

# Loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat

(modifiée par la loi n° 85-15 du 25 février 1985  
abrogeant et remplaçant l'article 5 a) du Code du Domaine de l'Etat)

<b>LIVRE PREMIER.- DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	1
<b>LIVRE II.- DOMAINE PUBLIC</b> .....	1
TITRE PREMIER.- COMPOSITION - CONSTITUTION - CARACTERES .....	1
TITRE II.- GESTION - DECLASSEMENT - SANCTIONS .....	3
<b>LIVRE III.- DOMAINE PRIVE</b> .....	5
TITRE PREMIER.- CONSTITUTION .....	5
TITRE II.- AFFECTATION - DESAFFECTATION .....	8
TITRE III.- ADMINISTRATION DU DOMAINE NON AFFECTE .....	9
CHAPITRE PREMIER.- DOMAINE IMMOBILIER.....	9
SECTION I.- TERRAINS A METTRE EN VALEUR.....	9
I. Autorisation d'occuper .....	9
II. Bail ordinaire.....	9
III. Bail emphytéotique.....	10
IV. Concession du droit de superficie .....	12
V. VENTE .....	13
SECTION II. TERRAINS MIS EN VALEUR .....	13
SECTION III.- DISPOSITIONS COMMUNES.....	14
CHAPITRE II.- DOMAINE MOBILIER.....	15
<b>LIVRE IV.- DISPOSITIONS DIVERSES</b> .....	16

## **LIVRE PREMIER.- DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1.-** Le domaine de l'Etat comprend le domaine public et le domaine privé.

**Article 2.-** Le domaine public et le domaine privé de l'Etat s'entendent de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers qui appartiennent à l'Etat.

Ceux de ces biens qui, en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée, ne sont pas susceptibles d'appropriation privée, constituent le domaine public.

Les autres biens constituent le domaine privé.

**Article 3.-** L'administration du domaine de l'Etat est régie par le présent Code sous réserve des dispositions particulières insérées dans d'autres textes.

## **LIVRE II.- DOMAINE PUBLIC**

### **TITRE PREMIER.- COMPOSITION - CONSTITUTION - CARACTERES**

**Article 4.-** Le domaine public est naturel ou artificiel.

**Article 5.-** Le domaine public naturel comprend :

**a. les eaux intérieures, les rivages de la mer, couverts et découverts lors des plus fortes marées, ainsi qu'une zone de 100 mètres de large à partir de la limite atteinte par les plus fortes marées ;**

b. les cours d'eau navigables ou flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder, ainsi qu'une zone de vingt-cinq mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles ;

c. les cours d'eau non navigables ni flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder ainsi qu'une zone de dix mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive ;

d. les lacs, étangs et mares permanentes dans les limites atteintes par les plus hautes eaux avant débordement ainsi qu'une zone de vingt-cinq mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles ;

e. les eaux de surface et les nappes aquifères souterraines quelle que soit leur provenance, leur nature ou leur profondeur ;

f. le sous-sol et l'espace aérien.

**Article 6.-** Le domaine public artificiel comprend notamment :

- a. les emprises des routes, des chemins de fer, des gares routières et des voies de communication de toute nature avec les dépendances nécessaires à leur exploitation ;
- b. les ports maritimes et fluviaux avec leurs dépendances immédiates et nécessaires, digues, môles, jetées, quais, terre-pleins, bassins, écluses, les sémaphores, les ouvrages d'éclairage et de balisage, phares, fanaux et leurs dépendances ;
- c. les aérodromes et aéroports avec leurs dépendances nécessaires à la navigation aérienne : stations météorologiques, centres de contrôle et de guidage, etc. ;
- d. les ouvrages réalisés en vue de l'utilisation des forces hydrauliques ainsi que leurs dépendances ;
- e. les canaux de navigation ainsi que les chemins de halage, les canaux d'irrigation et de drainage, les aqueducs et oléoducs, les forages et puits ainsi que les dépendances de ces ouvrages ;
- f. les conduites d'eau et d'égouts, les lignes électriques, les lignes télégraphiques et téléphoniques, les ouvrages aériens des stations radioélectriques y compris leurs supports, ancrages, lignes d'alimentation, appareils de couplage ou d'adaptation et leurs dépendances ;
- g. les ouvrages militaires de défense terrestre, maritime ou aérienne avec leurs dépendances et leurs zones de protection.
- h. les objets d'art et collections affectés aux musées nationaux.
- i. les halles et marchés ;
- j. les servitudes d'utilité publique qui comprennent notamment :
  - 1° - les servitudes de passage, d'implantation, d'appui et de circulation nécessitées par l'établissement, l'entretien et l'exploitation des installations et ouvrages visés ci-dessus ;
  - 2°- les servitudes établies :
    - pour la défense et la sécurité ;
    - par les plans d'urbanisme ;
    - dans l'intérêt ou pour la sécurité de la navigation aérienne, maritime ou terrestre
    - dans l'intérêt des transmissions
    - dans l'intérêt ou pour la sécurité de la circulation routière (servitudes de visibilité).
    - pour la protection des monuments et des sites.
- k. et généralement les biens de toute nature non susceptibles d'appropriation privée.

