



CFEM مركز التكوين وتبادل الخبرات في مجال الوساطة
Centre de Formation & d'Échange en Médiation
Center for Training & Exchange on Mediation



ASSOCIATION DES FRANCOPHONES ET ARBITRES DE LA FRANCOPHONIE
ORGANISATION INTERNATIONALE DE
la francophonie

10^{ème} Session de Formation des Collaborateurs des Médiateurs Membres de l'AOMF

Sous le Thème :

**« Médiateurs et Ombudsmans face
aux litiges fonciers »**



Rabat, les 20-21-22 Novembre 2012

SOMMAIRE

PROGRAMME	1
ALLOCUTION DE MONSIEUR LE PRESIDENT DE L'INSTITUTION DU MEDiateUR LORS DE LA SEANCE D'OUVERTURE	5
ALLOCUTION DE MADAME LA COORDINATRICE DE LA SESSION DE FORMATION	9
MODULE 1 : COMPETENCES DES MEDiateURS EN MATIERE DE CONTENTIEUX FONCIER	
• <i>Expert : <u>Mme Nadia OCTAVIE</u>, Chargée de Mission - Défenseur des droits, France</i>	13
MODULE 2 : L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE	
• <i>Expert : <u>M. Emilien AMOUSSOU</u>, Directeur des Recours, Médiateur de la République du Bénin</i>	29
• <i>Expert : <u>Mme Nadia OCTAVIE</u>, Chargée de Mission - Défenseur des droits, France</i>	34
MODULE 3 : LES PLANS D'AMENAGEMENT	
• <i>Expert : <u>M. Chokri EL ARJAOUI</u>, Magistrat détaché au Ministère de la Justice et des Libertés, Maroc</i>	46
MODULE 4 : LA VOIE DE FAIT	
• <i>Expert : <u>M. Hicham EL RIYANI</u>, Magistrat détaché au Ministère de la Justice et des Libertés, Maroc</i>	54
MODULE 5 : L'EVOLUTION DU PROJET DE « LA DOCTRINE DE MEDIATION » EN MATIERE DE LITIGE FONCIERS	
• <i>Expert : <u>Mme Fatima KERRICH</u>, chef de la section de la Communication, la Coopération et la Formation à l'institution du Médiateur du Royaume, Maroc</i>	58
• <i>Expert : <u>M. Abdelhadi ATTOBI</u>, chef de la Section des Etudes, d'Analyse et de Suivi à l'institution du Médiateur du Royaume, Maroc</i>	63
RAPPORT DE SYNTHESE	79
QUESTIONNAIRE	87
RAPPORT D'ÉVALUATION	90
Liste DES PARTICIPANTS	94
ALLOCUTION DE MONSIEUR LE PRESIDENT DE L'INSTITUTION DU MEDiateUR LORS DE LA SEANCE DE CLOTURE	98

Rabat, les 20 , 21, 22 Novembre 2012



PROGRAMME

Thème général de la session : « Médiateurs et Ombudsmans face aux litiges fonciers »

Coordinateur (rice) :

Mardi 20 Novembre 2012

Matin

Séance d'ouverture

9h30: présentation des participants et des experts

9h45: Allocution de **M. Abdelaziz BENZAKOUR**, Médiateur du Royaume du Maroc.

10h00: Présentation du cadre général et des objectifs de la session de formation Par **Mme Fatima KERRICH**, Chef de la section de la Communication, de la Coopération et de la Formation à l'Institution du Médiateur du Royaume du Maroc, Coordinatrice de la session.

10h00: Informations diverses

10h30: Pause

Module 1 : Compétence des Médiateurs en matière du contentieux foncier

Experts: - **Mme Nadia OCTAVIE**, Chargée de Mission - Défenseur des droits, **France**

11h00 : Présentation générale du thème

11h30 : Echanges des expériences

12h30 : Synthèse et conclusions

13h00 : Déjeuner

Après-midi

Module 2 : L'expropriation pour cause d'utilité publique

Expert(s) : - *M. Emilien AMOUSSOU, Directeur des Recours, Médiateur de la République du Bénin*

- *Mme Nadia OCTAVIE, Chargée de Mission - Défenseur des droits, France*

14h30 : Présentation générale du thème

15h30 : Présentation des expériences autour du thème

16h00 : Pause

16h15 : Cas pratiques

16h45 : Synthèse et conclusions

Mercredi 22 Novembre 2012

Matin

Module 3 : Les plans d'aménagement

Expert(s) : - *M. Chokri EL ARJAOUI, Magistrat détaché au Ministère de la Justice et des Libertés, Maroc*

09h30 : Présentation générale du thème

10h30 : Présentation des expériences autour du thème

11h00 : Pause

11h30 : Cas pratiques

12h30 : Déjeuner

Après-midi

Module 4: La voie de fait

Expert(s) : - *M. Hicham EL RIYANI, Magistrat détaché au Ministère de la Justice et des Libertés, Maroc*

15h00 : Présentation générale du thème

15h30 : Présentation des expériences autour du thème

16h00 : pause

16h30: Cas pratiques

17 h 30: Synthèse et conclusions

Matin

L'évolution du projet de "la Doctrine de médiation"
en matière de litiges fonciers

*Expert(s) : - Mme Fatima **KERRICH**, chef de la section de la Communication, de la
Coopération et de la Formation à l'institution du Médiateur du Royaume, **Maroc**
- M. **Abdelhadi ATTOBI**, chef de la Section des Etudes, d'Analyse et de Suivi à
l'institution du Médiateur du Royaume, **Maroc***

***09h 00** : Présentation du projet*

***10h00** : Présentation des cas d'écoles*

***11 h00** : Pause*

***11h 30** : Cas pratiques*

***13h00** : Déjeuner*

Après-midi

Séance de clôture

***14h30** : Evaluation de la session et présentation du rapport de synthèse*

***15h00** : Allocution de M. **Abdelaziz BENZAKOUR**, Médiateur du Royaume du Maroc.*

***15h30** : Distribution des Attestations*

Allocution d'ouverture

**Allocution d'ouverture de la 10^{ème} Session de formation
des collaborateurs des Médiateurs, membres de l'Association
des Ombudsmans et Médiateurs Francophones organisée
sous le thème :
« Médiateurs et ombudsmans face aux litiges fonciers »**

Mesdames et Messieurs,

Je tiens tout d'abord à souhaiter la bienvenue à l'ensemble des experts, observateurs et participants présents à cette formation destinée aux collaborateurs des Médiateurs membres de l'Association des Ombudsmans et Médiateurs de la francophonie (AOMF).

Organisée par le Centre de Formation et d'Echange en Médiation, dont le siège se trouve, comme le savez, ici au Maroc, en collaboration avec l'Institution du Médiateur du Royaume et le Secrétariat Général de l'Association, cette nouvelle session, la dixième du genre, s'inscrit dans le cadre de la continuité et du développement des objectifs tracés pour ses précédentes. Je suis persuadé qu'elle constituera un nouveau jalon pour resserrer les liens entretenus par nos institutions et promouvoir leur action dans le sens espéré de la consécration des valeurs de citoyenneté active et de participation réelle à l'établissement ou la consolidation de l'Etat de droit dans nos différents pays.

Mesdames et Messieurs,

L'objet principal de cette 10^{ème} session est, comme il vous a été annoncé, la concrétisation de l'orientation stratégique de notre association visant le renforcement des expériences opérationnelles des diverses institutions opérant dans le domaine de la médiation, celles déjà existantes ou celles en cours de

création, à travers la valorisation des compétences de leur personnel, de leur formation continue et de l'échange bénéfique des expertises acquises dans le traitement quotidien des doléances.

Nous sommes certainement tous convaincus de l'importance de la qualification du personnel et de l'amélioration du niveau de ses connaissances, de ses capacités de gestion afin d'être en mesure de tirer le meilleur profit des bonnes pratiques susceptibles d'influer sur ses itinéraires et ses méthodes de travail pour accompagner les novations enregistrées sur le plan interne et relever les défis qui se dessinent sur le plan international.

De ce fait, notre approche se base sur la continuité de la formation des collaborateurs des membres de l'association, non seulement comme une nécessité, mais surtout en tant que culture qu'on doit adopter et s'approprier pour servir au mieux les grands chantiers, défendre les droits, propager les principes de Justice, d'Equité et également les valeurs de moralisation, de transparence et de bonne gouvernance du secteur public.

Cette approche s'attache également à la promotion de la communication entre l'administration et les citoyens et s'inscrit évidemment dans l'action de redressement et de réforme administrative, en application du pouvoir de proposition conféré à nos institutions.

Mesdames et Messieurs ;

Donnant suite aux suggestions et recommandations pertinentes formulées par les participants aux sessions précédentes, notamment les huitième et neuvième sessions, la présente session aura pour thème les cas de litiges fonciers et ce, pour diverses raisons :

- En premier lieu, l'intérêt accordé au domaine foncier reflète en lui-même l'importance de l'un des droits fondamentaux fortement liés au vécu des citoyens. J'entends par là le droit à la propriété reconnu par les constitutions et législations nationales, qui veillent à sa protection, en interdisant strictement d'y porter atteinte, sauf dans les cas stipulés par la loi et selon des conditions et des règles précises et communément admises ;

- En second lieu, un pourcentage significatif des litiges soumis à nos institutions concerne précisément des cas de litiges fonciers, notamment dans les pays africains confrontés à de grandes difficultés dans la gestion de ce secteur.

En raison des structures foncières inadaptées aux besoins actuels, auxquelles il faut ajouter le retard l'immatriculation de la majorité des terres et l'existence de terres dont la jouissance a été cédée depuis des siècles à des catégories sociales ou à des tribus pour divers motifs (terres collectives ou Guich au Maroc par exemple).

L'expropriation des terrains appartenant à des particuliers, initiée par quelques administrations publiques, figure au premier chef de cette catégorie de litiges.

Dans la majorité des cas, il semble que cette action soit menée sans tenir compte des procédures légales, voire même en l'absence d'une indemnisation conséquente des propriétaires et ce, même quand les procédures en vigueur sont suivies formellement ;

- Par ailleurs, si le problème lié aux propriétés foncières s'avère parmi les problèmes les plus difficiles et les plus complexes entre les particuliers, le degré de complexité de ce problème augmente davantage lorsque l'administration est partie prenante dans de pareils conflits, que ce soit de manière directe ou indirecte.

En se référant à quelques rapports élaborés par les institutions d’Ombudsmans et de Médiateurs, il est aisé de constater que les problèmes fonciers en Afrique sont devenus un sujet d’actualité appelant donc l’adoption urgente d’une gouvernance foncière efficace, à même de protéger l’un des droits fondamentaux du citoyen.

De ce point de vue, nous avons essayé, à travers l’examen de plusieurs données relatives à ce sujet, de présenter quelques problématiques y afférentes, tels que l’expropriation pour cause d’utilité publique, les plans d’aménagement, ou les voies de fait, comme c’est le cas, par exemple, au Maroc.

Mesdames et Messieurs,

Cette session vous offrira certainement l’occasion d’examiner ces différentes problématiques et d’échanger vos opinions à leur égard, en vous basant, bien évidemment, sur vos diverses et riches expériences, en vue de formuler des positions ou présenter des approches pouvant servir de référence pour la résolution d’affaires similaires soumises à l’une ou l’autre de nos institutions.

En vous souhaitant un bon séjour parmi nous, j’espère que les travaux de cette session aboutiront à des résultats pratiques et satisfaisants pour l’évolution que connaissent nos institutions et pour répondre favorablement aux attentes des usagers dans nos pays respectifs.

Je vous remercie de votre attention.

Rabat – du 20 au 22 Novembre 2012

*M. Abdelaziz BENZAKOUR,
Médiateur du Royaume du Maroc*

Présentation du cadre général de la session

Chères participantes et participants;

Je voudrais au début remercié, en votre nom et au nom du comité d'organisation de la session, Monsieur le Médiateur du Royaume du Maroc pour la bienveillance qu'il ne cesse d'accorder au domaine de formation, en le plaçant parmi les priorités du programme d'action de l'institution. Ceci provient de son dévouement à continuer son appui aux institutions d'Ombudsmans et des Médiateurs Francophones, soit dans le cadre de la coopération bilatérale ou à travers une série de sessions de formation programmée par le centre de formation et d'échange en médiation, et ce malgré sa non représentativité au sein des structures principales de cette association.

Comme indiqué dans son allocution, M. le Médiateur du Royaume, envisage de faire de la formation et de la formation continue une nécessité pressante et une culture à adopter dans les stratégies d'action de nos institutions, étant un vecteur important des ressources humaines vers un rendement innové et renforcé, et un professionnalisme développé.

Mesdames et Messieurs

L'objectif souligné à travers l'organisation de cette session, est de vous faciliter l'accomplissement de vos missions en matière de traitement des plaintes et des doléances, qui nécessite des outils aussi bien pédagogiques que référentiels favorisant l'aboutissement des résultats escomptés, en tenant

compte des principaux points de convergence qui unissent les différentes institutions de médiation dans l'espace francophone.

Ainsi, Le thème choisi pour cette session est « **le Médiateur face aux litiges fonciers** », c'est-à-dire les litiges fonciers à l'encontre de l'administration, qui représentent une vraie problématique faisant face aux institutions d'Ombudsmans, avec une différence dans leurs méthodes de traitement d'un pays à l'autre, selon l'arsenal juridique réservé au système foncier en vue de garantir la protection nécessaire des droits des citoyens, et selon l'application effective de ces droits, et des principes d'Équité.

Dans notre conception du traitement de ce dossier, cette session ne se penchera pas sur la situation de la propriété foncière dans nos pays, compte tenu des contraintes de temps, mais sur les différents types de problèmes rencontrés par les citoyens dans leurs relations avec les administrations publiques, et la manière dont les Médiateurs et Ombudsmans traitent celles-ci, à commencer par les moyens d'intervention et d'influence dont ils sont dotés, et par conséquent d'aborder le sort de leurs interventions ou ce qui est généralement appelée la médiation réussie.

A cet égard, notre session s'étalera sur trois jours qui seront dédiés à la discussion et l'examen de quatre modules principaux:

Premier module : Compétence des Médiateurs en matière du contentieux foncier sera présenté par **Mme Nadia Octavie, Chargée de Mission - Défenseur des droits – France ;**

Deuxième module : l'expropriation pour cause d'utilité publique sera présenté par :

Emilien AMOUSSOU, Directeur des Recours - Médiateur de la République du Bénin ;

et Mme Nadia Octavie, Chargée de Mission- Défenseur des Droits – France ;

Troisième module : les plans d'aménagement sera présenté par M. Chokri EL AJRAOUI, Magistrat rattaché au Ministère de la justice et des Libertés -Royaume du Maroc ;

Quatrième module : la voie de fait sera présenté par M. Hicham EL RIYANI, Magistrat rattaché au Ministère de la justice et des Libertés - Royaume du Maroc ;

L'intérêt accordé à ces problématiques est du à leur impact négatif sur les citoyens lésés ainsi que sur la stabilité sociale lorsqu'il s'agit de violation de la loi et de la procédure en vigueur ou en cas de non réalisation de l'utilité désirée de l'expropriation.

S'agissant du dernier module, il présentera les cas exemplaires des interventions de certains Médiateurs dans des affaires du foncier d'une manière spécifique, en se basant sur les données enregistrées dans la base de données réservée à la doctrine de la médiation. Ce module sera encadré par :

Mme Fatima KERRICH, chef de la section de la Communication, la Coopération et la Formation, Institution du Médiateur du Royaume - Maroc

et M. Abdelhadi ATTOBI, chef de la Section des Etudes, d'Analyse et de Suivi - Institution du Médiateur du Royaume - Maroc

Ce dernier module a été choisi et programmé lors de cette session pour saisir l'objectif pour lequel la doctrine de la médiation a été faite ainsi que pour mieux appréhender la signification des cas d'école, et les expliquer davantage, afin d'enrichir la base de données dédiée à ce sujet.

*La Coordinatrice de la session,
Mme Fatima KERRICH.*

Module n° 1 :

Compétence des Médiateurs en matière du contentieux foncier

Expert : Mme Nadia OCTAVIE

Chargée de Mission - Défenseur des droits -
France

Introduction :

Selon un vieux proverbe français, il n'est « *nul terre sans guerre* » ou « *qui a terre ne vit sans guerre* ».

Parce qu'elle permet à l'Homme d'assouvir ses besoins primaires puisque sans elle, point d'élevage, d'agriculture et de logement, la terre a toujours été symbole de richesse et objet de convoitises.

La première bataille de l'humanité dont on a retrouvé les traces en Egypte, sur le site de Jebel el Sahaba, près d'Assouan, vers - 13 740, plus ou moins 600 ans, pourrait avoir été un conflit foncier dont l'objet a pu être des lieux de pâturage ou des zones fécondes.

Bien d'autres conflits nationaux ou internationaux ont été des conflits fonciers : les guerres de conquête (ex. guerre de 7 ans), la seconde guerre mondiale, les conflits fonciers sur le continent américain (ex. Brésil : des centaines de morts dans le cadre de la revendication des terres ayant appartenu au Guarani dans les années 1970, au Honduras, Afrique et en Asie, notamment au Cambodge)

Pour ce qui nous concerne, collaborateurs des médiateurs et ombudsmans de la francophonie, les litiges fonciers entrant dans notre champ de compétences sont ceux qui opposent des personnes publiques (Etat, collectivités locales : (Régions, départements, communes, EPCI) ou personnes investies d'une mission de service public (EPA, établissements publics fonciers) et personnes privées dans le cadre de la remise en cause du droit de propriété.

En effet, l'article 4 de la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits dispose que :

Le Défenseur des droits est chargé :

1. *De défendre les droits et libertés dans le cadre des relations avec les administrations de l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics et les organismes investis d'une mission de service public ; »*

Bien que le droit de propriété dispose d'une protection particulière en France :

- l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, repris dans le préambule de la constitution de la Vème république (valeur constitutionnelle), selon les termes duquel : « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ».

- Le Code Civil qui précise, en son article 545 que :« *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.*»
- l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, dont la violation peut être sanctionnée par la Cour européenne des droits de l'homme: « *Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international. Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour régler l'usage des biens conformément à l'intérêt général...* »

Il apparaît que le droit de propriété n'est pas un droit absolu puisque la loi et la jurisprudence en ont fait un droit relatif en prévoyant que chacun peut en être privé si l'intérêt général l'exige et moyennant une indemnité.

Quelles est donc la place de la médiation dans la résolution des litiges fonciers dans ce contexte ?

