime de la propriété foncière est organisé au Sénégal par le décret du 26 juillet 1932 qui a instauré définitivement le système de l'immatriculation des terres et des livres fonciers. Son introduction au Sénégal est fort ancienne puisqu'elle remonte au décret du 20 juillet 1900 abrogé et remplacé par le décret du 24 juillet 1906, lui-même abrogé et remplacé par celui du 26 juillet 1932. Ce régime a pour but d'organiser la propriété foncière en assurant aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles, et en leur délivrant un titre foncier définitif et inattaquable. Il permet de mettre à la disposition du public toutes les informations relatives à la propriété immobilière, de faciliter les transactions et d'assurer la sécurité du crédit. (Exposé des motifs de la Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011). Le professeur Cheikh Abdou Wakhab Ndiaye a fait une large et pertinente analyse de l'arrêt du 07 juillet 2016. En effet, il considère que "l'inscription n'accorde pas un droit réel et inattaquable". Bien qu'il ait reconnu que le juge suit la logique de la loi, il avance que "l'article 381 du COCC confond l'inscription et l'immatriculation. "c'est l'immatriculation qui est définitive" et non l'inscription à laquelle on peut revenir. Alors que l'immatriculation offre un caractère définitif et inattaquable au titre foncier. Cette thèse est justifiée par l'article 42 qui déclare du COCC : " Le titre foncier est définitif et inattaquable, il constitue le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation". Ensuite, l'article 44 prévoit que "Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir que par voie d'action personnelle en indemnité. Enfin, l'article 47 stipule que « Tous faits, conventions ou sentences, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyer ou fermages non échus doivent, en vue de l'inscription, être constatés par acte authentique sauf dérogations

²² Article 20 de la loi 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière, J.O. n 6607 du SAMEDI 31 AOUT 2011.

législatives. Les règles de forme édictées à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas, à la condition que lesdits faits, conventions ou sentences soient constatés par écrit dans les formes déterminées par la loi, aux actes passés par l'Etat et les autres personnes publiques ». Dans l'affaire ci-dessus²³, la haute Cour considère, malgré que la promesse de vente soit conclue par acte notarié, "seule la fraude du vendeur de l'immeuble et la mauvaise foi de l'acquéreur permettent d'écarter l'application de l'article 381 du COCC lorsque la mutation a déjà été fait".

B. LA CONTESTATION DU DROIT DE PROPRIETE IMMOBILIERE

Le titre foncier est le document qui garantit, sécurise et protège le droit du propriétaire. Le détenteur d'un titre foncier est reconnu comme l'unique et véritable propriétaire du terrain concerné. Le titre foncier est un caractère définitif irrévocable et inattaquable. Son caractère irrévocable et l'unicité du détenteur, rendent complexes, les procédures d'acquisition d'un bien disposant d'un titre foncier. Ainsi, la vente ou l'achat d'une maison ou d'un terrain à nature, doit obligatoirement se faire devant le notaire du lieu où se trouve la maison ou le terrain, à défaut de quoi, l'acte sera nul. Lorsqu'un mandataire qui est chargé de l'achat ou de la vente il doit disposer d'une procuration notariée. Le régime de l'immatriculation recouvre toutes les terres, situées aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural, qui ont fait l'objet d'une immatriculation au nom de particuliers – personne physique ou personne morale – qui garantit leur droit de propriété définitif et inattaquable sur des portions de terrains délimitées. En matière immobilière, c'est là une manifestation du gage de la propriété privée garantie par l'article 15 de la Constitution qui dispose : « Le droit de propriété est garanti par la présente Constitution. Il ne peut y être porté atteinte que dans le cas de nécessité publique légalement constatée, sous réserve d'une juste et préalable indemnité. L'homme et la femme ont également le droit d'accéder à la possession et à la propriété de la terre dans les conditions déterminées par la loi. »

Le titre foncier individuel donne l'entière propriété inaliénable d'un bien foncier. La transaction et la mutation devant se faire obligatoirement devant notaire. Elle est soumise à des taxes et droits de mutation allant jusqu'à 18 %. Il s'agit d'un titre donnant la pleine et entière propriété (ou copropriété) individuelle d'un bien.²⁴ Ainsi, la haute Cour a été saisie

²³ Cour suprême, arrêt n° 50 DU 7 JUILLET 2016, LA BANQUE Y c/LA SCI Z ET AUTRES.

²⁴ <https://www.au-senegal.com/les-titres-de-propriete-au-senegal,13788.html>.

d'une action en expulsion de l'occupant d'un immeuble immatriculé dans l'affaire ci-dessous :

Action en justice – action en expulsion de l'occupant d'un immeuble immatriculé – preuve de la propriété du demandeur – défaut – mention au livre foncier du nom d'un tiers

La Cour suprême,

Ouï Monsieur Seydina Issa Sow, Conseiller, en son rapport ;

Ouï Monsieur Oumar Dièye, Avocat général, en ses conclusions tendant à la cassation de l'arrêt attaqué ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué confirmatif rendu en référé, que Ae Af a assigné Pape Diop en expulsion de l'immeuble dont il assurait la gestion ; que ce dernier a contesté sa propriété sur l'immeuble, estimant qu'il a été acquis en commun avec son auteur ;

Sur le troisième moyen tiré de la dénaturation des conclusions :

Attendu que son père « Ac Aa et Ae Af qui étaient associés avaient acquis l'immeuble litigieux en commun avec le produit de leur activité commerciale ; qu'après le décès de son auteur Ac Aa, Ae Af, qui résidait à l'étranger, lui a donné le mandat pour continuer à gérer l'activité » ; que ses conclusions tendent clairement à remettre en cause la propriété exclusive de Ae Af tant sur l'activité commerciale à laquelle Ac Aa était associé que sur l'immeuble litigieux financé sur fonds communs ; que les juges d'appel ont pourtant relevé que « Pape Diop (...) lui-même reconnaît avoir été mandaté par » Af « pour gérer » l'immeuble, dénaturant ainsi les conclusions susvisées ;

Mais attendu que le grief de dénaturation ne peut être accueilli, dès lors que les juges se sont fondés non pas sur les conclusions prétendument dénaturées pour prendre leur décision, mais plutôt sur l'acte notarié ;

Qu'il s'ensuit que le moyen est irrecevable ;

Sur les premier et deuxième moyens réunis, tirés de la violation des articles 381 et 382 du COCC et d'un défaut de base légale,

Vu l'article 381 du COCC ;

Attendu que selon ce texte, l'acquisition du droit réel résulte de la mention au titre foncier du nom du nouveau titulaire du droit ; celui-ci acquiert de ce fait sur l'immeuble un droit définitif et inattaquable dont l'étendue est déterminée juridiquement et matériellement par les énonciations du titre foncier ;

Attendu que pour ordonner l'expulsion Pape Diop de l'immeuble litigieux, la cour d'appel retient que « même si l'état des droits réels produit aux débats mentionne toujours AgAd Ab Ai comme titulaire du droit réel sur ledit immeuble, il n'en demeure pas moins que Ae Af est en droit d'opposer sa possession dudit immeuble à Ah Aa qui, lui-même, reconnaît avoir été mandaté par lui pour gérer ce bien » ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la preuve de la propriété d'un immeuble immatriculée ne peut résulter que des mentions du livre foncier, la cour d'appel a méconnu le texte susvisé ;

Par ces motifs :

Casse et annule l'arrêt n° 340 du 29 octobre 2014 de la cour d'appel de Dakar ;

Renvoie la cause et les parties devant la cour d'appel de Thiès ;

Condamne Ae Af aux dépens ;

Dit que le présent arrêt sera imprimé, qu'il sera transcrit sur les registres de la cour d'appel de Dakar, en marge ou à la suite de la décision attaquée ;

Ainsi fait, jugé et prononcé par la Cour suprême, chambre civile et commerciale en son audience publique tenue les jour, mois et an que dessus et où étaient présents Messieurs et Madame :

Président : El Hadji Malick Sow ; Conseillers : Amadou Hamady Diallo, Aminata Ly Ndiaye, Waly Faye ; Conseiller-Rapporteur : Seydina Issa Sow ; Avocat général : Oumar Dièye ; Avocats : Maîtres Sembène, Diouf & Dione ; Greffier : étienne Waly Diouf.²⁵

Selon l'article 381 du COCC, l'acquisition du droit réel résulte de la mention au titre foncier du nom du nouveau titulaire du droit ; celui-ci acquiert de ce fait sur l'immeuble un droit définitif et inattaquable dont l'étendue est déterminée juridiquement et matériellement par les énonciations du titre foncier. La Cour d'appel estime que la Cour d'Appel a méconnu l'article 381 du COCC en ordonnant l'expulsion de l'occupant d'un immeuble demandée par un possesseur. Cette décision informe que la possession ne vaut pas propriété en matière immobilière. Ainsi que l'écrivait le Doyen Carbonnier « *les biens n'ont de sens que par rapport à l'homme* »²⁶. Autrement dit, le droit n'a pas vocation à appréhender les choses en tant que telles, soit indépendamment de l'utilité qu'elles procurent à l'homme ; il les envisage, bien au contraire, dans leur rapport exclusif avec lui. Plus précisément, c'est l'appropriation dont les choses sont susceptibles de faire l'objet qui intéresse le droit. Si cette appropriation s'exprime toujours par l'exercice par l'homme d'un pouvoir sur la chose, ce pouvoir peut être

²⁵ Cour suprême, date de la décision : 17/08/2016, date de l'import : 25/02/2020.

²⁶ J. Carbonnier, *Droit civil – Les biens*, éd. PUF, 2004, n°729, p.1636.

de deux ordres : d'une part, il peut s'agir d'un pouvoir de fait : on parle alors de possession de la chose, d'autre part, il peut s'agir d'un pouvoir de droit : on parle alors de propriété de la chose. À la différence de la possession qui relève du fait, la propriété est le pouvoir de droit exercé sur une chose. Par pouvoir de droit, il faut entendre la faculté pour le propriétaire d'user, de jouir et de disposer de la chose. Ainsi, la propriété confère une plénitude de pouvoirs sur la chose, lesquels pouvoirs s'incarnent dans ce que l'on appelle le droit réel (« réel » vient du latin « *res* » : la chose). Ce droit réel dont est titulaire le propriétaire est le plus complet de tous. La raison en est que la propriété, en ce qu'elle procure au propriétaire l'ensemble des utilités de la chose, fonde la souveraineté qu'il exerce sur elle à l'exclusion de toute autre personne. À la différence de la possession qui est susceptible, à tout instant, d'être remise en cause par le véritable propriétaire de la chose, la propriété confère au à son titulaire un droit – réel – dont il ne peut être privé par personne, sauf à faire l'objet d'une procédure d'expropriation, laquelle procédure est strictement encadrée par l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen.

La plupart du temps, la propriété coïncide avec la possession, de sorte que le propriétaire qui est titulaire d'un droit réel sur la chose, exerce également sur elle une emprise physique. Réciproquement, l'immense majorité des possesseurs exercent un pouvoir de fait sur la chose qui est corroboré par un titre, si bien que le fait est couvert par le droit. Il est néanmoins des cas où la possession ne correspond pas à la propriété : il y a celui qui exerce un pouvoir de fait sur la chose que tout le monde croit être le propriétaire et il y a celui qui est titulaire d'un titre de propriété mais qui n'a pas la maîtrise physique de la chose. Comme précisé ci-dessus, le régime foncier sénégalais est constitué du domaine des particuliers mais aussi du domaine national et du domaine de l'Etat.

SECTION 2 : LES LITIGES PORTANT SUR LE DOMAINE NATIONAL ET LE DOMAINE DE L'ETAT

Le système foncier sénégalais repose principalement sur un ensemble de textes législatifs et réglementaires dont les piliers sont la loi 64 -46 du 17 juin 1964 plus connue du grand public du nom de Loi sur le Domaine national (Ldn) et La loi 76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat. Il est utile de préciser que l'Etat dispose de son propre domaine foncier qui est régi par la loi portant Code du Domaine de l'État (Loi 76-66) et que la Constitution protège le droit de propriété foncière qui ne peut être remis en cause par l'Etat que sur la base d'une juste et préalable indemnisation. La quasi-totalité du sol, 95 % environ a été érigée en domaine national par la loi 64-46 du 17 juin 1964 qui définit le domaine national par élimination Le

domaine public comprend : le sous-sol, l'espace aérien, la mer territoriale, le plateau continental, les rivages de la mer et les cours d'eau, les emprises de voiries, etc.). Le domaine public est inaliénable et imprescriptible. Il peut faire cependant l'objet d'autorisation d'occuper accordée à titre précaire et révocable pouvant être retirée à tout moment sans indemnité, de permission de voirie essentiellement précaire et révocable, de concession et autorisation d'exploitation réservées aux installations ayant un caractère d'intérêt commun. La problématique de la sécurité de l'occupation foncière du domaine national (Paragraphe 1) et du domaine de l'Etat (Paragraphe 2) est récurrente devant les tribunaux.

PARAGRAPHE I : L'OCCUPATION DES TERRES DU DOMAINE NATIONAL

Le régime foncier qui est mis en place à partir des premières années de l'indépendance a permis l'adoption d'un texte original, la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national. Les terres qui relèvent de ce régime ne peuvent faire l'objet d'une appropriation et l'Etat en assure la gestion en confiant certains espaces aux conseils ruraux. Les terres du domaine national sont divisées en quatre ensembles : Les zones des terroirs : Le terroir est défini à partir de la combinaison des articles 7 et 8 sur le domaine national et du décret 64-773 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de ladite loi, à savoir « [...] un ensemble de terres homogènes du domaine national nécessaire au développement de la population du ou des villages qui y sont implantés ou y ayant des intérêts communs ». Les terres de la zone des terroirs sont exploitées pour l'habitat rural, la culture ou l'élevage. La zone de terroir est gérée par le conseil rural, qui est une personne morale de droit public, aux termes de l'article 192 du Code des collectivités locales. Le Code attribue aux organes de la communauté rurale des compétences foncières importantes. Il en est ainsi de l'exercice de tout droit d'usage à l'intérieur de la communauté rurale ; du plan général d'occupation des terres ; de l'affectation et de la désaffectation des terres du domaine national. Les zones pionnières : elles correspondent aux terres où des actions spéciales doivent être mises en œuvre pour les rendre aptes à la valorisation. Les zones classées : Elles correspondent aux zones à vocation forestière ou aux zones de protection ayant fait l'objet d'une classification dans les conditions prévues par la réglementation particulière qui leur est applicable. Dans cet espace, les activités économiques ne sont pas en principe permises. Les zones classées comprennent : les forêts classées ; les réserves sylvo-pastorales ; les périmètres de reboisement et des restaurations ; les parcs nationaux ; les réserves naturelles intégrales et les réserves spéciales et les parcs marins. Les zones urbaines : elles ont vocation à faire l'objet d'un programme d'urbanisation.

A. L'AFFECTATION ET LA REAFFECTATION DES TERRES DU DOMAINE NATIONAL

Aux termes de l'article premier de la Loi 64-46, le Domaine national est constitué de toutes les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées ou dont la propriété n'a pas été transcrite à la Conservation des hypothèques, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. D'après cette même loi, ne font plus partie de plein droit du Domaine national les terres qui, à cette même date, ont fait l'objet d'une procédure d'immatriculation au nom d'une personne autre que l'Etat. A la fin du délai de deux (02) ans, près de 95 % des terres du territoire national se sont retrouvés dans le Domaine national. En résumé et de façon simplifiée, nous pouvons dire que « le Domaine national est constitué par l'ensemble des terres de la Nation qui n'appartiennent ni à l'Etat qui a son propre domaine, ni aux particuliers détenteurs de titres fonciers »²⁷

Aux termes des décrets d'application de la Ldn (décrets 64-573 et 72-1288), la terre peut être attribuée par le Conseil rural aux membres de la communauté rurale pris individuellement ou groupés en associations ou en coopératives ; l'affectation est personnelle et individuelle ; elle couvre une durée indéterminée ; elle ne confère qu'un droit d'usage à son bénéficiaire (pas de droit de propriété) ; l'affectation est prononcée en fonction de la capacité des bénéficiaires d'assurer directement ou avec l'aide de leur famille la mise en valeur de ces terres. Pour un nouveau membre de la communauté rurale, l'affectation est faite en prélevant les terres non affectées ou qui ont été désaffectées conformément à la Loi. Il faut préciser qu'aux termes de l'article 10 du décret 72-1288²⁸, le sous-préfet est chargé de prendre un arrêté devant préciser les conditions de mise en valeur de ces terres. Jusqu'à ce jour, aucun acte n'a été pris dans ce sens. En outre, concernant la réaffectation, l'article 6 de ce même décret prévoit en ces termes : « en cas de décès de l'affectataire, ses héritiers obtiennent l'affectation à leur profit de tout ou partie des terres affectées au défunt, dans la limite de leur capacité d'exploitation et sous réserve que cette affectation n'aboutisse pas à la constitution de parcelles trop petites pour une exploitation rentable ».

La Cour suprême a été saisie d'une affaire portant sur la réaffectation d'un terrain du domaine national. En l'espèce, « suivant délibération du 25 juillet 2005, le conseil rural de Sindia a affecté à X Y un terrain du domaine national d'une superficie de 3ha 48a 57ca sis à

²⁷ Cf UICN/AVE : Normes sénégalaises de gestion du foncier et du foncier littoral par Djibril Gueye (2011).

²⁸ Décret 72-1288 du 27 octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et de désaffectation des terres du domaine national dans les communes rurales modifié.

