



(1)

**PROCEDURES D'EXAMEN DES DOSSIERS RELATIFS AUX
BIENS IMMOBILIERS RECENSES**

La Commission Nationale d'Assainissement du Fichier de Recensement du Patrimoine Immobilier de l'Etat, après plusieurs concertations et débats contradictoires au cours des sessions qu'elle a tenues depuis le 16 Mars 2011, a abouti à la définition des procédures devant régir ses travaux et portant exclusivement sur les modes de cession d'immeubles de l'Etat.

Les points ci-dessous énumérés ont été adoptés à l'unanimité de ses membres.

1^{er} Point :

- *Cession faite par Décret du Président de la République au terme des procédures préalables d'acquisition;*

La Commission Nationale estime que cette forme de cession est valable du fait que le Décret ait été l'aboutissement des procédures régulières d'acquisition (cf : Article 557 du Code Civil).

2^{ème} Point :

Cession faite par Décret du Président de la République sans procédures préalables d'acquisition notamment une demande de cession formulée par le requérant, l'annotation de la requête par le Président de la République aux Services techniques compétents, l'étude technique du dossier, l'expertise des constructions érigées sur le domaine, objet de la requête et le paiement intégral du montant représentant la valeur résiduelle ;

La Commission Nationale propose l'abrogation de tout Décret de cession qui n'aura pas obéi au respect des procédures préalables d'acquisition (Article 123 du Code Foncier et Domanial).

3^{ème} Point :

- *Cession du foncier bâti de l'Etat faite par Arrêté du Ministre en charge des Domaines à l'issue des procédures préalables d'acquisition sanctionnées par un accord donné par le Secrétaire Général de la Présidence au nom du Président de la République ;*

La Commission Nationale, sachant qu'aucune aliénation d'un immeuble de l'Etat ne pouvant s'opérer en dehors du Décret du Président de la République, soutient que cette forme de cession est irrégulière et mérite annulation selon les cas (Article 557, paragraphe 3 du Code Civil).

4^{ème} Point :

- *Cession faite suivant une Attestation de mainlevée soit en matière d'hypothèque ou de séquestre ;*

La Commission Nationale suggère le maintien de la validité de tous cas faisant l'objet d'attestation de mainlevée en matière d'hypothèque notamment dans le cadre de location-vente s'étendant de la période coloniale jusqu'en 1966 (cf: Décret n°410/PRG/SGG du 1^{er} Décembre 1966 validant certains cas de location-vente.)

Cependant, pour les autres situations postérieures à la date précitée, elle souhaite qu'elles soient étudiées au cas par cas et ce, suivant les catégories ci-après :

- *location-vente soldée avec mainlevée ;*
- *location-vente soldée sans mainlevée ;*
- *location-vente en cours (non soldée) ;*
- *location-vente résiliée.*

Concernant les cas de mainlevée sur les biens placés sous séquestre, la Commission les considère nuls et de nul effet et suggère l'application au bénéfice de l'Etat des dispositions des articles 496, 497 et 530 du Code Civil et de l'Article 119 du Code Foncier et Domanial relatives aux biens vacants ;

5^{ème} Point :

- *Cession faite par un accord ou une convention de vente ;*

La Commission Nationale suggère que soient déclarés valables les cas de cession faite par contrats de vente signés en bonne et due forme notamment dans le cadre du désengagement de l'Etat du secteur économique tant que les actifs cédés sont utilisés conformément à leur destination initiale .

Cependant, concernant d'autres contrats de vente opérés en dehors de la politique du désengagement de l'Etat susvisée, elle propose qu'ils soient examinés au cas par cas (cf. Décret n°D/00/063/PRG/SGG du 10 Aout 2000, portant Liquidation-Extinction d'Entreprises Publiques ; Loi L/93/037 du 20 Aout 1993, fixant les Règles Relatives à la Privatisation des Entreprises Publiques et le Décret n°D/92/133/PRG/SGG du 26 Mai 1992, fixant les Conditions d'Application de l'Ordonnance n°O/91/025 du 12 Mars 1991) ;

6^{ème} Point :

- *Restitution faite par les Commissions Nationales de Restitution de 1985 à 1995 et de 1997 à 2003 et celle opérée par les Cours et Tribunaux entre 1995 et 1997 où à dates indéterminées ;*

La Commission Nationale, estimant valables les cas de restitution effectués par les Commissions Nationales de Restitution des Biens Saisis de 1985 à 1995 et de 1997 à 2003, suggère que ceux-ci soient analysés au cas par cas suivant les textes régissant ces Commissions afin de retrancher des biens restitués ceux visés par l'Accord portant

Règlement du Contentieux Franco-Guinéen et ceux saisis pour motif économique qui, du reste, demeurent non restituables ce, conformément aux textes cités en relief (cf. l'Ordonnance n°001/PRG/85 du 03 Janvier 1985, l'Ordonnance n°046/PRG/88 du 1^{er} Décembre 1988, Loi L/029/AN du 04 Juillet 1997 et le Décret n°D/204/97/PRG/SGG du 18 Septembre 1997, créant la Commission Administrative Nationale de Restitution des Biens Saisis et Spoliés).

