APJB

REPUBLIQUE DU BENIN

Fraternité-Justice-Travail

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

DECRET N° 2015-013 DU 29 JANVIER 2015

portant composition et fonctionnement type des commissions d'enquête de commodo et incommodo et d'indemnisation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

CHEF DE L'ETAT,

CHEF DU GOUVERNEMENT,

Vu la loi n° 90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin ;

Vu la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin ;

Vu la proclamation, le 29 mars 2011 par la Cour Constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 13 mars 2011 ;

Vu le décret n°2014-512 du 20 août 2014 portant composition du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2009-693 du 31 décembre 2009 portant approbation de la Lettre de cadrage de la réforme foncière ;

Vu le décret n° 2010-329 du 19 juillet 2010 portant approbation de la Déclaration de la Politique Foncière et Domaniale ;

Vu le décret n°2014-564 du 1er octobre 2014 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation ;

Vu le décret n°2007-447 du 02 octobre 2007 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte Contre l'Erosion Côtière ;

Vu le décret n°2007-493 du 02 novembre 2007 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature ;

Vu le décret n° 2013-68 du 19 février 2013 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire ;

Vu le décret n° 2012-541 du 17 décembre 2012 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche ;

Sur proposition conjointe du Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Assainissement et du Ministre de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation ;

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 25 novembre 2014,

DECRETE:

CHAPITRE I : DE L'OBJET DE L'ENQUETE DE COMMODO ET INCOMMODO

Article 1er : Le présent décret détermine les procédures à suivre par la commission chargée de l'enquête de commodo et incommodo et la commission d'évaluation de l'indemnité à allouer aux victimes de l'expropriation pour cause d'utilité publique et fixe leur composition ainsi que les modalités de leur fonctionnement.

Article 2 : L'enquête de commodo et incommodo, prévue à l'article 228 du code foncier et domanial est une procédure qui consiste à recueillir toutes informations, doléances et observations des populations et institutions concernant une opération d'intérêt général, notamment l'expropriation pour cause d'utilité publique, les opérations de lotissement, le classement et le déclassement du domaine de l'Etat et des collectivités territoriales. Cette enquête permet d'assurer la fiabilité, l'équité et la réussite de l'opération projetée.

Article 3 : En matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique doit être précédée d'une enquête de commodo et incommodo.

Cette enquête dure un (01) mois à compter de son ouverture.

CHAPITRE II : DE LA COMMISSION CHARGEE DE L'ENQUETE DE COMMODO ET INCOMMODO

Section 1ère : Des missions et de la saisine de la commission

Article 4 : En application des dispositions de l'article 218 du code foncier et domanial, la commission chargée de l'enquête de commodo et incommodo a pour missions:

- d'identifier et de faire borner les terrains concernés par la procédure d'expropriation ;
- d'identifier les titulaires de droits réels relatifs auxdits terrains ;
- de délimiter par des panneaux le périmètre concerné ;
- de démarquer les propriétés, objets de contestations de celles qui ne le sont pas.

Article 5 : La commission chargée de l'enquête de commodo et incommodo est mise en place par arrêté du ministre en charge du domaine et du foncier ou du maire.

Article 6 : La commission chargée de l'enquête de commodo et incommodo est saisie par le ministre en charge des domaines et du foncier ou par le maire d'un dossier en deux (02) exemplaires qui comprend :

- une demande comportant une note explicative indiquant l'objet de l'opération ;
- une fiche indiquant les caractéristiques principales des équipements à réaliser et précisant notamment :
  - la superficie approximative du terrain ;
  - l'appréciation sommaire du coût du projet, y compris les frais d'indemnisation ;
  - la date probable de démarrage des travaux ;
  - la disponibilité des crédits d'indemnisation avec indication de l'imputation budgétaire ;
  - le plan général provisoire des propriétés susceptibles d'être frappées par les travaux projetés.

Section 2 : De la composition et du fonctionnement de la commission

Article 7 : Lorsque l'autorité expropriante est l'Etat, la commission chargée de l'enquête de commodo et incommodo est composée comme suit :

- *Président* **:** le Ministre en charge des domaines et du foncier ou son représentant et à défaut le préfet ;
- *Membres :*
  - un (01) représentant élu par les populations concernées par l'expropriation ;
  - un (01) représentant du Ministère au profit duquel l'expropriation est envisagée.