Nguérigne ; Que par délibération du 10 septembre 2015, la même assiette foncière a été attribuée à Ad Aa ». Ainsi, « les héritiers de X Y à savoir : Ac Y et Af Y, veuves du défunt, Pape Diop et Ab Y, enfants du défunt, poursuivent l'annulation de ladite délibération en articulant un moyen unique ; ». « Le conseil municipal a affecté le terrain litigieux à Ad Aa, sans relever que les héritiers de feu X Y n'avaient pas la capacité d'en assurer l'exploitation ou que le leur attribuer aboutirait à la constitution de parcelles trop petites pour une exploitation alors qu' en cas de décès de l'affectataire, ses héritiers détiennent l'affectation à leur profit de tout ou partie des terres affectées au défunt, dans la limite de leur capacité d'exploitation et sous réserve que cette affectation n'aboutisse pas à la constitution de parcelles trop petites pour une exploitation ».

La haute Cour annule la délibération n° 14 du 10 septembre 2015 du conseil municipal de Sindia en ce qui concerne Ad Aa ²⁹ au motif que « Méconnaît le sens et la portée de l'article 6 du décret n° 72-1288 du 27 octobre 1972, un conseil municipal qui procède à la réattribution d'un terrain dépendant du domaine national à un tiers, suite au décès de l'affectataire, sans établir que ses héritiers ne disposent pas de la capacité de l'exploiter ou que l'affectation du terrain à leur profit aboutirait à la constitution de parcelles trop petites pour une exploitation ». En effet, le conseil municipal n'a pas établi que les conditions posées par l'article 6 du décret n° 72-1288 du 27 octobre 1972³⁰ n'ont pas été respectées. L'affectation ou la désaffectation sont les principaux modes de gestion des terres du domaine national.

B. LA DESAFFECTATION DES TERRES DU DOMAINE NATIONAL

La désaffectation constitue la fin de l'affectation. Elle est prononcée pour cause d'utilité publique ou d'intérêt général ou pour sanctionner l'affectataire (insuffisance de mise en valeur, non résidence personnelle, décès etc.)

L'article 8 du Décret n° 80-1051 du 14 Octobre 1980 prévoit que « la désaffectation est prononcée par délibération du Conseil rural. Cette délibération n'est exécutoire qu'après avoir été approuvée par le Sous-préfet ». L'article 9 y ajoute que la désaffectation totale ou partielle

²⁹ Ainsi fait, jugé et prononcé par la chambre administrative de la Cour suprême, en son audience publique ordinaire tenue les jour, mois et an que dessus et où étaient présents Mesdames et Messieurs : PRÉSIDENT : ABDOULAYE NDIAYE ; CONSEILLERS : B Y, OUMAR GAYE, C Z Ae, IDRISSE SOW ; AVOCAT GÉNÉRAL : Marème DIOP Gueye ; AVOCAT : MAÎTRE MACODOU NDIAYE ; GREFFIER : CHEIKH DIOP.
Sénégal, Juridiction : Cour suprême, Date de la décision : 14/02/2019.

³⁰ Le décret n° 72-1288 du 27 octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et désaffectation des terres du domaine national comprises dans les communautés rurales, modifié.

peut être prononcée à tout moment dans certains cas à savoir : à la demande de l'affectataire ; d'office si, un an après une mise en demeure restée sans effet, il est constaté par le Président du Conseil Rural un mauvais entretien manifeste des terres de l'affectataire au moment des travaux saisonniers habituels, une insuffisance de la mise en valeur ou une inobservation répétée et grave des règles fixées en matière d'utilisation des terres ; d'office si l'affectataire cesse d'exploiter personnellement ou avec l'aide de sa famille.

Selon les dispositions des articles 15 de la loi n° 64-46 relative au domaine national modifié et 9 du décret n° 72-1288 relatif aux conditions d'affectation et de désaffectation des terres du domaine national, les personnes occupant ou exploitant personnellement ces terres à la date d'entrée en vigueur de cette loi continueront à les occuper et à les exploiter, sauf désaffectation après une mise en demeure d'un an restée sans effet en cas de constat d'un mauvais entretien manifeste des terres de l'affectataire ou d'une insuffisance de mise en valeur ou d'une inobservation répétée ou grave des règles en matière d'utilisation des terres.

La Cour Suprême a eu à se prononcer sur la délibération d'un conseil rural portant désaffectation de terre. La Communauté rurale de Tassète a affecté un terrain du domaine national à « l'Association famille Ac A pour le développement intégré » du village de Magorame A ; que M. X, qui occupait déjà le terrain, a été sommé de quitter les lieux ; que devant son refus de s'exécuter, M. A a saisi le juge des référés du tribunal de grande instance de Thiès aux fins d'expulsion de M. X pour occupation sans droit ni titre. La Cour d'appel, pour confirmer la décision du juge des référés qui a déclaré M. X occupant sans droit ni titre et ordonné son expulsion, retient que « M. X qui se dit propriétaire de la partie occupée, n'a produit aux débats aucun titre de propriété ; que les sommations interpellatives produites et par lesquelles les sieurs Aa Ab, maire de la commune de Tassète ainsi que le sieur Younouss Ka, président de la commission domaniale déclaraient que le sieur B X et son père exploitent ces parcelles depuis fort longtemps, ne sauraient de ce fait conférer à ce dernier un quelconque titre de propriété. La Haute Cour annule la décision en considérant que M. X a produit des sommations interpellatives pour prouver qu'il exploite personnellement ces terres à la date d'entrée en vigueur de la loi relative sur le domaine national et qu'aucune mise en demeure ne lui a été servie avant une éventuelle désaffectation, la cour d'Appel a violé les textes susvisés.

Par ailleurs, les conditions d'affectation des terrains du domaine national sont larges avec notamment la protection de l'environnement que l'on retrouve dans la loi 2001-01 du 15 janvier 2001 portant code de l'environnement. L'article L13 du dit Code prévoit « les

installations rangées dans la première classe doivent faire l'objet, avant leur construction ou leur mise en service, d'une autorisation d'exploitation délivrée par arrêté du ministre chargé de l'Environnement dans les conditions fixées par décret. Cette autorisation est obligatoirement subordonnée à leur éloignement, sur un rayon de 500 mètres au moins, des habitations des immeubles habituellement occupés par des tiers, des établissements recevant du public et des zones destinées à l'habitation, d'un cours d'eau, d'un lac, d'une voie de communication, d'un captage d'eau. Les installations rangées dans la seconde classe doivent faire l'objet, avant leur construction ou leur mise en service, d'une déclaration adressée au ministre chargé de l'Environnement qui leur délivre un récépissé dans les conditions fixées par décret (...) ». C'est dans cette logique que la Cour suprême avait annulé une décision d'affectation d'un terrain litigieux, situé à environ un mètre en face du mur de clôture de la SPIA et, parallèlement, sur près de soixante-dix (70) mètres. En l'espèce, « suivant délibération n° 002 du 28 janvier 1997, approuvée par arrêté n° 001 du 18 février 1997 du sous-préfet de Mbédiène, le conseil rural de Nguidilé a affecté à Ae Ab deux terrains de culture situés à la proximité ouest de la Société des produits industriels et agricoles dite SPIA ; que le 28 septembre 2010, ledit conseil a désaffecté un terrain du domaine national sis à Af Ac Ad Ai d'une superficie de 1 ha 06 a 35 ca précédemment attribué à Ae Ab pour l'affecter à Ag Ah Aa ; ». puis, la SPIA, estimant que ce terrain se situe sur son emprise, a introduit, le 16 avril 2014 un recours gracieux auprès du président du conseil rural de Nguidilé resté sans suite ; La juridiction de droit estime que ce terrain n'est pas éloigné du rayon minimum de cinq cent (500) mètres prévus par le même texte. Effectivement, cette délibération³¹ n'était pas conforme aux dispositions du code de l'environnement susvisées.

La désaffectation totale ou partielle est prononcée par le Conseil rural sous réserve d'approbation par le sous-préfet dans des cas précis. Qu'en est-il du Domaine de l'Etat ?³²

PARAGRAPHE 2 : L'OCCUPATION DES TERRES DU DOMAINE DE L'ETAT

Le Domaine de L'Etat³³ se présente en domaine public (naturel et artificiel) et en domaine privé (affecté et non affecté) ; Le domaine privé immobilier se divise en domaine affecté et

³¹ La délibération n° 002 du 28 janvier 1997 du conseil rural de Nguidilé portant affectation de terres à Ae Ab ainsi que les autres délibérations subséquentes du 28 septembre 2010 portant désaffectation et affectation de terres à Ag Ah Aa.a. 0

³² Le décret n° 72-1288 du 27 octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et désaffectation des terres du domaine national comprises dans les communautés rurales, modifié.

domaine non affecté (art 32). De nouvelles lois ont été promulguées entre 2007 et 2011 sans bouleverser le régime des terres. Ce sont, en 2011, la loi portant régime de la propriété foncière qui n'a pas remis en cause les prérogatives des collectivités locales en matière de gestion foncière et celle portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers qui autorise la transformation gratuite et sans formalités préalables en titres fonciers de titres administratifs irréguliers, sous réserve du remboursement des frais engagés par l'Etat. Il y'a également la loi n°2008-43³⁴ dont l'objet est d'harmoniser certaines dispositions de la loi du 20 juin 1988³⁵ avec celles de la loi n° 96-07 sur la décentralisation. Ainsi, des réserves foncières peuvent être constituées par l'Etat, par voie d'immatriculation des terres du Domaine national pour la réalisation de projets d'utilité publique comme la réalisation d'opérations d'aménagement dans les agglomérations, la préservation et l'aménagement des espaces naturels et l'aménagement de zones touristiques.³⁶

Il est important de connaître le contenu de la Ldn et de ses décrets d'application qui sont encore méconnus. Dès lors, il sera questions d'examiner des décisions de justice sur le domaine privé de l'Etat (A) et le domaine public de l'Etat (B).

A. LE DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

Le « domaine privé » comprend les immeubles immatriculés au nom de l'Etat ne constituant pas les dépendances du domaine public : immeubles affectés nécessaires au fonctionnement des services de l'Etat, terrains non affectés susceptibles d'être attribués à des particuliers dans des conditions conformes à l'intérêt général en vue de la réalisation de projets à caractère économique, social ou culturel. Entrent dans le domaine privé : les biens et droits mobiliers et immobiliers acquis par l'Etat à titre gratuit ou onéreux selon les modes du droit commun ; les immeubles acquis par l'Etat par voie d'expropriation ; les immeubles immatriculés 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 ; et les immeubles abandonnés dont l'incorporation au domaine est prononcée en application des dispositions de l'article 82 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière.

³³ Essentiellement régi par la loi 76 – 66 du 02 Juillet 1976 et la loi 96 –07 du 22 Mars 1996 portant transfert des compétences en matière de domaines.

³⁴ Loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme.

³⁵ Loi n° 88-05 du 20 juin 1988 portant Code de l'Urbanisme.

³⁶ La loi n° 2007-16 du 19 février 2007 portant création et fixant les règles d'organisation et fonctionnement de la Zone économique spéciale a prévu la délimitation d'une zone d'environ 10 000 hectares entre Diamniadio et Mbour. Elle a fixé les missions et pouvoirs d'une Haute autorité qui peut disposer, par voie de bail, de tous les terrains de la Zone.

Le projet de loi n° 07/2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers ne concerne ni le domaine national ni le domaine public. Il concerne uniquement des terrains qui normalement auraient dû être, aujourd'hui, des dépendances du domaine privé de l'Etat. Il autorise la transformation gratuite et sans formalités préalables en titres fonciers de titres administratifs irréguliers sous réserve du remboursement des frais engagés par l'Etat dès la première transaction suivant la cession initiale.

Le CG3P³⁷ donne une définition *a contrario* du domaine privé des personnes publiques, à savoir que les biens n'appartenant pas au domaine public relèvent du domaine privé (*article L. 2211-1 du CG3P*). De plus, quatre catégories de biens relèvent désormais de ce domaine par détermination de la loi : les réserves foncières, les biens immobiliers à usage de bureau qui ne forment pas un bien indivisible avec ceux relevant du domaine public, les chemins ruraux, et les bois et forêts soumis au régime forestier. Les biens relevant du domaine privé communal sont gérés en application des règles du droit privé. L'article *L. 2241-1* du CGCT indique que " le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune. [...] ". L'article *L. 2122-21* du CGCT précise que le maire est chargé d'exécuter les décisions du conseil municipal, notamment en matière de conservation et d'administration des propriétés de la commune et de passation des baux. En outre. Au sens de l'article 24 du décret portant application du code du domaine de l'Etat, l'approbation d'un acte de cession d'un terrain du domaine privé de l'Etat relève des compétences du ministre de l'économie et des Finances. Le ministre du budget déléataire de pouvoirs en cette matière, en vertu du décret n° 2014-897 du 22 juillet 2014, peut régulièrement subdéléguer la signature des actes de cession au directeur général des impôts et domaines. Par acte du 8 novembre 2016, approuvé le 21 décembre 2016 par le directeur général des impôts et des domaines, l'Etat du Sénégal représenté par le directeur régional des domaines de Dakar a cédé à Ab Ad le terrain formant le lot n° 326 du plan de lotissement de Ac Ae, objet du titre foncier n° 15225/NGA.

Mor C, qui prétend être bénéficiaire d'un bail sur le même terrain, sollicite l'annulation de la décision d'approbation de cette vente en soutenant un moyen unique tiré de la violation des dispositions de l'article 24 du décret n° 81-557 du 21 mai 1981 portant application du code du domaine de l'Etat, en ce que la décision portant approbation de l'acte de vente du terrain litigieux a été signée par le directeur général des impôts et des domaines sur délégation du

³⁷ Le Code général de la propriété des personnes publiques (**CG3P**), pris par l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques.

ministre délégué chargé du Budget, alors que la loi donne compétence au ministre des Finances et du Plan pour l'approbation des actes relatifs aux terrains du domaine privé de l'État. Il résulte de l'article 24 visé que les actes de cession des terrains du domaine privé de l'État doivent être approuvés par le ministre chargé des Domaines. Toutefois, selon le décret n° 2014-897 du 22 juillet 2014 relatif aux attributions du ministre délégué chargé du Budget, ce dernier peut recevoir délégation de signature du ministre chargé des Finances en toutes matières et qu'il dispose à cet effet des services du ministère des Finances, dont la direction générale des impôts et des domaines. Par conséquent, l'acte de cession approuvé par le directeur général des impôts et des domaines sur délégation du ministre chargé du Budget, délégataire du ministre chargé des Finances, est valide. La haute Cour rejette le recours en annulation contre la décision du directeur général des impôts et des domaines portant approbation de la vente du terrain formant le lot n° 326 du plan de lotissement de Ouakam faite par l'État du Sénégal au profit de Ab Ad³⁸. En fait, Les contrats de gestion du domaine privé des personnes publiques n'échappent pas à tout encadrement. En effet, qu'il s'agisse de ceux relatifs à la valorisation du domaine ou de ceux qui procèdent à sa cession, il existe une certaine communauté de règles à respecter. C'est bien parce que « la cession des propriétés publiques n'est pas une opération ordinaire »³⁹. On peut que la délégation de signature informe sur la volonté de simplifier la gestion du domaine privé notamment sa cession et sa valorisation.

Le bail emphytéotique est un bail de longue durée (entre 18 et 99 ans) pour lequel le titulaire ne dispose que d'un droit précaire et révocable. Le bail est destiné essentiellement à favoriser la réalisation d'investissement à usage agricole, la construction de bâtiments à usage industriel ou commercial, la construction d'immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte (commerce et habitation). L'attributaire est obligé de mettre le terrain en valeur dans un délai de 24 mois. En effet, en échange d'un dédommagement et si l'utilité publique le justifie, l'État peut à tout moment reprendre le terrain. Ce bail peut aussi être converti après construction en titre individuel. Il est recommandé de faire l'acquisition devant notaire. Selon l'article 39 du code du domaine de l'État, l'administration ne peut résilier un bail emphytéotique que pour un motif tiré de l'inexécution par le preneur de ses obligations et après mise en demeure. Par acte

³⁸ Cour suprême, ARRÊT N°04 DU 14 FÉVRIER 2019- MOR C c/ - ÉTAT DU SÉNÉGAL, la chambre administrative de la Cour suprême, en son audience publique ordinaire.