**Article 7.-** Les servitudes d'utilité publique visées à l'article précédent ne peuvent ouvrir au profit du propriétaire ou détenteur de l'immeuble qui en est frappé un droit à indemnité que lorsqu'elles entraînent, lors de leur établissement, une modification à l'état des lieux déterminant un dommage actuel, direct, matériel et certain.

**Article 8.-** L'incorporation d'un immeuble au domaine public artificiel résulte, soit d'un acte de classement, soit de l'exécution de travaux qui confèrent à cet immeuble un caractère de domanialité publique.

**Article 9.-** Le domaine public est inaliénable et imprescriptible.

## **TITRE II.- GESTION - DECLASSEMENT - SANCTIONS**

**Article 10.-** L'Etat assure la gestion du domaine public naturel. Il gère les dépendances du domaine public artificiel qui n'ont pas fait l'objet d'un transfert de gestion au profit d'une autre personne morale publique, d'un concessionnaire de service public ou d'un organisme visé à l'article 11 de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national.

**Article 11.-** Le domaine public peut faire l'objet de permissions de voirie, d'autorisation d'occuper, de concessions et d'autorisations d'exploitation donnant lieu, sauf dans les cas prévus à l'article 18 ci-après, au paiement de redevances.

**Article 12.-** Les permissions de voirie sont délivrées à titre personnel, essentiellement précaire et révocable. Elles n'autorisent que des installations légères démontables ou mobiles, n'emportant pas emprise importante du domaine public ou modification de son assiette. Leur retrait ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité.

**Article 13.-** Les autorisations d'occuper le domaine public naturel ou artificiel sont accordées à titre personnel, précaire et révocable. L'acte accordant l'autorisation précise les conditions d'utilisation de la dépendance du domaine public qui en fait l'objet. L'autorisation peut être retirée à tout moment sans indemnité.

**Article 14.-** Le permissionnaire ou le bénéficiaire de l'autorisation d'occuper peut, à tout moment, renoncer au permis ou à l'autorisation qui lui a été accordée moyennant le paiement des redevances échues et en délaissant l'immeuble dans l'état où il se trouve si la remise en état des lieux ne lui est pas imposée. Si la remise en état des lieux est imposée, l'Etat peut, en cas de carence du permissionnaire ou du bénéficiaire de l'autorisation, exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi contre le permissionnaire ou le bénéficiaire de l'autorisation comme en matière d'enregistrement.

**Article 15.-** Les autorisations d'occuper nécessitées par les exploitations de mines et de carrières sont accordées dans les formes et conditions prévues par la réglementation fixant le régime des substances minérales et des hydrocarbures.

**Article 16.-** Les concessions et autorisations d'exploitation sont accordées de gré à gré ou par adjudication pour une durée déterminée ou non, aux clauses et conditions fixées dans chaque cas. Elles sont réservées aux installations ayant un caractère d'intérêt général.

**Article 17.-** La redevance pour occupation et concession ou autorisation d'exploitation est fixée en tenant compte des avantages de toute nature procurés au

permissionnaire, bénéficiaire de l'autorisation ou concessionnaire et des charges qui lui sont imposées. Elle est révisable chaque année.

**Article 18.-** Les autorisations d'occuper et les concessions ou autorisations d'exploitation du domaine public peuvent être accordées à titre gratuit lorsqu'elles revêtent un caractère prédominant d'utilité publique ou d'intérêt économique ou social et sous réserve qu'elles ne constituent pas pour le bénéficiaire une source directe ou indirecte de profits.