Article 8 : Lorsque l'autorité expropriante est une collectivité territoriale, la commission chargée de l'enquête de commodo et incommodo est composée comme suit :

- *Président* le maire ou son représentant ;
- *Membres :*
  - un (01) représentant élu par les populations concernées,
  - un (01) représentant de la collectivité territoriale au profit duquel l'expropriation est envisagée.

Article 9 : Outre la sensibilisation par voie de presse locale et des crieurs publics, les populations du périmètre concerné, les notables, les autorités et les titulaires de droits réels sur l'immeuble, objet d'expropriation, sont informés trente (30) jours au moins à l'avance de la date et de l'heure de l'enquête, par convocation adressée aux chefs de village et de quartier.

Article 10 : Les observations du public et des propriétaires concernés sont consignées directement par les intéressés dans un registre ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire.

Elles peuvent également être adressées par écrit à l'autorité expropriante à charge pour elle de l'annexer au registre d'enquête.

Dans le cas où l'intéressé entend présenter ses observations verbalement, soit parce qu'il est illettré ou incapable d'écrire lui-même, soit pour toute autre raison, le Ministre en charge des domaines et du foncier, le maire ou son représentant, selon le cas, fait transcrire la déclaration sur le registre qu'il signe avec l'intéressé. Si celui-ci est illettré ou incapable de signer, il apposera l'empreinte du pouce droit au bas de la déclaration.

Article 11 : La commission chargée de l'enquête de commodo et incommodo se réunit, en tant que de besoin, sur convocation de son Président.

La convocation et l'ordre du jour sont adressés à chaque membre cinq (05) jours au moins avant la date de la réunion.

Le quorum est de deux-tiers (2/3) dont obligatoirement le représentant des populations concernées, sur les deux (2) premières convocations de la Commission.

En tout état de cause, les décisions sont prises à l'unanimité des membres présents.

Article 12 : A l'issue de l'enquête, la commission chargée de l'enquête de commodo et incommodo produit un rapport qui comprend :

- un procès-verbal mentionnant les propriétés contestées, les incidents enregistrés et les observations des personnes intéressées ;
- un procès-verbal de bornage contradictoire du périmètre à exproprier ;
- le plan parcellaire dudit périmètre établi par un géomètre-expert ;
- un état des superficies individuelles ;
- un état des immeubles et cultures ;
- un état des titres de propriété ;
- un procès-verbal de vérification auprès des structures compétentes des prétentions de droit de propriété avec les pièces justificatives.

Article 13 : Les frais de fonctionnement de la commission chargée de l'enquête de commodo et incommodo sont imputés, selon les cas, au budget national ou au budget de la commune expropriante.

Article 14 : A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 3 alinéa 2, le maire, après avoir délivré un certificat attestant les conditions dans lesquelles se sont déroulés le dépôt et l'affichage prescrits par l'article 219 du code foncier et domanial et transmet le dossier complet de l'affaire, sous huitaine, à l'autorité expropriante.

Article 15 : Au regard des résultats de l'enquête de commodo et incommodo, l'autorité expropriante prend l'arrêté ou le décret de cessibilité, conformément aux dispositions des articles 223 et 224 du code foncier et domanial.

CHAPITRE III : DE LA COMMISSION D'EVALUATION DES INDEMNITES

Section 1ère : Des missions de la commission

Article 16 : La commission administrative prévue par l'article 228 du code foncier et domanial est chargée de procéder à l'évaluation des indemnités à allouer aux propriétaires et à tous autres intéressés ainsi que de l'estimation de la valeur nouvelle des propriétés assujetties à la redevance de plus-value.

