

JOURNAL OFFICIEL

DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL

PARAISANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

ABONNEMENTS ET ANNONCES	TARIF DES ABONNEMENTS				ANNONCES ET AVIS DIVERS	
Pour les abonnements et les annonces s'adresser au directeur de l'imprimerie nationale à Rufisque.	VOIE NORMALE		VOIE AERIEENNE		La ligne 1.000 francs	
	Six mois	Un an	Six mois	Un an		
Les annonces doivent être remises à l'imprimerie au plus tard le mardi. Elles sont payables d'avance.	Sénégal et autres Etats de la CEDEAO 15.000f		31.000f.	-	-	Chaque annonce répétée...Moitié prix
	Etranger : France, RDC R.C.A. Gabon, Maroc. Algérie, Tunisie. -		-	20.000f.	40.000f	
Toute demande de changement d'adresse ainsi que les lettres demandant réponse devront être accompagnées de la somme de 175 francs	Etranger : Autres Pays		23.000f	46.000f	(Il n'est jamais compté moins de 10.000 francs pour les annonces).	
	Prix du numéro Année courante 600 f		Année ant. 700f.			
	Par la poste : Majoration de 130 f par		numéro			
	Journal légalisé 900 f		Par la poste -			
			-			Compte bancaire B.I.C.I.S. n° 1520 790 630/81

S O M M A I R E

PARTIE OFFICIELLE

ARRÊT

COUR SUPREME
PREMIERE CHAMBRE ADMINISTRATIVE

2023
09 novembre . Arrêt n° 68 Affaire n° J/515/RG/22
14/12/22 1141

PARTIE OFFICIELLE

ARRÊT

COUR SUPREME
PREMIERE CHAMBRE ADMINISTRATIVE

ARRET N° 68

AFFAIRE N° J/515/RG/22 - 14/12/22

La Société Technologie 2000
(Me Djiby DIAGNE)

Contre
Le Collectif des acquéreurs de
la Cité Gadaye extension
(Me Amadou SOW)

Etat du Sénégal
(AJE)

Rapporteur : El Hadji Birame GUISSSE

Parquet Général : Amadou Mbaye GUISSSE

Audience du 09 novembre 2023

Présents :

Abdoulaye NDIAYE, *Président*

Aïssatou Diallo BA, Fatou Faye Lecor DIOP,
Kor SENE,

El Hadji Birame FAYE, *Conseillers*Matar Saloum CAMARA, *Greffier*

MATIÈRE
ADMINISTRATIVE

RECOURS
ANNULATION

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE**du jeudi 09 novembre 2023****ENTRE :**

* La société Technologie 2000 : poursuites et diligences de son représentant légal Babacar FALL en ses bureaux sis à Cambérène à Dakar faisant élection de domicile en l'étude de Maître Djiby DIAGNE, avocat à la cour au Boulevard Général De Gaulle, Bloc 180, N°C 25 au 2^e étage à Dakar ;

DEMANDERESSE,**D'une part,****ET :**

* Etat du Sénégal : pris en la personne de l'agent judiciaire de l'Etat, en ses bureaux sis au Ministère de l'Economie et des Finances, building Peytavin, Avenue de la République x Avenue Carde à Dakar ;

DEFENDEUR ;

* Le collectif des acquéreurs de la cité Gadaye extension: pris en la personne de son représentant légal El Hadji WAGUÉ, en son siège sis à Gadaye à la villa N°13 faisant élection de domicile en l'étude de Maître Amadou SOW N°1, avocat à la cour, sis à la cité APECSY 2, villa n° 390 à Dakar ;

INTERVENANT VOLONTAIRE**D'autre part,****La Cour,**

VU la requête reçue le 14 décembre 2022 au greffe central par laquelle la société Technologie 2000, élisant domicile en l'étude de Maître Djiby DIAGNE, avocat à la cour, sollicite l'annulation de l'arrêté n°022379 du 26 juillet 2022 du Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie portant autorisation de lotir les TF 9952/DP et 17076/DP, situés à Yeumbeul, de superficies respectives de 03 hectares 80 ares et 02 hectares 93 ares 64 centiares, pour le compte du collectif des acquéreurs de Gadaye ;

VU la loi organique n° 2017-09 du 17 janvier 2017 sur la Cour suprême, modifiée par la loi organique n° 2022-16 du 23 mai 2022 ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Code du Domaine de l'Etat ;

VU la loi n° 2021-21 du 02 mars 2021 fixant les règles d'applicabilité des actes administratifs à caractère réglementaire et des actes administratifs à caractère individuel, abrogeant et remplaçant la loi n°70-14 du 06 février 1970 ;

VU l'exploit du 15 décembre 2022 de Maître Jean Félix COLY, huissier de justice à Dakar, portant signification de la requête ;

VU le mémoire en intervention volontaire du collectif des acquéreurs de la cité Gadaye, reçu le 13 mars 2023 au greffe ;

VU l'arrêté attaqué ;

VU les pièces produites au dossier suite à l'instruction ordonnée par la Chambre ;

VU les autres pièces du dossier ;

Où Monsieur El Hadji Birame FAYE, conseiller, en son rapport ;

Où Monsieur Amadou Mbaye GUISSÉ, avocat général, en ses conclusions tendant au rejet ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que la société Technologie 2000 soutient que le décret de déclassement ne doit pas être pris en compte dans la présente procédure au motif que l'agent judiciaire de l'Etat qui l'a produit n'a pas intérêt à agir pour le directeur des domaines ;