Après avoir déterminé rapidement les litiges fonciers pour lesquels nous ne sommes pas compétents, nous allons nous intéresser dans un premier temps à la place de la médiation face à aux procédures attentatoires au droit de propriété (I) puis dans un second temps, à la résolution amiable des conflits relatifs à la constructibilité et aux transferts de propriété (II)

Incompétences :

- Les litiges privés : litiges relatifs à l'acquisition du domaine privé de la collectivité par une personne privée ou du domaine public puisque la cession du domaine public n'est possible que si elle est précédé d'un acte de déclassement,
- litiges entre personnes privées

Présentation d'un cas pratique

- litiges entre administrations : article 10 de la loi organique : « *Le Défenseur des droits ne peut être saisi ni ne peut se saisir des différends susceptibles de s'élever entre les personnes publiques et organismes mentionnés au 1° de l'article 4* ».
- réclamations mettant en cause une administration étrangère
- litiges où notre intervention aurait pour conséquence de remettre en cause une décision de justice (article 33 alinéa 1^{er} de la loi organique n° 2011-333 : « *Le Défenseur des droits ne peut remettre en cause une décision juridictionnelle* ».

I – La Médiation face à la mise œuvre des outils de politique foncière

Nous n’aborderons pas ici le cas où la personne publique ou la personne privée investie d’une mission de service public intervient sur le marché foncier comme n’importe quel acheteur pour acquérir à l’amiable un terrain parce que, dans ce cas, elle est soumise aux règles de droit privé et que le bien acheté fera partie du domaine privé de la commune.

Sa seule obligation est alors de demander une évaluation au Ministère des Finances, service des Domaines. Mais ce n’est qu’une indication que la collectivité n’est pas tenue de suivre.

Les procédures qui permettent à l’administration de priver quelqu’un de son droit de propriété sont nombreuses pour peu que leur mise en œuvre réponde à un besoin d’intérêt général (A). Cependant des sanctions sont prévues dès lors que l’administration outrepassé les droits qui lui sont octroyés (B).

A/ les atteintes au droit de propriété

1. L’expropriation pour cause d’utilité publique

Cette procédure permet à l’administration d’acheter un terrain ou un bâtiment en obligeant son propriétaire à le lui céder (vente forcée), moyennant le versement du “juste” prix, qui fait d’abord l’objet d’une évaluation par le ministère des finances.

Compte tenu de son caractère “agressif”, l’exercice de ce droit est entouré de garanties. L’Etat, par l’intermédiaire du préfet, vérifiera tout d’abord que l’acquisition est faite dans un but d’intérêt général en signant la “Déclaration d’Utilité Publique”, au terme d’une enquête publique. D’autre part, si l’exproprié est en désaccord avec le prix proposé, la possibilité lui est offerte de le contester auprès du juge de l’expropriation qui fixera alors en dernière instance le prix.

Cf. module 2 : l’expropriation pour cause d’utilité publique

2. Les droits de préemption

Ce sont des procédures largement utilisées en France qui permettent à leurs bénéficiaires de se substituer à l’acquéreur lorsqu’un propriétaire déclare son intention de vendre son bien, terrain ou logement.

En cas de désaccord sur le prix, le propriétaire peut soit retirer son offre, ou faire une contre-proposition, et aller éventuellement jusqu’au juge de l’expropriation en cas de désaccord persistant.

3. Le droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est une procédure qui permet à une personne publique (collectivité territoriale...) d’acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement

définies par elle (zone U et AU), un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Il est généralement exercé par la commune qui l'institue par délibération de son conseil municipal, mais il peut néanmoins être délégué à l'État, à un organisme, à un établissement public ou à une société d'économie mixte.

Ce droit de préemption urbain ne peut être utilisé que pour :

- mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat,
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- la création ou l'aménagement de jardins familiaux.

Dès réception de la déclaration d'intention d'aliéner adressé par le notaire, la commune, si elle est intéressée par le bien, va faire appel au service des domaines afin qu'il évalue le prix du bien à préempter en fonction des prix du marché et des transactions récemment effectuées. Les agents du service des domaines peuvent effectuer une visite de l'immeuble, mais ne peuvent pas inspecter l'intérieur de l'appartement ou de la maison.

Présentation d'un cas pratique : Contestation du prix proposé

La commune n'est pas obligée d'acquérir la totalité du bien préempté et peut n'acheter qu'une partie de celui-ci. Le prix de la vente devra alors tenir compte de l'éventuelle perte de valeur subie par la partie du bien non préemptée, car celle-ci risque d'être difficile à revendre. Cependant, dans le but d'assurer la protection du propriétaire du bien, ce dernier peut exiger que la commune acquière l'ensemble du bien.

Pas de réclamation sur ce thème

La décision instituant un droit de préemption peut faire l'objet d'une demande d'annulation notamment lorsque la décision de préemption est insuffisamment motivée par la commune. La demande d'annulation doit être présentée devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de l'affichage de la décision en mairie.

L'éventuel acquéreur écarté peut également demander l'annulation de la décision de préemption dès lors qu'il est titulaire d'un compromis de vente.

Les réclamants ont intérêt à ester en justice plutôt que de privilégier la médiation sur cette question

La principale conséquence de l'annulation d'une décision de préemption est que la commune est considérée comme n'ayant jamais décidé de préempter. Si le transfert de propriété n'est pas encore intervenu, l'annulation empêche qu'il ait lieu. Si, en revanche, il est déjà intervenu, l'ancien propriétaire ou l'acquéreur écarté peuvent obtenir l'annulation de la vente. À partir de ce moment-là, le propriétaire qui récupère son bien peut le revendre à l'acquéreur écarté au prix et aux conditions de son choix.

La commune peut être condamnée à verser des dommages et intérêts au propriétaire pour réparer le préjudice subi en raison du fait qu'il n'a pu disposer de la somme qu'il aurait pu obtenir de la vente pendant la période courant de la décision illégale de préemption à la date de retrait de cette décision.

L'acquéreur potentiel ayant signé un compromis de vente peut également réclamer la réparation du préjudice subi pour les dépenses qu'il a effectuées avant la date de l'exercice du droit de préemption.

Présentation d'un cas pratique : demande des acquéreurs potentiels de remboursements des frais d'acte et des émoluments

Le droit de préemption des SAFER

Les SAFER sont des sociétés anonymes qui ont pour vocation de contribuer à la mise en œuvre du volet foncier de la politique des collectivités territoriales en matière d'aménagement et de développement durable du territoire rural. A ce titre elles procèdent à l'acquisition de terres et d'exploitations agricoles ou forestières librement mises en vente par leurs propriétaires afin notamment de permettre l'installation ou le maintien d'activités agricoles. La SAFER procède préférentiellement à l'acquisition des biens par négociations à l'amiable. La préemption ne concerne en moyenne que 10% du total des surfaces acquises.

Les actions en justice visant à contester la décision de préemption sont irrecevables au delà de six mois à compter de la date à laquelle cette décision a été rendue publique, sauf si l'objet de l'action en justice porte sur le respect des objectifs fondant le droit de préemption de la SAFER.

La préemption au titre des espaces naturels sensibles

Ce droit de préemption permet aux Départements de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels boisés ou non qui présentent des qualités paysagères, écologiques ou esthétiques, ou dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable. Cette politique doit permettre notamment la préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues, la sauvegarde des habitats naturels et l'ouverture de ces espaces au public.

L'Etat peut également créer des zones de préemption à l'initiative du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires relevant de la compétence de ce dernier.

Le droit de préemption en cas de vente d'anciennes carrières laissées à l'abandon

Les communes, et à défaut les départements, ont un droit de préemption en cas de vente de carrières laissées à l'abandon, lorsque celles-ci ont été exploitées sur leur territoire.

Le droit de préemption sur la vente d'installation de stockage de déchets en fin d'exploitation.

A l'occasion de la vente de tels immeubles, contenant des déchets susceptibles de produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, de dégrader les sites ou les paysages, de polluer l'air ou les eaux, d'engendrer des bruits et des odeurs et, d'une façon générale, de porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement, la commune peut exercer le droit de préemption. Le prix d'acquisition est fixé en tenant compte, le cas échéant, du coût de la surveillance et des travaux qui doivent être effectués pour prévenir les nuisances.

Le droit de préemption dans le cadre d'un programme local de l'habitat

L'objectif est de favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le droit de préemption dans le cadre de vente d'immeubles à la découpe

Cette procédure permet à la commune peut faire usage de son droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux du ou des locataires.

Le Droit de préemption en cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble constituant la résidence principale d'une personne en difficulté.

En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. La commune peut déléguer ce droit à un office public d'habitations à loyer modéré ou à un office public d'aménagement et de construction. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Le Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux pour faire

L'objectif est de faire face à la disparition des activités commerciales et artisanales de proximité.

B / Les sanctions des dérives de l'administration

4. L'emprise irrégulière

Elle est caractérisée par la dépossession définitive réalisée sans titre qui l'autorise et qui porte une atteinte grave au droit de propriété :

Les principes fixant la répartition des compétences entre les deux ordres de juridiction pour connaître de questions relatives à des emprises irrégulières résultent de deux arrêts du Tribunal des conflits du 17 mars 1949, société Hôtel du Vieux Beffroi, et société Rivoli Sébastopol: « il appartient à l'autorité judiciaire, gardienne de la propriété privée, de réparer les préjudices nés de cette dépossession ».

Ainsi de la pose de canalisation sur un terrain privé avant l'établissement d'une servitude ou d'une expropriation :

- T.C. 21 juin 2004, SCI Camaret c/SIVOM de la région d'Issoire et des communes de la banlieue sud-clermontoise, n°3400
- T.C. 19 mars 2007, Mme ... c/ communauté d'agglomération de Bourges, Bourges Plus et autres, n°3590

Présentation d'un cas pratique

5. La voie de fait

C'est une atteinte grave à une liberté fondamentale ou à la propriété privée provoquée soit par une décision administrative manifestement insusceptible de se rattacher à un pouvoir de l'administration, soit par l'exécution forcée d'une décision, même légale, lorsque l'administration n'a manifestement pas le pouvoir d'y procéder.

Cf. module n°3

1. La cession gratuite de terrains

Le code de l'urbanisme (article R. 332-15) permettait à l'autorité administrative qui délivrait le permis de construire de solliciter, à l'occasion de la délivrance de l'autorisation, la cession gratuite d'une bande de terrain ne pouvant excéder 10 % de la surface du terrain initial en vue de l'élargissement, le redressement ou la création des voies publiques.

Or, dans sa décision du 22 septembre 2010, le Conseil Constitutionnel a déclaré que cette disposition était inconstitutionnelle car définie par le pouvoir réglementaire.

La déclaration d'inconstitutionnalité ayant pris effet à compter de sa publication au Journal Officiel du 23 septembre 2010, tous les permis de construire qui sont délivrés depuis cette date ne peuvent plus légalement contenir de prescription relative à une cession gratuite de terrain.

Il nous arrive cependant régulièrement de rappeler à des communes ou à des réclamants que la cession gratuite de terrain est illégale.

2. L'« expropriation indirecte » ou « expropriation de fait »

La doctrine avait pris l'habitude d'appeler ainsi la dépossession d'une personne privée de son bien par une personne publique grâce aux particularités du régime des ouvrages publics ou de la domanialité publique. Pendant longtemps, l'adage bien connu selon lequel « ouvrage public mal planté ne se détruit pas » a permis à l'administration de déposséder des particuliers de leurs immeubles en édifiant sur leurs propriétés un ouvrage public. Une fois construit, même au terme d'une procédure illégale, l'ouvrage public ne pouvant plus être démolit, l'administration se retrouvait en possession d'un immeuble situé sur un terrain dont elle n'était pas formellement propriétaire.

Le même effet pouvait également résulter d'une délimitation irrégulière du domaine public naturel qui conduisait à y inclure des terrains privés par erreur. Lorsque cette emprise était devenue définitive, du fait de l'expiration des délais de recours, le propriétaire légitime n'avait plus alors qu'à se tourner vers le juge judiciaire pour en obtenir l'indemnisation. Celui-ci constatant le transfert, de fait, de la propriété, fixait alors l'indemnité de dépossession sans tenir compte des règles propres au droit de l'expropriation.

La Cour de cassation a mis fin à cette pratique dans une décision du 6 janvier 1994 (Cass. ass. plén., 6 janv. 1994, no 89-17.049, en reconnaissant qu'« un transfert de propriété, non demandé par le propriétaire ne peut intervenir qu'à la suite d'une procédure régulière d'expropriation »).

Dès lors, l'expropriation indirecte par le biais de l'implantation d'un ouvrage public n'est plus possible ; le transfert de propriété devra se faire, soit à l'amiable, soit par une procédure d'expropriation régulière, même si le juge judiciaire peut ordonner la démolition (Cass. 1re civ., 28 juin 2005, no 03-14.165,).

Quand une telle problématique nous est présentée, nous rappelons à l'administration que l'expropriation indirecte d'un terrain entraîne des conséquences financières lourdes pour les expropriants puisque à défaut de restitution, l'indemnité à accorder aux requérants ne se limite pas à la valeur qu'avait leur propriété à la date de l'occupation, mais que le propriétaire doit être indemnisé à la valeur actuelle du terrain accompagnée d'une somme pour la plus-value apportée par la présence de bâtiments (CEDH, 6 mars 2007, affaire n 43662-98, Scordino c/ Italie), qui, par ailleurs est un arrêt d'exécution de la décision CEDH, 17 mai 2005, affaire 43362/98, Scordino c/ Italie).

II/ Le règlement amiable des conflits relatifs à la constructibilité et au transfert de propriété

A/ les litiges relatifs aux documents d'urbanisme

1. La contestation des options d'aménagement retenues par les autorités publiques dans le cadre de l'élaboration des documents locaux d'urbanisme (POS/PLU, PPR...)

Les Plans d'Occupations des Sols (P.O.S), les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) et les PPR N (plans de prévention des risques naturels) sont des documents d'urbanisme qui définissent des zones où les terrains seront soit inconstructibles, soit constructibles moyennant le respect d'un certain nombre de prescriptions, et qui en réglementent l'usage, réduisant parfois fortement leur valeur patrimoniale.

Les auteurs des plans n'étant pas liés, pour déterminer leur contenu, par le principe d'égalité des citoyens devant la loi, cet état de droit est source d'inégalité et d'insatisfaction. Aussi, il n'est pas étonnant que de nombreux citoyens sollicitent l'aide du Défenseur des droits pour obtenir une évolution du document d'urbanisme qui leur serait plus favorable.

Nos interventions sont limitées dans ce domaine et doivent donc être extrêmement ciblées.

En effet, les options d'aménagement retenues par la commune découlent de la libre gestion qui lui est conférée par les lois relatives à la décentralisation : dès lors, tout avis émis en opportunité par le Défenseur des droits sur le classement d'un terrain pourra être regardé comme une atteinte à ce principe. Par ailleurs, l'élaboration d'un document d'urbanisme nécessite la mise en œuvre d'une procédure longue, coûteuse et extrêmement réglementée.

Compte tenu de cet état de droit et de fait, l'espace d'intervention du défenseur des droits est limité et son action de médiation est guidée par deux principes :

- ne jamais inciter une commune à modifier ou à réviser son document pour la simple satisfaction d'un intérêt particulier. En effet, si un tiers saisissait le juge administratif, ce dernier ne manquerait pas d'annuler l'acte portant publication ou approbation du document, le POS et le PLU étant deux outils d'urbanisme au service du seul intérêt général.
- ne jamais proposer une modification qui, compte tenu de son caractère substantiel, serait de nature à remettre en cause l'économie générale du document d'urbanisme.

Il est toutefois possible d'engager une action de médiation auprès de la collectivité locale dans certains cas :

- Une modification mineure pourra être proposée dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision déjà en cours ou à venir.

Monsieur X est propriétaire d'un terrain qui, au regard du document d'urbanisme contesté, est situé dans une zone inconstructible à proximité immédiate d'une zone urbaine. Dans le cadre d'une évolution existante ou future du document, il pourra être demandé à la commune de procéder à un déplacement de la limite entre les deux zones de manière à intégrer la parcelle, objet du litige, dans une zone constructible.

- Il est possible de conseiller à une commune de revoir son document d'urbanisme, dès lors que les dispositions qu'il contient semblent manifestement illégales.

Ex- Les dispositions du document ne sont pas compatibles avec celles contenues dans le schéma directeur ou le futur schéma de cohérence territoriale. Ainsi, un document d'urbanisme ne peut pas classer une propriété en zone inconstructible alors qu'au regard d'une norme supérieure, il se situait dans un espace urbanisé ou urbanisable.

- Les dispositions du document ne sont pas conformes aux servitudes d'utilité publique qui ont été instaurées par l'Etat.

Ex. : Le Préfet approuve un Plan de Prévention des Risques (P.P.R) pour prendre en considération les risques d'inondation dans un secteur en bordure d'un fleuve. Le document communal classe le terrain en zone constructible alors que le P.P.R le situe dans une zone rouge où les risques d'inondation sont majeurs.

- Les dispositions ont été prises exclusivement pour pénaliser ou favoriser une personne ou une opération d'urbanisme.

Ex. : La propriété d'un ancien élu, située au cœur d'une zone urbaine, a été classée en zone naturelle à protéger alors que les lieux laissent apparaître clairement que les caractéristiques de la parcelle ne le justifient pas.

Un terrain a été classé dans une zone inconstructible dans le seul but de permettre à terme une expropriation au moindre coût pour la commune

- La procédure d'élaboration du document prévue par les textes n'a pas été respectée.

Ex. : A l'issue d'une enquête publique, un commissaire-enquêteur a émis un avis défavorable sur le classement d'une parcelle en zone naturelle. La commune est passée outre cet avis sans apporter les motifs d'ordre urbanistique qui justifiaient une telle prise de décision.

- La réparation des préjudices découlant de l'instauration de nouvelles servitudes d'urbanisme

Le législateur a posé le principe de l'absence d'indemnisation des préjudices découlant de l'instauration d'une servitude d'urbanisme (article L 160-5 du code de l'urbanisme). Les servitudes imposées par un PPRN n'entrent pas dans le champ d'application de cet article. L'indemnisation des propriétaires dont les terrains sont rendus inconstructibles du fait d'un tel plan est néanmoins possible lorsque les servitudes résultant de ce plan leur font supporter une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi.

En conséquence, nous n'engageons pas d'action auprès d'une commune en vue d'obtenir réparation pécuniaire dès lors qu'un particulier estimera avoir été lésé, à l'occasion d'une évolution du P.O.S ou du P.L.U, du fait que son terrain, initialement constructible, a perdu cette capacité.

En revanche, si le dommage allégué résulte d'une disposition manifestement illégale du document, la responsabilité de la commune pourra être mise en cause et le dysfonctionnement constaté ouvrira éventuellement droit à réparation si le préjudice allégué est direct et certain.