Section 2 : De la composition et du fonctionnement de la commission

Article 17 : La commission d'évaluation des indemnités est composée comme suit :

- ✓ *Président :* le Ministre en charge des Domaines et du foncier ou son représentant ;
- ✓ *Vice-président* : le Ministre en charge de l'Urbanisme ou son représentant ;
- ✓ *Rapporteur* : le maire de la commune dont relève l'immeuble, objet d'expropriation ou son représentant ;
- ✓ *Membres :*
  - le Ministre en charge de l'Agriculture ou son représentant ;
  - le Ministre en charge de l'Aménagement du territoire ou son représentant ;
  - le Ministre en charge des ressources naturelles ou son représentant ;

- le Directeur général de l'Institut Géographique National ou son représentant ;
- le régisseur principal de la propriété foncière et des hypothèques ou son représentant.

Article 18 : La commission d'évaluation des indemnités se réunit à la diligence de son Président.

Article 19 : Le Président de la commission d'évaluation des indemnités saisi du dossier d'expropriation par l'autorité expropriante convoque individuellement les membres au plus tard dans les huit (08) jours suivant la date de réception du dossier.

La convocation comporte la date et le lieu de la réunion.

Article 20 : Les propriétaires relevés lors de l'enquête de commodo et incommodo sont convoqués par voie administrative ou par lettre recommandée avec avis de réception par les soins du Président, au moins huit (08) jours à l'avance.

Article 21 : Les propriétaires non identifiés sont convoqués par le président de la commission d'évaluation des indemnités, au moins quinze (15) jours à l'avance, par les soins du maire du lieu de situation de l'immeuble.
Le maire saisi avise les intéressés par voie d'affiche, de crieur public, de radio locale ou par tout autre moyen de publicité jugé opportun, de la date du passage et du lieu de réunion de la commission d'évaluation.

Article 22 : La commission d'évaluation des indemnités doit visiter les terrains et immeubles frappés par l'expropriation pour l'accomplissement de sa mission.

Article 23 : La commission d'évaluation des indemnités entend les propriétaires de droits réels en leurs observations.

Elle met en œuvre tout moyen propre à faciliter la détermination du prix exact des propriétés soumises à la procédure d'expropriation et la juste estimation des plus-values apportées par la mise en œuvre du projet.

Article 24 : A l'issue de sa réunion, la commission d'évaluation des indemnités dresse un procès-verbal circonstancié des opérations contenant :

- l'indication des demandes des propriétaires intéressés ;
- les montants des indemnités convenues ou arrêtées par la commission à la majorité de ses membres ;
- les détails des discussions ;
- en cas d'avis différents des membres de la commission, les motifs des divers avis, sans faire connaître nominativement les auteurs ;
- un état d'expertise des cultures et plantations recensées sur le site ;
- un état d'expertise des constructions ou toute autre mise en valeur ;
- un état d'expertise des plus-values.

Du montant des indemnités convenues ou arrêtées, doivent être déduites les plus-values apportées par la mise en œuvre du projet. Celles-ci doivent être versées à l'Etat ou aux collectivités territoriales concernées.

Article 25 : Le procès-verbal, à la diligence du Président, est soumis à la signature des membres de la commission d'évaluation des indemnités.

Article 26 : La commission d'évaluation des indemnités dûment convoquée peut valablement délibérer lorsque les deux-tiers (2/3) de ses membres sont présents.

Article 27 : La commission d'évaluation des indemnités doit achever ses travaux au plus tard dans les trois (03) mois de la réception du dossier.

Article 28 : Le litige sur le fond du droit, la qualité des réclamants et toutes difficultés étrangères à la fixation du montant des indemnités est déféré à la chambre de droit de propriété foncière du tribunal du lieu de situation de l'immeuble concerné.

Cette instance ne suspend pas les travaux de la commission d'évaluation des indemnités.

Article 29 : Le procès-verbal de la commission d'évaluation des indemnités est transmis dans le délai de huit (08) jours de sa réception à l'autorité expropriante.

Article 30 : En cas d'accord l'autorité expropriante, par simple requête, soumet le dossier de l'indemnisation au Président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble concerné pour homologation.

En cas de désaccord, le même Président est saisi par la partie la plus diligente.

CHAPITRE IV : DE LA PHASE JUDICIAIRE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Article 31 : En cas d'accord entre l'autorité expropriante et les personnes à exproprier, le Président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble concerné vérifie le caractère juste du prix convenu.

