

**ALLOCUTION DE  
MONSIEUR GUIBRIL CAMARA  
PREMIER PRESIDENT  
DE LA COUR DE CASSATION**

Lorsque l'on se penche rétrospectivement sur le droit régissant la terre au Sénégal, trois constats s'imposent, grosso modo :

- *c'est au contact du colon français seulement que les normes ont été édictées et qu'est apparue la notion d'appropriation privative portant sur le sol,*

- *le caractère mixte, sous des formes et dénominations diverses, du régime juridique applicable à la terre,*

- *le rôle créateur de droit de la jurisprudence, reprise sous forme législative et réglementaire et qui se poursuit, à la lumière de la jurisprudence contemporaine.*

S'agissant du caractère mixte du régime juridique de la terre, la loi sur le domaine national qui a donné lieu à de nombreuses et savantes études n'a fait que confirmer une tendance qui s'était dessinée avec le décret du 23 octobre 1904 abrogeant l'arrêté Faidherbe du 11 mars 1885, seule tentative à ma connaissance d'instaurer un régime juridique unique d'appropriation de la terre, fondée disait-on à l'époque sur le «*droit de conquête*».

La loi de 1964 a, comme celles qui l'ont précédée, aménagé deux modes de tenure des terres :

1 - un régime de la pleine propriété individuelle

2 - une tenure usagère dont le mécanisme vient d'être soigneusement analysé.

En vérité, ce qui est vraiment original, comme l'a relevé notre collègue Ali Ciré BA dans une brillante étude publiée dans le numéro 3 de la revue sénégalaise de droit de 1968, c'est l'érection de la Nation en sujet de droit, propriétaire d'un patrimoine dont l'administration, confiée à l'Etat, est organisée sur le modèle de la propriété immobilière ordinaire.

L'assimilation a été poussée si loin que, par exemple, l'article 22 du décret d'application de la loi relative au domaine national prévoit même une forme de succession au profit des héritiers de l'affectataire d'un terrain du domaine national.

Le droit de la terre étant par nature un droit concret et compte tenu du rôle de la jurisprudence dans son élaboration, j'aimerais, après ces quelques observations liminaires, passer en revue les solutions apportées par les juridictions aux principales questions soulevées par notre législation foncière.

Pour ce qui concerne la loi relative au domaine national, les questions centrales concernent l'affectation, la désaffectation ou le droit d'occupation.

La chambre civile de la Cour de cassation a, par deux arrêts, n° 1 du 17 novembre 1993, Compagnie sucrière sénégalaise contre Aliou DIACK et n° 36 du 7 janvier 1998, Fatou Kiné DIENE contre Aminata Diakhaté et autres, pris clairement position.

Dans la première affaire, le litige était le suivant : le sieur Diack, détenteur d'une décision de 1984 du président de la communauté rurale de Mbane avait exploité six années durant et de manière ininterrompue des terres de la Taouey où il avait réalisé des impenses.

La C.S.S. qui avait des prétentions sur les mêmes terres avait produit, quant à elle, une décision de 1982 du Conseil rural de Mbane et une autre de 1985 du Sous préfet de Mbane, ainsi qu'un arrêté du préfet de Dagana stipulant en son article 1<sup>er</sup> bis «*messieurs Aliou Diack, Papa Diack et autres exploitants illégaux doivent faire procéder à l'évacuation immédiate de tout leur matériel d'exploitation*».

En première instance, le Tribunal régional de Saint Louis débouta Monsieur Diack de sa demande en remboursement des impenses réalisées, tandis que la Cour d'Appel, infirmant cette décision, donnait gain de cause à Monsieur Diack, au motif d'une part que Monsieur Diack disposait d'une décision de la Communauté rurale qui était à l'époque l'organe compétent en matière de gestion des terres du terroir, et d'autre part qu'il avait occupé les lieux pendant six années en y édifiant ; ce qui, selon la Cour d'Appel «*doit prouver que même si son titre était entaché de vice, il était censé l'ignorer*» et donc lui ouvrait droit au remboursement des impenses.