Monsieur X s'est vu opposer des refus de permis de construire au motif que le P.O.S classait le terrain d'assiette du projet en zone inondable. La comparaison du document graphique du P.O.S et du Plan de Prévention des Risques (P.P.R) permet de constater qu'il existe une contradiction entre les deux documents, une demande d'indemnisation pourra alors être utilement soutenue par le Médiateur.

2. Les réclamations relatives aux décisions individuelles d'utilisation des sols (permis de construire, autorisations de lotir, déclarations de travaux ... et depuis le 1er octobre 2007 : permis d'aménager, déclaration préalable...)

Le permis de construire est un acte qui, passé le délai de recours contentieux, acquiert un caractère définitif. Ce délai forclus, l'action de médiation ne pourra prospérer. C'est pourquoi, en règle générale et quand cela est encore possible, nous signalons à l'usager qu'il lui appartient d'engager à titre conservatoire une action devant le tribunal administratif. Cette démarche laisse le temps de la négociation amiable. Le requérant, après aboutissement de la médiation, pourra toujours se désister.

Les plaignants, dans le cadre de ce type de réclamations, contestent souvent la décision de refus qui leur a été opposée sans se soucier du régime juridique dont relève leur projet de construction et des considérations d'ordre légal qui ont fondé la décision contestée.

Aussi, Il convient pour l'étude de ces dossiers de demander la production de la décision administrative ainsi que les plans annexés à cette dernière. L'examen des documents doit permettre de vérifier que les motifs avancés par les décideurs sont juridiquement fondés soit sur le document d'urbanisme publié ou approuvé, soit, en l'absence d'un tel document, sur les dispositions du règlement général d'urbanisme (livre I titre 1 du Code de l'Urbanisme) et sur les lois relatives à l'aménagement (loi littoral, loi montagne, loi sur la protection des monuments historiques...).

- Si l'administration a mal motivé sa décision : il convient de développer cette argumentation auprès de l'autorité compétente et de solliciter le retrait de l'acte administratif contesté.
- Si l'analyse révèle que le projet du requérant n'est pas conforme aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol, la demande du réclamant est rejetée.

En effet, la situation personnelle du demandeur n'est jamais prise en considération lors de la délivrance d'un droit de construire. En effet, une décision prise au mépris des textes, dans le seul but de répondre à une demande particulière, n'apportera à son bénéficiaire aucune sécurité juridique, notamment en cas de recours contentieux engagé par un tiers. En droit de l'urbanisme, aucune dérogation n'est possible. Seule une adaptation mineure peut être envisagée dans les conditions prévues par les textes (adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes).

Ex. : Le projet de construction est implanté à 2,85 m de la limite séparative. Le POS précise que l'implantation des constructions est de 3 m Compte tenu de la typologie du terrain, le particulier a, par une adaptation mineure, obtenu, un droit à construire.

B / Les litiges avec l'administration fiscale

1. Les litiges avec le service du cadastre

Dans son rapport de 1993, le Médiateur de la République relevait que les litiges mettant en cause l'administration du Cadastre montraient une méconnaissance, par les administrés, du rôle de ce service et de la portée juridique des documents qu'il délivre. Ainsi leur est-il souvent attribué une valeur qu'ils ne possèdent pas, notamment en matière de propriété.

Or il faut savoir que les documents cadastraux sont des pièces de nature purement administrative (valeur fiscale): ils décrivent seulement des situations de propriété apparentes, mais ne constituent en aucun cas une preuve (ou même une présomption) de propriété.

Ils ne peuvent donc être utilement produits en cas de contestation du droit de propriété dont la reconnaissance ne sera établie que sur le fondement des mentions énoncées dans le titre de propriété du bien litigieux, conservé au bureau des hypothèques (en général, l'acte notarié).

Par ailleurs, concernant les litiges relatifs aux opérations de rénovation, ces opérations sont assorties d'une large publicité en vue de mettre les personnes concernées en mesure d'effectuer toutes les diligences nécessaires et notamment de fournir au géomètre les éléments permettant la détermination physique et l'attribution correcte de leurs immeubles.

Il est donc difficile de contester une opération de rénovation par la suite.

Présentation d'un cas pratique

2. Les litiges avec la Conservation des hypothèques

Le Défenseur des droits reçoit beaucoup de réclamations où la Conservation des hypothèques est mise en cause.

Or, cette administration de fait que retranscrire les actes notariés et les jugements. C'est au notaire, rédacteur de l'acte, qu'il appartient de contrôler les déclarations des parties, de procéder à des recherches sur la situation des biens, et de vérifier l'origine de propriété.

Il est donc difficile de mettre en cause sa responsabilité à moins de prouver qu'elle n'a pas satisfait à ses obligations.

C'est une administration avec laquelle nous avons beaucoup de contacts pour la résolution des conflits fonciers puisque c'est l'administration qui détient tous les titres de propriété.

Il existe parfois des incohérences entre les informations fournies par la conservation des hypothèques et les informations dont dispose l'Etat sur son tableau général des propriétés de l'Etat (TGPE), document qui recense les propriétés de l'Etat à leur valeur de marché.

Présentation d'un cas pratique

Module n° 2 :

L'expropriation pour cause d'utilité publique

Experts : M. Emilien AMOUSSOU

Directeur des Recours - Médiateur
de la République du Bénin

Mme Nadia OCTAVIE

Chargée de Mission - Défenseur des droits –
France

Présentation de

M. EMILIEN

INTRODUCTION

La Médiation est l'un des mécanismes les plus anciens que les hommes utilisent pour rapprocher des citoyens ou des parties divisées par des questions liées à leurs relations. Si, de tout temps, elle a été expérimentée, il est apparu nécessaire que dans un espace républicain, la médiation intègre les habitudes et soit institutionnalisée pour jouer pleinement son rôle. Qu'en est-il des dispositions juridiques permettant de mener des investigations relatives aux litiges fonciers dans la Loi instituant le Médiateur de la République du Bénin ? Quelles sont les cas relatifs aux différends domaniaux connus par l'Institution du Médiateur de la République du Bénin ?

I – Loi 2009-22 du 11 août 2009 instituant le Médiateur de la République du Bénin : fondements juridiques permettant de mener des investigations afférentes aux litiges fonciers.

A – Des dispositions de l'article 8 de la Loi

La loi 2009-22 du 11 août 2009 instituant le Médiateur de la République du Bénin dispose en son article 8 : « **Le Médiateur de la République reçoit les griefs des administrés relatifs au fonctionnement des administrations centrales de l'Etat, des collectivités décentralisées, des établissements publics et les étudie afin d'y apporter des solutions équitables...** ».

B - Des dispositions de l'Article 15 de la Loi

La loi 2009-22 du 11 août 2009 instituant le Médiateur de la République du Bénin dispose en son article 15 : « **Lorsqu'une réclamation lui semble justifiée, le Médiateur de la République fait toutes les recommandations qui lui paraissent de nature à régler les difficultés dont il est saisi et, le cas échéant, toutes propositions tendant à améliorer le fonctionnement de l'organisme concerné...** ».

C- Des dispositions de l'Article 16 de la Loi

La loi 2009-22 du 11 août 2009 instituant le Médiateur de la République du Bénin dispose en son article 16 : « **Le Médiateur de la République peut demander à l'administration concernée d'être tenu informé des mesures qui auront été effectivement prises pour remédier à la situation dont il est saisi. A défaut de réponse satisfaisante dans le délai qu'il a fixé, il peut en aviser par écrit, le Président de la République et s'il le juge nécessaire, exposer le cas dans un rapport spécial ou dans son rapport annuel** ».

D – Des prescriptions de l'Article 19 de la Loi

La loi 2009-22 du 11 août 2009 instituant le Médiateur de la République du Bénin prescrit en son article 19 : « **Le Médiateur de la République peut demander à toutes autorités compétentes de lui communiquer tout document ou dossier concernant une affaire à propos de laquelle il fait une enquête ...** ».

Ici, il est question essentiellement du support papier donc des éléments de preuve irréfutables qui vont souvent en faveur ou en défaveur des réclamants qui saisissent le Médiateur dans le cadre du traitement de leurs dossiers. Ces documents administratifs que sont les Décrets, les Arrêtés, les Décisions, les Rapports, les Procès-verbaux, les Notes de Service, les Lettres administratives et autres viennent éclairer la lanterne des uns et des autres dans l'évolution des dossiers en cours de traitement par rapport aux affirmations parfois sans fondement et par rapport à certaines contrevérités qui finissent par être mises à nu. Aussi, les documents comme la Convention de vente, le Titre Foncier bien exploités constituent-ils des adjuvants très utiles pour les services du Médiateur dans le règlement des différends et litiges fonciers à eux soumis.

II – QUELQUES CAS DE LITIGES FONCIERS TRAITES ET REUSSIS PAR LE MEDIEATEUR DE LA REPUBLIQUE DU BENIN

A – Expropriation pour cause d'utilité publique :

1^{er} CAS :

*Un exemple de succès à la Mairie de la ville capitale du Bénin Porto-Novo : celui du réclamant Issa BACHABI. De quoi s'agit-il ? Lors des travaux de lotissement, le terrain du requérant a été pris par la municipalité pour servir à des besoins d'intérêt public. Au Bénin, avant toute expropriation d'une quelconque parcelle de terrain, le propriétaire, conformément aux textes en vigueur en la matière, doit bénéficier d'un juste et préalable dédommagement ; ce qui n'a pas été fait. Après saisine des services de la Mairie de Porto-Novo par le Médiateur de la République pour plaider la cause du réclamant, il a fini par recouvrer sa parcelle de terrain et a adressé une lettre de remerciement au Médiateur pour son intervention qui a permis de dénouer la situation.

2^{ème} CAS

*Traitement du dossier de Monsieur Séverin TOLA, agissant au nom et pour le compte de son cousin Félix MONOTE résidant en France, se plaint de la disparition des parcelles de terrain de celui-ci, parcelles loties depuis l'année 1985 sous les numéros L278e, L292o et L294d du quartier Zakpo dans la ville de Bohicon. De quoi s'est-il agi ?

En fait, les terrains objets de litige ont été touchés lors des travaux de lotissement et de recasement de la ville. Après l'intervention du Médiateur de la République, la Mairie a procédé à des vérifications et a fini par reconnaître la véracité des faits tels que présentés par le requérant, et lui a octroyé en mai 2011 d'autres parcelles de terrain en remplacement des terrains sollicités.

B – Voie de fait

3^{ème} CAS

Les héritiers AHOUANGBO, domiciliés dans l'arrondissement de Honvié, Commune d'Adjara, ont saisi le Médiateur de la République d'une plainte relative à l'amenuisement progressif jusqu'à disparition quasi-totale de leur vaste domaine successoral. Cette situation est due à l'occupation d'autorité dudit domaine par divers services administratifs publics (gendarmerie, école, centre de santé) et aux contraintes de lotissement.

Une première demande d'intervention du Médiateur de la République adressée au Maire d'Adjara, Maître d'ouvrage des travaux de lotissement, est restée sans effet. Elle a été suivie alors de la convocation d'une réunion de travail élargie à tous les tenants et aboutissants de l'affaire (Mairie, Chef de village de Honvié, Géomètre opérateur), réunion tenue dans les bureaux du Médiateur. Enfin, une visite de terrain est venue clore la phase d'enquête.

Des investigations (réunions – déplacements sur place – échanges physiques avec requérants et administration), il ressort que la question domaniale dans la Commune d'Adjara relève d'une complexité sans pareille. Ceci est dû aux ventes multiples de parcelles de terrain à plusieurs acquéreurs par de présumés propriétaires ; à la vente frauduleuse de la propriété d'autrui par des tiers, etc. L'administration municipale avertit que la résolution des différents cas à elle soumis sera une affaire de longue haleine. Elle a même encouragé des plaignants à porter leurs recours devant les instances judiciaires, parallèlement à l'action de la mairie.

C – Plans d'aménagement

4^{ème} CAS

A l'occasion du Plan d'aménagement de la ville d'Akpro-Missérété, un règlement consensuel a été trouvé dans le différend de lotissement du quartier Akpro-Hanzounmè qui oppose le Maire de la Commune d'Akpro-Missérété à l'Association de développement socio-économique et culturel d'Akpro-Hanzounmè de la commune d'Akpro-Missérété. Lettre de remerciement n°005/BD/ADAH en date du 02 avril 2012 de ladite Association adressée au Médiateur de la République car, le lundi 26 mars 2012, le maire de la Commune a rendu

publiques des réserves administratives prévues au plan voirie devant abriter les infrastructures sociocommunautaires conformément aux demandes des réclamants...

5^{ème} CAS

Réclamation de Monsieur Pascal G. HOUNMALI dont le dossier d'indemnisation dans le cadre du **sinistre qu'il a subi lors des travaux de construction du 3ème pont de la ville de Cotonou**, capitale économique du Bénin, a pu aboutir grâce aux différentes interventions du Médiateur de la République (courrier, contacts téléphoniques, déplacements physiques, échanges verbaux) en direction des structures en charge de la gestion des cas de sinistre. Le réclamant a été finalement rétabli dans ses droits.

CONCLUSION

Le thème sur : « **Médiateurs et Ombudsmans face aux litiges fonciers** » a permis de mettre en exergue les dispositions juridiques contenues dans la Loi instituant le Médiateur de la République au Bénin et qui sont favorables aux investigations susceptibles d'être menées dans ce cadre. Mieux, il a été évoqué quelques cas de réclamations reçues et traitées afférentes à l'expropriation pour cause d'utilité publique, à la voie de fait et aux plans d'aménagement. Il convient de retenir que plusieurs cas de litiges fonciers sont toujours en cours de traitement au niveau de l'Institution et, il est aisé de constater que la mauvaise foi manifeste de certains vendeurs de terrains fait légion dans de nombreux cas. Il est à souhaiter que, comme le recommandent les principes normatifs en matière de gestion prévisionnelle, des dispositions soient prises, à l'avance, par les autorités pour prévoir de bons plans d'aménagement pour nos villes afin que l'administration publique ne soit pas amenée à déplacer, par voie de fait, des populations installées sur des terrains depuis plusieurs décennies./.

Présentation de Mme OCTAVIE

Introduction

L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure qui permet à l'Etat, une collectivité locale, un établissement public ou un organisme de droit privé chargé d'une mission de service public de contraindre une personne privée, particulier ou société, à défaut d'accord amiable, à lui céder sous le contrôle du juge le cas échéant, la propriété d'un immeuble sous réserve d'une "juste et préalable" indemnité.

En conséquence, l'expropriation n'est légale que si :

elle est justifiée par un motif d'utilité publique, l'utilité publique pouvant par ailleurs être reconnue pour régulariser une situation irrégulière, par exemple pour mettre fin à une emprise dépourvue de base légale (CAA Lyon, 5 juill. 2007, no 05LY00276, Ministre de l'Equipement, du Tourisme et de la Mer c/ Commune de Chamonix-Mont-Blanc),

elle est effectuée par une personne autorisée, les expropriants étant limitativement énumérées en fonction de leurs compétences,

le bien exproprié est « expropriable » ex : il ne peut exproprié des biens classés « monument historique » que si leur conservation est compromise par l'inexécution de travaux d'entretien ou de réparation conformément à l'article L 621-13 du Code du patrimoine (Réponse ministérielle no 99254, JOAN Q. 29 août 2006 qui précise que les biens inscrits à l'inventaire des monuments historiques ne sont pas concernés par cette disposition).

C'est une procédure très encadrée par la réglementation et son respect est garanti par les tribunaux.

Quel rôle peuvent jouer les médiateurs et ombudsman dans la gestion de ces conflits alors que la loi prévoit que la procédure est mise en œuvre sous le contrôle des juridictions ?

En France, notre rôle est d'autant plus limité que l'article 33 de la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits ne lui permet de remettre en cause une décision de justice.

Alors que selon un article paru le 13 novembre 2012 dans le journal « Aujourd'hui le Maroc » «intitulé « Les doléances qui parviennent au Médiateur concernent surtout les procédures d'expropriation, en France, seule une vingtaine de dossiers relatifs à cette problématique nous a été adressée en 2012.

Les litiges qui nous sont présentés concernent tant la phase administrative (I) que la phase judiciaire de la procédure (II).

Avant de nous attaquer au vif du sujet, il convient de rappeler que dans beaucoup de cas qui nous sont présentés, les litiges ne peuvent faire l'objet d'une tentative de médiation et font l'objet d'une clôture directe par le Défenseur des droits :

- dossiers relatifs à la contestation de la décision d'exproprier au regard d'une situation personnelle (ex. expropriation jugée « injuste »).
Dans ce cas, notre rôle est pédagogique et consiste à informer l'intéressé des différents stades de la procédure, de leurs objets et des motifs de contestation qui pourraient être recevables,
- réclamations présentées après que les réclamants ont été informés verbalement qu'ils seraient concernés par un projet d'expropriation,
- dossiers relatifs aux opérations secrètes : l'article L 11-3 du Code de l'expropriation précise que « les opérations secrètes intéressant la défense nationale peuvent être déclarées d'utilité publique par décret, sans enquête préalable, sur avis conforme d'une commission ». Il s'agit de la commission d'examen des opérations immobilières présentant un caractère secret, poursuivies par les services publics relevant du ministre de la Défense, ou placés sous sa tutelle.
Par conséquent, une tentative de médiation sur un dossier relatif à cette question n'aurait aucune chance d'aboutir, car l'article 20 de la loi organique n° 2011-333 relative au défenseur des droits limiterait son action : *« Le Défenseur des droits peut recueillir sur les faits portés à sa connaissance toute information qui lui apparaît nécessaire sans que son caractère secret ou confidentiel puisse lui être opposé, sauf en matière de secret concernant la défense nationale, la sûreté de l'Etat ou la politique extérieure. »*

I / Les contestations au stade de la phase administrative de la procédure

Extrait du guide pratique de la phase administrative de l'expropriation du Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales (juin 2010).

A/ Les contestations de l'utilité publique de l'opération

Les contestations concernant l'enquête d'utilité publique sont souvent fondées sur une absence d'information, ou sur l'absence de prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur, alors qu'elles auraient davantage de chance d'aboutir si les réclamants parvenaient à contester l'utilité publique de l'opération.

1. L'enquête d'utilité publique :

L'enquête publique vise à recueillir les observations de toute personne intéressée et les avis des collectivités ou organismes susceptibles d'apprécier l'intérêt public d'une opération.

Son ouverture est entourée de mesures de publicité, l'article R 11-4 du code de l'expropriation prévoit qu'« un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est, par les soins de l'expropriant (préfet pour l'Etat), publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les

départements intéressés. Pour les opérations d'importance nationale, ledit avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale huit jours avant le début de l'enquête ».