³⁹ La valorisation économique des propriétés des personnes publiques, colloque organisé par le Conseil d'État, 2012, La documentation française, p. 69.

administratif du 28 avril 2010, approuvé le 18 mai 2010, l'État du Sénégal représenté par le gouverneur de la région de Dakar, a consenti à la société Saudi Binladen Group un bail sur une parcelle de terrain à usage industriel, sise à Sebikotane, d'une superficie de 99 hectares 82a 86ca, objet du TF n° 5065/R. Par arrêté n° 04190/MEFP/DGID/DD du 23 février 2018, notifié le 28 février 2018, le ministre de l'Économie et des Finances a résilié le bail susvisé pour défaut de mise en valeur de l'assiette foncière. La société requérante a introduit un recours gracieux le 1er mars 2018 estimant n'avoir pu mettre en valeur ledit terrain du fait de l'occupation par des tiers. L'État du Sénégal a soulevé l'irrecevabilité du recours au motif qu'il est dirigé contre une décision de résiliation d'un bail qui constitue un acte administratif non détachable du contrat, donc insusceptible de recours pour excès de pouvoir. L'article 139 du code des obligations de l'administration ne procède pas à une énumération exhaustive des actes détachables du contrat. Le bail emphytéotique est un contrat administratif dont la résiliation, relevant de la compétence du ministre, obéit à des conditions légales qui n'échappent pas au contrôle du juge de l'excès de pouvoir. Ainsi, l'irrecevabilité n'est pas encourue. Par ailleurs, la résiliation est fondée sur le défaut de mise en valeur du terrain et qu'une lettre de mise en demeure du 26 avril 2016 a été adressée à la société Saudi Ben Laden Group. Par contre, la juridiction de droit annule l'arrêté de la décision n° 4190/MEF/DGID/DD du 23 février 2018 du ministre de l'Économie et des Finances portant résiliation du bail consenti à la Société Saudi Binladen Group, approuvé le 18 mai 2010 au motif que « il n'est pas établi que l'État du Sénégal qui a résilié sans indemnité pour inexécution par le preneur de son obligation de mise en valeur, a procédé à la mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet, dans les délais légaux, alors surtout que le défaut de mise en valeur est consécutif au fait de tiers ». « Ne satisfait pas aux formalités dudit texte, l'arrêt ministériel qui prononce une résiliation alors que le défaut de mise en valeur constaté est constitutif au fait de tiers »⁴⁰. En effet, selon les dispositions de l'article 39 du texte susvisé, l'administration ne peut résilier un bail emphytéotique sans indemnité que pour inexécution par le preneur de ses obligations et trois mois après mise en demeure par lettre recommandée, restée sans effet. Le ministre a pris un arrêté de résiliation alors qu'il n'a pas respecté le préalable de la mise en demeure. L'article 39 de la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant code du domaine de l'État n'a pas été respecté. Qu'en est-il du domaine public de l'État.

⁴⁰ ARRÊT N°34 DU 29 AOÛT 2019, SOCIÉTÉ SAUDI BINLADEN GROUP.

c/ ÉTAT DU SÉNÉGAL, la chambre administrative de la Cour suprême, en son audience publique.

DOMAINE – DOMAINE PRIVÉ DE L'ÉTAT – BAIL EMPHYTÉOTIQUE – DÉFAUT DE MISE EN VALEUR – CAUSE – FAIT DE TIERS – MOTIF – RÉSILIATION – ILLÉGALITÉ

B. LE DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT

Le domaine public de l'Etat est quant à lui divisé en deux catégories : le domaine public naturel ; et le domaine public artificiel. Les biens immobiliers des communes peuvent appartenir au domaine public immobilier général ou à des domaines publics spécifiques (maritime, fluvial, routier, aéroportuaire...) qui correspondent à des catégories de biens déterminés par la loi. Le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) confère un fondement législatif à la définition jurisprudentielle du domaine public immobilier. En application des dispositions de l'article L. 2111-1 du CG3P font partie du domaine public les biens appartenant à une personne publique et qui sont : soit affectés à l'usage direct du public; soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. Cette définition repose tout d'abord sur un critère permanent, à savoir celui de l'appartenance exclusive du bien à une personne publique. En effet, un bien appartenant à une commune et qui fait l'objet d'une copropriété avec des personnes privées ne peut être soumis au régime de la domanialité publique⁴¹. En outre, elle prévoit également deux critères alternatifs qui reposent sur l'affectation du bien, soit à l'usage direct du public, soit à un service public. Dans le premier cas, il convient de ne pas confondre l'affectation à l'usage du public avec l'ouverture à l'usage du public. Ainsi, le fait qu'une plage ou une forêt soit ouverte au public ne suffit pas à la faire dépendre du domaine public. Dans le deuxième cas, le critère de l'aménagement indispensable retenu pour l'affectation des biens au service public conduit à un resserrement du périmètre de la domanialité publique. Cet aménagement doit représenter un caractère indispensable pour l'exécution des missions de service public. Un simple aménagement spécial n'est pas suffisant (à titre d'exemple, de simples bureaux administratifs situés dans une annexe de la mairie pourront être considérés comme relevant du domaine privé de la commune). Les travaux relatifs à ces aménagements doivent être réalisés de façon certaine et effective, sans pour autant être nécessairement achevés. En ce qui concerne les domaines publics particuliers définis par la loi, le CG3P précise également la consistance, d'une part, du domaine public maritime et fluvial, en distinguant les biens relevant du domaine artificiel et

⁴¹ CE, 11 février 1994, *Cie d'assurance Préserveur Foncière*.

du domaine naturel et, d'autre part, du domaine public aéronautique, routier et ferroviaire. Cette occupation ou cette utilisation est temporaire, précaire et révocable. Les autorisations d'occupation du domaine public peuvent, toutefois, être assorties de droits réels. Les communes et les autres collectivités territoriales peuvent ainsi conclure, sur leur domaine public, soit des baux emphytéotiques administratifs (BEA),⁴² soit des autorisations d'occupation temporaire (AOT) du domaine public constitutives de droits réels⁴³. De tels AOT ou baux ne peuvent cependant avoir pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, respectivement pour le compte des collectivités territoriales ou pour les besoins d'un acheteur⁴⁴ ou d'une autorité concédante⁴⁵. Dans le cas où une AOT ou un bail serait nécessaire à l'exécution d'un contrat de la commande publique, ce contrat doit prévoir les conditions de l'occupation du domaine. Les articles L. 2125-1 à L. 2125-6 du CG3P indiquent que l'occupation ou l'utilisation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance, sous réserve des exceptions prévues par la loi. Ainsi, l'article L. 2125-1 du CG3P prévoit, lorsque l'occupation ou l'utilisation concerne l'installation par l'État des équipements visant à améliorer la sécurité routière ou nécessaires à la liquidation et au constat des irrégularités de paiement de toute taxe perçue au titre de l'usage du domaine public routier, qu'elle n'est pas soumise à redevance. Il prévoit également que l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement : soit lorsque l'occupation ou l'utilisation est la condition naturelle et forcée de l'exécution de travaux ou de la présence d'un ouvrage, intéressant un service public qui bénéficie gratuitement à tous ; soit lorsque l'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même ; soit lorsque l'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer l'exercice des missions des services de l'État chargés de la paix, de la sécurité et l'ordre publics ou du contrôle aux frontières dans les aéroports, les ports et les gares ; soit lorsque l'occupation ou l'utilisation permet l'exécution de travaux relatifs à une infrastructure de transport public ferroviaire ou guidé. En outre, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général. Lorsque l'occupation du domaine public est autorisée par un contrat de la commande publique ou qu'un titre d'occupation est nécessaire à l'exécution d'un tel contrat, les modalités de

⁴² Dont le régime juridique est codifié aux articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 du CGCT.

⁴³ Dont les modalités d'application sont régies par les articles L. 1311-5 à L. 1311-8 du CGCT.

⁴⁴ Soumis à l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

⁴⁵ Soumise à l'ordonnance du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.

détermination du montant de la redevance mentionnée au premier alinéa sont fonction de l'économie générale du contrat. Lorsque ce contrat s'exécute au seul profit de la personne publique, l'autorisation peut être délivrée gratuitement. Les redevances sont calculées et recouvrées en application des articles L. 2125-3 à L. 2125-5 et L. 2321-1 à L. 2323-14 du CG3P. Les redevances dues tiennent compte des avantages de toute nature, procurés au titulaire de l'autorisation. On distingue le transfert de gestion entre personnes publiques et la modification d'affectation d'un bien par l'État. S'agissant du transfert de gestion entre personnes publiques, les communes peuvent opérer, entre elles ou avec les autres personnes publiques, un transfert de gestion des immeubles dépendant de leur domaine public, en vue de permettre au bénéficiaire de ce transfert de gérer ces immeubles en fonction de leur affectation⁴⁶. La commune demeure propriétaire du bien transféré et le récupère gratuitement dès qu'il n'est plus utilisé conformément à son affectation. De plus, la commune conserve la maîtrise de l'affectation de ce bien et peut mettre fin au transfert sous réserve du paiement d'une indemnité, à condition que la convention de transfert le prévoit et lorsque le transfert ne découle pas d'un arrêté de cessibilité pris dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique. En ce qui concerne la modification d'affectation d'un bien par l'État, le CG3P a codifié la jurisprudence relative à la théorie des mutations domaniales⁴⁷. Cette procédure autorise l'État, en cas d'opposition de la commune et lorsqu'un motif d'intérêt général le justifie, à modifier l'affectation des dépendances du domaine public d'une commune, pour la durée de la nouvelle affectation. Dans ce cas, la commune peut prétendre à l'octroi, par l'État, d'une indemnisation⁴⁸. Lorsqu'un bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, il ne relève plus du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement⁴⁹. Ainsi, la sortie d'un bien du domaine public communal est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et, d'autre part, par une délibération de la commune constatant cette désaffectation et portant déclassement du bien. A l'instar des biens relevant du domaine public artificiel de l'Etat, les biens du domaine public artificiel des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, affectés à un service public ou à l'usage direct du public, peuvent faire l'objet d'un déclassement anticipé alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du

⁴⁶ Article L. 2123-3 du CG3P.

⁴⁷ Article L. 2123-4 du CG3P.

⁴⁸ Article L. 2123-6 du CG3P.

⁴⁹ Article L. 2141-1 du CG3P.

public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.⁵⁰

Dans une affaire, X A AG et C B avaient édifié des constructions sur le domaine de l'État, objet des titres fonciers n° 27.779/GRD et 9146/DG ; que lesdites constructions ayant été détruites par l'administration, ils ont assigné l'État du Sénégal en responsabilité et en réparation devant le tribunal régional hors classe de Dakar qui les a déboutés de toutes leurs demandes. La cour d'Appel a confirmé cette décision dans toutes ses dispositions. Selon les dispositions des articles 85 et 86 du code de l'urbanisme, la démolition des constructions édifiées sur un terrain en contravention des dispositions dudit code ne peut se faire que sur décision du tribunal ou, après sommation, par l'autorité chargée du contrôle de l'occupation du sol qui doit, lorsque la construction est édifiée sur un terrain occupé sans droit ni titre, établir la description des biens à détruire. Ne justifie pas légalement sa décision⁵¹, une Cour d'Appel qui, pour rejeter la demande en réparation des requérants, a retenu que l'État peut procéder à la démolition des constructions réalisées sans droit ni titre sur son domaine public ou privé sans rechercher si les formalités prévues par les articles 85 et 86 ont été accomplies, à savoir la sommation et l'établissement de la description des biens à détruire par l'autorité chargée du contrôle de l'occupation du sol. En effet, la Cour d'Appel a cantonné le débat à la seule question de savoir si les requérants disposaient d'un titre de propriété ou non alors que la question de droit posée était de savoir si, même dans l'hypothèse d'une absence de titre comme relevé par les premiers juges, l'État pouvait agir, comme il l'a fait, sans décision de justice. Elle a décidé que « les dispositions de cet article visent le cas des personnes qui construisent sans autorisations sur leurs propriétés et qui sont poursuivies devant le tribunal correctionnel » alors qu'aucune distinction n'a été faite par ce texte sur la qualité des personnes qui construisent selon qu'elles sont propriétaires ou non. Pour débouter les requérants de leurs demandes, la cour d'Appel a relevé que les dispositions de l'article 85 du code de l'urbanisme ne leur « sont d'aucun secours en ce que ces dispositions visent le cas de personnes qui construisent sans autorisation sur leurs propriétés et qui sont poursuivies devant le tribunal correctionnel » et retenu que « ces dispositions ne sont pas exclusives de la possibilité pour l'État, en dehors de toute procédure correctionnelle, de procéder à la démolition des constructions réalisées sans droit ni titre, c'est-à-dire par voie de fait, sur son domaine public ou privé sans rechercher si les formalités prévues par les articles 85 et 86

⁵⁰ Article L. 2141-2 du CG3P.

⁵¹ L'arrêt n° 271 rendu le 13 juillet 2015 par la cour d'Appel de Dakar.

dudit code ont été accomplies, à savoir la sommation et l'établissement de la description des biens à détruire par l'autorité chargée du contrôle de l'occupation du sol, exclusivement habilitée à démolir d'office des constructions, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision.⁵² La force reste à la loi même si l'Etat, par sa puissance, et en le détenteur, doit respecter les règles édictées par le législateur, représentant du peuple.

**URBANISME ET AMÉNAGEMENT – DOMAINE PUBLIC – CONSTRUCTIONS
SANS DROIT NI TITRE – DÉMOLITION – PROCÉDURE – FORMALITÉS
OBLIGATOIRES – DÉTERMINATION**

Après la qualification des faits que le juge procédera à la répression s'il y'a lieu.

⁵² ARRÊT N°02 DU 12 JANVIER 2017, X A AG & C B c/ ETAT DU SÉNÉGAL, la Cour suprême, chambre administrative, en son audience publique ordinaire.

CHAPITRE II : LA REPRESSION DES DELITS FONCIERS

Entre le vote d'une loi et son application, il y a parfois un décalage important. Le conflit doit être résolu afin de diminuer les tensions qu'il crée dans la société. Généralement, la résolution des conflits ou litiges revient, dans plusieurs pays à l'heure actuelle, aux Cours et Tribunaux³⁹. La loi organise des cours et tribunaux pour trancher les litiges fonciers de diverses natures qui naissent. Le conflit doit être résolu afin de diminuer les tensions qu'il crée dans la société. Généralement, la résolution des conflits ou litiges revient, dans plusieurs pays à l'heure actuelle, aux Cours et Tribunaux⁵³. Il n'existe pas des règles judiciaires spéciales de résolution des conflits fonciers. Les conflits fonciers régis par la loi tout comme par les coutumes, obéissent aux mêmes règles de la procédure judiciaire. Ce point traite des tribunaux compétents pour connaître les litiges fonciers. Les tribunaux compétents en matière foncière sont ceux de droit commun et qui obéissent aux mêmes règles des compétences. Cependant, ce qui nous intéresse les sanctions généralement rendues par ces tribunaux en matière foncière. Nous avons constaté que les conflits fonciers évoluent progressivement avec le temps avec notamment à la recrudescence de certaines infractions courantes, il est important d'examiner ici les peines rattachées à ces conflits fonciers et leurs mobiles.

Dans le présent chapitre, il est question d'étudier les peines généralement retenues par le juge sénégalais (**Section I**) et la répression des délits fonciers des cas particuliers (**Section II**)

SECTION I : LES PEINES GENERALEMENT RETENUS PAR LE JUGE SENEGALAIS

A la lecture des décisions de justice rendues par les tribunaux sénégalais, on retrouve celles inhérentes à la gestion des propriétés titrées, aux procédures d'immatriculation des immeubles, à la procédure de reconstitution des documents fonciers notamment ceux perdus, inexploitable, détériorés, détruits ou déchirés, à la procédure de régularisation des terrains; aux responsabilités relatives à l'exercice des fonctions des notaires; aux pénalités diverses en matière foncière, au régime de l'abus de droit de propriété à la cession, à la publicité des droits réels, aux hypothèques, à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elles ont également pour objet de garantir aux titulaires l'opposabilité aux tiers des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime foncier de l'immatriculation et les documents.

⁵³ A. BERNARD, « L'arbitrage volontaire en droit privé. L'arbitrage en droit interne belge et Français. Etude critique comparée. L'arbitrage en droit international privé. Droit comparé », LGD, Paris, 1937.

Par ailleurs, on note l'application des règles qui encadrent les terres du domaine de l'Etat et du domaine national, des sanctions en matière de transfert à l'Etat des terrains non mis en valeurs par leurs propriétaires; la répression des atteintes portées à la propriété; des pénalités diverses en matière foncière; la responsabilité de la conservation de la propriété foncière... Nous nous servons de certaines infractions à titre illustratif à l'instar de l'occupation illégale d'un terrain appartenant à autrui (Paragraphe 1) et des transactions immobilières (Paragraphe 2).

PARAGRAPHE 1 : LES PEINES TENANT A L'OCCUPATION ILLEGALE D'UN TERRAIN APPARTENANT A AUTRUI

La construction sur un terrain concédé à autrui prend plusieurs formes, tantôt sous la forme d'un empiètement ou encore sous une forme d'occupation sans titre ni droit. L'empiètement est un abus de droit qui consiste en une extension de la construction implantée sur une parcelle voisine appartenant à un propriétaire distinct. Il s'agit d'édifier, sans droit, un immeuble sur une partie d'un fonds appartenant à autrui ou d'occuper une portion de ce fonds sans titre ni droit. L'illustration la plus répandue en est la construction d'une partie d'un bâtiment sur le terrain voisin en montant sur la ligne de division (limite). Il sous-entend deux principaux éléments, deux fonds voisins ou contigus et la construction (occupation) d'une partie de l'immeuble. Il peut se faire par le placement d'une borne à l'intérieur de ce fonds, sans titre ni droit. L'empiètement est différent de l'occupation illégale en ce que celui qui empiète a un document sur base duquel il occupe d'abord son propre fonds et qu'il se pose seulement un problème de limite avec le fond voisin.

La plupart des infractions sont constituées par l'occupation illégale des terres. Selon l'article 423 du code pénal « quiconque aura cultivé ou occupé d'une manière quelconque un terrain dont autrui pouvait disposer, soit en vertu d'un titre foncier, soit en vertu d'une décision administrative ou judiciaire, sera puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende qui ne saurait être inférieure à 50 000 frs ».

Pour appréhender la notion de construction sur le terrain d'autrui, il faut comprendre la notion de droit de propriété. En droit, la propriété est le droit de disposer d'une chose d'une manière absolue et exclusive, sauf les restrictions qui résultent de la loi et des droits réels appartenant à. C'est détenir les trois attributs suivants : usus (usage), fructus (percevoir les fruits) et abusus (disposition).