**Article 19.-** Sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, les dépendances du domaine public peuvent être déclassées. Le déclassement a pour effet d'enlever à un immeuble son caractère de domanialité publique et de le faire entrer, s'il est immatriculé, dans le domaine privé, ou dans le cas contraire, dans le domaine national. L'immeuble déclassé et incorporé au domaine national peut faire l'objet d'une réquisition d'immatriculation au nom de l'Etat sans formalités préalables. Le déclassement entraîne l'annulation de plein droit des titres d'occupation de la dépendance du domaine public déclassée.

La dépendance du domaine public artificiel déclassée fait l'objet, s'il y a lieu, d'une cession gratuite par l'Etat au profit de la personne morale publique qui a supporté les dépenses d'acquisition du sol et de construction de l'ouvrage et pourvu à l'entretien de ce dernier.

Seules peuvent faire l'objet d'un déclassement les dépendances du domaine public artificiel, la zone de cent mètres de large en bordure du rivage de la mer, la zone de vingt-cinq mètres de large et bordure des rives des cours d'eau navigables ou flottables, lacs, étangs et mares permanentes et la zone de dix mètres de large en bordure des rives des cours d'eau non navigables ni flottables.

**Article 20.-** Nul ne peut, sans l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, occuper ou exploiter une dépendance du domaine public ou l'utiliser dans des limites excédant le droit d'usage qui appartient à tous sur les parties de ce domaine affectées au public.

Les agents de l'Etat ou les autres personnes habilitées à cet effet constatent les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent en vue de poursuivre contre les contrevenants le recouvrement des indemnités correspondant aux redevances dont le trésor a été frustré, le tout sans préjudice de l'application des sanctions prévues au dernier alinéa du présent article, ou par d'autres textes.

Les mêmes infractions, les actes de nature à gêner ou empêcher l'application ou l'exercice des servitudes d'utilité publique ainsi que les actes de dégradation ou de destruction de dépendances du domaine public, sont passibles d'une amende allant de vingt mille francs à deux millions de francs et, en cas de récidive ou de non-exécution des travaux prescrits, d'un emprisonnement de un mois à six mois et d'une amende de vingt mille francs à deux millions de francs sans préjudice de la réparation des dommages causés.

## **LIVRE III.- DOMAINE PRIVE**

### **TITRE PREMIER.- CONSTITUTION**

**Article 21.-** Entrent notamment dans le domaine privé :

- les biens et droits mobiliers et immobiliers acquis par l'Etat à titre gratuit ou onéreux selon les modes du droit commun ;
- les immeubles acquis par l'Etat par voie d'expropriation ;
- les immeubles immatriculés au nom de l'Etat ;
- les immeubles préemptés par l'Etat ;
- les biens et droits mobiliers et immobiliers dont la confiscation est prononcée au profit de l'Etat ;
- les immeubles abandonnés dont l'incorporation au domaine est prononcée en application des dispositions de l'article 82 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;
- après immatriculation le cas échéant, les portions du domaine public déclassées ;
- les biens vacants et sans maître ;
- dans les conditions prévues à l'article 29 ci-après, les biens visés aux articles 691 et suivants du Code de procédure civile ;
- les sommes et valeurs désignées à l'article 30 ci-après.

**Article 22.-** Dans le délai de trois mois à compter de l'enregistrement de l'acte ou de la déclaration, l'Etat peut exercer un droit de préemption sur les immeubles et droits immobiliers faisant l'objet d'une vente en offrant de verser à l'acquéreur une somme comprenant :

- a) le prix stipulé y compris les charges augmentatives qui participent de sa nature et en constituent une partie intégrante, le tout majoré d'un dixième
- b) les frais et honoraires de l'acte d'acquisition ainsi que les droits d'enregistrement du contrat et, éventuellement, ceux de son inscription au livre foncier.

Toutefois, ce délai est réduit à deux mois lorsque l'acte ou la déclaration a été enregistré dans un bureau situé à Dakar et concerne un bien situé dans le ressort de ce bureau.

La décision d'exercer le droit de préemption est notifiée par acte extrajudiciaire à l'acquéreur à son domicile indiqué dans l'acte, ainsi qu'aux titulaires de droits inscrits sur l'immeuble à leur domicile indiqué dans le dernier acte publié au livre foncier.

Les sommes dues en conséquence par l'Etat doivent être versées à l'acquéreur ou consignées à son profit au Trésor dans les deux mois de la notification de l'exercice du droit de préemption, sous peine de dommages-intérêts.