Cet arrêté doit notamment préciser la date d'ouverture et la durée de l'enquête (qui ne peut être inférieure à quinze jours), son objet, le périmètre et les immeubles concernés et les conditions de recueil des observations du public.

L'avis fait aussi l'objet d'une diffusion par voie d'affichages en mairie « et, éventuellement par tous autres procédés (internet....) » huit jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, dans toutes les communes indiquées par le préfet.

Mais aucune disposition législative ou réglementaire n'impose à l'administration de notifier aux particuliers concernés par l'opération projetée l'avis d'ouverture de l'enquête préalable (CAA Bordeaux, 21 févr. 2006, no 02BX02389, Préfet de la Haute-Vienne).

Nous recevons souvent des contestations relatives au défaut d'information, notamment lorsque l'expropriation est liée à une opération complexe, du type ZAC

Présentation d'un cas pratique

Normalement, à partir du moment où l'indemnité a été versée à l'exproprié, ou du moment où celui-ci a validé l'offre d'un local de remplacement, les détenteurs sont tenus de vider les lieux dans un délai d'un mois. Ce délai est de rigueur, il ne peut être modifié par le juge de l'expropriation (Cour de Cassation 3e chambre civile. 17 déc. 1980, no 79-12.807).

L'enquête est dirigée par un commissaire enquêteur, ou par une commission d'enquête, désignés par le Président du tribunal administratif.

A la fin de l'enquête, dans le délai d'un mois, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête transmet ses conclusions, favorables ou défavorables, au maire, au préfet ou au sous-préfet.

Litiges relatifs à l'absence de prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur

Il convient de rappeler aux intéressés qu' à la différence de l'enquête publique, prévue par le code de l'urbanisme pour l'élaboration, la révision et la modification des documents d'urbanisme, qui permet de prendre en compte les souhaits du public concerné pour éventuellement adapter ou modifier le projet en cours d'élaboration, l'objet de l'enquête d'utilité publique est de vérifier, par l'information, la consultation du public et la présence d'un commissaire-enquêteur, que ce qui a été considéré par l'expropriant comme étant d'utilité publique en présente bien le caractère.

Par ailleurs, l'avis que donne le commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête prévue par le code de l'urbanisme n'est qu'un avis simple que la collectivité n'est pas obligée de suivre à condition qu'elle motive sa décision.

Contestations relatives à l'utilité publique de l'opération,

Beaucoup de réclamants contestent l'opération sans contester son utilité publique.

ex. Madame G. contestait l'expropriation qu'elle jugeait injuste et arbitraire. Or, c'est un moyen irrecevable.

Les plaignants contestent très rarement l'utilité publique de l'opération même quand ils le pourraient, peut-être est-ce parce que la notion n'est pas facile à cerner car elle ne fait l'objet d'aucune définition législative.

La loi a certes prévu ponctuellement des circonstances particulières où l'expropriation est possible :

- suppression de l'habitat insalubre (loi no 70-612 du 10 juillet 1970),
- prévention des risques naturels majeurs (loi no 95-101 du 2 février 199 relative au renforcement de la protection de l'environnement),
- prévention des risques miniers après la fin de l'exploitation (loi no 99-245 du 30 mars 1999),
- prévention des risques technologiques et naturels (loi no 2003-699 du 30 juillet 2003,
- opérations de rénovation urbaine (loi no 2003-710 du 1er août 2003) d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
- la loi no 66-1042 du 30 décembre 1966 autorise l'Etat à recourir à l'expropriation pour se rendre acquéreur de biens classés à l'inventaire des monuments historiques et dont la conservation est gravement menacée du fait de l'absence de travaux de réparation ou d'entretien.

Dans les autres cas, le juge applique la théorie du bilan coûts /avantages.

Dans un considérant de principe, le Conseil d'Etat affirme « qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente » (CE, 28 mai 1971, no 78825, Fédération de défense des personnes concernées par le projet actuellement dénommé « Ville nouvelle Est »).

Ainsi, en général, lorsque le juge est saisi d'une affaire dans laquelle le requérant lui demande de se prononcer sur l'utilité publique d'un projet dont l'annulation est demandée, il commence par vérifier que l'opération en elle-même se justifie par un besoin et sera susceptible de servir l'intérêt général. Il confronte ensuite cette utilité avec les inconvénients de toute nature que le projet est susceptible d'apporter. Si ceux-ci s'avèrent être excessifs, le juge annulera la déclaration d'utilité publique.

La liste des inconvénients que le juge accepte de prendre en compte n'est pas exhaustive. Dès l'année suivant le prononcé de l'arrêt « Ville Nouvelle Est », dans un arrêt du 20 octobre

1972, le Conseil d'Etat a admis que le bilan à prendre en considération pour vérifier l'utilité publique d'une opération devait également tenir compte des autres intérêts publics en présence (CE, 20 oct. 1972, no 78.829, Société civile Saint-Marie de l'Assomption).

Depuis, le juge administratif a eu l'occasion d'intégrer dans son contrôle :

- l'atteinte excessive à la propriété privée (création d'une place dans une petite commune ayant pour effet de priver les propriétaires expropriés de la quasi-totalité de leur jardin : CE, 25 nov. 1988, no 74.232, Epx Perez,,),
- le coût financier excessif (annulation de la création d'un aérodrome d'une utilité relative dont le coût n'aurait pas pu être financé par la commune d'accueil et le promoteur du projet : CE, sect., 26 oct. 1973,
- les inconvénients d'ordre social,
- les atteintes à l'environnement
- l'intérêt économique et touristique (expropriation d'un hôtel en voie d'extension en vue de la création de logement sociaux :
- les atteintes au cadre de vie comme le bruit, les risques que l'ouvrage est susceptible d'engendrer.

La jurisprudence peut nous aider à donner un avis sur l'utilité publique d'une opération, toutefois le Défenseur des droits n'étant pas compétent pour juger de l'utilité publique de l'opération, une médiation pourra être tentée mais il conviendra en parallèle d'informer le requérant des possibilités qui lui sont offertes de saisir le juge s'il n'est pas forclus.

Présentation d'un cas pratique

2. La déclaration d'utilité publique (DUP) :

C'est l'acte par lequel l'autorité administrative déclare, par décret, arrêté ministériel ou préfectoral, la nécessité d'une procédure d'expropriation.

La DUP précise le délai pendant lequel l'expropriation doit être réalisée. Ce délai doit, en général, être inférieur à cinq ans.

La déclaration d'utilité publique ne crée en principe aucun droit au profit de l'administration ou des administrés. Toutefois, le simple fait d'être inclus dans le périmètre d'expropriation peut s'avérer gênant pour le propriétaire d'un bien destiné, en principe à être acquis : celui-ci sait qu'il devra très probablement être dépossédé de sa propriété, il lui est matériellement délicat de la céder ou de la louer sachant le sort qui lui est réservé, et tant que l'administration n'aura pas procédé formellement à son acquisition, il peut lui être difficile de poursuivre l'achat d'un autre bien, faute de disposer des crédits nécessaires. Cette situation devient d'autant plus difficile à supporter si l'expropriant ne montre pas d'empressement à acquérir le bien en question.

Pour cela, l'article L 11-7 du Code de l'expropriation dispose que lorsque l'expropriant n'a pas engagé les démarches d'acquisition un an après la date de publication de la déclaration d'utilité publique, « *les propriétaires des terrains à acquérir compris dans cette opération peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la déclaration d'utilité publique est intervenue de procéder à l'acquisition de leur terrain dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande* ».

Le Défenseur des droits n'étant pas une juridiction, les contestations relatives aux DUP ne pourraient être traitées par ses services de manière utile, il convient donc d'informer le réclamant de sa possibilité de saisir le juge administratif dans le délai de recours contentieux. En effet, dans les deux mois qui suivent sa publication, la DUP peut être contestée pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif. Mais ce recours n'est pas suspensif : la procédure d'expropriation se poursuit entre-temps.

3. L'enquête parcellaire et la déclaration de cessibilité

La déclaration d'utilité publique est indispensable pour mener à bien le projet et procéder à l'acquisition des biens au nom de l'utilité publique.

En soi, elle n'est pas suffisante ; puisqu'elle ne permet pas de déterminer avec précision quelles sont les propriétés que l'expropriant doit acquérir pour mener à bien son projet. C'est l'objet de la déclaration de cessibilité qui fixe la liste des parcelles et des propriétaires concernés par l'expropriation. Elle est précédée d'une enquête parcellaire.

La notification de cette enquête est déposée en mairie et envoyée aux propriétaires connus.

L'enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés, en application de l'article R11-19 du code de l'expropriation. C'est l'occasion pour ces derniers de vérifier l'exactitude des renseignements en possession de l'administration ou de demander certains aménagements (le maintien d'un accès à une maison, par exemple).

L'arrêté de cessibilité tire les conséquences de l'enquête parcellaire et désigne précisément les propriétaires et les biens qui font l'objet de l'expropriation. Il regroupe l'ensemble des précisions nécessaires au transfert de propriété amiable ou par voie d'ordonnance.

Pas de réclamations sur ce point

II / Les contestations au stade de la phase judiciaire de la procédure

C'est au cours de cette phase qu'a lieu le transfert de propriété qui peut être réalisé par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge de l'expropriation.

A / Les contestations relatives à la « juste indemnité »

1. La contestation du prix fixé dans le cadre de la cession à l'amiable

La cession à l'amiable peut intervenir à tout moment de la procédure, avant ou après la déclaration d'utilité publique, jusqu'au jugement fixant les indemnités.

L'article L 13-3 du Code de l'expropriation dispose que « l'expropriant notifie le montant de ses offres et invite les expropriés à faire connaître le montant de leur demande ».

L'article R 13-16 dudit code précise le moment auquel l'expropriant doit notifier ses offres. La démarche peut être accomplie dès l'ouverture de l'enquête et dès lors que l'expropriant est en mesure de le faire, ce qui suppose que l'assiette des terrains à exproprier soit clairement déterminée. Du point de vue pratique, les notifications doivent préciser le montant de l'indemnité proposée en distinguant, le cas échéant, les indemnités en nature, les indemnités accessoires et dans le cas où un local de remplacement doit être proposé, la notification doit indiquer le lieu de celui-ci. Elle doit être adressée non seulement au propriétaire mais également à toute personne susceptible de prétendre à une indemnité, les locataires ou fermiers évincés doivent donc, lorsque le propriétaire a porté leur existence à la connaissance de l'administration, recevoir aussi une proposition d'indemnisation de l'expropriant. Elle doit également reproduire les termes de l'article R 13-21 du Code de l'expropriation relatif à la procédure en cas d'absence d'accord.

La notification doit enfin indiquer à son destinataire le délai dans lequel il doit faire connaître sa position sur l'offre (le délai est d'un mois à compter de la notification).

Dans le cas où l'expropriant ne notifierait pas spontanément ses offres, à compter de la publication de l'arrêté de cessibilité, les personnes concernées par le projet déclaré d'utilité publique, peuvent le mettre en demeure d'y procéder. Celui-ci ne peut se soustraire à cette obligation car le processus d'indemnisation s'en trouverait bloqué.

Le prix proposé par l'expropriant est en général conforme à l'estimation des domaines (directeur des services fiscaux du département). Nombre de réclamants contestent le prix proposé. Souvent les réclamants nous présentent des estimations effectuées par des notaires dont les prix est parfois le double du prix des domaines.

2. La fixation des indemnités par le juge

Lorsque les parties ne parviennent pas à un accord amiable c'est le juge de l'expropriation lui-même qui est compétent pour fixer les indemnités d'expropriation après avoir prononcé

par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits déclarés cessibles (C. expr., art. R 12-2).

Après la visite des lieux et l'audition des parties intéressées, le juge fixe le montant des indemnités. L'appel est possible dans les 15 jours de la notification du jugement. Le juge doit prendre en considération la valeur du bien (au jour du jugement de première instance), son usage effectif (habitation, commerce...), le préjudice subi, les prix acceptés à l'amiable par d'autres expropriés.

L'ordonnance d'expropriation entraîne le transfert immédiat de la propriété de l'immeuble et éteint tous droits réels ou personnels sur le bien (usufruit, servitude... ainsi que la résiliation des baux en cours). Mais l'ancien propriétaire conserve le droit de jouissance du bien, tant qu'il n'a pas perçu l'indemnisation versée par la puissance expropriatrice. Il peut donc rester dans les lieux ou continuer à percevoir un loyer.

L'article L 12-5 du Code de l'expropriation dispose que l'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par la voie du recours en cassation, dans un délai de 15 jours, et seulement pour certains moyens.

Les méthodes d'évaluation retenues en matière de fixation des indemnités d'expropriation dépendent de l'appréciation au cas par cas du juge de l'expropriation.

Les contestations des montants fixés ne peuvent être présentées qu'à la cour de cassation.

Toutefois, jusqu'à une date récente la fixation des indemnités par le juge était très contestée car pour ce faire le juge avait recours depuis 2005 aux services d'un expert : le commissaire du gouvernement qui est le directeur des services fiscaux. Son rôle était très contesté, notamment lors d'un recours contre le décret no 2005-467 du 13 mai 2005 portant modification du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (CE, 3 sept. 2007, no 282385, Association de sauvegarde du Droit de Propriété, Lamyline). En effet, il était considéré comme une partie au procès et était par ailleurs le conseiller de la collectivité expropriante, et appartenait parfois au même service - et pouvait même être logé dans le même bureau - que l'agent chargé de conduire la procédure d'expropriation pour le compte de la collectivité publique.

Les moyens soulevés ont toutefois été systématiquement rejetés par le Conseil d'Etat jusqu'au 24 avril 2003 où la Cour européenne des droits de l'Homme a considéré que le commissaire du gouvernement était « partie » à l'instance en fixation des indemnités et que sa participation à celle-ci impliquait une violation du principe d'égalité des armes qui découle de l'article 6, § 1 de la Convention européenne des droits de l'Homme (CEDH, 24 avr. 2003, 3e sect., no 44962/98, Yvon c/ France).. La Cour a constaté, en effet, que les intérêts défendus par le commissaire du gouvernement convergent avec ceux du représentant de l'expropriant et que, parfois, le commissaire est susceptible d'être le supérieur hiérarchique du représentant de l'expropriant. Par ailleurs, son statut lui donnait accès à des informations

plus larges et plus complètes et de façon plus aisée que celles dont l'exproprié peut bénéficier ; en outre, le commissaire n'avait pas l'obligation de communiquer ses conclusions aux parties (ces dispositions ont été supprimées : D. no 2005-467, 13 mai 2005, art. 34 ; C. expr., art. R 13-32) (les parties à l'instance doivent en avoir connaissance chaque fois qu'elle propose de ne pas verser d'indemnités ou lorsqu'elles sont différentes de celles de l'expropriant) et donc les parties peuvent y répondre (D. no 2005-467, 13 mai 2005, art. 34, al. 4 ; C. expr., art. R 13-32, al. 4). Enfin, la Cour relève que le juge de l'expropriation doit motiver spécialement son jugement pour le cas où il écarte les conclusions du commissaire du gouvernement et seulement lorsque celles-ci sont inférieures à celles de l'expropriant. En ce sens, le commissaire du gouvernement est en mesure d'exercer une influence importante sur le pouvoir d'appréciation du juge.

Depuis, la Cour de cassation a tiré les conséquences de cet arrêt de la CEDH (Cass. 3e civ., 2 juill. 2003, no 02-70.047) en annulant un arrêt de cour d'appel qui fixait le montant d'une indemnité d'expropriation au vu des conclusions du commissaire du gouvernement. En effet, la Cour a considéré que « celui-ci, expert et partie à cette procédure, occupe une position dominante et bénéficie, par rapport à l'exproprié, d'avantages dans l'accès aux informations pertinentes publiées au fichier immobilier » et que cette situation est génératrice « d'un déséquilibre incompatible avec le principe de l'égalité des armes ».

B / Les réclamations relatives au caractère préalable de l'indemnité

1. De l'absence de paiement de l'indemnité

La prise de possession ne peut intervenir que lorsque l'expropriant a versé une indemnité au moins égale aux propositions faites par lui ou a procédé à la consignation de la somme. Le Conseil d'Etat a considéré que, dès lors que l'indemnité n'a pas été versée « il est clair que ladite ordonnance d'expropriation n'a pas constitué un titre juridique permettant ladite prise de possession » (CE, 8 mai 1968, no 70.918, Sieur Thorel (Jean)).

Il en découle que l'exproprié qui est toujours en possession de son bien en conserve la jouissance et en perçoit les fruits (Cass. 3e civ., 17 mars 1964, no 1.036).

Le Conseil d'Etat a également jugé que l'échéance de ce délai constituait pour l'expropriant un motif l'habilitant à solliciter le concours de la force publique.

Pourtant des certains cas, l'expropriant prend possession du bien sans verser l'indemnité.

Présentation d'un ou deux cas pratiques

2. ... à la difficulté de procéder à la consignation

D'une manière générale l'expropriant ne peut prendre possession des immeubles expropriés qu'après paiement des indemnités ; cette règle est applicable même en matière d'urgence. Quelle que soit la procédure suivie, la consignation de l'indemnité ne doit être effectuée que

s'il existe un obstacle au paiement et si cet obstacle n'est pas levé à la date de prise de possession.

La consignation de l'indemnité permet également de protéger les créanciers régulièrement inscrits, l'ordonnance d'expropriation ayant pour effet d'éteindre leurs droits et de reporter ceux-ci sur l'indemnité due à leur débiteur exproprié.

L'article R 13-65 du code de l'expropriation ne donne pas une définition générale de l'obstacle au paiement mais il énumère les principaux faits susceptibles de motiver la consignation. Ainsi, il prévoit que l'expropriant peut prendre possession de l'immeuble exproprié en consignation le montant de l'indemnité notamment :

- Lorsque l'exproprié n'a pas justifié de son droit à l'indemnité ou lorsque les justifications qu'il a produites à cet effet sont jugées insuffisantes par l'expropriant.
 - Lorsque le droit du réclamant est contesté par des tiers ou par l'expropriant.
 - Lorsque l'indemnité a été fixée d'une manière hypothétique ou alternative.
 - Lorsque sont révélées des inscriptions de privilège, d'hypothèques ou de nantissement sur le bien exproprié du chef du propriétaire ou des précédents propriétaires désignés par l'expropriant dans sa réquisition.
 - Lorsqu'il existe des oppositions à paiement.
 - Lorsque, dans le cas où l'expropriant est tenu de surveiller le emploi de l'indemnité, il n'est pas justifié du dit emploi.
 - Lorsque, dans le cas d'usufruit, il n'est pas justifié soit de la réalisation de la caution acceptée par le nu-propriétaire ou jugée suffisante par une décision de justice opposable à ce dernier, soit de la renonciation expresse du nu-propriétaire au bénéfice de cette caution.
 - Lorsque, l'exproprié n'ayant pas capacité de recevoir le paiement, ce dernier n'est pas réclamé par son représentant légal justifiant de sa qualité.
- 3.** Lorsque, l'exproprié étant décédé après l'ordonnance d'expropriation ou l'accord amiable, les ayants droit ne peuvent justifier de leur qualité.
- Lorsque l'exproprié refuse de recevoir l'indemnité fixée à son profit. Le refus de l'exproprié peut être exprès ou tacite.
 - Lorsqu'un appel a été interjeté de la décision du juge de l'expropriation ayant fixé le montant de l'indemnité, le montant non contesté de la somme est versé, le surplus étant versé en consignation (article L.15-2 du code de l'expropriation).