En effet, en droit sénégalais, l'occupation d'un terrain ou immeuble doit être justifié par un titre ou droit dûment reconnu par les autorités administratives foncières compétentes. Une personne ne peut construire sur un terrain que s'il a été autorisé par le Conservateur des titres immobiliers et s'il détient des documents lui permettant d'effectuer lesdits travaux. Dans le cas contraire, il existe des sanctions tant civiles que pénale pour la personne qui construit sur un terrain que l'Etat a concédé à autrui sans l'autorisation de ce dernier sans droit ni titre (A). Effectivement, souvent, le juge civil sursoit à statuer en l'attente de la décision pénale (B).

A. LES EXPULSIONS POUR OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE

ACTION EN JUSTICE – DEMANDE EN EXPULSION POUR OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE-MOYEN DE DEFENSE – EXCEPTION D'ILLEGALITE DE LA DECISION D'AFFECTATION DE LA PARCELLE AU DEMANDEUR – INAPPLICABILITE AUX ACTES INDIVIDUELS

ACTION EN JUSTICE – DEMANDE EN EXPULSION POUR OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE-MOYEN DE DÉFENSE – EXCEPTION D'ILLÉGALITÉ DE LA DECISION D'AFFECTATION DE LA PARCELLE AU DEMANDEUR – INAPPLICABILITE AUX ACTES INDIVIDUELS⁵⁴

L'exception d'illégalité ne peut être dirigée que contre les actes réglementaires et non contre les actes individuels lesquels, en raison de leur non permanence, s'ils ne sont contestés ou retirés dans le délai du recours pour excès de pouvoir, confèrent un droit acquis au profit de leurs destinataires.

C'est à bon droit, qu'une cour d'Appel a ordonné l'expulsion d'un occupant qui contestait la légalité de la décision d'affectation de la parcelle litigieuse au demandeur.

La Cour suprême,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dakar, 6 mai 2010, n° 331) que, suivant acte de vente du 29 septembre 2001, M. Aa a acheté auprès de M. Ab, gérant de la société Cahou Loisirs, les peines et soins du terrain formant le lot n° 26 du lotissement de Nianing ; qu'estimant que ladite parcelle était occupée par M. Ac, M. Aa l'a assigné en expulsion ;

⁵⁴ ARRÊT N°59 DU 3 JUILLET 2019, JEAN PAUL Ac c/MAMADOU Aa.

Sur les premier et deuxième moyens réunis, tirés de la violation de la loi et du défaut de base légale :

Attendu que M. Ac fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen :

1°/que d'une part, l'alinéa 3 du décret n° 72-1288 du 27 octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et de désaffectation des terres du Domaine national concerne l'attributaire dont le nom figure dans le registre et non un supposé acquéreur qui doit régulariser sa situation en faisant inscrire son nom, et d'autre part, qu'il n'occupe pas le lot n° 26 mais le lot n° 28 et que l'acte de vente dont se prévaut M. Aa a été pris par le sous-préfet qui est incompétent ;

2°/qu'au même titre que M. Aa, une ou plusieurs autres personnes pourraient disposer des mêmes documents, et rien, dans ce cas, ne pourra démontrer que le terrain revient à tel ou tel autre ; que la cour d'Appel ne devait pas fonder sa décision sur ces constatations légères d'autant que l'expert n'a pas expressément relevé qu'il occupe effectivement le lot n° 26 du plan de lotissement de Nianing II ;

Mais attendu que l'arrêt relève d'abord que l'action du demandeur est fondée sur l'acte de vente du 29 septembre 2001 et non sur l'acte administratif du 12 septembre 1999 produit pour établir les droits du cédant et que M. Ac, qui n'excipe d'aucun titre sur la parcelle litigieuse, ne peut justifier son occupation ;

Qu'ensuite, il énonce que l'exception d'illégalité dirigée contre l'acte administratif du 12 septembre 1999 ne peut être opposée qu'aux actes réglementaires et non aux actes individuels lesquels, en raison de leur non permanence, s'ils ne sont contestés ou retirés dans le délai du recours pour excès de pouvoir, confèrent un droit acquis au profit de leurs destinataires ;

Qu'en l'état de ces énonciations et constatations, la cour d'Appel a décidé, à bon droit, d'ordonner l'expulsion du requérant ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi formé par B Ac contre l'arrêt n° 331 du 6 mai 2010 rendu par la cour d'Appel de Dakar ;

Le condamne aux dépens ;

Dit que le présent arrêt sera imprimé, qu'il sera transcrit sur les registres de la cour d'Appel de Dakar, en marge ou à la suite de la décision attaquée ;

Ainsi fait, jugé et prononcé par la Cour suprême, chambre civile et commerciale en son audience publique tenue les jour, mois et an que dessus et où étaient présents Messieurs :

PRÉSIDENT : EL HADJI MALICK SOW ; RAPPORTEUR : KOR SÈNE ;

CONSEILLERS : KOR SÈNE, SOULEYMANE KANE, AMADOU C A, MOUSTAPHA

BA ; AVOCAT GÉNÉRAL : AHMET DIOUF ; GREFFIER : MAÎTRE MAURICE DIOMA KAMA.

Dans cette affaire, le juge estime que les occupants sont sans droit ni titre et ordonne l'expulsion. En fait, l'occupant contestait la légalité de la décision d'affectation de la parcelle litigieuse au demandeur qui fonde ses prétentions sur l'acte de vente.

La vente ou l'achat d'une maison ou d'un terrain à nature, doit obligatoirement se faire devant le notaire du lieu où se trouve la maison ou le terrain, à défaut de quoi, l'acte sera nul. Lorsqu'un mandataire qui est chargé de l'achat ou de la vente il doit disposer d'une procuration notariée. La notion « d'impenses édifiées » qui signifie le résultat de l'effort de mise en valeur de la terre.

Cette mise en valeur pouvant résulter par exemple d'une édification de construction ou d'une simple clôture. L'essentiel étant de s'approprier concrètement le terrain nouvellement attribué.

Le bénéficiaire du terrain n'est pas propriétaire dudit terrain, mais bénéficie d'une sorte de bail emphytéotique d'une durée minimale de 50 ans. Lequel bail est toujours dans les faits reconduit par l'administration. Le client est informé qu'il est important de faire les constructions relativement rapidement (ou le terrassement, ou le mur de clôture) afin de garantir sa libre jouissance du foncier. Une fois que l'acte de cession a été enregistré, l'acquéreur doit faire réaffecter le terrain (« mutation ») objet de l'assiette foncière à la Mairie du lieu de situation du bien. Aux frais, droits et honoraires de l'acte, il faudra prévoir, dans une seconde étape, les frais complémentaires pour les formalités telles que la réaffectation des terrains au nom de l'acquéreur au niveau de la Mairie du lieu de situation du bien et une demande de régularisation par voie de bail à adresser au Service des Domaines (Centre des Services Fiscaux territorialement compétent).

Les pièces à fournir : l'original de l'acte administratif et la copie de la pièce d'identité du vendeur et de l'acquéreur (ou les statuts si l'acheteur est une société + copie de la pièce d'identité du gérant), un plan parcellaire, la copie de l'acte de cession. Un occupant sans droit ni titre, communément appelé squatteur, est une personne qui occupe un logement illégalement. Cette occupation est jugée illégale au regard du droit de propriété. C'est pour cela qu'en opposition à l'occupant légal on parle d'occupant sans droit ni titre. Ce dernier ne possède pas de titre de propriété (contrairement au propriétaire) ni de droit à la jouissance de la propriété (contrairement au locataire lié par un contrat d'habitation). À la suite de cette définition, il est possible de rencontrer différents cas de figure d'occupant sans droit ni titre :

L'individu entré dans le logement illégalement. Cette intrusion peut être par effraction (on parle de délit de violation du domicile), ou bien sans effraction (si la porte était ouverte, par exemple).

L'individu entré dans le logement à l'aide d'un bail (contrat d'habitation), mais résilié depuis. Soit parce que la résiliation a été prononcée par un juge, par exemple après des loyers impayés ou un non-respect des termes du bail, soit parce que la résiliation a été prononcée par le propriétaire. L'individu entré dans le logement à l'aide d'un bail qu'il pense valable, mais qui ne l'est pas aux yeux de la loi. Une demande d'expulsion peut retardée ou refusée par le juge pénal.

B. DEMANDE D'EXPULSION : LE CRIMINEL TIENT LE CIVIL EN L'ETAT

La haute Cour a annulé une décision de la Cour d'appel. En l'espèce, Aa, attributaire d'un terrain, a saisi le tribunal régional de Thiès d'une action en expulsion et en paiement de dommages et intérêts dirigée contre Af Ad. pour confirmer le jugement entrepris, la cour d'appel a relevé que « le sieur Ad a déjà été condamné par le tribunal régional de Thiès à six mois d'emprisonnement ferme par défaut pour occupation illégale de terrain » et retenu qu' « en l'absence de preuve de sa comparution à la date de l'audience, son opposition est non avenue, faisant produire au jugement du 27 juin 2005, qui est devenu définitif, ses pleins effets ; qu'il y a lieu en conséquence d'appliquer la règle selon laquelle « le pénal tient le civil en état ». « Que dès lors, en l'absence de preuve de sa comparution à la date de l'audience, son opposition est non avenue conformément aux dispositions susvisées, faisant produire au jugement correctionnel du 27 juin 2005, qui est devenu définitif, ses pleins effets ; qu'il y a lieu en conséquence, d'appliquer la règle selon laquelle, « le pénal tient le civil en l'état », que Af Ad ayant été déclaré coupable d'occupation illégale de terrain d'autrui, et condamné à six mois d'emprisonnement ferme, d'ordonner son expulsion de la parcelle litigieuse et de confirmer le jugement entrepris ». Pour la haute juridiction, « la règle « le criminel tient le civil en l'état » signifie que lorsqu'il y a une action pénale pendante qui est de nature à influencer sur la solution d'une action civile également pendante, le juge civil sursoit à statuer en attendant la décision pénale »⁵⁵.

En effet, il résulte de l'article 4 du code de procédure pénale : « L'action civile peut être aussi exercée séparément de l'action publique. Toutefois, il est sursis au jugement de cette action

⁵⁵ *Sénégal, Cour suprême, Chambre civile et commerciale, 06 mai 2015, ARRET 50.*

exercée devant la juridiction civile, tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique, lorsque celle-ci a été mise en mouvement ». En l'espèce, l'arrêt attaqué a fait application de ce texte, non pas pour rendre une décision qui serait un sursis à statuer, mais curieusement pour invoquer les effets du jugement correctionnel du 27 juin 2005, puis ordonner l'expulsion de M. Ad de la parcelle litigieuse par confirmation du jugement entrepris. L'arrêt attaqué a assurément fait une fausse application de cet article 4 du code de procédure pénale, Il en a d'autant fait une fausse application qu'il a annihilé tout pouvoir d'appréciation du juge civil sur des questions qui lui sont soumises, au motif de l'existence d'un jugement pénal. « Que cela est assurément méconnaître le sens et la portée de cette disposition, surtout lorsqu'il est avéré, comme en l'espèce, que même si le jugement pénal du 27 juin 2005 avait acquis une autorité définitive de la chose jugée, il n'aurait pas suffi à régler les questions dont était saisi le juge civil ; ». Hormis l'occupation illégale d'un terrain appartenant à autrui, le juge est fréquemment saisi des questions liées aux transactions immobilières.

PARAGRAPHE 2 : LES PEINES TENANT AUX TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Au Sénégal, acheter une maison ou un terrain est un investissement important. Ainsi, il est nécessaire de connaître les démarches législatives relatives aux conditions d'achat d'une propriété. Il existe plusieurs façons d'occuper un terrain. Ces dernières sont répertoriées selon les titres fonciers suivant : le Permis d'occuper, L'acquisition avec titre foncier, le bail emphytéotique. Chacun de ces document présentes les caractéristiques spécifiques suivantes. Le titre foncier est le document qui garantit, sécurise et protège le droit du propriétaire. Le détenteur d'un titre foncier, est reconnu comme l'unique et véritable propriétaire du terrain concerné. Le titre foncier est un caractère définitif irrévocable et inattaquable. Son caractère irrévocable et l'unicité du détenteur, rendent complexes, les procédures d'acquisition d'un bien disposant d'un titre foncier.

Ainsi, la vente ou l'achat d'une maison ou d'un terrain à nature, doit obligatoirement se faire devant le notaire du lieu où se trouve la maison ou le terrain, à défaut de quoi, l'acte sera nul. Lorsqu'un mandataire qui est chargé de l'achat ou de la vente il doit disposer d'une procuration notariée. Ainsi, si certaines décisions visent à obliger la perfection de la vente immobilière (B), d'autres décisions visent à annuler la vente immobilière (A).

A. ANNULATION DE VENTE IMMOBILIERE

Par jugement du 28 mars 2001, le tribunal régional de Dakar, après avoir rejeté la demande de résolution du contrat de vente conclu entre Aliou Bathily et Abdoul Diallo et constaté que ce dernier s'est libéré du prix convenu, a ordonné la perfection du contrat sous astreinte de 15000 F par jour de retard⁵⁶. Le tribunal a confirmé le jugement entrepris, qui a ordonné la perfection de la vente d'un immeuble objet du TF n° 19916/DG sur la base d'un acte sous seing privé, l'arrêt retient « que l'appelant principal bien que représenté par un conseil, n'a versé au dossier, à part l'acte d'appel, aucune autre pièce pour soutenir sa demande tendant à l'infirmer de la décision attaquée ; que l'attitude de l'appelant laisse supposer qu'il n'a pas de moyens sérieux à opposer aux arguments retenus par les premiers juges ». Le juge d'appel a confirmé la perfection de la vente sur la base uniquement d'un acte sous seing privé n'ayant pas date certaine, passé entre le défendeur au pourvoi et El hadji Mamadou Sall qui, ne disposant pas d'une procuration notariée, n'a jamais justifié être son mandataire, alors que, s'agissant d'un titre foncier, les transactions portant sur l'immeuble dont la perfection de la vente était recherchée, sont régies par un formalisme rigoureux. En effet, Il ressort de l'article 383 du COCC que la vente d'un immeuble immatriculé doit faire l'objet d'un acte notarié. Il en est ainsi car la vente constitue un acte translatif de propriété par excellence. Interprétant ce texte de manière large, la Cour affirme que d'autres actes translatifs de propriété devraient être soumis au formalisme de validité consacré. A l'examen, deux critères semblent découler des dispositions des articles 379 et suivants du COCC consacrées aux contrats relatifs aux droits réels immobiliers. D'une part, il faut que l'acte soit qualifié de contrat, c'est-à-dire, qu'il puisse être considéré comme un accord de volontés générateur d'obligations⁵⁷. Ce premier critère permet d'écarter les actes juridiques unilatéraux du champ du formalisme des actes relatifs aux droits réels immobiliers. Contrairement au contrat, ils émanent de la manifestation d'une volonté solitaire et peuvent, au-delà de l'obligation, faire naître d'autres effets juridiques⁵⁸. D'autre part, le contrat doit constituer ou transférer un droit réel immobilier. Ainsi, même si c'est la vente qui est visée par la Cour, d'autres contrats constitutifs ou translatifs de droits réels immobiliers peuvent être compris dans le périmètre de la nullité

⁵⁶ Cour suprême (ex-Cour de Cassation) du Sénégal Arrêt 79 du 16 juillet 2008. Aliou Bathilyc/Abdoul Diallo PJIm.

⁵⁷ Article 40, alinéa 1^{er} du COCC

⁵⁸ Cf. en droit sénégalais, J.-P. Tosi, Le droit des obligations au Sénégal, LGDJ-NEA, 1981, p. 35 s., n° 51 s.

« Les promesses n'engagent que ceux qui y croient »⁵⁹ lorsqu'elles portent sur la vente d'un immeuble immatriculé et si elles ont été passées par acte sous seings privés. Cet enseignement constant⁶⁰ de la jurisprudence de la Cour suprême du Sénégal⁶¹ vient, à nouveau, d'être confirmé par l'arrêt n° 79 du 16 juillet 2008. Toutefois, malgré cette constance de la jurisprudence de la Cour, cet arrêt peut faire débat à un double point de vue, au moins. D'une part, la règle plusieurs fois répétée ne semble pas être parfaitement entendue par les juridictions du fond. Certaines décisions continuent à accorder, comme en l'espèce, une certaine valeur juridique à la promesse sous seings privés de vente d'immeuble immatriculé. C'est le signe que le principe du formalisme de la promesse est loin de faire l'unanimité. Il appelle certaines critiques qui, à maints égards, paraissent légitimes au regard du fondement discutable que lui assigne la Cour suprême. D'autre part, le principe de solution consacré apporte une précision supplémentaire quant à la portée du formalisme des contrats relatifs à une transaction immobilière, au-delà de la seule promesse de vente. Cet arrêt suscite ainsi une discussion essentielle sur la détermination des contours du formalisme des contrats relatifs aux immeubles immatriculés⁶². Dans cette affaire, le juge a décidé de l'annulation de la vente immobilière, il en a décidé autrement dans d'autres cas.

⁵⁹ Souvent prêtée aux hommes politiques (on se demande bien pourquoi ?), cette expression aurait pour origine la pancarte « demain on rase gratis » qui ornait, en permanence, la porte d'un barbier. On imagine facilement l'étonnement de ceux qui se présentaient le lendemain et se voyaient réclamer paiement au motif que « c'est demain que c'est gratuit ».