Elles sont dans tous les cas augmentées des intérêts calculés au taux de six pour cent l'an à compter du jour de la notification de l'exercice du droit de préemption jusqu'au jour du paiement ou de la consignation.

L'acquéreur évincé ne peut prétendre au remboursement du coût des travaux éventuellement effectués depuis l'acquisition que si ceux-ci ont eu pour but la conservation de l'immeuble.

L'exercice du droit de préemption a pour effet de substituer rétroactivement l'Etat à l'acquéreur évincé ; mais, dans les rapports entre ce dernier et le vendeur, le contrat originaire subsiste et doit être intégralement exécuté.

Il rend caducs tous les droits et charges nés du chef de l'acquéreur évincé relativement à l'immeuble préempté postérieurement à l'acquisition, notamment, les hypothèques, les servitudes et les baux.

La notification de la décision d'exercer le droit de préemption éteint à sa date les hypothèques inscrites sur l'immeuble. Les droits des créanciers hypothécaires, à leur rang respectif, affectent la somme due par l'Etat à l'acquéreur évincé. En cas de contestation, ladite somme est consignée jusqu'à la décision de la juridiction compétente pour régler l'ordre.

L'Etat peut, à la demande de l'acquéreur et avant l'expiration des délais prévus à cette fin aux deux premiers alinéas du présent article, renoncer expressément à l'exercice du droit de préemption.

**Article 23.-** Sont réalisés dans les formes et conditions déterminées par décret :

- les baux et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location de meubles et d'immeubles de toute nature par l'Etat ;
- les acquisitions d'immeubles, de droits immobiliers, de fonds de commerce ou de droits incorporels par l'Etat ;
- les projets de construction d'immeubles par l'Etat.

**Article 24.-** Sous réserve des dispositions relatives au secret statistique, les administrations de l'Etat sont tenues de communiquer au service des domaines tous les renseignements et documents qu'elles possèdent concernant les particuliers et pouvant servir à la détermination de la valeur locative ou de la valeur vénale des immeubles et des fonds de commerce dont la location ou l'acquisition est projetée par l'Etat.

**Article 25.-** II est fait défense aux conservateurs de la propriété foncière de publier les actes de location ou d'acquisition par l'Etat lorsque ces actes ne satisfont pas aux conditions fixées par le décret visé à l'article 23 ci-dessus.

**Article 26.-** Les dons et legs faits à l'Etat sont acceptés par décret.

**Article 27.-** Sous réserve des dispositions de l'article 19 ci-dessus et du deuxième alinéa du présent article, les immeubles faisant partie du domaine national sont immatriculés au nom de l'Etat dans les formes et conditions fixées par la

réglementation prise en application de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national.

Sont toutefois immatriculés au nom de l'Etat sans formalités préalables au dépôt de la réquisition:

1°) les terrains et leurs dépendances nécessaires qui, à la date d'entrée en vigueur du présent Code, portent des bâtiments ou installations réalisés par l'Etat.

2°) les terrains occupés en vertu d'un titre administratif délivré avant la même date.

3°) les terrains lotis avant la même date.

**Article 28.-** En application des dispositions des articles 30, 31 et 32 du Code pénal, les biens des personnes condamnées pour un crime ou délit prévu aux articles 56, 57, 58, 59, 79, 80, 82, 152, 153, 158, 160 et 161 du même Code peuvent être confisqués au profit de l'Etat suivant les modalités fixées par lesdits articles 30, 31 et 32.

**Article 29.-** Les biens sur lesquels s'exerce l'action des curateurs d'office ayant fait l'objet d'un envoi en possession provisoire du domaine sont acquis à l'Etat à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la publication prévue à l'article 703 du Code de Procédure civile.

**Article 30.-** Sont définitivement acquis à l'Etat :

1° le montant des coupons, intérêts ou dividendes atteints par la prescription quinquennale ou conventionnelle et afférents à des actions, parts de fondateurs, obligations négociables ou autres titres analogues émis par toute société commerciale ou civile ou par toute collectivité soit privée, soit publique ;

2° les actions, parts de fondateurs, obligations et autres valeurs mobilières des mêmes sociétés et collectivités atteintes par la prescription décennale ou conventionnelle.

3° les dépôts de sommes d'argent et, d'une manière générale, tous avoirs en espèces dans les banques, les établissements qui reçoivent des fonds en dépôt ou en compte courant, lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet de la part des ayants droit d'aucune opération ou réclamation depuis dix ans ;

4° les dépôts de titres et, d'une manière générale, tous avoirs et titres dans les banques et autres établissements qui reçoivent des titres en dépôt ou pour toute cause lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet de la part des ayants droit d'aucune opération ou réclamation depuis dix ans.