Enfin, la consignation peut encore être faite à la demande de l'exproprié ou de ses ayants droit lorsque ceux-ci ne sont pas en mesure de percevoir l'indemnité (article R 13-77).

La consignation est toujours reçue en exécution d'une décision de l'expropriant indiquant les faits qui constituent un obstacle au paiement et motivent cette consignation.

Pour la déconsignation, en application des principes posés par les articles R 13-64 et R13-66 du code de l'expropriation lorsque l'indemnité a été consignée faute par l'exproprié d'avoir justifié de ses droits, le remboursement par la Caisse des Dépôts est subordonné à la production d'une décision de l'expropriant désignant l'attributaire définitif des fonds.

Une décision de l'expropriant est également nécessaire dans les hypothèses suivantes : droit du réclamant contesté, indemnité fixée d'une manière hypothétique ou alternative et, appel de la décision du juge de l'expropriation fixant l'indemnité.

Dans les autres hypothèses, le remboursement est en principe effectué sans intervention de l'expropriant, à moins que les renseignements donnés par ce dernier lors de la consignation apparaissent insuffisants pour permettre une déconsignation régulière eu égard aux divers droits susceptibles de s'exercer sur l'indemnité. Les inscriptions de privilèges ou d'hypothèques étant périmées (automatiquement) à l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la publication de l'ordonnance d'expropriation (ou de la cession amiable assimilée) devenue irrévocable (article L 12-2, 3e alinéa du code de l'expropriation), pour justifier de l'extinction des inscriptions, les seules mainlevées par acte authentique de ces inscriptions ou à défaut le concours ou le consentement des créanciers auxquels profitent ces inscriptions devront être produits.

Nous avons beaucoup de réclamations de couple divorcés dont l'un demande la déconsignation et l'autre la refuse ou de biens en indivision expropriés

Préjudices subis par les propriétaires expropriés (Rép. min. à QE no 14248, JOAN Q. 1er juill. 2008, p. 56982 Biens expropriés ou cédés pour cause d'utilité publique.

Présentation d'un ou deux cas pratiques

Module n° 3 :

Les plans d'aménagement

Expert : M. Chokri EL ARJAOUI

Magistrat détaché au Ministère de la Justice
et des Libertés, Maroc

Introduction :

La législation de l'urbanisme vise à réaliser l'harmonie des agglomérations urbaines. Les documents d'urbanisme sont les instruments mis en place par le législateur pour réaliser cet objectif à travers la planification de l'espace territorial, qu'il s'agisse d'agglomérations urbaines ou rurales. Ces outils sont essentiellement les schémas directeurs d'aménagement urbain (SDAU), le plan de zonage (PZ), le plan d'aménagement (PA) et le plan de développement des agglomérations rurales (PDAR).

Conformément aux dispositions de la loi 12.90 relative à l'urbanisme et du dahir de 1960 relatif au développement des agglomérations rurales, ces instruments sont destinés à :

- Déterminer le choix et les options d'aménagement qui doivent régir le développement économique et social du territoire concerné ;
- Déterminer les zones nouvelles d'urbanisation ;
- Fixer la destination générale des sols ;
- Préserver les orientations du SDAU en instance de l'élaboration d'un plan d'aménagement ;
- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées.
- Les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;
- Les emplacements réservés aux équipements publics, collectifs et d'intérêt général
- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicable à la construction ;
- Les zones à ouvrir à l'urbanisation ;
- Les zones réservées à l'habitat des agriculteurs composant l'installation de bâtiment d'exploitation agricole.

La mise en œuvre de ces documents a besoin de biens immeubles qui peuvent être la propriété de personnes privées ou d'établissements publics que les instances chargées de cette mise en œuvre s'approprient par voie d'affectation, d'acquisition à l'amiable ou moyennant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Et compte tenu de la particularité de la législation d'urbanisme, le législateur a donné à certains documents d'urbanisme des effets également particuliers puisque selon la loi d'urbanisme ces documents tiennent lieu d'actes déclaratifs d'utilité publique.

Quels sont donc les instruments de la planification urbaine ? et comment sont – ils mis en oeuvre ?

I- Les instruments de l'urbanisme :

Il s'agit du schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU), du plan d'aménagement (PA), du plan de zonage, du plan de développement des agglomérations rurales et de l'arrêté d'alignement.

1- Le schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU) :

C'est un document destiné à prendre en considération les relations de l'agglomération avec sa zone d'influence et son arrière pays sur la base des données socio-économiques de ladite agglomération. Il trace pour une période 25 ans les perspectives de développement du territoire auquel il s'applique, et ce en fixant l'organisation générale planifiée du développement de l'espace dans ce territoire et en coordonnant les actions des personnes de droit public et des organismes semi-publics.

Cet instrument constitue le cadre général des autres instruments. Les plans d'aménagement et les plans de zonage sont conditionnés par le SDAU et doivent respecter ses orientations. En effet, ces documents continuent à produire leurs effets à conditions qu'ils soient compatibles avec le SDAU.

Le SDAU est élaboré par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme (ministère de l'habitat, de l'urbanisme et la politique de la ville). Il est approuvé par décret pris sur proposition de celle-ci. Et après son approbation, le SDAU devient opposable à l'Etat, aux Etablissements publics et aux personnes morales de droit privé dont le capital est entièrement souscrit par des personnes publiques. Ces différentes entités sont tenues de respecter les dispositions du SDAU dans la conception et la mise en œuvre de leurs programmes prévisibles et leurs projets à réaliser.

2- Le plan d'aménagement

C'est un document fondamental qui n'a pas un caractère prospectif, puisqu'il définit le droit d'utilisation du sol par des règles immédiatement applicables. Le plan d'aménagement met en œuvre les orientations du SDAU sur une période de 10 ans.

Le plan d'aménagement se présente sous forme d'un ou plusieurs documents graphiques et d'un document écrit appelé règlement, qui traduit les dispositions techniques du document graphique sous forme de dispositions juridiques applicables. Il est élaboré par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme en associant les communes, sous réserves des attributions des agences urbaines.

Le plan est approuvé par décret pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme. Sa mise en œuvre est assurée par les communes en concertation avec les administrations concernées. Le décret d'approbation du plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements

prévus pendant une période de 10 ans. Au terme de cette période, les propriétaires reprennent la disposition de leurs terrains, qui bénéficient alors du statut des terrains avoisinants.

Le plan d'aménagement constitue, pour la commune et l'agence urbaine, la base juridique, technique et urbanistique indispensable sur laquelle elles se fondent pour instruire les demandes d'autorisation de lotir, de construire ou de morceler.

3- Le plan de zonage :

Le plan de zonage est un document qui vise à définir l'utilisation du sol en l'absence d'un plan d'aménagement pour un secteur donné. Il a un caractère transitoire et un rôle d'instrument destiné à respecter les orientations du SDAU. Il est établi également par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme en associant les communes. Le plan de zonage est approuvé par arrêté de l'autorité précitée. Une fois approuvé, il produit des effets à l'égard de l'administration et des tiers pendant une période maximale de 2 ans à compter de la date de publication au BO.

4- Le plan de développement des agglomérations rurales :

C'est un instrument de planification de ces agglomérations, qui est composé d'un document graphique et d'un règlement simplifié sous forme de tableau. Il produit ses effets sur une période de 10 ans prorogable pour une période de durée égale. Le plan de développement est homologué par arrêté du Gouverneur de la Province puis approuvé par arrêté du Ministre de l'Intérieur. Les deux arrêtés font l'objet de publication au BO. Les constructions réalisées dans les agglomérations rurales dotées de plan de développement sont soumises à autorisation.

5- L'arrêté d'alignement :

C'est un instrument entre les mains des présidents des conseils communaux. Ceux-ci peuvent décider la création des voies, places et parkings. La modification de leur tracé ou leur largeur, ou leur suppression totale ou partielle, par des arrêtés. Ces derniers sont assortis d'un plan graphique indiquant la limite de la voirie.

II- La mise en œuvre des documents d'urbanisme

La législation de l'urbanisme comporte un ensemble de règlements et de règles destinés à organiser l'espace.

Le plan d'aménagement est un document de grande importance puisqu'il constitue la base juridique de l'intervention de l'administration déconcentrée ou décentralisée dans la gestion de l'espace urbain, et partant dans la relation du citoyen avec cet espace. Les permis de construire et de lotir, les décisions d'arrêt des travaux et les décisions de démolition sont les

formes courantes et connues d'intervention de l'administration. Par ailleurs, les documents d'urbanisme tiennent lieu d'acte déclaratif d'utilité publique donnant lieu à l'expropriation.

1- les permis de construire:

Toute opération de construction, de reconstruction ou de réfection ou de lotissement est soumise conformément à l'article 40 de la loi 12.90 relative à l'urbanisme et l'article 2 de la loi 25.90 relative aux lotissements et morcellements à la délivrance d'un permis, une autorisation. Les décisions prises pour accorder ou refuser ces permis font souvent l'objet de recours devant les tribunaux administratifs.

En ce qui concerne les permis de construire, leur délivrance relève essentiellement de la compétence des présidents des conseils communaux conformément à la charte communale et à la loi sur l'urbanisme. Ces permis ne sont délivrés qu'après s'être assuré que la construction projetée est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment les dispositions du plan d'aménagement. Toute infraction à ces dispositions entraîne le refus du permis et le refus donne lieu souvent à un recours devant le tribunal administratif.

Dans un arrêt n° 427 du 27/12/1990 (dossier administratif n° 88/8451), la chambre administrative de la cour suprême a annulé la décision du président de conseil de la commune urbaine de sidi belyout à Casablanca, en vertu de laquelle, il refus le permis de construire au motif que le titre foncier du lot de terrain objet du contentieux est grevé de charges et d'inscriptions pour le compte d'autrui. La chambre administrative a estimé que la société demanderesse a produit tous les documents requis par la loi sur l'urbanisme et les charges et les inscriptions sur lesquelles s'est fondée la décision du président du conseil de la commune ne prive pas le propriétaire inscrit sur le titre foncier d'opérer tous les actes de disposition de son terrain. Ce qui a permis à la chambre administrative de conclure que la décision est entachée d'excès de pouvoir et doit être annulée.

De même le tribunal administratif d'Oujda dans son jugement 97/465 du 9/4/1997 (dossier n° 96/85) avait constaté que puisque la construction est projetée dans une zone désorganisée et dépourvues de certains équipements, en cours d'étude, comme elle est dépourvue d'arrêté d'alignement, et selon le rapport de l'expert, elle n'est pas en contradiction avec le plan d'aménagement et qu'il s'agit de l'élargissement d'une voirie, la décision du président du conseil communal de sidi ziane à Oujda, refusant le permis de construction est illégale et doit être annulé surtout que la commune n'a pas fourni la preuve d'existence de l'arrêté fixant les voiries, les places, ni de l'engagement de la procédure d'enquête publique pour permettre de s'assurer des délais prévus à l'articles 32, 33 et 34 de la loi sur l'urbanisme.

2- Les décisions d'arrêt des travaux :

Les décisions d'arrêt de travaux sont prises par les présidents de communes conformément à la charte communale et à la loi sur l'urbanisme, surtout dans les cas de constructions non autorisées ou celles qui ne respectent pas les dispositions du permis de construire. Elles sont également prises par les walis et gouverneur (article 71 de la loi 12.90 sur l'urbanisme en ce qui concerne les lotissements et morcellements. Ces décisions constituent des mesures conservatoires préparant la prise de la mesure appropriée qui pourrait être la démolition.

Ce sont des décisions administratives sur lesquelles les tribunaux administratifs avaient eu l'occasion de statuer et d'examiner leur conformité à la loi.

Alors que le tribunal administratif d'Agadir dans son jugement n° 95/35 du 27/4/2005 (dossier 90/50A) avait considéré que la décision d'arrêt des travaux a un caractère préparatoire, et partant elle ne peut faire l'objet de recours, la plupart des tribunaux administratifs et notamment celui de Rabat, avait estimé que ces décisions ont un caractère exécutoire. En effet, dans son jugement n° 873 du 2/11/2000 (dossier 99/394 A) a considéré que les décisions d'arrêt des travaux, bien qu'elles constituent une mesure conservatoire visant à éviter la poursuite de l'infraction, en attendant de prendre la mesure appropriée, le caractère grave de ces décisions et les effets auxquels elles peuvent donner lieu portant préjudice à la situation juridique et matériel des parties, leur octroie un caractère exécutoire. Elles réunissent de ce fait les éléments d'une décision administrative et partant elles sont susceptibles de recours compte tenu des effets graves qu'elles peuvent produire.

3- Les décisions de démolition

Ces décisions sont prises si l'infraction commise consiste en une construction sans autorisation préalable, une construction dans une zone non edificande ou si la construction n'est pas conforme au permis de construire (hauteur, dimensions,..), utilisation de certains matériaux ou certains procédés (art 68 de la loi 12.90). Elles sont prises par les autorités chargées de l'urbanisme comme elles peuvent être ordonnées par la juridiction répressive.

Les décisions de démolitions prises par les autorités administratives chargées de l'urbanisme (wali ou gouverneur d'office ou sur requête du président du conseil communal), sont susceptibles de recours devant la justice administrative.

Dans son arrêt n° 336 du 3 mai 2006 (dossier 2004/1/4/213), la cour suprême (chambre administrative) avait annulé la décision de démolition prise par le gouverneur de Fès Medina. La cour s'est fondée sur le fait que l'appelé a reçu la décision de démolition à laquelle n'était pas jointe la preuve de remise de la décision d'arrêt des travaux conformément aux articles 67 et 68 de la loi sur l'urbanisme, et avant de passer à l'application de la sanction de démolition.

4- L'expropriation au titre de la législation de l'urbanisme

Conformément à l'article premier de la loi 7.81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, qui constitue le droit commun de l'expropriation, « l'expropriation d'immeubles, en tout ou en partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée que lorsque l'utilité publique en a été déclarée, et ne peut être poursuivie que dans les formes prescrites par la présente loi, sous réserve des dérogations y apportées en tout ou en partie par des législations spéciales ». Ces législations sont essentiellement celles régissant l'urbanisme.

En effet, la loi 12.90 relative à l'urbanisme a traité dans plusieurs de ses articles de l'expropriation de certains bien immeubles requis pour la mise en œuvre des documents d'urbanisme. L'article 28 de ladite loi dispose que « le texte d'approbation du plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements prévus aux paragraphes 3, 4, 5, 6 et 12 de l'article 19 ci-dessus », avec des effets particuliers d de cette acte déclaratif qui s'étendent sur une période de 10 ans à dater de la publication au Bulletin officiel du texte précité. Les équipements mentionnés aux paragraphes 3 à 6 et au paragraphe 12 de l'article 19 sont :

- les limites de la voirie (voies, places parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;
- les limites des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers, tels que les espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques à conserver, à modifier ou à créer ;
- les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer, à conserver ou à modifier ;
- les emplacements réservés aux équipements publics (équipements ferroviaires et leurs dépendances, les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées et les cimetières ;
- les périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover.

Par ailleurs, l'article 29 de la loi 12.90 dispose que le plan d'aménagement peut aussi valoir acte de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des équipements précités. Il désigne ainsi les propriétés frappées de cessibilité en indiquant leur consistance, leur superficie et le nom des propriétaires présumés. Le même article étend les dispositions de loi 7.81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique au plan d'aménagement valant acte de cessibilité quant aux formalités auxquelles il est soumis et ses effets, avec une exception en ce qui concerne le délai accordé au intéressés pour prendre connaissance du document et présenter leurs observations. Ce délai est fixé à un mois pour le plan d'aménagement valant acte de cessibilité au lieu de deux mois pour l'acte de cessibilité dans la loi sur l'expropriation.

En outre, conformément à l'article 32 de la loi 12.90, des arrêtés, assortis d'un plan indiquant la limite de la voirie, pris par les présidents des communes après délibération des conseils communaux peuvent décider la création des voies communales, places et parking publics communaux, la modification de leur tracé ou de leur largeur ou leur suppression totale ou partielle. Ces arrêtés peuvent valoir actes de cessibilité des terrains requis pour la réalisation des opérations qu'ils fixent.

Aussi, faudrait – il souligner qu'à côté des deux textes législatifs précités, le cadre régissant l'expropriation comprend le Dahir 1.60.063 relatif au développement des agglomérations rurales. Ce texte prévoit dans son article 3, dernier alinéa que le plan de développement est homologué par arrêté du Gouverneur, approuvé par le Ministre de l'intérieur, est publié au Bulletin officiel et au siège de l'autorité locale. Une fois approuvé, cet arrêté vaut déclaration d'utilité publique des travaux et opérations publiques nécessaires à la réalisation du plan. Ce dernier produit effet pendant une durée de 10 ans et peut être prorogé pour une période d'égale durée, après une enquête d'un mois, effectuée dans les conditions fixées par l'article 3 du même texte.

Module n° 4 :

La voie de fait

Expert : M. Hicham EL RIYANI

Magistrat détaché au Ministère de la Justice
et des Libertés, Maroc

Introduction :

La voie de fait est un fait de l'administration qui porte matériellement et illégalement une atteinte grave à une liberté fondamentale ou à un droit de propriété et qui n'entre pas dans ses pouvoirs.

Lorsque l'administration se voit imputer des irrégularités particulièrement graves et qu'elle a porté atteinte à des droits individuels, on dit que l'administration a commis une voie de fait.

Au Maroc, dans un arrêt qui date du 04/12/1958, «consorts Félix », la cour suprême a considéré que lorsque l'administration procédait à un acte manifestement insusceptible de se rattacher d'une manière quelconque à l'exercice des pouvoirs dont elle est investie, elle perdait le bénéfice de l'application de la matière administrative pour devenir justiciable des règles du droit civil.