⁶⁰ Cf. CS, 2^{ème} civ. et com., 04 juin 1993, Arrêt n° 107, EDJA n° 24, janv. - mars 1995, note A. Cissé. Plus récemment, la Cour a rappelé l'exigence d'un acte authentique en approuvant la décision d'une Cour d'appel qui avait retenu que « la promesse synallagmatique de vente d'un immeuble immatriculé doit revêtir la forme d'un acte authentique » : CS, civ. et com., 16 janvier 2008, arrêt n° 21, Youssou Seck c/SNR, Bull n° 16, *op. cit.* Dans le même sens, CS, civ. et com., 05 déc. 2007, arrêt n° 121, Amadou Lamine Kébé c/Mayoro Mbaye, Bull n° 15, année judiciaire 2006-2007 : « ... tant la promesse de vente que le contrat définitif ayant pour objet la vente d'un immeuble immatriculé au livre foncier doivent être établis obligatoirement par un notaire ». Et, plus récemment, CS, civ. et com. n° 63 du 18 nov. 2009, Nasrallah c/S.C.I. Padrino.

⁶¹ La loi organique n° 2008-35 du 7 août 2008 a institué, à nouveau, une Cour suprême, au Sénégal, qui a repris les compétences de la Cour de cassation, notamment, en matière civile et commerciale. La Cour de cassation avait été instituée, en même temps qu'un Conseil constitutionnel et un Conseil d'Etat, en remplacement de l'ancienne Cour suprême, par la loi organique n° 92-25 du 30 mai 1992. Aussi, l'expression « Cour suprême du Sénégal » (et l'abréviation « CS ») sera utilisée pour désigner, indistinctement, les arrêts rendus par la Cour de cassation sénégalaise et la Cour suprême du Sénégal qui se sont succédés, notamment, en matière civile et commerciale. L'expression « Cour de cassation » (et l'abréviation « cass. ») désignera la Cour de cassation française, afin d'éviter les équivoques.

⁶² La question est d'autant plus importante dans le contexte du Sénégal. En effet, si dans le contexte français, « en matière civile, la vente d'immeuble est presque toujours établie par acte authentique, le plus souvent notarié » (Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, Les contrats spéciaux, Paris, Defrénois, 2003, n° 156), au Sénégal, le recours à l'écrit et, particulièrement, à l'écrit authentique est loin d'être systématique.

B. PERFECTION DE VENTE IMMOBILIERE

IMMEUBLE – IMMEUBLE IMMATRICULÉS – VENTE IMMOBILIÈRE – AVANT CONTRAT – CONDITIONS – CONDITIONS DE FORME – DÉTERMINATION

A, à bon droit, ordonné la perfection d'une vente d'immeuble, une Cour d'Appel qui, après avoir énoncé que l'article 382 du Code des obligations civiles et commerciales n'impose nullement que l'avant contrat soit passé devant notaire, a constaté, d'une part, que le vendeur a accepté que soit établie sous forme d'acte sous seing privé la cession de l'immeuble et mis en rapport l'acheteur avec son notaire pour la régularisation de la vente et, d'autre part, que l'acheteur s'est acquitté de son obligation en payant le prix convenu.

LA COUR SUPRÊME,

Vu la loi organique n° 2008-35 du 8 août 2008 sur la Cour suprême ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que par l'arrêt infirmatif attaqué, la Cour d'Appel a ordonné à la SCI Générale foncière et à Ab Ai de parfaire la vente du lot 306 du titre foncier n° 6156/DG au profit de C A sous astreinte de cent mille francs (100 000 F) par jour de retard ;

Sur les deux moyens réunis pris de la violation des articles 382 et 383 du Code des obligations civiles et commerciales (COCC) et d'un défaut de base légale, en ce que l'arrêt énonce que « ... l'article 382 du Code des obligations civiles et commerciales n'impose nullement que l'avant-contrat soit passé par devant notaire » et a ordonné la perfection de la vente aux motifs que la SCI Générale foncière était tenue, dès la signature de l'acte de cession, à une obligation de faire, alors, d'une part, qu'en vertu des textes d'ordre public susvisés, la vente et la promesse synallagmatique de vente portant sur un immeuble immatriculé doivent, à peine de nullité, être passées par devant notaire, et qu'il est constant que l'attestation visée par C A est un acte sous-seing privé et la transaction porte sur un immeuble immatriculé, le lot n° 306 du titre foncier n° 6156/DG, et, d'autre part, qu'il n'a pas vérifié si la transaction dont il n'est pas discuté qu'elle portait sur un immeuble immatriculé, a été passée dans le respect des conditions de forme exigées par les articles 379, 381 et suivants du COCC ;

Mais attendu qu'après avoir justement relevé que l'article 382 du COCC. n'impose nullement que l'avant contrat soit passé devant notaire et constaté, d'une part, que la SCI Générale foncière, qui a accepté que soit établie sous forme d'acte sous seing privé la cession du lot n° 306 du TF 6156/DG à C A et mis en rapport ce dernier avec son notaire pour la régularisation de la vente, a, par la suite, cherché à se délier de son engagement en demandant au notaire d'arrêter la rédaction des actes de vente, et, d'autre part, que C A s'est acquitté de

son obligation en payant le prix convenu dès le 18 novembre 1997, date de la signature de l'acte de cession, la Cour d'Appel a, à bon droit, ordonné la perfection de la vente et légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que les moyens ne sont pas fondés ;

PAR CES MOTIFS :

Rejette le pourvoi formé par la Société civile immobilière Générale foncière et Ab Ad Ai contre l'arrêt n° 72 rendu le 21 janvier 2010 par la Cour d'Appel de Dakar ;

Les condamne aux dépens ;

Dit que le présent arrêt sera imprimé, qu'il sera transcrit sur les registres de la Cour d'Appel de Dakar, en marge ou à la suite de la décision attaquée ;

Ainsi fait, jugé et prononcé par la Cour suprême, chambre civile et commerciale en son audience publique tenue les jour, mois et an que dessus et où étaient présents Messieurs :

PRÉSIDENT - RAPPORTEUR : Mouhamadou DIAWARA ; CONSEILLERS : Ah Af X, Ae Ag Ac Y, Aj Aa B, Waly FAYE ; AVOCAT GÉNÉRAL : Souleymane KANE ; GREFFIER : Me Macodou NDIAYE.

Avant de conclure la vente définitive d'un bien immobilier par la signature de l'acte authentique, vendeur et acquéreur signent généralement une promesse de vente dans laquelle ils fixent leurs engagements et les conditions de la vente.

Cet avant-contrat de vente peut être une promesse unilatérale de vente ou une promesse synallagmatique de vente et d'achat.

L'avant-contrat de vente est le contrat conclu entre vendeur et acquéreur qui précède l'acte authentique de vente d'un bien immobilier. Il constate l'accord des parties sur les principes de la vente et fixe les conditions suspensives de celle-ci. L'avant-contrat permet de fixer l'accord des parties le temps que certaines conditions se réalisent, que l'acquéreur trouve son financement et que le notaire effectue certaines formalités nécessaires à la vente (obtention de l'état hypothécaire, purge des éventuels droits de préemption, etc.). Il est conseillé de confier la rédaction de l'avant-contrat de vente à un notaire ou à l'agent immobilier en charge de la vente. La complexité du formalisme, la nature des documents à annexer à l'avant-contrat et des clauses à insérer nécessitent de le confier à un professionnel averti. La promesse unilatérale de vente est l'avant-contrat par lequel le vendeur s'engage unilatéralement à vendre à l'acquéreur. Seul le vendeur est engagé par l'avant-contrat, d'où le terme « unilatéral ». L'acquéreur est libre d'acheter ou non le bien, en levant ou non l'option que lui réserve le vendeur. L'acquéreur bénéficie de la priorité pour acheter pendant un délai fixé

dans la promesse. Dans le cas d'une promesse unilatérale de vente, le vendeur est dénommé le « promettant » et l'acquéreur le « bénéficiaire ». Levée de l'option par le bénéficiaire.

Au terme d'un délai fixé dans la promesse, le bénéficiaire lève l'option s'il souhaite acheter :

Si l'ensemble des conditions suspensives sont réalisées, la vente est parfaite. Elle peut être constatée par acte authentique devant notaire.

Si le bénéficiaire ne souhaite pas acheter et ne lève donc pas l'option, les parties reprennent leur liberté.

Le vendeur ne peut se retirer de la vente pendant la durée de levée possible de l'option. Le bénéficiaire pourrait saisir le juge pour contraindre le promettant à vendre. Lors de la signature de l'avant-contrat, le bénéficiaire peut être amené à verser une somme d'argent appelée « indemnité d'immobilisation ». Son montant, décidé d'un commun accord entre le promettant et le bénéficiaire, est généralement de 5 à 10 % du prix de vente. Cette indemnité est conservée par le vendeur si l'acquéreur ne souhaite pas acheter et ne lève pas l'option. Elle est restituée au bénéficiaire si une condition suspensive n'est pas réalisée dans les délais, sauf si cette non-réalisation est liée à une faute de l'acquéreur. Dans ce dernier cas, le vendeur est en droit de conserver l'indemnité. Si le bénéficiaire lève l'option, l'indemnité d'immobilisation est alors considérée comme un acompte sur le prix de vente et est donc déduite du prix de vente à régler à la signature de l'acte authentique.

La promesse synallagmatique est plus couramment dénommée « compromis de vente ». À l'inverse de la promesse unilatérale, elle engage les deux parties dans la vente : en signant l'avant-contrat, le vendeur s'engage à vendre à l'acquéreur et l'acquéreur s'engage à acheter, après réalisation des conditions suspensives.

La plupart des compromis contient une clause pénale. Cette clause a pour objet de prévoir qu'en cas de défaillance de l'une des parties, l'autre peut saisir le juge pour constater :

soit la résolution de la vente (cette solution permet d'assurer aux parties que chacune est désormais libre de tout engagement) ;

soit la réalisation forcée de la vente.

Dans les deux cas, la partie défaillante verse à l'autre partie une indemnité dont le montant est préalablement fixé par les parties dans la clause pénale.⁶³

Il ressort de l'article 382 que *la vente d'un immeuble immatriculé doit faire l'objet d'un acte notarié. Il en est ainsi car la vente constitue un acte translatif de propriété par excellence.*

Une première lecture, privilégiée par la Cour, suggère que « le contrat » visé est entendu au

⁶³ <https://vente-immobilier.ooreka.fr/astuce/voir/600373/avant-contrat-de-vente>.

sens large englobant l'*avant-contrat* dont traite l'article 382 du COCC⁶⁴. Au préalable, il est à souligner que la Cour Suprême que dans cette affaire que les conditions d'un avant-avant ont été respectées d'où l'obligation de prononcer la perfection du contrat de vente. Cependant, on peut dans une certaine mesure ne pas partager cette décision car obliger la perfection d'un contrat de vente c'est restreindre le principe de la liberté contractuelle des parties. Ceci ne peut prospérer que lorsque l'interprétation de l'article 382 est différente que celle opérée par la Cour. En effet, selon notre avis, l'*avant-contrat* est différent du contrat en tant que tel. L'*avant-contrat* prépare un éventuel contrat. Bien évidemment, il sera anarchique de cautionner une totale possibilité de « désistement » mais il serait plus raisonnable de sanctionner cette « rétraction » par une indemnité que de forcer la perfection du contrat surtout s'agissant d'une vente d'immeuble qui doit répondre à une formalité rigoureuse. Les contentieux en matière foncière sont abondants et variés. De ce fait, analyser sa jurisprudence n'est pas chose aisée. Mais il est important de l'étudier dans sa globalité en tentant d'évoquer d'autres situations juridiques soumises au juge.

SECTION 2 : LA REPRESSION DES DELITS FONCIERS DES CAS PARTICULIERS

Nous avons déjà souligné dans les développements antérieurs qu'il existe trois régimes juridiques fonciers. Le domaine national selon lequel l'État assure la conservation, la protection ou la mise en valeur du patrimoine national et les exploite au profit de la nation Il en est plus précisément le gardien, le protecteur, conformément au mandat que le peuple confie aux gouvernants. En théorie, terres relevant de ce régime n'appartiennent à personne. L'État en est le simple dépositaire. Il les gère dans l'objectif de durabilité pour répondre aux besoins des générations actuelles et à venir et conformément à l'intérêt général, dans le cadre de l'exercice du pouvoir politique. Nous avons essayé de qualifier et caractériser les litiges généraux et les sanctions qui résultent de ce domaine. Par ailleurs, il y a le domaine de l'Etat avec d'une part le public et le domaine privé qui suit le même raisonnement et enfin, le domaine des particuliers. Cependant, il faut noter qu'il n'est pas évident d'aborder tous les litiges qui font partie de ces domaines. Autrement dit, nous trouvons en dépouillant les décisions de justice que les contentieux fonciers sont divers et variés. C'est pour cette raison que la présente étude essaiera de monter quelques cas spécifiques classés dans chacun des différents domaines dont l'importance n'est plus à démontrer car répondant aux réalités

⁶⁴ Cette analyse est partagée en droit sénégalais. Cf. notamment, A. Faye, « Le transfert de propriété dans la vente de l'immeuble en droit sénégalais », *PUSS, Droit sénégalais*, n° 8/2009.

sénégalaises. Ainsi, il y'a des cas spécifiques aux immeubles immatriculés (Paragraphe 1) et ceux des baux (Paragraphe 2).

PARAGRAPHE I : LES LITIGES TENANT A LA PROCEDURE D'ACQUISITION DES IMMEUBLES IMMATRICULES

Avoir un terrain est une aspiration légitime et noble pour tout sénégalais. Mais, il arrive que des litiges surgissent du fait de la contestation du droit de propriété. Aussi bien à Lomé que partout dans le pays, la plupart des plaintes dans les tribunaux sont relatives aux différends en rapport avec le foncier. Cette situation découle de la double vente, à la délimitation litigieuse des parcelles, au partage du bien foncier entre héritiers, à « l'escroquerie des géomètres » et des mandataires, etc. Ainsi, l'acquéreur d'une parcelle n'en est véritablement propriétaire que lorsqu'il détient le titre foncier, document obtenu suite à l'immatriculation du bien. L'immatriculation est une procédure d'inscription du droit de propriété dont jouit une personne physique ou morale sur un registre appelé « Livre Foncier ». En effet, le titre foncier constitue le point de départ de tous les droits légaux existants sur un immeuble. Le titre foncier, pris comme documentation unique, crée substantiellement le lien entre le bien et la personne et protège ce dernier contre d'éventuelles contestations de son droit de propriété. Dans l'exposé des motifs de la loi de 2011, il est précisé que « L'immatriculation d'un immeuble au livre foncier est précédée d'une vaste publicité et exige l'observation des formalités multiples et minutieuses destinées à sauvegarder les droits des tiers. », « Il résulte de ce principe que tous les droits réels révélés par l'immatriculation sont inscrits aux livres fonciers où toute personne intéressée peut en prendre connaissance. » L'inscription d'un droit au Livre foncier ne constitue pas une simple mesure de publicité : l'inscription au Livre foncier bénéficie de la présomption d'exactitude et rend les droits inscrits opposables aux tiers. En outre, les notaires jouent un rôle primordial dans l'acquisition des immeubles immatriculés. Cela dit, il s'agira de revoir quelques décisions de justice tenant à la responsabilité du notaire (B) après avoir analysé celles tenant à l'inscription au livre foncier d'un droit réel immobilier (A).

A. L'INSCRIPTION AU LIVRE FONCIER D'UN DROIT REEL IMMOBILIER

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur la déchéance

Attendu que la SOSEPRIM fait valoir que l'ASECNA est déchue de son pourvoi, pour avoir signifié une photocopie de la décision attaquée en violation des dispositions de l'article 20 de la loi organique n° 92-25 du 30 mai 1992 sur la Cour de cassation ;

Attendu que, contrairement aux allégations de la défenderesse, il ressort de l'exploit de signification du recours produit, que c'est bien une expédition de la décision attaquée qui a été signifiée et non une photocopie ;

Qu'il s'ensuit que le pourvoi est recevable en la forme ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'un différend relatif à l'exécution d'un marché de construction de logements ayant opposé la SOSEPRIM et l'ASECNA, celle-ci a initié une procédure, devant le tribunal régional de Dakar, ayant abouti au jugement du 26 novembre 1988 ayant condamné la SOSEPRIM à payer à l'ASECNA la somme de 25 470 247 F

Qu'appel ayant été interjeté par C, la Cour d'appel de Dakar l'a déclaré irrecevable ;

Qu'en exécution de ces deux décisions, l'ASECNA a entrepris des poursuites immobilières sur les immeubles objets des TF n° 18.497/DG, 18.509/DG, 18.510/DG, 18.519/DG, 18.520/DG et 18.526/DG appartenant à la SOSEPRIM, lesquels ont été adjugés à l'ASECNA suivant procès-verbal du 12 février 1991 ;

Que sur surenchère de Ab B et Aa A, le Tribunal des criées, par jugement du 12 février 1991, a attribué le TF n° 18.518/DG à Maître SHARARA et l'ASECNA a été déclarée adjudicataire pour le surplus ;

Que par arrêt du 15 décembre 1993 de la Cour de cassation, le pourvoi formé par C contre le jugement du 26 novembre 1988 a été rejeté ;

Que la Cour suprême, à la suite du pourvoi formé contre l'arrêt du 12 janvier 1990, a cassé cet arrêt avec renvoi et la Cour d'appel, par arrêt du 13 juin 1997, a infirmé le jugement du 26 novembre 1988 en ordonnant avant dire droit, une expertise pour faire les comptes entre les parties ;

Que la SOSEPRIM, se prévalant de cet arrêt du 13 juin 1997, a assigné l'ASECNA en annulation des adjudications opérées sur la base du jugement infirmé et en réparation du préjudice subi du fait des mesures d'exécution forcée ;

Que le tribunal a déclaré, d'une part, l'action de SOSEPRIM irrecevable en application des dispositions combinées des articles 514 du code de procédure civile et 381 du code des obligations civiles et commerciales, et d'autre part, prématurée la demande en réparation formulée en raison de l'expertise qui avait été ordonnée par la décision avant dire droit ;