Considérant qu'aucune partie n'est recevable à contester l'opportunité pour la chambre d'ordonner une instruction ;

Qu'en l'espèce, c'est à la suite de l'instruction ordonnée par la chambre que l'agent judiciaire de l'Etat a produit ledit décret ;

Qu'il s'ensuit que le grief est mal fondé ;

Considérant que la société Technologie 2000 a été autorisée par arrêté n° 00174 du 14 janvier 2001 du Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie, à procéder au lotissement du TF 9952/DP d'une superficie de 04 hectares, 48 ares et 03 centiares ;

Que par un autre arrêté n° 022379 du 26 juillet 2022 de la même autorité, le collectif des acquéreurs de Gadaye a été autorisé à lotir les TF 9952/DP et 17076/DP, situés à Yeumbeul, de superficies respectives de 03 hectares 80 ares et 02 hectares 93 ares 64 centiares ;

Que s'estimant lésée, la société Technologie 2000 a introduit le présent recours en invoquant un moyen subsidiaire en trois branches tirées de la violation des articles 15 de la Constitution, 43 et R 150 du Code de l'Urbanisme ;

Que le collectif des acquéreurs de la cité Gadaye a fait une intervention volontaire en concluant au rejet au motif que l'autorisation de lotir attaquée lui a conféré des droits acquis ;

Sur le moyen, en sa première branche tirée de la violation de la loi en ce que l'acte attaqué viole l'article 15 de la Constitution dès lors qu'il a porté atteinte à son droit de propriété sans justifier d'une nécessité publique légalement constatée et d'une juste et préalable indemnisation ;

Et sans qu'il soit besoin de statuer sur les deux autres branches ;

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article 12 alinéa 3 de la loi n° 2021-21 du 02 mars 2021 susvisée « les actes administratifs à caractère individuel ne peuvent être retirés, lorsqu'ils ont créé des droits, qu'avant l'expiration du délai du recours pour excès de pouvoir ouvert à tout intéressé ou avant l'intervention de la décision juridictionnelle sur ce recours » ;

Considérant que le premier lotissement ayant créé des droits acquis au profit de la société technologie 2000, le second qui l'abroge ou le retire implicitement peut faire l'objet d'un recours en annulation dans le délai du recours contentieux même s'il est susceptible de créer des droits acquis ;

Considérant que selon les articles 45 et 46 du Code du domaine de l'Etat, la reprise partielle ou totale, pour cause d'utilité publique, d'un terrain faisant l'objet d'un bail ordinaire ou emphytéotique, avant l'expiration de celui-ci, a lieu dans les formes déterminées en matière d'expropriation moyennant une indemnité établie en tenant compte exclusivement de la valeur des constructions et aménagements existants réalisés conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux stipulations du contrat passé avec l'Etat ;

Considérant que le protocole d'accord du 14 septembre 2020 entre le collectif des acquéreurs de Gadaye et Babacar FALL, représentant la société Technologie 2000, de même que le décret du 06 juillet 2022 portant déclassement de trois lots composés de six terrains du Périmètre de reboisement de Malika pour le règlement du litige de Gadaye, ne sauraient exonérer du respect de cette procédure ;

Considérant qu'aux termes de l'article 20 de la loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant Régime de la Propriété foncière « Les droits réels énumérés à l'article 19 n'existent, ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'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. » ;

Considérant qu'en l'espèce, il résulte de l'état de droits réels versé au dossier que la société technologie 2000 est titulaire d'un droit au bail consenti par l'Etat du Sénégal sur le TF 9952/DP ;

Qu'ainsi, avant le terme de ce bail, l'arrêté autorisant le lotissement au profit du collectif des acquéreurs de Gadaye portant entre autres sur ce même TF, en dehors de toute procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, encourt l'annulation ;

Par ces motifs

Annule l'arrêté n° 022379 du 26 juillet 2022 du Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie, mais seulement en ce qu'il a autorisé le collectif des acquéreurs de Gadaye à lotir le TF 9952/DP ;

Ainsi fait, jugé et prononcé par la première chambre administrative de la Cour suprême, en son audience publique ordinaire tenue les jour, mois et an que dessus et où étaient présents :

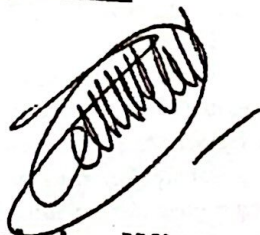
Abdoulaye Ndiaye, *Président*,

Aïssatou Diallo BA, Fatou FAYE, Lecor DIOP, Kor SÈNE, El Hadji Birame FAYE, *conseillers*,

Amadou Mbaye GUISSÉ, *avocat général* ;

Matar Saloum CAMARA, *greffier* ;

En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le Président, les conseillers et le greffier.

Le président

Abdoulaye Ndiaye

Le rapporteur

El Hadji Birame Faye

Les conseillers :

Aïssatou Diallo Ba

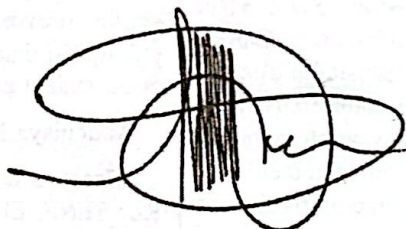


Fatou Faye Lecor Diop



Kor Sène

Pour Expédition
certifiée conforme
Dakar, le1.3.....JUIL. 2025

Le greffier

Matar Saloum Camara



Me Marema DIOP NIANG
Administrateur de l'Etat