Les agents des Impôts et des Domaines ayant au moins le grade de contrôleur ont le droit de prendre communication au siège des banques, établissements ou collectivités visés à l'alinéa précédent ou dans leurs agences ou succursales, de tous

registres, délibérations, documents quelconques pouvant servir au contrôle des sommes ou titres à remettre à l'Etat.

Les infractions et, notamment, le refus de communication constaté par procès-verbal, la déclaration que les livres, contrats ou documents ne sont pas tenus ou leur destruction avant les délais prescrits sont punies d'une amende de 10 000 à 100 000 francs augmentée, le cas échéant, d'une somme égale au montant des coupons, intérêts, dividendes, dépôts ou avoirs ou à la valeur nominale des titres pour le versement ou la remise desquels une omission, une dissimulation ou une fraude quelconque a été commise au préjudice de l'Etat par la société, la collectivité ou l'établissement intéressé.

Indépendamment de cette amende, les sociétés ou compagnies sénégalaises ou étrangères et tous autres assujettis aux vérifications des agents de l'administration doivent, en cas d'instance, être condamnés à représenter les pièces ou documents non communiqués, sous une astreinte de 10 000 francs, au minimum, par jour de retard. Cette astreinte commence à courir de la date de la signature par les parties ou de la notification du procès-verbal qui est dressé pour constater le refus d'exécuter le jugement régulièrement signifié ; elle ne cesse que du jour où il est constaté, au moyen d'une mention inscrite par un agent de contrôle sur un des principaux livres de la société ou de l'établissement, que l'administration a été mise à même d'obtenir la communication ordonnée.

**Article 31.-** Le service des Domaines dresse et tient à jour le tableau général des propriétés de l'Etat dans les conditions fixées par décret.

## **TITRE II.- AFFECTATION - DESAFFECTATION**

**Article 32.-** Le domaine privé immobilier se divise en domaine affecté et domaine non affecté.

**Article 33.-** Le domaine affecté comprend les immeubles mis gratuitement à la disposition des services de l'Etat pour leur permettre d'assurer leur fonctionnement. Peuvent aussi bénéficier d'une affectation les établissements publics à caractère administratif de l'Etat.

**Article 34.-** L'immeuble devenu inutile au service ou à l'établissement public qui le détient, est affecté à un autre service ou établissement public ou désaffecté.

**Article 35.-** L'affectation, le changement d'affectation et la désaffectation sont prononcés par décret pris sur la proposition du ministre chargé des Finances. L'acte prononçant l'affectation ou le changement d'affectation précise le service ou l'établissement public à l'usage duquel l'immeuble est destiné et l'utilisation qui sera faite de cet immeuble. L'immeuble désaffecté est remis au service des Domaines.

## **TITRE III.- ADMINISTRATION DU DOMAINE NON AFFECTE**

### **CHAPITRE PREMIER.- DOMAINE IMMOBILIER**

#### **SECTION I.- TERRAINS A METTRE EN VALEUR**

**Article 36.-** Les dépendances du domaine privé immobilier non affecté consistant en terrains à mettre en valeur sont administrées de manière à assurer leur utilisation et leur mise en valeur rationnelle conformément aux plans de développement et d'urbanisme ou aux programmes d'aménagement. A ces fins, lesdits terrains peuvent faire l'objet d'autorisations d'occuper à titre précaire et révocable, de baux ordinaires, de baux emphytéotiques, de concessions du droit de superficie et de ventes.

##### **I. Autorisation d'occuper**

**Article 37.-** L'autorisation d'occuper à titre précaire et révocable est accordée lorsque le terrain est situé dans une zone non encore dotée d'un plan d'urbanisme ou dont le plan d'urbanisme doit être révisé dans un délai rapproché.

L'attributaire est tenu au paiement d'une redevance dont le montant est déterminé en fonction de la valeur du terrain et, en cas d'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, des avantages de toute nature qu'il peut retirer de l'occupation.

Il ne peut réaliser sur le terrain que des installations légères ou démontables.

L'autorisation peut être retirée à tout moment, sans indemnité, moyennant préavis de trois mois par lettre recommandée.

L'attributaire peut y renoncer à tout moment après paiement des redevances échues.

