

L'EXPROPRIATION

LOI N°91/11 du 27/04/1991

DEFINITION :

L'expropriation pour cause d'utilité publique constitue un mode exceptionnel d'acquisition de biens ou de droits immobiliers. Elle n'intervient que lorsque le recours à tous les autres moyens, a abouti à un résultat négatif

Elle n'est possible que pour la mise en œuvre d'opérations résultant de l'application des instruments réguliers d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de planification concernant les réalisations d'équipements collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général.

L'expropriation pour cause d'utilité publique d'immeubles ou de droits réels immobiliers obéit à une procédure

PROCEDURE

1. Déclaration d'utilité publique
2. Détermination complète des biens et droits immobiliers à exproprier et l'indemnisation des propriétaires et titulaires de droits à exproprier
3. Un rapport d'évaluation des biens a expropries
4. Un acte administratif de cessibilité des biens et droits a expropries
5. Disponibilité des crédits pour l'indemnisation

La loi domaniale

Loi 90-30 du 1-12-1990

Cette loi définit la composition du domaine national ainsi que les règles de sa constitution, de sa gestion et de contrôle de son utilisation. Elle comprend 140 articles répartis en 3 parties principales, Les trois parties principales sont les suivantes: consistance du domaine national, formation du domaine national et Gestion du domaine national.

1-Consistance du domaine national :

La constitution du domaine national recouvre l'ensemble des biens et droit immobiliers détenus sous forme de propriété publique ou privée par l'état et ses collectivités territoriales. Le domaine public est inaliénable, imprescriptible et insaisissable. Le domaine public comprend les droits qui servent à l'usage de tous et

qui sont à la disposition du public usager, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un service public.

Le domaine national comprend :

- Le domaine public de l'état
- Le domaine privé de l'état
- Le domaine public et privé de la commune

a) Le domaine public de l'état : (article 15)

Le domaine public de l'état comprend les droits et les biens meubles et immeubles qui servent à l'usage de tous et qui sont à la disposition de public usager. Et il est constitué du domaine public naturel et le domaine public artificiel.²

- Le rivage de la mer
- Le sol et le sous sol de la mer territoriale.
- Les eaux maritimes intérieures
- Les lais et les relais de la mer
- Les cours d'eau et les lits des cours d'eau desséchés, ainsi que les îles et les lacs.
- L'espace aérien territorial.
- Les richesses de la mer et ressources naturelles du sol et sous sol.

b) Le domaine artificiel de l'état : (article 16)

- Les voies ferrées et dépendances nécessaires à leur exploitation
- Les ports et les aéroports et leurs dépendances bâties ou non bâties
- Les parcs aménagés
- Les jardins publics
- les monuments publics, les musées et les sites archéologiques.

c)Le domaine privé de l'état (article 17- et 18)

Les immeubles non classés dans le domaine public

-l'ensemble des constructions et terrains acquis, dévolus, appropriés ou réalisés par l'état, ses services et organismes administratifs.

-Les terrains non affectés, demeur&s propriété de l'état.

- Les biens affectés ou servant aux missions diplomatiques et postes consulaires accrédités à l'étranger.

2-Formation du domaine public

L'incorporation du bien dans le domaine public se fait selon les cas suivants :

a)Pour le domaine public naturel se fait par l'opération administrative de délimitation (la délimitation est la constatation par l'autorité compétente les limites du domaine public naturel).

b) Pour le domaine public artificiel l'incorporation de l'alignement pour les voies de communication, et du classement, selon l'objet de l'opération visée, pour les autres cas

NB :(l'alignement à pour but d'établir une délimitations entre les voies publiques et les propriétés riveraines)

Le classement est l'acte de l'autorité compétente qui confère à un bien le caractère de domanialité publique artificielle.

Loi n° 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme

Loi 90-29 du 01 /12/1991

Cette loi fixe les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique. Elle est composée par 81 articles répartis en 8 chapitres: Principes généraux (I); Règles générales d'aménagement et d'urbanisme (parcelles constructibles, distances,

hauteur, etc..) (II); Instruments d'aménagement et d'urbanisme: plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme, plans d'occupation des sols (III); Dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire, telles que le littoral, les territoires à caractère naturel et culturel marqué, les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes (IV); Permis de lotir, de construire de démolir (V); Clôture (VI); Sanctions (VII); Dispositions particulières et transitoires (VIII).

Cette loi abroge la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et de lotir et l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant à titre transitoire les règles d'occupation de

DEFINITION : EFERENCE : LOI 90-29 DU 01-12-90.

DECRET EXECUTIF 91-176 DU 28-05-91.

Permis de lotir

C'est un acte d'urbanisme exigé pour toute opération de division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières pour servir à l'implantation d'une construction.

Certificat de morcellement

DEFINITION :

C'est un acte d'urbanisme exigé obligatoirement pour toute opération de division d'une propriété bâtie, en deux ou plusieurs lots en précisant la destination des lots projetés

REFERENCE : LOI 90-29 DU 01-12-90.

DECRET EXECUTIF 91-176 DU 28-05-91.

Certificat d'urbanisme

DEFINITION :

C'est un acte d'urbanisme exigé obligatoirement avant toute opération de lotir, il indique les droits de construire et les servitudes affectant le terrain considéré.

Définition du lotissement

Le lotissement est une opération ayant pour but la division en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de construction quelque soit l'usage.

Le lotissement à usage d'habitation prend sa place dans des actions d'aménagement visant à transformer la vocation des sols en terrain à bâtir il constitue un moyen simple et rapide de 'urbanisation.

Depuis la promulgation de la loi de l'orientation foncière, l'aménagement des lotissements à usage d'habitation est devenu du ressort Plusieurs organismes (des agences locales de gestion et de régulation foncière et urbaine, AADL, EPLF, etc..), soit des particuliers.

Après l'obtention du permis de lotir, le bénéficiaire concerné doit exécuter les travaux nécessaires à la viabilisation du lotissement, à savoir :

- La réalisation des réseaux de distribution d'eau.
- Les V.R.D (voiries et réseaux divers).
- Les aires de stationnement.

La bonne exécution de tous ces travaux permettra au lotisseur d'obtenir le certificat de conformité qui est une des cond