Ceci a constitué une jurisprudence constante au Maroc jusqu'à particulièrement la veille de la création des tribunaux administratifs.

En effet, en 1994, avec l'entrée en fonction des tribunaux administratifs tout a changé concernant la compétence matérielle, vu que le législateur a gardé un silence qui a ouvert la voie à des hésitations d'interprétations qui ne prirent fin qu'après l'intervention graduelle de la cour suprême. Quelles sont alors les juridictions compétentes en la matière ? Quel est le régime juridique de la voie de fait au Maroc ? Et quels sont les cas d'espèce de celle-ci ?

1) Compétence jurisprudentielle et base juridique :

Le tribunal administratif de Rabat dans son jugement Bendaoui du 23/02/1995 a considéré que lorsque l'administration abandonne sa qualité de puissance publique jouissant de prérogatives, c'est la juridiction ordinaire, gardienne des droits et libertés qui est compétente pour mettre fin à la voie de fait, jurisprudence que par la suite, ce même tribunal a abandonné dans un revirement jurisprudentiel (jugement Zeroual du 02/05/1996) en considérant que : « le but réel de l'institution des tribunaux administratifs dans notre pays consistant dans la défense des droits des citoyens et la protection de l'abus de l'Etat et de l'autorité administrative qu'elle que soit la nature de cet abus ».

De même, la cour suprême abandonnera sa position pour finalement considérer que la compétence doit revenir aux tribunaux administratifs.

2) Le régime juridique de la voie de fait :

Dans la majorité des cas relatifs à la voie de fait, il s'agit de l'administration qui sans droit ni titre occupe la propriété d'autrui, constitutionnellement protégée pour y édifier un édifice public.

Alors que dans son pays d'origine, la voie de fait, entraîne la compétence des juridictions civiles et l'application des règles du droit privé, en droit marocain son traitement est bien particulier, elle demeure de la compétence des tribunaux administratifs qui lui appliquent des règles autres que ceux de la responsabilité administrative contenus dans les articles 79 et 80 du DOC.

C'est une solution qui ne peut être comprise que si l'on se situe dans le contexte de la création des tribunaux administratifs au Maroc intervenue non pas pour combler un vide créé suite à une interdiction faite aux juges de connaître des affaires de l'administration, mais bien pour rapprocher la justice administrative des usagers de l'administration.

3) Les cas d'espèce de la voie de fait :

il y a d'abord l'empiètement de l'administration sur la propriété privée, dans ce cas, l'enlèvement de cet empiètement reste de la compétence du juge de référé, ce juge devra ordonner sa cessation et ordonner à l'administration de remettre les choses en l'état, c'est-à-dire, d'évacuer la propriété et de détruire ce qu'elle y a construit et de dédommager le plaignant du préjudice qu'il a subi.

Ce qui apparaît normal au vu de la légalité, mais vu la règle d'intangibilité des ouvrages publics et vu que l'édifice mal implanté ne se détruit pas, le juge se contente lorsqu'il constate d'après les faits de l'espèce que l'édifice mal implanté a pris droit de cité dans la propriété privée d'ordonner à l'administration de payer au propriétaire du terrain le prix de sa propriété.

Ensuite, il y a le cas de l'occupation par l'administration de la propriété privée avant l'obtention d'une décision d'occupation temporaire.

Conclusion :

Les impératifs de l'état de droit imposent de contrecarrer la tendance de l'administration à se servir elle-même sans respect de la procédure juridique de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en se prévalant du principe de l'intangibilité de l'ouvrage public dont l'application systématique n'est pas sans encourager le développement de ce que le juge a dénommé l'expropriation indirecte.

L'évolution du projet de « la Doctrine de Médiation » en matière de litiges fonciers

Experts : Mme Fatima KERRICH

Chef de la section de la Communication, de la Coopération
et de la Formation à l'institution du Médiateur du Royaume
du Maroc

M. Abdelhadi ATTOBI

Chef de la section des Etudes, d'Analyse et de Suivi à
l'institution du Médiateur du Royaume du Maroc

Présentation de
Mme KERRICH



L'évolution du projet de "la Doctrine de Médiation"

1. Intitulé du Projet : Recueil de la Doctrine de Médiation dans l'Espace Francophone

C'est une initiative commune de l'Institution du Médiateur du Royaume du Maroc et du Protecteur du Citoyen du Québec.

2. Objectifs et Finalités

Ce projet vise à :

- ✓ Développer un instrument afin de partager les méthodes, les stratégies et les solutions ayant permis, dans le contexte particulier d'un Ombudsman ou d'une Institution de médiation, d'améliorer les services dispensés aux, d'assurer le respect des droits des citoyens, ainsi que la consolidation de la bonne gouvernance dans les administrations publiques.
- ✓ Soutenir la mission et améliorer la qualité du travail des Ombudsmans et des Institutions de médiation dans l'espace francophone.
- ✓ Ce projet permettra également de démontrer le rôle innovateur que jouent les Ombudsmans et les institutions de médiations dans l'amélioration des services dispensés aux citoyens.

3. Composantes du Projet

Le projet se développera autour des axes suivants :

- ✓ Présenter les Ombudsmans et Institutions de médiation existant dans les pays francophones et expliquer le contexte juridique, politique et social dans lequel s'inscrivent les interventions de chacun.

- ✓ Colliger les données relatives aux bonnes pratiques en matière de médiation entre l'administration publique et les citoyens en fonction de thèmes communs qui permettent une comparaison entre des interventions menées par différents ombudsmans et institutions de médiation.
- ✓ Présenter les conclusions, les recommandations et les résultats obtenus à la suite de l'intervention d'un ombudsman ou d'une institution de médiation, en précisant les moyens utilisés pour y parvenir.
- ✓ Présenter des cas d'écoles ayant permis d'améliorer les services dispensés aux citoyens, le respect de leurs droits et la bonne gouvernance des institutions à la suite d'une intervention d'un ombudsman ou d'une institution de médiation de l'espace francophone.

4. Contenu du recueil

Le projet du recueil s'articule autour de cinq grands chapitres dont les intitulés peuvent se présenter comme suit:

- ✓ **Chapitre I (préliminaire):** présentation des institutions d'Ombudsmans de l'AOMF.
- ✓ **Chapitre II:** Promotion de la communication et la transparence entre le citoyen et l'administration publique.
- ✓ **Chapitre III:** Lutte contre la maladministration et l'instauration des principes de bonne gouvernance.
- ✓ **Chapitre IV:** Rendre l'Ombudsman une force de proposition pour le renforcement de l'état de droit et le respect des droits humains.
- ✓ **Chapitre V:** Assurer les principes de Justice et d'Équité.

5. Forme du recueil

Le recueil de doctrine se présente sous la forme d'une base de données électronique, accessible sur le site Internet de l'Association des Ombudsmans et Médiateurs de la Francophonie (AOMF).

6. Méthodologie

Le projet a été élaboré en plusieurs étapes:

- ✓ **1^{ère} étape:** La conception du projet, sa consistance, méthodologie et échéance;
- ✓ **2^{ème} étape:** Élaboration d'un questionnaire destiné aux institutions pour la communication des données et des informations;
- ✓ **3^{ème} étape:** Réception et collecte des données.
- ✓ **4^{ème} étape:** Étude, analyse et traitement des données collectées ;
- ✓ **5^{ème} étape:** Élaboration de l'étude et finalisation du projet.

7. Échéance et développement du projet

- ✓ Constitution d'un groupe de travail (Québec- Maroc) et actualisation de la liste des membres de l'AOMF.
- ✓ Elaboration, validation d'un questionnaire et de l'argumentaire; finalisation du questionnaire par le Protecteur du Citoyen et l'Institution du Médiateur du Royaume du Maroc.
- ✓ Envoi du questionnaire aux institutions de médiations par lettre officielle de l'AOMF et réception des données directement au groupe de travail.
- ✓ Traitement des données, rédaction de la version initiale du projet.
- ✓ Rapport d'étape conjoint par les représentants du Maroc et du Québec au Bureau de l'AOMF.

Résultat du travail du groupe

29 participant (ayant remplis les questionnaires) :

- ✓ 10, pour l'AFRIQUE
- ✓ 13, Pour l'Europe
- ✓ 5, Pour l'Amérique.

Total des cas d'écoles reçus

207 cas d'écoles on, été intégrés à la base de donnée du Recueil.

Plan d'action – d'ici décembre 2012

- ✓ Un message personnalisé sera envoyé aux membres de l'AOMF, en commençant par ceux qui n'ont pas encore contribué au Recueil de la.
- ✓ Les membres, particulièrement ceux qui se sont récemment joints à nous, seront encouragés à compléter ou mettre à jour le questionnaire de Recueil de doctrine et à nous fournir de nouveaux cas pratiques illustrant le travail de leur organisme.
- ✓ Comme le président de l'AOMF accorde une importance à l'élargissement et au renforcement de l'AOMF vers les zones de l'Afrique, l'Europe et l'Est et l'Asie, un suivi particulier sera effectué afin d'encourager les contributions des membres provenant de ces régions.
- ✓ Les contributions peuvent être envoyées à l'adresse suivante: doctrine@protecteurducitoyen.qc.ca ou par l'intermédiaire du formulaire interactif disponible sur le site de Recueil : <http://recueil.aomf-ombudsmans-francophonie.org/>
- ✓ Les nouvelles contributions seront intégrées sans délai et les ombudsmans et médiateurs concernés seront systématiquement avisés dès les documents seront en ligne.

Présentation de

M. ATTOBI

Recueil de doctrine

Cas d'école en matière de contentieux foncier

NB : La consultation du recueil de doctrine de l'AOMF permet de recenser 79 cas d'école en matière de litiges à caractère foncier communiqués aux institutions chargées d'élaborer ledit recueil (Protecteur du citoyen du Québec et Institution du Médiateur du Royaume du Maroc).

Toutefois, l'analyse des cas exposés permet d'exclure la majorité de ces cas pour les raisons suivantes :

- de nombreux cas étaient encore en cours de procédure et par conséquent leur issue n'était pas connue ;
- pour d'autres cas, la nature du problème ainsi que la portée de l'intervention de l'institution ne méritent pas de les retenir en tant que cas d'école.

Sur cette base, seuls les cas sélectionnés suivants présentent plus ou moins une certaine importance à discuter.

Cas d'école sélectionnés en matière de contentieux foncier

Pays / Institution	Contexte légal	Explication du problème	Intervention de l'institution	Résultats et difficultés	Suivi ou orientation
	Les changements démocratiques dans le pays ont impliqué le rétablissement de la propriété	Une plainte a été introduite par les propriétaires de 9 biens immeubles – des terrains clos avec constructions sur un terrain ne bénéficiant pas	Un expert dans le domaine du partage foncier des terres analyse le cas et identifie les erreurs commises par le service	L'administration a suivi la recommandation. Dans un respect absolu de toutes les exigences légales une vérification a	Grâce à l'intervention de l'ombudsman de nombreuses affaires judiciaires entre les propriétaires

Bulgarie
Ombudsman de la
République
de Bulgarie

<p>privé des terres agricoles exploitées et labourées collectivement pendant des décennies. Ce processus s'est avéré difficile. Une loi spéciale a été adoptée dont la mise en œuvre a suscité un bon nombre de cas complexes qui ont donné lieu à de nombreux contentieux. La mission de l'ombudsman consistait à arriver, par l'intermédiaire du contrôle exercé sur le fonctionnement de l'administration et par la médiation entre elle et les citoyens, à régler de cas pareils en évitant le recours aux tribunaux et diminuant ainsi la tension au sein du système</p>	<p>d'une autorisation de construction. Lors du partage des terres le service administratif commet une erreur grave en ignorant la situation réelle du terrain et rétablit la propriété de 13 autres biens fonciers sur les terrains clos avec constructions aux termes de la loi et ceci dans de nouvelles limites foncières/cadastrales réelles. Le plan foncier a été adopté et publié au Journal Officiel. Les propriétaires réels se lancent dans une procédure longue et complexe en demandant le réexamen du plan foncier. L'administration ne remet pas en cause sa décision et persiste à considérer que ce cas constitue un différend entre deux différents propriétaires qui devrait être tranché au tribunal.</p>	<p>municipal local. Il a été vivement recommandé à l'administration de suivre les mesures prévues dans la loi pour remédier aux erreurs factuelles évidentes commises dans le plan foncier de partage des terres. L'ombudsman a demandé à l'administration de lui communiquer dans un délai de 14 jours, conformément à la loi, les mesures entreprises.</p>	<p>été opérée, l'erreur a été identifiée et le plan foncier de partage des terres a été refait dans l'intérêt des propriétaires réels des terrains fonciers.</p>	<p>des biens fonciers pour trancher les litiges relatifs à l'établissement de la propriété ont pu être évitées.</p>
---	--	--	--	---

	judiciaire.				
<p>Canada</p> <p>Bureau de l'Ombudsman et Service du Défenseur des enfants et de la jeunesse du Nouveau-Brunswick</p>	<p>Les services d'évaluation ont la responsabilité de classer et d'évaluer à leur valeur réelle est exactes les propriétés situées au Nouveau-Brunswick. La valeur est établie par des évaluateurs professionnels qui effectuent une série de calculs complexes. L'évaluation foncière d'une propriété, en conjonction avec le taux d'imposition municipale, détermine le montant de l'impôt foncier que doivent payer les propriétaires de biens-fonds. Toutefois, seule l'évaluation foncière</p>	<p>En vertu du paragraphe 32(5) de la <i>Loi sur l'évaluation</i>, dans le cadre du processus de contestation de l'évaluation foncière, le propriétaire est sujet à un renversement du fardeau de la preuve. Le fardeau de démontrer que l'évaluation foncière excède la valeur réelle et exacte de la propriété incombe exclusivement au propriétaire alors qu'en réalité, les pièces justificatives sont retenues par les évaluateurs. Plusieurs propriétaires fonciers se sont plaints auprès de l'Ombudsman, affirmant que cette inversion du fardeau de la preuve nuit, voire même empêche de se prévaloir d'un droit d'appel juste et équitable compte tenu que les propriétaires</p>	<p>L'Ombudsman intervient formellement et recommande que la situation soit rectifiée, notamment en éliminant l'inversion du fardeau de la preuve au sein de l'instrument législatif applicable. Il recommande que le fardeau de démontrer l'exactitude de l'évaluation foncière soit placé uniquement sur les services d'évaluation. En initiant leur appel, les propriétaires fonciers devraient simplement avoir à établir en termes simples les raisons motivant leur appel afin d'éviter un surcroît de plaintes dites frivoles (argument soulevé par les services d'évaluation).</p>	<p>En 2008, l'Assemblée législative du Nouveau-Brunswick abroge le paragraphe 32(5) de la <i>Loi sur l'évaluation</i> et la procédure devant le tribunal d'appel en matière d'urbanisme et d'évaluation est modifiée afin de faire porter aux services d'évaluation le fardeau de démontrer la valeur réelle et exacte de la propriété (i.e. l'évaluation) qui fait l'objet d'un appel.</p>	<p>Les propriétaires fonciers au Nouveau-Brunswick se trouvent maintenant sur un pied d'égalité avec les services d'évaluation et le processus d'appel en matière d'évaluation est considéré plus juste et équitable.</p>

	d'une propriété peut faire l'objet d'un appel.	ne peuvent avoir aux renseignements dont jouissent les évaluateurs et dont la divulgation est circonscrites par d'autres dispositions de la loi.			
<p>Italie</p> <p>Bureau du Médiateur de la Région autonome Vallée d'Aoste</p>		<p>Procédure d'expropriation trop lente bien qu'elle ait été accélérée.</p> <p>Concerné depuis 1999 par une procédure d'expropriation lancée par la Commune de Brusson en vue de la réalisation de trottoirs et de la réfection de l'éclairage public, un citoyen s'est plaint au médiateur de n'avoir pas encore reçu l'indemnité qui lui était due, bien qu'un certain laps de temps se soit écoulé.</p> <p>À ce sujet, ledit citoyen a précisé que, d'après certaines informations obtenues officieusement, le</p>	<p>Ce Bureau est donc intervenu auprès de la Direction des expropriations et du patrimoine, à laquelle il a demandé un rapport quant à l'état d'avancement de la procédure.</p> <p>Environ un mois plus tard, ladite Structure a communiqué que la Commission régionale des expropriations avait exprimé son avis et que le dossier serait clos, dès que la nouvelle déclaration de destination urbanistique lui parviendrait. La Commission a estimé qu'il lui faudrait</p>	<p>Après vérification du fait que la Commune avait bien reçu l'acte en question, le dossier a été classé, étant donné qu'à la suite de l'intervention du Bureau du médiateur, la Direction des expropriations et du patrimoine avait rapidement mené à bien la définition des procédures relatives à une affaire qui avait déjà traîné assez longtemps.</p> <p>Par la suite, l'intéressé a de nouveau demandé l'intervention</p>	<p>Après avoir reçu l'indemnité de la Commune, le citoyen s'est également plaint de n'avoir pas reçu l'aide régionale complémentaire visée à la loi régionale n° 44/1974, bien que l'Administration communale ait promptement transmis à la Région toute la documentation nécessaire.</p> <p>À la suite de plusieurs sollicitations du Bureau du médiateur, destinées à accélérer, d'une part l'adoption de l'acte du</p>