7^{ème} Point :

- *Investissements considérables réalisés par les citoyens sur les domaines de l'Etat.*

Suivant la nature des domaines, objets d'occupation et la catégorisation des cités y érigées notamment pour la ville de Conakry, la Commission Nationale propose les modes de règlement suivants :

1. Les dépendances des domaines abritant des cités d'habitation :

a°)- Cités construites sur un domaine privé de l'Etat :

- *S'agissant d'une occupation assortie d'un acte ou d'un titre, il peut être procédé à la régularisation de la situation des occupants ce, en revalorisant le coût du foncier dont la valeur est calculée conformément aux textes en vigueur;*
- *Toute occupation qui ne soit pas fondée sur un acte ou un titre peut être sanctionnée par l'établissement, en faveur des occupants, des contrats de location ou de bail emphytéotique selon les cas.*

b°)- Cités d'habitation professionnelle et bâtiments de souveraineté construits sur un Domaine Public de l'Etat :

- *En dehors des dépendances non bâties constituant le prolongement de ces Cités qui seront examinées au cas par cas, toute occupation à titre de propriété par une tierce personne, est interdite.*

2. Les domaines publics maritimes et autres :

- *Toute occupation d'une dépendance de ces domaines, en raison de leur caractère inaliénable, ne doit être sanctionnée que d'un Arrêté portant concession provisoire ou d'un bail emphytéotique ou à construction.*

Le cas de cession définitive doit être annulé purement et simplement ;

- *Toute occupation par une personne physique ou morale d'une partie de ces domaines et dont l'activité n'aura pas été conforme ou compatible avec leur destination doit, quelque soit la forme juridique de son acte d'occupation, respecter l'intégrité desdits domaines en se conformant à leur destination ;*

Le non respect des conditions ci-dessus citées entraîne de facto l'annulation des actes d'occupation et le déguerpissement pur et simple des occupants.

3. les domaines classés comme « réserves foncières de l'Etat :

- *S'il s'agit des réserves foncières à forte densité d'occupation, envisager leur déclassement et leur restructuration au profit des occupants en vue de régularisation ce, en requalifiant les coûts qui en découleront ;*
- *S'il s'agit des réserves foncières à faible densité d'occupation, procéder au déguerpissement des occupants et à la récupération des domaines pour une utilisation normale (Cf. Code de l'Urbanisme, Décret n°211/PRG/SGG du 23 Novembre 1989, modifiant et complétant le Décret n°182/PRG/SGG du 16 Octobre 1989 portant Création des Réserves Foncières au profit de l'Etat et autorisant l'ouverture de routes urbaines à Conakry).*

8^{ème} Point :

Transformation des baux en cession définitive au profit des preneurs :

La Commission Nationale estime valable cette cession si le bail préétabli a été régulièrement annulé et que les procédures préalables d'acquisition de la propriété de l'immeuble concerné ont été respectées.

A défaut, elle propose l'annulation de la cession effectuée et le maintien du bénéficiaire dans le cadre du bail annulé pour cause de cession selon les cas (cf. Code Foncier et Domanial et Code Civil).

9^{ème} Point :

La cession des bâtiments de l'Etat par Décret ou Arrêté comme s'il s'agit de terrains nus.

La Commission Nationale propose l'annulation de la cession effectuée en raison du non respect des procédures préalables d'acquisition (Cf. Article 557 du Code Civil et Article 123 du Code Foncier et Domanial).

10^{ème} Point :

Les cas d'occupation sans titre ni droit par certains citoyens des bâtiments appartenant à l'Etat ;

La Commission Nationale propose l'expulsion des occupants illégaux et la récupération des bâtiments dont s'agit sans préjudice des poursuites.

11^{ème} Point :

Les terrains donnés à bail et cédés prématurément par Décret du Président de la République ou par Arrêté du Ministre à une personne autre que le bénéficiaire du bail ;

La Commission propose l'abrogation du Décret ou de l'Arrêté au profit du bail qui demeure l'acte contractuel devant arriver à terme convenu entre les parties conformément aux clauses du contrat (sections IV et V du Code Foncier et Domanial).

12^{ème} Point :

Le cas des fonctionnaires admis à faire valoir leur droit à la retraite :

En raison de l'absence d'une politique de réalisation des logements sociaux et/ou administratifs pour pouvoir loger tous les Fonctionnaires, la Commission Nationale propose que soient prises des dispositions en vue d'expulser ces personnes au profit des fonctionnaires qui en demeurent les seuls bénéficiaires légaux.

Quant aux non fonctionnaires occupant les logements administratifs, leur expulsion doit être immédiatement enclenchée.

Toutefois, la Commission Nationale renvoie cette question pour une analyse plus approfondie.

Conakry, le 27 Juillet 2011

Dr. Mohamed DIANE

*Président de la Commission Nationale
d'Assainissement du Fichier de Recensement
du Patrimoine Immobilier de l'Etat*