Qu'à la suite du dépôt du rapport d'expertise, la Cour d'appel, par deux arrêts des 15 juin 2001

et 20 juin 2002, a fixé les comptes entre les parties ainsi qu'il suit

1) Créances ASECNA :

- Principal : 599 010 F

- Intérêts de droit : 960 340 F

2) Créances C :

- Principal : Néant

- Intérêts de droit : 3 109 920 F

Attendu que par l'arrêt déféré, la Cour d'appel de Dakar a partiellement infirmé le jugement entrepris et déclaré bien fondé la demande en réparation présentée par la SOSEPRIM

Sur le premier moyen, en ses deux branches, pris d'une violation par refus d'application des articles 514 alinéa 5 et 129 alinéa 5 du code de procédure civile et d'une insuffisance ou d'un défaut de motifs, reproduit en annexe ;

Mais attendu que les textes visés au moyen ne sauraient faire obstacle à la faculté offerte à toute personne, qui se prétend lésée par une inscription frauduleuse au livre foncier, d'en demander l'annulation ou la modification ;

Et attendu que la Cour d'appel, après examen au fond, a retenu à juste titre que « en l'espèce on ne saurait reprocher à l'ASECNA d'avoir usé de manœuvres frauduleuses pour faire transcrire son droit immobilier sur les titres fonciers ayant appartenu à SOSEPRIM ; que bien au contraire, cette transcription procède de décisions judiciaires régulièrement établies qu'elle a cru devoir mettre à exécution ; que l'action en annulation ne saurait alors prospérer et doit être rejetée » ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen pris d'une contradiction de motifs et d'un défaut de base légale, en ce que l'arrêt a rejeté la demande d'annulation de SOSEPRIM, après avoir relevé que l'inscription des droits réels de l'ASECNA fondée sur des décisions judiciaires a été faite de bonne foi pour ensuite ordonner, dans le dispositif, la restitution des immeubles adjugés et sur lesquels il avait pourtant reconnu la propriété de l'ASECNA ; qu'en se déterminant ainsi, par des moyens contraires, l'arrêt se trouve privé de base légale, car la restitution ne peut sanctionner qu'une annulation ou une résolution préalablement prononcée ;

Mais attendu qu'ayant énoncé, à bon droit, que celui qui exécute une décision assortie de l'exécution provisoire, le fait à ses risques et périls et doit répondre, en application de l'article 88 du code de procédure civile alinéa premier, des restitutions et relevé que « le titre exécutoire dont l'ASECNA s'était prévalu pour poursuivre l'expropriation forcée des immeubles appartenant à SOSEPRIM, a été remis en cause par l'infirmité du jugement du

26 novembre 1988 », la Cour d'appel, hors toute contradiction, en a justement déduit que « l'ASECNA, en mettant à exécution imprudemment une décision contre laquelle une voie de recours était toujours possible, a agi à ses risques et périls et doit, par conséquent, répondre du dommage qu'elle a causé » ;

Qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen pris d'une violation de l'article 273 du code de procédure civile et d'un défaut de réponse à conclusions, en ce que l'arrêt a fait droit à la demande de réparation présentée par C en lui allouant la somme de 180 000 000 F soit 30 000 000 F pour chacun des 6 immeubles, alors qu'une telle demande a été formulée pour la première fois en appel et l'article 273 en son alinéa 1 dispose « il ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale », alors que l'exploit introductif d'instance du 27 août 1999 et les conclusions subséquentes du 7 septembre 1999 de SOSEPRIM, outre la restitution en nature de ses 5 titres fonciers, SOSEPRIM n'avait sollicité que l'allocation de la somme de 100 000 F au titre du préjudice découlant de la perte de l'immeuble adjugé à la SCI Nawal et en réparation de la privation de jouissance de ses biens adjugés et alors que l'arrêt n'a pas répondu aux conclusions de l'ASECNA sur l'irrecevabilité d'une telle demande nouvelle, malgré la référence faite dans ses qualités ;

Mais attendu que c'est dans l'exercice de leur pouvoir souverain que les juges du fond apprécient les modalités de réparation du préjudice et décident si celles-ci doivent intervenir en nature ou par équivalent, afin de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit, et il n'importe que ce mode de réparation ait été formulée pour la première fois en cause d'appel ;

Et attendu que l'arrêt retient « qu'en droit, le juge arbitre souverainement la meilleure façon de réparer le préjudice et peut en ce sens prendre toute mesure appropriée de nature à le réparer efficacement ; que la demande de restitution des immeubles présentée par C est juste et demeure la meilleure (façon) de réparer sa dépossession ; qu'il y a lieu de condamner l'ASECNA à lui restituer les immeubles sur lesquels elle a fait transcrire ses droits au livre foncier, ou si mieux, n'aime payer à la SOSEPRIM la somme de cent quatre-vingt millions de francs (180 000 000 F CFA) réclamée pour la perte de l'ensemble de ses immeubles y compris de celui définitivement acquis à Ab B et ce pour toute cause de préjudices confondus » ;

Que de ces constatations et énonciations, il résulte que les juges du fond ont souverainement

fixé le mode de réparation qu'ils estiment le mieux approprié à assurer la réparation du préjudice, ce qui rend inopérantes les conclusions invoquées ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen tiré d'un défaut de base légale, en ce que l'arrêt a condamné l'ASECNA à payer à SOSEPRIM la somme de 180 000 000 F à titre de restitution des 6 titres fonciers, sans fournir les éléments de fait et de droit pouvant justifier une telle somme, en opérant une confusion entre l'action en annulation et en restitution de C et celle en responsabilité et en réparation substituée en cause d'appel par la voie de demande nouvelle, sans établir au préalable que la somme allouée correspond réellement à la valeur des immeubles concernés, car, l'ASECNA n'a pas reçu la somme de 180 000 000 F pour pouvoir être condamnée à restituer une telle somme, le prix d'adjudication de l'ensemble des immeubles n'atteignant pas cette somme, aucun élément du dossier et aucun des motifs invoqués par l'arrêt ne permet de dire que la somme allouée à titre de réparation correspond à la valeur réelle des immeubles, aucune expertise n'ayant été diligentée pour déterminer l'exacte valeur des immeubles ;

Mais attendu que l'existence, l'étendue et le mode de réparation du préjudice relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond, qui ne sont pas tenus de préciser les divers éléments ayant servi à déterminer le montant des dommages-intérêts qu'ils allouent ; Qu'ainsi le moyen, tel qu'il est formulé, ne tend qu'à remettre en cause les appréciations souveraines des juges du fond ; qu'il ne peut qu'être déclaré irrecevable ;
PAR CES MOTIFS

Rejette le pourvoi de l'ASECNA formé contre l'arrêt n° 46 rendu le 17 janvier 2003 par la Cour

d'appel de Dakar ;

La condamne aux dépens ;

Ordonne la confiscation de l'amende consignée ;

Président-Rapporteur : Ibrahima GUÉYE ; Conseillers : Mouhamadou DIAWARA et Papa Makha NDIAYE ; Avocat général : Abdourahmane DIOUF ; Greffier : Maître Ndèye Macoura

DIOP CISSÉ, Avocat : Maître Saër LO THIAM .

ANNEXE

Premier moyen pris de la violation des articles 514 alinéa 5 et 129 alinéa 5 du code de procédure civile :

Première branche du moyen : violation par refus d'application des textes visés .
Par cette branche, il est reproché à la Cour d'appel d'avoir écarté l'application des dispositions de l'article 514 alinéa 5 du code de procédure civile en recevant l'action en annulation de la SOSEPRIM ;

Alors que ce texte, pour le moins non équivoque dispose expressément :

« les jugements et procès-verbaux devenus définitifs sont inattaquables et toute action ayant cet objet est, d'office et d'ordre public, déclarée irrecevable ».

En effet, le jugement du 12 février 1991 ayant été rendu définitif par l'arrêt de rejet du pourvoi en cassation du 15 décembre 1993, l'adjudication des immeubles prononcée au profit de l'ASECNA et de la SCI Nawal était devenue définitive et par conséquent irrévocable ;

Que mieux, les dispositions de l'alinéa 5 de l'article 514 étant d'ordre public et applicables d'office par elles-mêmes, l'article 129 alinéa 5 du code de procédure civile faisait en outre obligation à la Cour d'appel de soulever d'office la fin de non-recevoir qui résulte des textes visés au moyen ;

Quand ayant décidé de passer outre, l'arrêt objet du pourvoi a manifestement violé lesdits articles et mérite d'être cassé en conséquence ;

Deuxième branche du moyen : violation par insuffisance ou défaut de motif
Par cette branche, il est également fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir accueilli l'action en annulation de SOSEPRIM et ordonné la restitution des immeubles adjugés sur l'unique base de l'affirmation selon laquelle :

« malgré la fermeté des termes consignés dans l'article 514 alinéa 5 du code de procédure civile et 381 du code des obligations civiles et commerciales, le législateur n'a point entendu conférer un droit inattaquable, par l'existence d'un jugement d'adjudication définitif soit par l'inscription au livre foncier, à tous les acquéreurs de droits réels ; que la jurisprudence admet la possibilité de s'attaquer au droit d'un tiers de mauvaise foi spécialement en cas de fraude ».

Or il est remarquable que la Cour d'appel s'est limitée à affirmer une intention supposée du législateur qu'elle tente d'opposer aux dispositions claires et précises des textes visés au moyen Mieux, même si par hypothèse, la Cour d'appel entendait faire application à l'ASECNA de l'exception tirée de la jurisprudence fondée sur la mauvaise foi du tiers acquéreur, force serait de constater, qu'elle a, elle-même, fini de reconnaître la bonne foi de l'ASECNA en relevant dans sa motivation qu'elle s'est fondée sur des décisions judiciaires régulièrement établies pour inscrire ses droits ;

Qu'en conséquence, en se déterminant sur la base d'une seule et unique intention prêtée au législateur pour refuser l'application de dispositions claires et précises de la loi, l'arrêt déferé

encourt la cassation pour insuffisance de motifs ou simplement pour défaut de motifs s'analysant comme un manque de base légale.

La Cour d'appel a fait une exacte application des articles 514 alinéa 5 et 129 alinéa 5 du code de procédure civile en ayant rejeté une action en annulation d'une inscription d'un droit immobilier sur des titres fonciers, a retenu l'absence de manœuvres frauduleuses imputables à l'auteur de la transcription qui a cru devoir mettre à exécution des décisions judiciaires régulièrement établies. En effet, au terme de l'article 514 al. 5, « les jugements et procès-verbaux d'adjudication devenus définitifs sont inattaquables et toute action ayant cet objet est, d'office et d'ordre public, déclarée irrecevable. » selon l'article 129 al. 5 « les fins de non-recevoir liées au fond suivent le sort des défenses au fond ».

La Cour d'appel a justifié sa décision car ayant relevé que le titre exécutoire dont s'est prévalu un créancier pour poursuivre l'expropriation forcée des immeubles appartenant à son débiteur, a été remis en cause par l'infirmité du jugement qui en faisait l'objet, en a déduit, hors toute contradiction, qu'en mettant à exécution imprudemment une décision contre laquelle une voie de recours était toujours possible, le créancier a agi à ses risques et périls et doit, par conséquent, répondre du dommage qu'il a causé. Et même le notaire peut être appelé à répondre de ses actes dans l'exercice de ses fonctions.

B. LA RESPONSABILITE DU NOTAIRE

Pourvoi - Notaire - Responsabilité - Vente immobilière - Vente effectuée par clerc - Conditions irrégulières - Responsabilité personnelle notaire (non) - Apparence (non).

LA COUR⁶⁵

OUI, Madame Céline CISSE, Conseiller en son rapport ;

OUI, Monsieur Mohamed SONKO, Avocat Général, représentant le Ministère Public, en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

VU la loi organique n° 92.25 du 30 mai 1992 sur la Cour de cassation ;

Sur la recevabilité

⁶⁵ ARRET N° 107 Du 17 juillet 2002 Ag X, Demandeurs : *Massokhna FAME*
Défendeurs : *Papa Ismaïla KA*.

Attendu que si une même personne agissant en la même qualité ne peut former qu'un seul pourvoi en cassation contre la même décision, elle peut néanmoins, procéder à la réitération d'un premier pourvoi irrégulier, si aucune forclusion n'est intervenue ;

Que par suite, le pourvoi enregistré au greffe le 3 octobre 2000 sous le n° 115/RG/2000, rectifiant celui enregistré le 20 septembre 2001 sous le n° 109/RG/2000, ayant été introduit dans les deux mois de la signification de la décision attaquée, est recevable ;

Au fond

Sur le premier moyen pris de dénaturation des faits en ce que la Cour d'appel, d'une part, a retenu que "les parties, à savoir l'acheteur Ag X, les vendeurs, ainsi que le clerc Ak B, se sont donné rendez-vous en dehors du cabinet du notaire dans un domicile privé, celui de Af B pour réaliser la vente litigieuse et ce, de nuit" considérant ainsi que tels lieu et moment étaient de nature à rendre les transactions suspectes et étrangères au cabinet du notaire, alors que le notaire et son substitut peuvent officier à tout moment dans la limite territoriale de leur zone de compétence, d'autre part, a considéré comme étant constant, le paiement du prix de vente à l'occasion du rendez-vous chez DIEYE alors que la Cour a elle-même relevé que les espèces et le chèque représentant le prix ont été remis au clerc principal du notaire absent du Sénégal, ce qui n'était rien d'autre qu'un dépôt et non un paiement libératoire vis-à-vis des vendeurs enfin, que les faits ci-dessus relevés, à savoir, la vente et le paiement du prix ont eu lieu au moment où le notaire Ismaïla KA était absent du territoire national, alors que le litige qui lui est soumis est dû à l'inexistence de la vente et au non-paiement du prix, à un moment où le notaire était dûment représenté à Dakar dans tous les actes de sa profession, par son premier clerc...".

Mais attendu que le grief de dénaturation des faits nécessite obligatoirement pour saisir lesdits faits, un écrit qui fait défaut en l'espèce ;

D'où il suit que le moyen est irrecevable ;

Sur le second moyen pris d'un manque de base légale en ce que la Cour d'appel a considéré que le requérant a déjà effectué des transactions immobilières au niveau du Cabinet de Maître Papa Ismaïla KA, dans les conditions régulières différentes de cette vente litigieuse alors que nulle part dans l'arrêt elle ne dit de que les transactions il s'agit, ni ne précise les différentes qui existent entre les ventes antérieures non spécifiées et la vente litigieuse ;

Mais attendu que le motif critiqué est surabondant, la Cour d'appel ayant par d'autres motifs déterminants, amplement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen pris de la violation de la loi par refus d'application ou mauvaise interprétation, en ses 4 branches réunies en ce que la Cour d'appel a d'une part, décidé que la responsabilité de Ismaïla KA était recherchée en sa qualité de commettant alors que le requérant recherchait également la responsabilité personnelle du notaire fondée sur l'article 118 du Code des Obligations Civiles et Commerciales et sur ceux du décret portant statut des notaires, d'autre part n'a pas appliqué les articles 147, 148 et 149 du Code des Obligations Civiles et

Commerciales alors qu'en l'espèce, le clerc Ak B a, au moins agi apparemment dans l'exercice de ses fonctions ;

Mais attendu que la Cour d'appel⁶⁶ qui souverainement a constaté que la vente litigieuse a été faite par le clerc, en dehors de ses fonctions et après les heures de travail et hors de l'étude du notaire, a, à juste raison écarté la responsabilité personnelle du notaire et toute notion d'apparence dans l'exercice des fonctions du préposé ;

D'où il suit que le troisième moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

PAR CES MOTIFS :

Déclare le pourvoi 115 formé le 3 octobre 2000 et rectifiant le pourvoi n° 109 formé le 20 Septembre 2000, recevable ;

Le rejette ;

Condamne le demandeur aux dépens ;

Ordonne la confiscation de l'amende consignée ;

Le notariat est l'un des métiers du droit dans les pays de droit romano-civiliste. Le notaire est juriste de droit privé et officier public, nommé par l'autorité publique, chargé d'instrumenter les actes juridiques civils, dits actes notariés, de juridiction non-contentieuse pour lesquels la forme authentique est prescrite par la loi ou requise par les parties (comparants)⁶⁷. La profession de notaire remonte au haut Moyen Âge dans les pays de l'empire byzantin. L'acquisition d'un bien immobilier représente un investissement financier considérable, d'où l'importance de s'y prendre avec précaution. C'est d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles il est nécessaire de faire recours à un notaire. Lors d'une vente immobilière, le notaire veille à ce que toutes les procédures soient conformes au droit immobilier. Le notaire doit superviser les aspects légaux de la vente. Il aidera toutes les

⁶⁶ Décision attaquée : *Cour d'appel*, 03 octobre 2000

⁶⁷ Arrêté ministériel n 5300 en date du 07/04/2015 portant approbation du règlement intérieur de la chambre des notaires

parties à s'assurer que le processus de vente d'une propriété se déroule sans encombre. Le notaire est également responsable de recevoir tous les contrats et de vérifier leur authenticité. Dans le cadre d'une transaction immobilière, le notaire doit veiller à s'acquitter de certaines obligations :

- Obtenir un état des droits réels signé du Conservateur de la propriété foncière. Ce document renseigne entre autres sur la nature du titre, sa situation, sa superficie, sa disponibilité, et sur le propriétaire véritable.
- Obtenir les autorisations, les déclarations et un quitus fiscal sur les terrains (nus ou déjà bâtis)
- Identifier les parties prenantes et s'assurer du régime matrimonial auquel elles sont soumises (communauté / séparation des biens ou régime dotal). Une fois que toutes les formalités requises sont effectuées, le notaire peut ainsi convier les parties à la signature de l'acte qui sera soumis à la formalité de l'enregistrement et de la publicité. « En tant que déléataire d'une partie de la souveraineté de l'État, le notaire doit exercer son activité en contrôlant d'une manière impartiale, indépendante et responsable la légalité des actes et des affaires qu'il est amené à traiter et par conséquent à authentifier ». « Le notaire sera responsable des dommages et préjudices causés et lui étant imputables (par son action ou par des actes reçus par lui et contraires à la loi ou contraires à la diligence d'un professionnel de l'excellence), et cette responsabilité devra être assurée. »⁶⁸ en l'espèce, la Cour considère « C'est à bon droit que la Cour d' appel, après avoir constaté que la vente immobilière litigieuse a été faite par le clerc, en dehors de ses fonctions et après les heures de travail et hors de l' étude du notaire, a écarté toute responsabilité de celui-ci, recherchée aussi bien ex- nom qu' es - qualité de commettant ». Les actes établis par le clerc n'engagent pas le notaire. Le juge fait application parfaite des articles 147 et 148 COCC par une interprétation a contrario. Autrement dit, le commettant n'est responsable pas lorsque le préposé n'a pas agi dans l'exercice de ses fonctions. Il n'existe pas un lien de causalité ou de connexité avec l'exercice des fonctions. Dès lors la responsabilité personnelle du notaire ne peut être retenue⁶⁹. Par ailleurs, d'autres litiges résultent des acquisitions des baux.