		<p>retard était dû au fait que la Commission régionale compétente, à laquelle la documentation avait été transmise longtemps auparavant par la Commune, n'avait pas encore déterminé le montant de ladite indemnité.</p>	<p>approximativement un mois à compter de la réception de ce document pour clore la procédure.</p> <p>Après une demande de mise à jour, la Direction des expropriations et du patrimoine a finalement communiqué qu'elle avait envoyé au président de la Région, pour qu'il le signe, l'arrêté portant détermination du montant de l'indemnité provisoire d'expropriation, et ce, le jour même où la Commune concernée lui avait fait parvenir ladite déclaration de destination urbanistique.</p>	<p>du médiateur, se plaignant du fait que l'Administration régionale n'avait pas encore rédigé l'acte de paiement des indemnités, et ce, bien que la Commune – après avoir reçu l'arrêté déterminant le montant desdites indemnités – ait rapidement rempli les fonctions qui relevaient de sa compétence et envoyé la demande relative au mandat du paiement des indemnités acceptées.</p> <p>Après avoir obtenu des informations supplémentaires de la part du technicien communal, le Bureau du médiateur s'est adressé de manière informelle au directeur des Expropriations et du patrimoine,</p>	<p>dirigeant disposant l'octroi de l'aide et, d'autre part, le versement de ladite aide, le requérant a finalement reçu la somme qui lui revenait, trois mois après la réunion des conditions nécessaires à la perfection du dossier par la Commune et deux mois après l'intervention du médiateur.</p>
--	--	--	--	--	---

				pour que la procédure soit réglée. Ladite procédure s'est conclue par la transmission à la Commune de l'arrêté du président de la Région disposant le paiement des indemnités acceptées, un peu moins de deux mois et demi après la demande de la Commune.	
<p>Mali</p> <p>Médiateur de la République du Mali</p>	<p>Le code domanial et foncier consacre en son article 225 le principe de l'indemnisation juste et préalable avant toute expropriation pour cause d'utilité.</p>	<p>Monsieur D. A. a vu sa parcelle affectée par la réalisation des travaux de construction de l'unité de production et de traitement d'eau potable de Kabala et Tiébani, la pose des tuyauteries de conduite d'eau potable ainsi que la construction des réservoirs d'eau de Baco-Djicoroni, suivant le décret n°03-186/P-RM du 9 mai 2003. Le montant de l'indemnité d'expropriation qui lui a été notifié depuis le 17 mars 2005 n'a pas été versé</p>	<p>Les réclamations relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ont soulevé trois difficultés :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La première difficulté est celle du non-respect du délai de paiement des indemnités dues. -La deuxième difficulté concerne l'accès même à l'information relative à l'ouverture de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. 	<p>L'article 251 du code domanial et foncier dispose que « Dès paiement de l'indemnité ou dès sa consignation [...], l'administration peut entrer en possession de l'immeuble exproprié ». Au regard donc des dispositions du code domanial et foncier concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'administration ne peut disposer de l'immeuble</p>	<p>Le Médiateur a constaté que d'autre part, il n'existe pas de règles générales qui fixent des critères pour l'évaluation de l'indemnité à verser. La loi renvoie simplement cette question à la commission d'indemnisation dont les membres sont désignés par le ministre chargé de la gestion des Domaines de l'État et à la justice, en cas de désaccord des parties. Ce</p>

		<p>jusqu'à ce jour malgré la prise de possession par l'État de l'immeuble exproprié.</p>	<p>-Enfin, la troisième difficulté est relative à la détermination ou à la contestation du montant de l'indemnité à verser.</p>	<p>exproprié qu'après le paiement ou la consignation des indemnités dues, au risque de s'exposer à des pénalités de retard de 10% après l'expiration du délai de six mois imparti.</p> <p>Par ailleurs, si les immeubles acquis pour la réalisation de travaux d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, les anciens propriétaires peuvent en demander la remise.</p>	<p>vide juridique ouvre la voie à la spéculation foncière, à l'arbitraire et aux contestations. C'est pourquoi, on constate que les propriétaires coutumiers anticipent sur les opérations régulières d'aménagement urbain, procèdent au morcellement et à la vente de leurs terres en dépit des campagnes d'information et de sensibilisation des autorités publiques. Ils favorisent ainsi l'extension anarchique des agglomérations urbaines, la violation ou la modification des schémas directeurs d'urbanisme (tracé des voies publiques, site des équipements collectifs, etc.) et la multiplication des conflits</p>
--	--	--	---	--	--

					<p>autour du foncier.</p> <p>Recommandation :</p> <p>La législation domaniale et foncière en vigueur est de nature à garantir la transparence et la sécurité juridique nécessaires à la gestion des terrains urbains. Son application connaît des insuffisances et des incohérences. Les avancées enregistrées sur le plan de la réglementation devraient être confortées par une volonté réelle et soutenue de développer des pratiques administratives claires et conformes à la lettre et à l'esprit des textes adoptés. Dans cette perspective, l'État pourrait, préalablement à toute cession</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>aux communes, viabiliser les terrains nus de son domaine privé, dégager les parcelles et en fixer le prix d'acquisition en fonction du niveau de viabilisation. A long terme, il devrait être mis fin à la politique de financement des activités des communes au moyen des produits tirés de la cession de terrains nus mis à leur disposition par l'État.</p> <p>A défaut, l'État ne devrait affecter à une commune une partie de son domaine privé immobilier sans viabilisation préalable et la commune bénéficiaire ne devrait pouvoir émettre des titres de concession urbaine ou rurale à usage d'habitation qu'après</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>approbation par l'autorité affectataire du schéma de la viabilisation faite, de la liste des parcelles créées et de celle des bénéficiaires.</p> <p>Le contrôle du respect du délai de mise en valeur des parcelles attribuées devrait être annuel et la mise en place des cadastres accélérée.</p>
<p>Roumanie</p> <p>Avocat du Peuple de Roumanie</p>	<p>Luca (nom fictif) a informé l'Avocat du Peuple dans le contexte d'une possible violation du droit de propriété privée et du droit de la personne lésée par une autorité publique, prévus par l'article 44 et l'article 52 de la</p>	<p>Le pétitionnaire a communiqué que la Décision no. 809 du 25 août 2006 de la Commission de Département de Fond Foncier Cluj, a validé son droit de propriété sur une surface de 5,09 ha, à la condition que la Mairie de la commune Margau, département de Cluj, effectue le positionnement de la possession. Même si le pétitionnaire a fait de nombreuses</p>	<p>Suite aux démarches entreprises, par l'adresse no. 291 du 5 janvier 2009, enregistrée à l'institution de l'Avocat du Peuple avec le no. 51 du 6 janvier 2009, la Mairie de la commune Margau, département de Cluj, communique à l'institution de l'Avocat du Peuple que le pétitionnaire n'a pas présenté des</p>		

	<p>Constitution de la Roumanie, par la Mairie de la commune Margau, département de Cluj.</p>	<p>démarches avec la mairie, cette autorité n'a pas donné suite à ses sollicitations.</p>	<p>schémas avec les voisinages du terrain, ne connaît pas les locations et que la validation s'est fait seulement sur la base du certificat du Registre agricole. Aussi, la mairie mentionne qu'il n'y a pas de spécialiste en mesures topographiques à la Commission locale de fond foncier et suggère au pétitionnaire de contacter une firme spécialisée afin de positionner sa propriété.</p> <p>Suite aux démarches entreprises, par l'adresse no. 291 du 5 janvier 2009, enregistrée à l'institution de l'Avocat du Peuple avec le no. 51 du 6 janvier 2009, la Mairie de la commune Margau, département de Cluj, communique à</p>		
--	--	---	--	--	--

			<p>l'institution de l'Avocat du Peuple que le pétitionnaire n'a pas présenté des schémas avec les voisinages du terrain, ne connaît pas les locations et que la validation s'est fait seulement sur la base du certificat du Registre agricole. Aussi, la mairie mentionne qu'il n'y a pas de spécialiste en mesures topographiques à la Commission locale de fond foncier et suggère au pétitionnaire de contacter une firme spécialisée afin de positionner sa propriété.</p>		
<p>Sénégal Médiateur de la République du Sénégal</p>	<p>La non-exécution de décisions de justice devenues définitives, qu'elle qu'en soit la cause ne saurait être acceptable dans un Etat de droit. L'Etat est un</p>	<p>La Commune de Dakar occupe sans droit ni titre, et ce depuis 1992, un terrain objet d'un titre foncier appartenant à F et C. Décisions de justice, instruction du Président de la République, recommandation du Médiateur de la République</p>	<p>L'instruction du dossier révèle que le Chef de l'Etat avait pris une directive en 1999 qui demandait de rétablir dans leurs droits les propriétaires du terrain dans les délais les plus courts. Cette directive a été</p>	<p>La Mairie accepte de procéder à l'expertise de la valeur des terrains en vue d'un dédommagement juste et équitable.</p>	

	<p>sujet de droit, qui se doit de respecter les décisions de justices revêtues de l'Autorité de la chose jugée.</p>	<p>n'ont pas suffi pour faire libérer ledit terrain.</p>	<p>renouvelée par lettre n° 319/PR/IGE du 15 janvier 2001. Ni la directive, ni la lettre n'ont été suivis d'effet.</p> <p>Par décision n° 1400 datée du 15 septembre 2003, le Tribunal Régional Hors classe de Dakar, statuant en référé avait ordonné l'expulsion de la Commune de Dakar des terrains en cause.</p> <p>Cette décision de justice n'a pas non plus connu d'application.</p> <p>La ville de Dakar est saisie par le Médiateur de la République et en réponse déclare qu'elle privilégie une solution négociée par le biais d'une indemnisation des intéressés, le terrain étant occupé par un complexe sportif déjà bâti. Le Médiateur de la République précise que dans</p>		
--	---	--	---	--	--

le cas d'espèce, la Mairie qui ne détient aucun droit ni titre, s'est illégalement livré à une expropriation pour cause d'utilité publique de fait, sans respecter la procédure applicable, ni la règle qui stipule qu'une expropriation pour cause d'utilité publique ne peut se faire qu'après une juste et préalable indemnisation.

Le Médiateur de la République rappelle l'impérieuse nécessité pour la Mairie de respecter la décision rendue par le Tribunal sur cette cause.

Devant le refus de la Mairie, le Médiateur de la République a déféré le dossier auprès du Président de la République qui, en réponse en date du 29 juin 2007, a réitéré

			<p>une directive adressée au Maire de la ville de Dakar lui prescrivant de s'exécuter.</p>		
--	--	--	--	--	--

Interrogé par le Médiateur de la République les réclamants se déclarant ouverts à un règlement amiable et à accepter une indemnisation.

Rapport de Synthèse

Introduction:

La 10^{ème} session de formation au profit des collaborateurs des Médiateurs membres de l'AOMF s'est tenue du 20 au 22 novembre 2012, à Rabat au Maroc sur le thème :« Médiateurs et Ombudsmans face aux litiges fonciers».

Cinq modules étaient au programme:

Module1 : Compétence des Médiateurs en matière du contentieux foncier;

Module 2 : L'expropriation pour cause d'utilité publique;

Module 3 : la voie de fait;

Module 4 : les plans d'aménagement ;

Module 5 : l'évolution du projet de " la Doctrine de médiation".

Des cas d'école en matière de litiges fonciers ont également été étudiés.

Ont participé à cette session de formation 20 participants des institutions de Médiateurs, Défenseurs des droits et Protecteur du citoyen du : Sénégal, Burundi, Niger, Haïti, Côte d'Ivoire, Guinée, Bénin, et Maroc.

Cette session a été encadrée par six des experts du Bénin, de France, et du Maroc.

La cérémonie d'ouverture de la session était présidée par M. Abdelaziz BENZAKOUR, Médiateur du Royaume du Maroc, qui a souligné à cette occasion l'importance que revêt le thème de la présente session répondant aux attentes des participants exprimées lors des précédentes sessions.

A cet égard, Monsieur BENZAKOUR a énuméré les difficultés dues au foncier notamment :

- La nature des structures foncières de nos pays ;
- L'immatriculation tardive ou inexistante ;
- La question des terres collectives;
- La gouvernance foncière;
- La propriété foncière.

En terminant son allocution le Médiateur du Royaume a déclaré ouverts les travaux et souhaité le bienvenue aux séminaristes.

Objectifs de la formation:

L'objectif de la formation est de favoriser les échanges d'expériences sur les différentes pratiques en matière de communication institutionnelle et d'harmoniser l'action des institutions participantes pour une meilleure prise en charge de leur rôle.

Déroulement des travaux :

La coordonnatrice de la session, Mme Fatima KERRICH, Chef de la section de la communication, de la coopération et de la formation a situé le cadre général de la formation.

Le premier module, intitulé « compétence des Médiateurs en matière du contentieux foncier » a été introduit par Mme Nadia Octavie, Chargée de Mission auprès du Défenseur des droits en France. L'experte a rappelé l'importance de la terre comme objet de convoitise dans toute l'histoire de l'humanité et comme source de conflits et de revendication qui ont conduit à des guerres (Ile guerre mondiale, Afrique, etc...).

L'aménagement de territoires venant régler les conflits financiers sans toujours y parvenir. Mais quelles sont les compétences des auditeurs en matière du contentieux foncier?

Pour répondre à cette interrogation, Nadia Octavie a articulé son intervention autour de trois points :

- Les compétences du Médiateur un regard des dispositions légales et réglementaires des pays ;
- Les procédures de Médiation en matière de conflits fonciers ;
- Les sanctions et dérives de l'administration en matière de sanction, quatre cas ont été cités:
 - ✓ L'emprise irrégulière,
 - ✓ La voie de fait,
 - ✓ La concession gratuite,
 - ✓ L'expropriation pour cause d'utilité publique.

Débats:

A la suite de la communication de Nadia Octavie, un large débat a été ouvert et a enregistré les contributions très riches des délégués du Sénégal, du Niger, d'Haïti, du Bénin et du Maroc.

Toutes ces expériences présentées ont permis d'enrichir la gestion des réclamations sur les conflits fonciers.

Dans les différents pays, le médiateur dispose de la possibilité de proposer des réformes réglementaires ou législatives et d'un rôle d'éducation des populations sur leurs droits. Il peut également rappeler l'administration la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le médiateur intervient surtout pour obtenir une juste indemnisation des plaignants.

Le deuxième module intitulé « L'expropriation pour cause d'utilité publique » a été présenté successivement par M. Emilien Amoussou, Directeur des Recours auprès du Médiateur de la République du Bénin et Mme Nadia Octavie.

Pour le premier intervenant, la notion de l'expropriation fait partie intégrante du droit français qui oblige l'Etat à forcer un propriétaire à céder ses biens fonciers pour des raisons liées à l'intérêt général. Il cite les organismes pouvant bénéficier de l'expropriation, tels que les collectivités territoriales, les sociétés d'aménagement fonciers, les établissements publics et l'Etat. Les dispositions juridiques qui permettent de mener des investigations relatives aux litiges fonciers dans la loi 2009-22 du 11 août 2009 instituant le Médiateur de la République du Bénin sont les articles 8, 15, 16, et 19. L'expert a conclu sa présentation en mettant l'accent sur des cas pratiques relatifs aux litiges fonciers, cas afférant à l'expropriation pour cause d'utilité publique, des voies de fait et des plans d'aménagement.

Dans son intervention Mme Octavie a défini la notion d'expropriation pour cause d'utilité publique comme une procédure qui permet à l'Etat, une collectivité locale, ou un établissement public de contraindre une personne privée à lui céder, sous le contrôle du juge le cas échéant, la propriété d'un immeuble sous réserve d'une juste indemnisation.

Elle a tenu cependant à faire la différence entre les biens d'expropriation et ceux qui ne le sont pas (ex : les monuments historiques).

En ce qui concerne la gestion des litiges fonciers liés à l'expropriation, elle distingue deux phases:

- **la phase administrative et la phase judiciaire.**

Des contestations peuvent toutefois survenir à la phase administrative et peuvent donner lieu à des enquêtes d'utilité publique.

Mais le manque d'information et la non prise en compte des avis des citoyens sont souvent à la base des contestations.

Nadia Octavie fait observer que la loi ne définit pas l'utilité publique seul le juge peut le faire (ex : arrêt de 1971).

Pour la phase administrative de la procédure, elle a évoqué deux points:

- L'enquête d'utilité publique est engagée dans le cas où les indemnisations sont fondées sur une absence d'informations des citoyens ;
- La déclaration d'utilité publique n'est qu'un acte par lequel l'autorité administrative déclare par décret ou arrêté ministériel la nécessité d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique précitée.

L'experte a aussi abordé les questions relatives à la juste indemnisation qui se divise en deux parties: celle relative à la contestation du prix fixé dans le cadre de la cession à l'amiable et la deuxième qui est liée à la fixation des indemnités par le juge.

Nadia Octavie a terminé son intervention par l'énonciation d'une règle générale : l'expropriant ne peut prendre possession des immeubles expropriés qu'après paiement des indemnités, règle applicable même en cas d'urgence.

Le troisième module intitulé «les plans d'aménagement» a été présenté par M. Choukri El Agraoui, magistrat rattaché au ministère de la Justice et des Libertés au Maroc.

L'expert a axé son intervention sur les différents instruments de l'urbanisme et leur mise en œuvre. Il a présenté différents documents à savoir le schéma directeur d'aménagement urbain (le SDAU), le plan d'aménagement, le plan de zonage, le plan de développement des agglomérations rurales et l'arrêté d'alignement.

- Le schéma directeur d'aménagement urbain, le SDAU, trace dans une perspective de 25 ans les grandes lignes du développement des territoires auxquels il s'applique. Il est élaboré par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme et approuvé par décret.
- Le plan d'aménagement, document fondamental d'urbanisme, n'a pas un caractère prospectif à l'instar du SDAU. Il met en œuvre les orientations de ce schéma dans une durée de 10 ans. L'initiative de son élaboration appartient à l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme avec la participation des communes.

Dans la deuxième partie de son exposé, M. El Agraoui a traité de la mise en œuvre des instruments de l'urbanisme.

Il a présenté les cas des permis de construire, les décisions d'arrêt des travaux et l'expropriation au titre de la législation urbaine.

L'expert a souligné que le permis de construire n'est délivré qu'après vérification du respect des dispositions réglementaires en vigueur notamment le plan d'aménagement. Par ailleurs, il a cité des cas où les tribunaux administratifs ont statué, tout en précisant qu'une décision de démolition peut être émise en cas de construction sans permis, des constructions dans des zones non constructibles ou en cas de non-conformité au permis de construire.

Concernant l'expropriation au titre de la législation de l'urbanisme, l'expert a indiqué que la loi 12-90 a traité dans plusieurs articles de l'expropriation (notamment les articles 28, 29 et 32).

Après l'exposé de M. El Agraoui, un débat a été ouvert au cours duquel les participants et les experts ont mis l'accent sur:

- la complexité des problèmes fonciers en Afrique et la difficulté de divulguer les lois concernant la législation urbaine dans ces pays à cause du taux élevé de l'analphabétisme, et la nécessité de traduire ces lois en langues nationale ou locales, avant de les diffuser auprès des populations ;
- la diversité des régimes fonciers au Maroc se traduit par une complexité des textes des lois et des coutumes régissant le patrimoine foncier ;
- les problèmes de l'inexécution des jugements en matière de litiges fonciers ;
- le manque d'information des citoyens sur l'arsenal juridique et la complexité des documents d'urbanisme. Ces contraintes mettent l'accent sur le rôle incontestable des institutions de médiation, qui est d'orienter les citoyens et les informer des procédures à suivre en cas de litiges fonciers avec l'administration, et d'inciter cette dernière à respecter et appliquer les lois mises en vigueur ;
- l'importance de la force de proposition des médiateurs pour réformer la loi ;
- les problèmes posés par l'interprétation et l'application de l'article 28 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme au Maroc ;
- le rôle important accordé aux communes en France en matière urbaine et la dissociation de l'opération de l'expropriation de l'urbanisme ;
- l'intérêt de dissocier l'urbanisme de l'expropriation (comme le cas de la France).