A l'expiration de l'autorisation pour quelque cause que ce soit, le terrain doit être libéré de tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte, par les soins de l'attributaire. A défaut, l'Etat peut exécuter des travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi comme en matière d'enregistrement.

##### **II. Bail ordinaire**

**Article 38.-** Le bail ordinaire confère au preneur un droit de jouissance pour une durée ne pouvant excéder dix-huit ans. Il est consenti sous condition résolutoire de mise en valeur dans un délai déterminé et aux principales conditions suivantes :

1° loyer payable d'avance et révisable ;

2° obligation pour le preneur de supporter toutes les charges relatives à l'immeuble et notamment, de payer les contributions foncières et les taxes accessoires ;

3° possibilité pour les agents de l'Etat habilités à cet effet de visiter l'immeuble pour contrôler l'exécution des obligations imposées au preneur ;

4° interdiction au preneur de céder son droit au bail ou de consentir une sous-location sans autorisation ;

5° à l'expiration du bail, reprise par l'Etat de l'immeuble avec tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, franc et quitte de toute dette ou charge et sans indemnité.

Le bail peut être résilié par le preneur, après règlement des loyers échus, moyennant préavis de six mois, en délaissant l'immeuble dans l'état où Il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée.

Le bail peut être résilié par l'Etat, sans indemnité, pour inexécution par le preneur de ses obligations. La résiliation est prononcée par arrêté du ministre chargé des Finances trois mois après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet. Le preneur est tenu de libérer l'immeuble, en le laissant dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, dans un délai d'un mois à compter du jour où la résiliation lui est notifiée ; passé ce délai, il peut être procédé à son expulsion en vertu d'une simple ordonnance de référé.

Les conventions passées par le preneur en infraction aux dispositions du 4°) ci-dessus, sont nulles de plein droit et entraînent la résiliation immédiate et sans indemnité du bail. Il est procédé le cas échéant à l'expulsion du preneur ou de tous occupants de son chef dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

Lorsque la remise en état des lieux est imposée, l'Etat peut, en cas de carence du preneur, exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi contre le preneur comme en matière d'enregistrement.

### **III. Bail emphytéotique**

**Article 39.-** Le bail emphytéotique confère au preneur, ou emphytéote, un droit réel susceptible, notamment, d'hypothèque, il est consenti aux principales conditions suivantes :

1°) Durée : dix-huit ans au minimum et cinquante ans au maximum avec possibilité de prorogation dans la limite de la durée maximale de 50 ans, et possibilité de renouvellement ;

2°) Obligation de mise en valeur dans un délai déterminé,

3°) Loyer payable d'avance et révisable ;

4°) Obligation pour le preneur de supporter toutes les charges relatives à l'immeuble et notamment, de payer les contributions foncières et les taxes accessoires;

5°) Possibilité pour les agents de l'Etat habilités à cet effet de visiter l'immeuble pour contrôler l'exécution des obligations imposées au preneur ;

6°) A l'expiration du bail ;

a) à défaut de demande de prorogation ou de renouvellement, reprise par l'Etat de l'immeuble dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, franc et quitte de toute dette ou charge, notamment hypothécaire, et sans indemnité.

b) en cas de rejet de la demande de prorogation ou de renouvellement formulée par l'emphytéote, que la remise en état des lieux soit ou non imposée, reprise par l'Etat de l'immeuble franc et quitte de toute dette ou charge, notamment hypothécaire, moyennant paiement le cas échéant, d'une indemnité correspondant au coût non amorti des aménagements, constructions et installations existants, réalisés conformément aux dispositions du contrat de bail et du Code de l'Urbanisme.

Les actes de bail emphytéotique peuvent contenir une disposition soumettant à autorisation la constitution d'hypothèques, la réalisation de nouveaux investissements ainsi que la cession du droit au bail et la location de tout ou partie de l'immeuble.

Le bail emphytéotique peut être résilié par le preneur après règlement des loyers échus et radiation, le cas échéant, des charges inscrites moyennant préavis de six mois ou délaissant l'immeuble dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée.