⁶⁸ Arrêté ministériel n 5300 en date du 07/04/2015 portant approbation du règlement intérieur de la chambre des notaires, section II

⁶⁹ Cheikh Abdou Wakhab Ndiaye, La jurisprudence sénégalaise en matière immobilière, éditions L'Harmattan, Sénégal, p. 208, 209

PARAGRAPHE II : LES LITIGES TENANT AUX BAUX

Le bail est un titre consenti par l'Etat à une personne physique ou morale, qui en fait la demande, dans les zones dotées d'un plan d'urbanisme non susceptible d'être révisé dans un délai rapproché. Le bail est destiné essentiellement à favoriser la réalisation d'investissement à usage agricole, la construction de bâtiments à usage industriel ou commercial, la construction d'immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte (commerce et habitation). L'attributaire est obligé de mettre le terrain en valeur dans un délai de 24 mois. Un bail peut être délivré à toute personne qui occupe déjà ou qui a identifié un terrain dépendant du domaine privé de l'Etat. La demande peut être initiée par l'intéressé, ses ayants droit ou son représentant dûment mandaté. Les documents à fournir sont une demande manuscrite adressée au service des Domaines compétent et quatre (4) exemplaires certifiés conformes d'un extrait de plan foncier indiquant le lieu de situation du terrain, certifiés par le chef du service du Cadastre. Le coût pour l'attributaire sont des droits d'enregistrement et de timbre et des frais de formalités foncières. **NB** : une redevance (loyer annuel) déterminée en fonction de la zone et de la superficie occupée devra aussi être payée en contrepartie du bail consenti. La procédure de délivrance du bail peut prendre entre 3 et 6 mois.

Le directeur du Cadastre adresse un courrier au directeur de l'Urbanisme pour avis. Le bail est valable pour une période de 30 ans, prorogeable une fois pour 20 ans. A la fin des 50 ans, le bénéficiaire peut demander le renouvellement. Il doit à cet effet fournir les documents suivants : une demande manuscrite, une copie du bail et une copie de quittance attestant qu'il est à jour de ses loyers. L'occupant peut néanmoins entamer une procédure de transformation du bail en un titre foncier après constat de la mise en valeur effectivement réalisée. En cas de perte ou de vol du contrat de bail, il faut un duplicata en fournissant les pièces suivantes : une copie certifiée conforme de la carte nationale d'identité, un extrait de plan foncier indiquant la situation exacte du terrain et la dernière quittance de redevance acquittée, adressées au Bureau des Domaines du Centre des Services fiscaux compétent par rapport à la situation du terrain. La redevance annuelle est payée au bureau des Domaines du Centre des services fiscaux du lieu du terrain qui délivre une quittance. Ainsi, il sera question de voir le bail à usage d'habitation (A) et le bail à construction (B).

A. LE BAIL A USAGE D'HABITATION : PAIEMENT LOYER

Selon les articles 169 alinéa 1 et 553 du code des obligations civiles et commerciales (COCC) le débiteur peut se libérer en utilisant la procédure des offres réelles suivies de consignations, si le créancier refuse de recevoir le paiement et le loyer étant quérable, sauf stipulation contraire, le preneur doit le payer au terme convenu.

Viola ces textes la cour d'appel qui retient que les envois ne constituent et ne peuvent également pas être qualifiés de paiements ou consignations réguliers, valables et libératoires pour n'avoir pas été faits conformément aux articles 166, 170 du COCC et 566 du CPC susvisés, alors que l'acceptation par le bailleur de recevoir les envois des loyers dus via le système Poste One, attestés par des reçus, et réalisés par le locataire, vaut paiement valable et libératoire des loyers litigieux.

La Cour suprême,

Vu la loi organique n° 2008-35 du 8 août 2008 sur la Cour suprême ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt infirmatif attaqué, que Ab Aj Ah, locataire de la villa n° 8383 sise à Sacré-Cœur à Dakar, a envoyé via le système Poste One la somme mensuelle de 49 700 FCFA au titre des loyers dus de janvier à mars 2014, déduction faite des 29 % prévus par l'article 1er de la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014, portant baisse des loyers des baux à usage d'habitation, au bailleur Aa Ac Ad le quel, estimant que celui-ci est exclu du bénéfice de ladite loi, l'a assigné en expulsion des lieux loués ;

Sur les premier et second moyens réunis :

Vu les articles 169 alinéa 1 et 553 du code des obligations civiles et commerciales (COCC) :

Attendu, selon ces textes, que le débiteur peut se libérer en utilisant la procédure des offres réelles suivies de consignations, si le créancier refuse de recevoir le paiement et que le loyer étant quérable sauf stipulation contraire, le preneur doit le payer au terme convenu ;

Attendu que, pour infirmer l'ordonnance du 21 mai 2014, la cour d'appel, a relevé que « le litige en l'espèce, est consécutif au refus du bailleur de prendre paiement des loyers de son locataire après déduction de la baisse prévue par la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014, portant baisse des loyers des baux à usage d'habitation, motif pris de

Ce que son locataire ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1er de la loi parce que son loyer a été fixé sur la base d'une surface corrigée effectuée à dire d'expert suivant rapport du 7 février 2005 versé au dossier », et retenu que « les envois ne constituent et ne peuvent

également pas être qualifiés de paiements ou consignations réguliers, valables et libératoires pour n'avoir pas été faits conformément aux articles 166, 170 du COCC et 566 du CPC susvisés » ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'acceptation par le bailleur de recevoir les envois des loyers dus via le système Poste One, attestés par les reçus des 7 février, 6 mars et 9 avril 2014, et réalisés par le locataire, vaut paiement valable et libératoire des loyers litigieux, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs :

Casse et annule l'arrêt n° 240 du 23 juillet 2014, rendu par la cour d'appel de Dakar ;

Renvoie la cause et les parties devant la cour d'appel de Saint-Louis ;

Dit que le présent arrêt sera imprimé, qu'il sera transcrit sur les registres de la cour d'appel de Dakar, en marge ou à la suite de la décision attaquée.

Ainsi fait, jugé et prononcé par la Cour suprême, chambre civile et commerciale en son audience publique tenue les jour, mois et an que dessus et où étaient présents Messieurs : PRÉSIDENT, CONSEILLER-DOYEN : El Ae Al Ai ; CONSEILLER-RAPPORTEUR : Waly Faye ; CONSEILLERS : Souleymane Kane, Amadou Lamine Bathily, Babacar Diallo ; AVOCAT GÉNÉRAL : Oumar Dièye ; Avocats : Maître Kalilou Sèye ; GREFFIER : Ag Ak Af.

Dans cette affaire, le bailleur refuse de prendre paiement des loyers de son locataire après déduction de la baisse prévue par la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014, portant baisse des loyers des baux à usage d'habitation, motif pris de ce que son locataire ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1er de la loi parce que son loyer a été fixé sur la base d'une surface corrigée effectuée à dire d'expert suivant rapport du 7 février 2005 versé au dossier⁷⁰.

Au terme de l'article 166, Le débiteur qui a exécuté la prestation due ne peut contester le paiement en raison de sa propre incapacité. Le preneur doit payer le loyer au terme convenu. Le loyer est quérable sauf stipulation contraire⁷¹. Le louage est le contrat par lequel le bailleur s'oblige à fournir au preneur pendant un certain temps la jouissance d'une chose contre paiement d'un loyer.⁷²

« Le paiement doit être fait par le débiteur personnellement lorsqu'en raison de la nature de l'obligation le créancier a intérêt à ce qu'elle soit exécutée par le débiteur lui-même ou lorsqu'il a été ainsi expressément convenu. Le paiement peut être cependant effectué par un

⁷⁰ Sur le régime de la fixation des loyers, C. A. W. NDIAYE, Droit sénégalais des contrats, précité, p. 178 et S.

⁷¹ Article 553 COCC.

⁷² Article 544 COCC.

tiers. Dans ce cas, le bailleur peut effectuer par un tiers si le locataire lui a manifesté son opposition »⁷³.

Selon l'article 566 du CPC, si le créancier refuse, les offres le débiteur peut, pour se libérer, consigner la somme ou la chose offerte, en observant les formalités prescrites par l'article 576 CPC. La procédure des offres réelles dépend toutefois du refus du créancier de recevoir paiement de la part du débiteur. Alors que c'est l'existence de ce refus que la haute Cour remet en cause⁷⁴. Qu'en est-il du bail à construction sur le domaine national ?

B. LE BAIL A CONSTRUCTION : TERRAIN DU DOMAINE NATIONAL

BAIL – BAIL A CONSTRUCTION – CHAMP D'APPLICATION – DETERMINATION –
TERRAIN DU DOMAINE NATIONAL

La Cour suprême,

Où Monsieur Souleymane KANE, Conseiller, en son rapport ;

Où Monsieur Ahmeth DIOUF, Avocat général, en ses conclusions tendant à la cassation de l'arrêt attaqué ;

Vu la loi organique n° 2008-35 du 8 août 2008 sur la Cour suprême ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la Société Y a conclu, avec M. et Mme Ad, un bail à construction aux termes duquel, la société devait réaliser, sur un terrain mis à sa disposition, un bâtiment d'une valeur de 38 649 000 F, représentant neuf années de location ;

Qu'après avoir, dit-elle, réclamé en vain aux époux X leur titre de propriété, la Société Y a déclaré avoir constaté, que non seulement le terrain objet du contrat relève du domaine national, mais qu'en outre, il a été attribué à d'autres personnes ;

Que la Société Y a alors assigné les époux X, en annulation du bail et en remboursement du coût des constructions ;

Sur le premier moyen pris en ses troisième et quatrième branches, sur les quatrième et cinquième moyens réunis :

Vu les articles 113 de la loi n° 2009-23 du 8 juillet 2009 portant code de la construction, 19 du décret n° 64-573 du 30 juillet 1964 sur le domaine national et 63 du COCC :

⁷³ Cheikh Abdou Wakhab Ndiaye, La jurisprudence sénégalaise en matière immobilière, éditions L'Harmattan, Sénégal, p. 172.

⁷⁴ Cheikh Abdou Wakhab Ndiaye, La jurisprudence sénégalaise en matière immobilière, éditions L'Harmattan, Sénégal, p. 178.

Attendu qu'aux termes du premier de ces textes, constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ; que le bail à construction est consenti par celui ou ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes ;

Attendu que pour retenir l'existence d'un dol et annuler le bail à construction, l'arrêt relève d'une part que les terrains du domaine national ne peuvent faire l'objet de transaction ni d'un bail à construction, d'autant plus qu'ils ne peuvent appartenir au bailleur comme l'exige l'article L 113 du code de la construction et d'autre part que le preneur ne peut y faire inscrire le droit réel immobilier prévu à l'article 115 dudit code, l'inscription d'un droit réel immobilier ne pouvant se faire que sur un immeuble immatriculé selon l'article 1 de la loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière ;

Qu'en statuant ainsi, alors que d'une part, dans le bail à construction, il n'est pas exigé du bailleur qu'il soit propriétaire du terrain, un usufruit pouvant être loué à un constructeur et que d'autre part, en vertu des dispositions de l'article 203-3° de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, 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 construction est commencée ou simplement projetée, la cour d'appel a violé la loi ;

Par ces motifs, et sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens :

Casse et annule en toutes ses dispositions l'arrêt n° 603 rendu le 21 novembre 2014 par la cour d'appel de Dakar ;

Remet en conséquence la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et pour être fait droit les renvoie devant la cour d'appel de Ae ;

Dit que le présent arrêt sera imprimé, qu'il sera transcrit sur les registres de la cour d'appel de Dakar, en marge ou à la suite de la décision attaquée ;

Ainsi fait, jugé et prononcé par la Cour suprême, chambre civile et commerciale en son audience publique tenue les jour, mois et an que dessus et où étaient présents Messieurs :

CONSEILLER-DOYEN, RAPPORTEUR : Souleymane KANE ; CONSEILLERS : Amadou Hamady DIALLO, Mahamadou Mansour MBAYE, Waly FAYE, Seydina Issa SOW ; AVOCAT GENERAL : Ahmeth DIOUF ; AVOCATS : Maîtres Af A & Associés ; GREFFIER : Ab Ac Aa.

En vertu de l'article 113 du Code de la construction, est un bail à construction le contrat par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du

bailleur, qui peut être un usufruitier, et à les conserver en bon état d'entretien, pendant toute la durée du bail ;

Viola ce texte, et les articles 19 du décret n° 64-573 du 30 juillet 1964 sur le domaine national et 63 du code des obligations civiles et commerciales, la cour d'appel qui, pour retenir l'existence d'un dol et annuler le bail à construction, relève que le terrain n'appartenait pas au bailleur car il faisait partie du domaine national et ne pouvait pas faire l'objet de transaction.

A la lecture de ce texte, le bailleur doit disposer d'un droit réel immobilier d'une part, et le contrat doit être passé devant notaire et publié au livre foncier. Pour la Cour, la propriété du terrain n'est pas exigée, le bail à construction peut porter sur un usufruit. Cependant, cette décision soulève une importante interrogation : peut-on avoir un droit réel sur une terre du domaine national ? l'immatriculation est une condition fondamentale l'existence d'un droit réel. Or, les terres du domaine national ne sont pas immatriculées. Donc ce contrat de bail à construction ne doit aucunement exister⁷⁵.

⁷⁵ Sur la question de manière générale et détaillée, voir Cheikh Abdou Wakhab Ndiaye, La jurisprudence sénégalaise en matière immobilière, éditions L'Harmattan, Sénégal, p. 107 à 114.

CONCLUSION

Aujourd'hui une prolifération du contentieux dans le domaine foncier de plus en plus remarquée justifiant que la rigueur et la clarté puissent être érigées comme bouclier à la sécurité juridique des citoyens. Au Sénégal, les litiges fonciers constituent l'une des premières causes de saisine de nos juridictions (civiles, administratives et correctionnelles) et engorgent les rôles des tribunaux. La nécessité de la clarté dans les textes applicables par les juges trouve une partie de sa justification dans le constat que la richesse du pays dépend toujours, pour une partie significative, de la mise en valeur de son patrimoine immobilier et que les investissements qui doivent accompagner cet effort national ne peuvent être obtenus sans un règlement efficace des litiges fonciers qui donne la sécurité juridique désirable aux mutations immobilières.

A ce jour, plusieurs réformes ont été faites dans ce sens. La terre a toujours constitué une ressource à laquelle les populations attachaient, et attachent encore aujourd'hui, un intérêt particulièrement important. Elle a, de tout temps, constitué la richesse fondamentale d'un homme ou d'une femme, ce, en fonction des pratiques et réalités coutumières. Ces considérations montrent à quel point une gestion équitable et efficace de cette richesse que constitue la terre, peut contribuer à la promotion d'un développement durable pour le pays. Or, l'une des stratégies pour réaliser un tel développement demeure, entre autres, la sécurisation de l'occupation foncière et la bonne gouvernance en la matière par les textes et la jurisprudence. En définitive, au regard de tout ce qui précède, il apparaît que le régime foncier du Sénégal a connu une évolution, mais reste sujet à des pressions et bouleversements imposés par l'environnement politique, économique et institutionnel, tant national qu'international. La terre (ou le foncier) apparaît comme un bien précieux, signe de richesse et objet de fortes convoitises. Au Sénégal, la gestion des contentieux fonciers connaît des contraintes diverses. Elle va de la prise en compte des pratiques sociales et traditionnelles.

En dépouillant les décisions de justice On retient : les conflits législatifs (opposition entre droit coutumier et droit romain contemporain) ; les conflits entre les différents échelons de la décentralisation (collectivités locales) ; les conflits entre l'autorité étatique et les citoyens (occupations irrégulières) ; les conflits entre groupes d'acteurs économiques (affrontements entre agriculteurs et éleveurs) ; les conflits entre individus pour l'accès à la terre ; les enjeux environnementaux, etc.

Face à une telle situation, il semble opportun de reconnaître plus de pouvoirs aux juges afin d'améliorer la sécurité et la justice foncière. En fait, il s'agit de leur donner plus de liberté

avec un pouvoir affirmé et renforcé car il est important que les juridictions, qui, quotidiennement, sont connectées aux réalités foncières, participent à une politique foncière efficiente qui est un des facteurs de stabilité socio-économique et de promotion d'un développement durable.