La Cour de cassation (chambre civile) a cassé cette décision au motif qu'il ressort des faits tels qu'ils ont été souverainement appréciés par la Cour d'Appel que, depuis leur attribution, un conflit existant entre les parties à propos de ces terres, la Cour d'Appel ne pouvait, sans violer les dispositions des articles 550 et 555 du code civil, considérer Monsieur Diack comme occupant de bonne foi.

Dans la deuxième affaire, la Cour de cassation a, en tranchant la question du droit d'occupation, jugé en même temps que la justice de paix de Dakar, juridiction de l'ordre judiciaire, était compétente pour trancher les litiges portant sur des terrains du domaine national, liés à un problème de succession.

La jurisprudence la plus abondante concerne, à coup sûr, le contentieux sur les immeubles immatriculés, à propos duquel, la Cour de cassation juge de manière constante que toute vente portant sur un immeuble immatriculé doit être passée devant notaire.

Voici quelques exemples :

- Arrêt n° 31 du 5 janvier 1994 où la Cour a considéré que la bonne foi ne peut être retenue pour justifier l'acquisition par acte sous signature privée, d'un terrain immatriculé même si cet acte est antérieur à l'immatriculation au registre foncier. Citation :

*«Attendu que pour considérer que Moustapha NDIAYE était acquéreur de bonne foi devant bénéficier des dispositions de l'article 555 alinéas 3 et 4 du Code civil, la Cour d'Appel relève «que le fait que l'acte sous seing privé n'ait pas date certaine ne ternit pas la bonne foi de Ndiaye, alors qu'il a été passé avant l'acquisition de Mbengue et le morcellement du titre foncier originel.»*

*«Attendu qu'en statuant ainsi, alors que Ndiaye ne disposait pas d'un titre régulier, le terrain sur lequel il a construit faisait déjà l'objet d'un titre foncier avant d'être morcelé, et ne pouvant donc être acquis que dans le respect des conditions exigées par les articles 380 et suivants du Code des Obligations Civiles et Commerciales, la Cour d'Appel a dénaturé les faits de la cause et par suite violé les dispositions de l'article visé au moyen.».*

Dans l'arrêt n° 36 du 12 janvier 1994, Samir Khalaf, Ibrahim Khalaf contre Abass Assad et autres, la Cour de Cassation a jugé que le contrat de vente d'un immeuble immatriculé doit, à peine de nullité, être passé devant notaire et d'autre part que la promesse synallagmatique de vente n'est parfaite que si le contrat peut être passé librement. En affirmant le contraire, la Cour d'Appel a violé les articles 323, 382 et 385 du Code des Obligations Civiles et Commerciales.

Cette jurisprudence qu'on peut qualifier de constante et qui résulte d'arrêts publiés dans le recueil des arrêts de la Cour de cassation a été réaffirmée dans des décisions plus récentes non encore publiées. En voici un exemple :

Dans l'arrêt n° 98 du 8 Avril 2001 Compagnie Bancaire de l'Afrique occidentale (CBAO), contre Société Expresse Transit et autres, la Cour a cassé un arrêt de la Cour d'Appel de Dakar, selon les attendus suivants :

*«Attendu que pour confirmer la décision du premier juge qui a condamné la CBAO à parfaire la vente portant sur les titres fonciers n° 81/DP et 3409/DG, la Cour d'Appel a d'abord considéré que les articles 382 et 383 du Code des Obligations civiles et commerciales distinguent entre le promesse synallagmatique de vente, avant contrat, et le contrat définitif de vente destiné à le remplacer, avant de conclure que l'article 383 est relatif au seul contrat définitif de vente ;*

*«Attendu cependant qu'en statuant ainsi, alors que le contrat portant promesse synallagmatique de vente d'un immeuble immatriculé doit, à peine de nullité absolue, être passé devant un notaire, la Cour d'Appel a violé les textes visés au moyen.».*