S'il estime que le prix fixé lèse les intérêts de l'une des parties, il procède aux ajustements nécessaires avant toute décision d'homologation.

La décision d'homologation ordonne, en l'absence de contestations au fond, le paiement du prix avant tout transfert de droit de propriété à l'autorité expropriante.

En cas de contestations liées au droit de propriété et autres droits réels, le Président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble concerné ordonne la consignation des indemnités à la caisse des dépôts et consignations.

Article 32 : A défaut d'accord, l'autorité expropriante assigne les titulaires de droit concernés et transmet sous huitaine au tribunal du lieu de situation de l'immeuble concerné le dossier de la procédure d'expropriation.

Article 33 : Les experts désignés en application des dispositions de l'article 240 du code foncier et domanial ne peuvent être choisis parmi:

- les propriétaires, leurs alliés, les fermiers et locataires des immeubles compris dans la décision de cessibilité ;
- les créanciers titulaires de droits inscrits sur lesdits immeubles.

Article 34 : L'indemnité d'expropriation est fixée en tenant compte de la valeur de l'immeuble au jour du jugement d'expropriation, sans que cette valeur puisse être inférieure à celle que possédait l'immeuble au jour de l'arrêté d'utilité publique.
Les constructions, plantations, améliorations qui ont été faites depuis le jour de l'acte portant déclaration d'utilité publique ne peuvent être prises en considération dans l'évaluation de la valeur de l'immeuble que si elles ont été autorisées par l'autorité expropriante.
Chacun des éléments déterminés à l'alinéa précédent donne lieu, le cas échéant, à la fixation d'un prix.

Article 35 : Sans préjudice des dispositions du présent décret et de celles de la loi portant code foncier et domanial, la procédure d'expropriation est instruite et jugée conformément aux dispositions du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes.

Article 36 : La décision d'expropriation fixe le montant des indemnités et des plus-values et en ordonne le paiement sans délai à la personne expropriée, à l'Etat ou aux collectivités territoriales selon les cas.

En tout état de cause, le défaut de paiement ou de consignations en cas de contestations au fond du prix fixé est suspensif du transfert du droit de propriété au profit de l'autorité expropriante.

CHAPITRE V : DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 37 : Le transport des membres de la commission d'évaluation est assuré par l'autorité expropriante ou à ses frais.

Les émoluments des magistrats, experts, greffiers et autres agents impliqués dans la phase judiciaire de la procédure d'expropriation sont à la charge de l'autorité expropriante.

Article 38 : Le Ministre de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation, le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Assainissement, le Ministre de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme, le Ministre de l'Agriculture de l'Elevage et de la Pêche et le Ministre de l'Environnement Chargé de la Gestion des Changements Climatiques, du Reboisement et de la Protection des Ressources Naturelles et Forestière sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret qui prend effet pour compter de la date de sa signature.

Article 39 : Le présent décret, qui abroge toutes les dispositions antérieures contraires, sera publié au Journal Officiel de la République du Bénin.

Fait à Cotonou, le 29 janvier 2015

Par le Président de la République
Chef de l'Etat, Chef du Gouvernement,

Dr Boni YAYI

Le Ministre de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation,

Komi KOUTCHE

Le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Assainissement,

Christian SOSSOUHOUNTO

Le Ministre de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire,

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme,

Isidore GNONLONFOUN

Le Ministre de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche,

Valentin DJENONTIN-AGOSSOU

Le Ministre de l'Environnement Chargé de la Gestion des Changements Climatiques, du Reboisement et de la Protection des Ressources Naturelles et Forestières,

Azizou El HADJ ISSA

Raphaël EDOU

AMPLIATIONS : PR 6 AN 4 CS 2 CC 2 CES 2 HAAC 2 HCJ 2 MJLDH 2 MUHA 2 MEFPD 2 MAEP 2 MDGLAAT 2 MECGCCRPRNF 2 AUTRES MINISTERES 21 SGG 4 DGBM-DCF-DGTCP-DGID-DGDDI 5 BN-DAN-DLC 3 GCONB-DGCST-INSAE 3 BCP-CSM-IGAA-IGE 4 UAC-ENAM- FADESP 3 UP-FDSP 02 JORB 1.