En outre, malgré les multitudes réformes, il est toujours urgent d'entreprendre une réforme foncière qui garantirait la sécurité d'occupation foncière et constituerait un levier important dans le processus de création des richesses. Ainsi, l'analyse des difficultés d'application de la Loi sur le Domaine national montre l'importance de la question foncière, dans un contexte de libéralisation de l'économie.

Il ressort des analyses de terrain que les difficultés d'application sont essentiellement liées à trois facteurs :

S'il est vrai que la Loi sur le Domaine national (Ldn) facilite l'accès des populations rurales à la terre en conférant un droit d'usage aux occupants ; elle traîne cependant des faiblesses liées à l'exclusion des non-résidents et à l'ambiguïté des textes et des pratiques sur les conditions d'affectation et de mise en valeur mais aussi aux difficultés pour les occupants actuels ou futurs de disposer, à court terme, de titres d'occupation comme le bail de longue durée accordant à son titulaire des droits réels pouvant servir de garantie bancaire pour le financement de la mise en valeur optimale des terres.

Le second facteur réside dans l'enracinement de traditions rétrogrades qui influencent fortement les pratiques en matière foncière et entravent l'accès sécurisé des jeunes et des femmes au foncier rural. C'est pourquoi il s'avère ardu d'évaluer la Ldn parce que son application effective par le juge peut difficilement comprise à cause du poids des coutumes et des forces traditionnelles qui sont réticentes.

Le troisième facteur tient à une stratégie de contournement de la loi par l'attribution des terres du domaine national à des personnes influente. Il en va de même de la vente de parcelles qui n'est pas autorisée ; si certains, par ignorance probablement, signent des contrats illicites de vente sur des terres du Domaine national, d'autres plus astucieux contournent les textes sous prétexte de « cession de peines et soins ». D'où la nécessité de prévoir des sanctions plus sévères à l'encontre de ces pratiques. La jurisprudence a un prépondérant rôle à jouer car elle doit servir de base à toute réforme du droit foncier.

Toujours devant les juridictions, on note des contentieux liés aux occupations irrégulières des terres du domaine national ou privé de l'Etat en milieu urbain, en particulier.

Ces terres font souvent l'objet d'occupations irrégulières du fait soit des populations à la recherche de sol d'habitation ou d'activités économiques, soit de promoteurs privés revendiquant des terrains litigieux. Il s'y ajoute l'action de certains maires qui sont souvent accusés, à tort ou à raison, de faire des spéculations sur le domaine communal.

La coexistence ville/campagne pose souvent des problèmes avec des villes qui ont tendance à s'étendre, par le fait d'une forte pression démographique, sur le terroir des villages environnants. Par ailleurs, il y a aussi des difficultés inhérentes aux opérations de désengorgement urbain. Le Sénégal a récemment connu des vagues de contestations nées des opérations de déguerpissement des marchands ambulants des artères principales de Dakar, menées par le Ministère du Cadre de vie en rapport avec les mairies et la Gouvernance régionale. Ces tentatives de déguerpissement restent encore vaines. Enfin, On assiste à des formes de conflits fonciers mettant en scène les agriculteurs et les éleveurs ; car leurs types d'activités ont du mal à cohabiter et les tensions sont latentes.

On constate dans les décisions de justice certes une volonté de protéger le droit de propriété mais aussi du domaine national. Le besoin de garantir juridiquement la sécurité de l'occupation foncière est né de l'organisation foncière moderne avec l'introduction du droit de propriété et la transformation de la terre du statut de chose commune en un bien juridique, objet de commerce. La propriété foncière prend naissance à partir de l'inscription, c'est-à-dire de la mention sur le titre foncier, du nom du nouveau titulaire du droit. Le titulaire d'un droit de propriété dispose d'un titre foncier « définitif », c'est-à-dire irréversible et inattaquable (opposable aux tiers), réunissant en même temps « l'usus », le « fructus » et « l'abusus ». Le droit de propriété et ses démembrements appelés « droits réels » par opposition aux droits personnels, sont les éléments juridiques qui assurent le mieux la sécurité de l'occupation foncière et immobilière. Et les juges ne sont pas insensés à cet objectif du législateur. Cependant, malgré l'inscription du sol sénégalais à 95 % dans le domaine national qui, par nature, n'est pas susceptible d'appropriation privée, la sécurité de l'occupant est relativement garantie. En effet, le but recherché par le législateur de 1964 est essentiellement de libérer le paysan sénégalais de la main mise « des maîtres de terres », et sans se substituer à l'Etat colonial, de lui assurer un accès gratuit à la terre et de le sécuriser tant que le paysan en assure la mise en valeur. Ainsi l'occupant du domaine national affectataire d'une terre dispose d'un « droit d'usage » qui lui permet d'exploiter la terre avec stabilité et sécurité. Le simple occupant du domaine national bénéficie d'autre part, d'une garantie légale tirée des dispositions de l'article 15 de la loi 64-46 du 17 Juin 1964 qui dispose que les personnes occupantes 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 ».

Les règles de la poursuite pénale sont également soumises aux principes d'équité qui sont garants du bon fonctionnement de la justice. Leur importance est telle que Mario Pagano, le juriste italien du XVIII^e siècle, souligne : « Quand nous mettons les pieds dans un pays inconnu et que nous voulons évaluer les droits et la liberté des individus et le respect que la société leur exprime, il suffit de nous référer à la loi pénale » (Khazani, 1337 : 166) Dans ce sens également, les recherches menées montrent une sorte de déséquilibre dans les modalités du traitement des conflits qui, loin d'assurer la confiance, aboutit à une diminution du nombre des procès, notamment de ceux relatifs aux conflits fonciers.

Or, les rapports mettent en lumière la lenteur des procès qui peuvent s'étaler sur plusieurs années.

Enfin, on constate que certaines dispositions de la loi de 2011 sont à l'attente de leurs décrets d'application. Cela donne au juge une énorme marge de responsabilité car obligé, face à de tels situations de créer une loi. A titre illustratif, il y a le contentieux prévu à l'article 39 du Titre II relatif au fonctionnement du Régime de la Propriété foncière qui comporte un Chapitre premier intitulé Immatriculation des Immeubles et une Section première traitant de la procédure d'immatriculation. Il résulte littéralement de l'alinéa 3 de l'article 39 ci-dessus que « les règles régissant le contentieux né de la procédure de l'immatriculation sont fixés par décret.» Il en va de même en matière d'inscription de droits réels sur le titre foncier car sa notification est faite dans les formes prévues par décret conformément à l'article 66 alinéa 3 de la loi précitée. Plus décisivement, l'article 95 alinéa 2 du Titre IV concernant les frais et émoluments plus particulièrement les salaires des conservateurs de la propriété et des droits fonciers de salaires représentatifs du travail matériel effectué et de la responsabilité assumée traités dans l'article 94, nous enseigne que ces salaires visés sont déterminés dans les conditions fixées par décret. Mieux encore, l'organisation des bureaux de la conservation de la propriété et des droits fonciers sont créés dans des conditions fixées par décret ainsi que la fixation des limites territoriales dans lesquelles chaque bureau est compétent conformément aux dispositions des articles 7 et 8 de la loi de 2011. Il ressort donc d'une lecture combinée de ces différentes dispositions qu'un décret est nécessaire pour l'application de certaines dispositions de cette loi si ce n'est pas toute la loi qui en requiert. A ce stade, il n'apparaît nulle part, la publication d'un décret de renvoi qui permet l'application des dispositions de cette loi si importante. Il reviendra donc au juge d'assurer souverainement la sécurité juridique des sénégalais et le respect du droit de propriété.

BIBLIOGRAPHIE

LES OUVRAGES

C. A. W. NDIAYE, Droit sénégalais des contrats, précité, p. 178 et S

Faye, « Le transfert de propriété dans la vente de l'immeuble en droit sénégalais », *PUSS, Droit sénégalais*, n° 8/2009

Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, Les contrats spéciaux, Paris, Defrénois, 2003, n° 156

J.-P. Tosi, Le droit des obligations au Sénégal, LGDJ-NEA, 1981, p. 35 s., n° 51 s.

A. BERNARD, « L'arbitrage volontaire en droit privé. L'arbitrage en droit interne belge et Français. Etude critique comparée. L'arbitrage en droit international privé. Droit comparé », LGD, Paris, 1937

La valorisation économique des propriétés des personnes publiques, colloque organisé par le Conseil d'État, 2012, La documentation française, p. 69

J. Carbonnier, *Droit civil – Les biens*, éd. PUF, 2004, n°729, p.1636.

Les contrats immobiliers, Formalités et nouvelles dispositions : loi ALUR, loi Macron, Mélanie Monteillet Geffroy Editeur : Société Educative Financière Internationale - S.E.F.I. Collection : Les Pédagogiques, Parution : 09/2017 ISBN : 978-2-89509-169-1

¹ M. CAVERIERE et M. DEBENE : le droit foncier sénégalais, Paris, Ed. Berger LEVRAULT et, 1988, p. 17 E. DEBRI. E ; Leroy R F. LEIMDORFER. Enjeux fonciers en Afrique noire. Paris R éd. ORSTOM R Karthala R 1982, p. 425

M. DIAO, *Réforme du système foncier traditionnel et développement rural dans le bassin arachidier au Sénégal*, Paris, 1976, EHESS, thèse de sociologie du développement, 2 volumes.

ROCHEGUDE Alain, « La nouvelle politique foncière de Madagascar : « L'invention de la propriété gasy » in Cahiers d'anthropologie du droit 2010, LAJP Université Paris 1, Karthala, p.4

Joseph G. Manning, IRRIGATION ET ÉTAT EN ÉGYPTES ANTIQUE, Éditions de l'EHESS, « Annales. Histoire, Sciences Sociales », pages 611 à 623.

La condition du juge en Afrique : l'exemple du Sénégal, Revue d'étude et de recherche sur le droit et l'administration dans les pays d'Afrique, Université Montesquieu-Bordeaux IV, juin 2003

THESE

Caroline Plançon, Pratiques juridiques urbaines au Sénégal : ruptures et réappropriations du droit foncier étatique, p. 107-126, <https://journals.openedition.org/droitcultures/204?lang=en>

REVUE

SIDIBE Amsatou SOW, « Domaine national, la Loi et le Projet de Réforme » in La revue du Conseil Economique et Social n°2, février- avril 1997 p. 55

ARTICLES DE DOCTRINE

Boubacar Diallo, « Promesse sous seings privés de vente d'immeuble immatriculé ne vaut ? » Observations sur CS Sénégal n° 79 du 16 juillet 2008, Aliou Bathily c/Abdoul Diallo, Dans Droit et Ville 2011/1 (N° 71), pages 173 à 197

Fana CISSE, A la Recherche des décrets d'Application de la loi 2011-07 du 30 mars 2011 portant Régime de la propriété foncière (Opinion) https://www.pressafrik.com/A-la-Recherche-des-decrets-d-Application-de-la-loi-2011-07-du-30-mars-2011-portant-Regime-de-la-propriete-fonciere_a216349.html

Me Cheikh Tidiane Dabo, Litiges fonciers : “A la Recherche des décrets d’Application de la loi...” <https://www.google.com/url?rct=j&sa=t&url=https://www.pressafrik.com/>

Litige foncier contre Me Assane Dioma Ndiaye : Falilou Diop recadre les faits après la sortie de son antagoniste <https://www.leral.net/>

Aurélien Bamdé, La possession: éléments constitutifs, caractères, effets et protection, In Droit des biens, Les biens, Possession, Prescription acquisitive, Posted Mar 16, 2020

Accueil / Actualités / Revue de Presse / Contribution : PSE et réforme foncière : Faut-il privatiser les terres ou (...)

Djibril Gueye, Contribution : PSE et réforme foncière : Faut-il privatiser les terres ou réactualiser la Loi sur le Domaine national ? <https://www.ipar.sn/Contribution-PSE-et-reforme-fonciere-Faut-il-privatiser-les-terres-ou.html>, 21 avril 2015

Aboubakry Sy, Les contrats de gestion du domaine privé des personnes publiques <https://www.actu-juridique.fr/administratif/droit-public-economique/les-contrats-de-gestion-du-domaine-prive-des-personnes-publiques/Aboubakry%20Sy%20Docteur%20en%20droit%20public>

PLAN D’ACTION FONCIER DU SENEGAL Sakhir DIAGNE OCTOBRE 1996

<https://www.bameinfopol.info/IMG/pdf/PlanActionFoncierSngal.pdf>

Ahmad Reza **Sadeghi** *La protection de la propriété terrienne entre loi et arbitrages* p. 83-91
<https://journals.openedition.org/remmm/8004>

JURISPRUDENCES

Cour d'appel de Dakar, arrêt n° 603 rendu le 21 novembre 2014 ;

Cour suprême, Chambre civile et commerciale, ARRÊT N° 50 DU 7 JUILLET 2016 LA BANQUE Y c/ LA SCI Z ET AUTRES

Cour d'appel de Dakar, arrêt n° 224 rendu le 29 décembre 2014

Cour suprême 17 août 2016, ARRÊT N° 68 DU 17 AOÛT 2016 A c/ Ae Af

Cour d'appel de Dakar, arrêt n° 340 du 29 octobre 2014

Cour suprême, 14 février 2019, arrêt N°03 DU 14 Février 2019 Héritiers DE FEU X Y c/ COMMUNE DE SINDIA

Cour suprême, 16 août 2018, ARRÊT N° 67 DU 16 AOÛT 2018 B X c/ C A

Cour suprême, ARRÊT N°04 DU 14 Février 2019- MOR C c/ - ÉTAT DU SÉNÉGAL, la chambre administrative, en son audience publique ordinaire.

ARRÊT N°02 DU 12 JANVIER 2017, X A AG & C B c/ ETAT DU SÉNÉGAL, la Cour suprême, chambre administrative, en son audience publique ordinaire.

Cour d'Appel de Dakar, arrêt n° 271 rendu le 13 juillet 2015

Cour suprême, ARRÊT N°59 DU 3 JUILLET 2019, JEAN PAUL Ac c/MAMADOU Aa

Cour d'Appel de Dakar, arrêt n° 331 du 6 mai 2010

Cour suprême, Chambre civile et commerciale, 06 mai 2015, 50

Cour suprême (ex-Cour de Cassation) du Sénégal Arrêt 79 du 16 juillet 2008. Aliou Bathily c/Abdoul Diallo PJlm.

Cour suprême, ARRÊT N° 63 DU 18 JUILLET 2012, SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE GÉNÉRALE FONCIÈRE c/- C A

Cour d'Appel de Dakar, arrêt n° 72 rendu le 21 janvier 2010

Cour suprême, 05 décembre 2007, 116ASECNA c/ Société Sénégalaise de Promotion Immobilière

Cour d'Appel de Dakar arrêt n° 46 rendu le 17 janvier 2003

Cour de cassation, 17 juillet 2002, *Massokhna FAME c/ Papa Ismaïla KA* ARRET N° 107

Cour suprême, Chambre civile et commerciale, 15 juillet 2015, 88 *SEYDOU NOUROU SECK c/ BOUBACAR SOULEYMANE DIALLO*

LE DROIT FONCIER AU SENEGAL : UNE ANALYSE DE LA JURISPRUDENCE

Cour d'appel de Dakar arrêt n° 240 du 23 juillet 2014

Cour suprême, Chambre civile et commerciale, ARRÊT N° 20 DU 6 AVRIL 2016

Epoux X c/ La Société Y

Cour d'appel de Dakar arrêt n° 603 rendu le 21 novembre 2014

ANNEXE

TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENTS	I
DEDICACE	II
REMERCIEMENTS	III
SIGLES ET ABREVIATIONS	IV
SOMMAIRE	V
INTRODUCTION	1
CHAPITRE I : LA QUALIFICATION DES DELITS FONCIERS	8
SECTION 1 : LES LITIGES PORTANT SUR LA PROPRIETE IMMOBILIERE	8
PARAGRAPHE I : LES LITIGES FONCIERS SUR LE PLAN PENAL	9
A. L'OCCUPATION ILLEGALE D'UN TERRAIN APPARTENANT A AUTRUI ..	10
PARAGRAPHE II : LES LITIGES FONCIERS SUR LE PLAN CIVIL	16
SECTION 2 : LES LITIGES PORTANT SUR LE DOMAINE NATIONAL ET LE DOMAINE DE L'ETAT	24
PARAGRAPHE I : L'OCCUPATION DES TERRES DU DOMAINE NATIONAL	25
PARAGRAPHE 2 : L'OCCUPATION DES TERRES DU DOMAINE DE L'ETAT	29
CHAPITRE II : LA REPRESSION DES DELITS FONCIERS	39
SECTION 1: LES PEINES GENERALEMENT RETENUS PAR LE JUGE SENEGALAIS.....	39
PARAGRAPHE 1 : LES PEINES TENANT A L'OCCUPATION ILLEGALE D'UN TERRAIN APPARTENANT A AUTRUI	40
PARAGRAPHE 2 : LES PEINES TENANT AUX TRANSACTIONS IMMOBILIERES	45
SECTION 2 : LA REPRESSION DES DELITS FONCIERS DES CAS PARTICULIERS	51
PARAGRAPHE I: LES LITIGES TENANT A LA PROCEDURE D'ACQUISITION DES IMMEUBLES IMMATRICULES	52
PARAGRAPHE II : LES LITIGES TENANT AUX BAUX	62
CONCLUSION	68
BIBLIOGRAPHIE	72
ANNEXE	76