S'agissant du domaine de l'Etat, la Cour, dans l'arrêt n° 99 du 19 juillet 1995, rappelle conformément à la loi 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du domaine de l'Etat :

- 1 - le caractère essentiellement provisoire et précaire de l'autorisation d'occuper*
- 2 - qui de ce fait, ne peut prévaloir sur le bail*
- 3 - la possibilité pour l'Administration de démolir sans indemnisation les constructions faites en violation des règlements d'urbanisme. On doit rappeler au passage qu'en application de l'article 37 de la loi susvisée il ne peut être édifié sur un terrain objet d'une autorisation d'occuper que des installations légères et démontables.*

On le sait, le sol, compte tenu de son rôle économique, a toujours été source de tentation.

Aussi, toute législation s'y rapportant comporte-t-elle un aspect pénal pour essayer de contenir dans des limites moralement et socialement tolérables les éventuelles convoitises.

L'article 423 du Code pénal qui réprime les atteintes à la propriété immobilière, ainsi que certaines dispositions du code de l'urbanisme, article 81 notamment, visent cet objectif.

Mais la disposition la plus remarquable et la plus complète, à cet égard, figure aux articles 178 et 179 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française, plus connu sous l'appellation de décret foncier, toujours en vigueur, mais pas pour longtemps encore.

L'article 179 rend le stallionat passible des peines de l'escroquerie et l'article 179 caractérise cette infraction de la façon suivante :

*«Est réputé stellionataire :*

- 1. Quiconque fait immatriculer en son nom un immeuble dont il n'être pas propriétaire ;*
- 2. Quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment un certificat d'inscription ainsi établi ;*
- 3. Quiconque fait immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques, droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé ;*
- 4. Quiconque, sciemment, cède un titre de propriété qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment cette cession ;*
- 5. Quiconque, obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens soumis à l'immatriculation ou une hypothèque forcée sur des biens immatriculés, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés ;*
- 6. Quiconque, frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère.*

*Les officiers ministériels ayant participé à la rédaction des actes entachés de stallionat peuvent être poursuivis comme complices».*

Le projet de loi portant régime de la propriété foncière qui vient d'être élaboré par le Gouvernement abroge, en son article 96, le décret du 26 juillet 1932.

Mais sauf erreur de ma part, non seulement la disposition sur le stellionat n'a pas été reprise, mais encore aucune explication y relative ne figure dans l'exposé des motifs pour indiquer ce qu'il adviendra de cette infraction pénale à l'effet dissuasif incontestable. Sera-t-elle intégrée au Code pénal ? Ou biens s'agit-il d'une simple omission ?

A part cela, on peut affirmer que cette nouvelle loi vient compléter harmonieusement l'effort législatif entrepris depuis 1964, permettant ainsi au Sénégal de se doter

d'un droit de la terre à la fois moderne, adapté et prospectif, gage d'une exploitation raisonnable et responsable de la portion de terre qui est la nôtre sans l'être tout à fait.

N'est-ce-pas, en effet, Antoine de Saint Exupéry, rapportant, semble-t-il, un adage indien, qui a écrit ?

*«Nous n'héritons pas la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants».*

*«..... Tout commence par la terre..... Tout finira par la terre.... Exploitions-la sans la piller..... Gérons-la.... Cultivons-la avec amour et délicatesse pour en faire un jardin où l'homme «ré-naturé»<sup>1</sup> désormais réconcilié avec lui-même et avec la nature, se sent plus libre, plus responsable et solidaire des générations présentes et à venir...».*

*Jean Marie Le Pelt auteur de :*

- L'homme «ré-naturé» et de
- La Terre en héritage

---

<sup>1</sup>- La formule est de Pelt, Jean-Marie, L'homme ré-naturé, Paris Editions du Seuil, 1990. Du même auteur : La Terre en héritage, Paris, Fayard.