Plusieurs cas pratiques ont été également analysés par les participants, ce qui a permis d'enrichir le débat et de connaître la position et l'approche adoptée par les différentes institutions de médiation pour faire face aux litiges fonciers.

[Le quatrième module](#) intitulé « la voie de fait » à été présenté par M. Hicham Riani, magistrat rattaché au ministère de la Justice et des Libertés du Royaume du Maroc.

L'intervenant a commencé son intervention en donnant une définition de la voie de fait qui est un acte matériel de l'administration portant atteinte à la propriété privée ou à une liberté fondamentale sans se rattacher à l'application d'un texte législatif ou réglementaire.

M. Riani a expliqué que les problématiques concernant la voie de fait relevaient des tribunaux ordinaires mais, avec l'entrée en vigueur de la loi 90-41 créant les tribunaux administratifs en 1994, tout a changé.

A cet effet le juge administratif marocain va s'enquérir de la compétence en la matière, vu que le législateur et l'institution administrative tranchent maintenant les abus de l'administration.

Mais c'est la Cour de cassation qui tranche la répartition des compétences entre le juge ordinaire et le juge administratif.

En France, la voie de fait est une création jurisprudentielle comme au Maroc où la voie de fait est une création des tribunaux administratifs.

M. Riani a fait état de 3 grands principes concernant cette problématique :

- le principe de l'intangibilité des travaux publics ;
- l'interdiction de contraindre une personne à céder sa propriété contre son gré ;
- l'ultra petita ;

Enfin, l'expert a proposé plusieurs pistes de réflexion:

le régime juridique de voie de fait serait de traiter l'administration comme une personne particulière, il faudrait encourager l'expropriation indirecte (empiètement) et la compétence de chacun des juges en la matière a été mentionnée.

En ce qui concerne les référés, le plaignant peut demander l'évacuation mais avant la construction du bien public.

En revanche pour les demandes de dédommagement, seul le juge de fond est compétent.

Enfin les points discutés portaient sur :

- les obstacles face au refus d'exécution des décisions prises par la juridiction administrative compétente.
- le juge administratif au Maroc qui est un protecteur de la propriété et des questions relatives à la dualité des juridictions ont été soulevées (exemple d'Haïti).

Le cinquième module présenté par Mme Fatima Kerrich et M. Abdelhadi Attobi sur l'évolution du projet de "la Doctrine de médiation" et la présentation de quelques cas d'école en matière de litiges fonciers.

Les deux experts ont présenté un aperçu sur la genèse du projet, initié au départ par l'Institution Diwan Al Madhalim, le contenu de la base de données élaborée conjointement par le Protectrice du citoyen du Québec, le Médiateur du Royaume du Maroc et le Secrétariat Général de l'AOMF (qui siège au niveau de l'Institution du Défenseur des Droits en France).

Ils ont par ailleurs expliqué l'objectif de ce projet, qui vise à rapprocher les Institutions de médiation et d'Ombudsmans dans l'espace francophone en adoptant des procédures et des démarches concertées, en vue d'accomplir, dans les meilleures conditions possibles, les missions qui leur reviennent.

Enfin des cas d'école relevés dans la base de données et relatifs au thème de la session (contentieux foncier), ont été présentés aux participants et concernait les pays de : Bulgarie, Canada, Italie, Mali, Roumanie et Sénégal, ainsi que quelques cas traités par l'Institution du Médiateur du Royaume du Maroc.

Questionnaire

CENTRE DE FORMATION ET D'ÉCHANGE EN MEDIATION
DIXIEME SESSION DE FORMATION DES COLLABORATEURS DES
MEDIATEURS MEMBRES DE L'AOMF
20 , 21, 22 Novembre 2012



Royaume du Maroc
 —
Institution du Médiateur du Royaume
 —

Fiche d'évaluation

Cette fiche a été élaborée par le Centre de formation de Rabat, elle nous permettra de déceler les besoin des collaborateurs des médiateurs Membres de l'AOMF et d'améliorer l'organisation des prochaines sessions.

Une synthèse des réponses sera présentée lors de la séance de clôture, merci de bien vouloir remettre votre questionnaire à la coordinatrice de la session avant 10h30.

Nom :

Prénom :

Institution :

N.B. Cocher la case correspondant à votre appréciation

<i>Sujet</i>	<i>Insuffisant</i>	<i>Suffisant</i>	<i>Excellent</i>
<i>Choix du thème de la session</i>			
<i>Contenu des modules de la formation</i>			
<i>Durée de la formation</i>			
<i>Méthodologie Adoptée</i>			
<i>Qualité des experts</i>			
<i>Documentation et supports pédagogiques</i>			

<i>Conditions et modalités d'organisation</i>			
<i>Animation et coordination de la session</i>			

Points forts de la session :.....
.....

Points faibles de la session :.....
.....

Propositions et Suggestions du thème de la prochaine session :.....
.....
.....

Propositions de nouvelles méthodes pour le déroulement des prochaines sessions :.....
.....
.....

Autres Commentaires :.....
.....
.....
.....

Rapport d'évaluation

Dépouillement du questionnaire

Comme dans toutes les sessions précédentes, et Afin de permettre aux participants de présenter leurs appréciations et d'exprimer leurs opinions sur le déroulement des travaux de cette 10^{ème} session de formation, une fiche d'évaluation élaborée par le centre de formation leur a été distribuée lors de la dernière séance de travail, dont voici le dépouillement.

<i>Sujet</i>	<i>Insuffisant</i>	<i>Suffisant</i>	<i>Excellent</i>
<i>Choix du thème de la session</i>		18%	82%
<i>Contenu des modules de la formation</i>		45%	55%
<i>Durée de la formation</i>	23%	72%	5%
<i>Méthodologie Adoptée</i>		19%	81%
<i>Qualité des experts</i>	5%	18%	77%
<i>Documentation et supports pédagogiques</i>	28%	72%	
<i>Conditions et modalités d'organisation</i>		68%	32%
<i>Animation et coordination de la session</i>		32%	68%

Comme indiqué sur le tableau affiché sur l'écran d'affichage, Il ressort du dépouillement des questionnaires, que le choix du thème, la méthodologie adoptée, la qualité des experts qui ont animé cette session de formation, et l'*Animation et coordination de la session* ont été jugés par la grande majorité des participants d'excellent, **comme indiquent les pourcentages présentés respectivement 82% , 55%, 81 %, 77% et 68% .**

Pour ce qui est du *Contenu des modules de la formation* les participants l'ont qualifié de satisfaisante à excellente

La quasi-totalité ont jugé la consistance de la documentation et des supports pédagogiques, et les conditions et modalité d'organisation de suffisant, **comme indiquent les pourcentages présentés respectivement 72% et 68%.**

Pour ce qui est de la durée de la formation 72 % des participant l'ont qualifié de satisfaisante ,5% l'ont qualifié d'excellente contre 23 % qui trouvent qu'elle est insuffisante

De cette évaluation, il en ressort une satisfaction globale sur les objectifs de la formation, la coordination et les conditions d'organisation.

Point forts et points faibles de la session

On ce qui concerne les points forts et les points faibles de cette présente session, les participants ont pointé du doigt les suivantes :

Points forts :

- Choix du thème
- Qualité des experts
- L'illustration de cas d'écoles
- Collaboration entre les participants
- Gestion du temps
- Et l'Echange des expériences

Points faibles :

- Manque de documentation
- Accès à internet
- Indemnisation des experts
- Absence de beaucoup de pays africains

Les suggestions des participants:

A partir de la lecture des fiches d'évaluation quelques suggestions ont été identifiées et à travers lesquelles les participants ont sollicité:

- L'Organisation des prochaines sessions sous forme d'ateliers
- Faire appel aux corps magistral dans les prochaines sessions
- L'Implication de toutes les institutions membres de l'AOMF dans l'adoption des thèmes à étudié
- La Distribution des communications des experts à la fin de chaque module,
- l'Organisation de journées d'études en coordination avec les tribunaux administratifs ou les cours d'appel administratif
- et la possibilité d'avoir un lexique des termes utilisés dans le domaine de la médiation

Les thèmes proposés par les participants:

Et pour ce qui est du choix du thème de la 11^{ème} session qui aura lieu en 2013 ,

Les participants ont proposé que ca soit autour de l'un des thèmes suivants:

- Médiateur face aux droits de l'Homme
- Médiateur et problème de l'immigration
- L'inexécution des décisions judiciaires par les administrations
- Les différentes sortes de médiation
- Les litiges fiscaux
- Les Litiges liés aux prestations de services fournies à l'Etat par des entreprises privées
- **Régularisations de la situation** administratives des fonctionnaires
- Les régimes des mutuelles et des caisses de retraites
- L'auto saisine moyen d'intervention ou force de proposition
- Médiateurs et ombudsmans face à la bureaucratie
- Médiateurs et ombudsmans comment créer l'alternative entre usagers et administrations
- Le rôle du médiateur dans l'enracinement des principes de la bonne gouvernance administrative
- Et l'accès des personnes vulnérables à l'institution du médiateur
- Comme a dit **M. ATTOBI** c'est les soucis que nous rencontrant quotidiennement lors de l'accomplissement de nos missions qui définissent le choix des thèmes des sessions.

Liste des participants



CENTRE DE FORMATION ET D'ÉCHANGE EN MEDIATION
DIXIEME SESSION DE FORMATION DES COLLABORATEURS DES
MEDIATEURS MEMBRES DE L'AOMF

20 , 21, 22 Novembre 2012

Royaume du Maroc
 —
Institution du Médiateur du Royaume
 —



LISTE DES PARTICIPANTS

Coordinatrice:

Nom	Pays et institution	Fonction dans l'institution	Coordonnées (tel, fax, courriel)
Mme Fatima KERRICH,	Institution du Médiateur du Royaume- Maroc	Chef de la section de la communication, de la coopération et de la formation	fkerrich@hotmail.com

Participants :

	Nom du participant	Pays et institution	Fonction dans l'institution	Coordonnées (tel, fax, courriel)
1	M. Ousmane NDOYE	Médiateur de la République du Sénégal	Chargé de Mission	Tél: 00 221 33 822 39 95 33 822 39 96 Fax: 00 221 33 822 99 33 www.mediateurde.larepublique.sn
2	M. Amoce AUGUSTE	Office de la Protection du Citoyen d' Haïti	Directeur de protection et de promotion Droits Humains	Tél : 509 2940 3065 509 3709 0656 509 3772 7441 Courriel : opc-haiti@hotmail.com amocea@yahoo.fr
3	M. Toure Issa	Médiateur de la République du Bénin	Délégué départemental du Borgou	Tél. 229 90 01 35 73 229 90 94 08 09 229 20 21 20 22 toureissa12@yahoo.fr
4	M. Mamadou Gouraïssiou BARRY	Médiateur de la République de Guinée	Directeur des Administrations Générales et des collectivités	Mobile: 00 224 66 26 69 21
5	M. Gabriel Koly GUILAVOGUI	Médiateur de la République de Guinée	Directeur des services informatiques et centralisation Statistique	Mobile: 00 224 62 14 09 14 gabrielguilao@yahoo.fr
6	M.Coulibary Pannon Souleymane COULIBALY	Médiateur de la République de la Côte d'Ivoire	Secrétaire général	Tél : 225 22 44 21 66 225 22 44 21 68 Fax : 225 22 44 21 44
7	M. Tarno BALLA	Médiateur de la République du Niger	Directeur de Cabinet	Tél: 00227 20 35 21 38 /96 97 61 29 bingomalgo@yahoo.fr

8	Mme Charifa TAJMOUT	Institution du Médiateur du Royaume - Maroc - Rabat	Cadre à la Section des Etudes d'Analyse et de Suivi	Tél. 00212 649 39 96 56 charifatajmout@gmail.com
9	Mme Chaimae ALAHRACH		Cadre à la Section des Etudes d'Analyse et de Suivi	
10	Mlle Khadija EL IDRISSE		Cadre à la Section des Etudes d'Analyse et de Suivi	
11	Mlle Fatima Zohra BARGACH		Cadre à la Section des Etudes d'Analyse et de Suivi	
12	Mme Fatima LMOUHANDIZE		Cadre à la Section des Etudes d'Analyse et de Suivi	
13	M. Badr Eddine DAKKA		Cadre au Secrétariat Général	Tél.00 212 537 577 711 bdrdakka@yahoo.fr
14	Mme LOUSSAOUI Bouchra		Cadre au Secrétariat Général	Tél.00 212 660 540231
15	M. M. Kamal KHOUZALI	Délégation Régionale de l'Institution du Médiateur du Royaume, région de Lâayoune-Boujdour- Sakia El Hamra	Cadre à la Section des Etudes d'Analyse et de Suivi	Tél. 06 66 05 61 52 k.khouzali@gmail.com
16	Mlle Sara MENOUNI	Délégation Régionale de l'Institution du Médiateur du Royaume, région de Meknès-Tafilalt	Cadre à la Section des Etudes d'Analyse et de Suivi	Tél.06.71.68.46.42
17	M. Mohamed EL IMLAHI ECHCHAER	Délégation Régionale de l'Institution du Médiateur du Royaume, région de Tanger-Tetouan	Cadre à la Section des Etudes d'Analyse et de Suivi	Tél. +212 663 37 40 10 +212 539 93 97 00 elimlahi850@hotmail.com
18	M. Ahmed EL MOUMENI	Délégation Régionale de l'Institution du Médiateur, région de Fès-Boulemane	Cadre à la Section des Etudes d'Analyse et de Suivi	Tél.00 212 665 361 839 ahmed.elmoumeni@yahoo.com
19	M. Rachid KJI	Délégation Régionale de l'Institution du Médiateur du Royaume, région du Grand Casablanca	Cadre à la Section des Etudes d'Analyse et de Suivi	Tél. 06.56.99.87.02 kjirachid@yahoo.fr
20	M. Aziz ALLAG			

Experts :

	Nom du participant	Pays et institution	Fonction dans l'institution	Coordonnées (tel, courriel)
1	Mme Nadia Octavie	Défenseur des droits - France	Chargée de Mission (médiation avec les services publics)	Tel: 01 53 29 23 74 Fax: 01 53 29 23 94 nadia.octavie@defenseurdesdroits.fr
2	M. Emilien AMOUSSOU	Médiateur de la République du Bénin	Directeur des Recours	Tel: (229) 90 94 57 06 emilienamoussou@yahoo.fr
3	M. Hicham RIYANI	Ministère de la justice et des Libertés Maroc	Magistrat	Tél : 06 60 40 77 86 Fax : 05 37 72 11 51 rianihicham@hotmail.fr
4	M. Chokri AGRAOUI	Ministère de la justice et des Libertés Maroc	Magistrat	Tel : 06 61 23 67 58 agraoui@justice.gov.ma agraouichokri@yahoo.fr
5	Mme Fatima KERRICH	Institution du Médiateur du Royaume Maroc	Chef de la section de la communication, de la coopération et de la formation	fkerrich@hotmail.com
6	M. Abdelhadi ATTOBI	Institution du Médiateur du Royaume Maroc	chef de la Section des Etudes, d'Analyse et de Suivi	a.attobi@hotmail.fr

Allocution de clôture

Rabat, le 22 novembre 2012

**Allocution de Monsieur le Médiateur du Royaume à la séance de
clôture de la 10^{ème} Session de formation des collaborateurs
des Ombudsmans, membres de l'AOMF**

Rabat, le 22 Novembre 2012

Mesdames et Messieurs,

Je voudrais tout d'abord vous exprimer mes regrets de n'avoir pu être physiquement présent parmi vous tout au long de cette importante session, mais comme promis lors de la séance d'ouverture, je suis heureux de vous retrouver d'autant plus que c'est en compagnie de mon homologue Monsieur Amadou Cheifou, Médiateur de la République du Niger.

En votre nom je le remercie d'être des nôtres et je lui souhaite un agréable et fructueux séjour au Maroc

Monsieur Amadou, en visite à notre Institution dans le cadre des relations bilatérales de coopération entre les institutions similaires des pays africains amis et frères, a bien voulu, en effet, nous faire le plaisir d'assister avec nous à la clôture de cette session.

Mesdames et Messieurs

J'ai suivi, quoiqu'à distance, avec beaucoup d'intérêt le déroulement des travaux de cette session, et les débats qui ont en découlé, et j'ai pu constater l'importance accordée aux différents modules qui ont été abordés, et les discussions très animées que vous avez suscitées, ce qui constitue un indicateur majeur pour le choix du thème que nous avons retenu : « Médiateurs et Ombudsmans face aux litiges fonciers », qui occupe une place importante dans les plaintes que nos institutions traitent.

Vous avez soulevé plusieurs questions sur le rôle de nos Institutions dans ce domaine, sachant qu'il est complexe, encadré par des textes et des procédures souvent méconnues par nos concitoyens, et dont les mécanismes de mise en œuvre sont lents et difficilement appréhendés par les usagers.

Comme vous le savez parfaitement, la mission des Médiateurs et Ombudsmans ne se limite pas au traitement des plaintes et au règlement amiable des litiges qui peuvent opposer les citoyens aux administrations publiques, mais peut aller bien au-delà, grâce à la force de proposition dont ils disposent en vue de l'amendement des lois et des procédures qui leur semblent inéquitables.

Mesdames et Messieurs

Je saisis cette occasion pour remercier, de nouveau, les experts qui ont encadré les modules de cette session, et je remercie également Monsieur le Ministre de la Justice et des Libertés qui a bien voulu déléguer deux magistrats de son département pour animer deux modules de cette session.

J'espère que les résultats attendus de cette session ont été atteints, que votre séjour parmi nous était agréable et vous souhaite un bon retour à vos pays.

Le Médiateur du Royaume
Abdelaziz BENZAKOUR



Secrétariat permanent de l'AOMF - Paris

M^{me} Stéphanie CARRER

Email: stephanie.carrer@defenseurdesdroits.fr

Tél: 00 33 1 53 29 23 43

Email: ninette.rolle@defenseurdesdroits.fr

Tél: 00 33 1 53 29 23 40

Le Défenseur des Droits de la République Française, 7, rue
Saint-Florentin 75008 PARIS (France)

Email: secretariat.aomf@defenseurdesdroits.fr

Centre de Formation - Rabat

M^{me} Houda AIT ZIDANE,

Institution du Médiateur Hay Riad, Complexe les jardins d'Irama Rue
Arromane - Rabat, Maroc

Tél : 00 212 5 37 57 77 00/11

Fax : 00 212 5 37 56 42 82

E-mail : haitzidane@mediateur.ma

E-mail: communication@mediateur.ma