Il peut être résilié par l'Etat sans indemnité pour inexécution par le preneur de ses obligations. La résiliation est prononcée par arrêté du ministre chargé des Finances trois mois après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet. Cependant, si l'immeuble a été grevé du fait du preneur, de charges quelconques, le bail ne peut être résilié sans que les bénéficiaires des dites charges aient été préalablement informés des intentions de l'administration. Ces bénéficiaires ont alors la faculté de se substituer au preneur défaillant dans l'exécution de ses obligations. A défaut, l'acte de résiliation éteint à la date de sa publication, les hypothèques inscrites ainsi que, le cas échéant, les autres droits consentis par le preneur. Ce dernier est tenu de libérer l'immeuble dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, dans un délai d'un mois à compter du jour où la résiliation lui est notifiée. Passé ce délai, il peut être procédé à son expulsion en vertu d'une simple ordonnance de référé.

Les conventions passées par le preneur en infraction aux dispositions éventuellement insérées à l'acte de bail en application du deuxième alinéa du présent article, sont nulles de plein droit et entraînent la résiliation immédiate et sans indemnité du bail. Il est procédé le cas échéant à l'expulsion du preneur ou de tous occupants de son chef dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

Lorsque la remise en état des lieux est imposée, l'Etat peut, en cas de carence du preneur, exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi contre le preneur comme en matière d'enregistrement.

Un décret fixera les modalités d'application des dispositions du présent article relatives au paiement éventuel d'une indemnité à l'emphytéote à l'expiration du bail.

#### **IV. Concession du droit de superficie**

**Article 40.-** Il n'y a lieu à concession du droit de superficie qu'à l'égard des terrains situés dans une zone résidentielle dotée d'un plan d'urbanisme de détail et destinés :

- soit à la construction par l'attributaire d'une habitation individuelle répondant à ses besoins ;
- soit à la construction d'habitations individuelles ou d'immeubles collectifs à usage d'habitation par toute personne se consacrant avec l'agrément de l'Etat, au développement de l'habitat.

Le droit de superficie est concédé aux principales conditions suivantes :

1° Durée : vingt-cinq ans au minimum et cinquante ans au maximum avec possibilité de prorogation dans la limite de la durée maximale de cinquante ans, et possibilité de renouvellement :

2° Obligation de mise en valeur dans un délai déterminé, par la construction d'un bâtiment à usage exclusif d'habitation conforme au règlement d'urbanisme ; ladite obligation pourra faire l'objet d'aménagements dans les zones destinées à l'installation de personnes aux ressources modestes ;

3° Prix égal à la valeur du terrain pouvant être payé en plusieurs versements ;

4° Interdiction de cession de la concession sans autorisation, sous peine de retrait sans indemnité ;

5° Interdiction, sous la même sanction, d'exercer sur le terrain une activité commerciale, celle-ci pouvant toutefois être autorisée si le concessionnaire a son habitation principale dans l'immeuble ;

6° A l'expiration de la concession, à défaut de demande de prorogation ou de renouvellement, reprise par l'Etat de l'immeuble avec tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, franc et quitte de toute dette ou charge, et sans indemnité.

La concession peut être résiliée par le concessionnaire, le cas échéant après règlement de la fraction du prix restant due et radiation des charges inscrites, en délaissant l'immeuble dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée.

Elle peut être résiliée par l'Etat sans indemnité, pour inexécution par le concessionnaire de ses obligations ou inobservation des clauses et conditions sous lesquelles elle a été stipulée. La résiliation est prononcée par arrêté du ministre chargé des Finances trois mois après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet. Toutefois, si le droit du concessionnaire a été grevé, de son fait, de droits et charges quelconques, la concession ne peut être résiliée sans que les bénéficiaires desdites charges aient été préalablement informés des intentions de

l'Etat. Ces bénéficiaires ont alors la faculté de se substituer au concessionnaire défaillant dans l'exécution de ses obligations. A défaut, l'acte de résiliation éteint à la date de sa publication les hypothèques inscrites ainsi que, le cas échéant, les autres droits et charges nés du chef du concessionnaire. Ce dernier est tenu de libérer l'immeuble dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, dans un délai d'un mois à compter du jour où la résiliation lui est notifiée. Passé ce délai, il peut être procédé à son expulsion en vertu d'une simple ordonnance de référé.

Lorsque la remise en état des lieux est imposée, l'Etat peut, en cas de carence du concessionnaire, exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi contre le concessionnaire comme en matière d'enregistrement.

Les conventions passées par le concessionnaire en infraction aux dispositions du 4° du deuxième alinéa du présent article sont nulles de plein droit et entraînent la résiliation immédiate et sans indemnité de la concession. Il est procédé, le cas échéant, à l'expulsion du concessionnaire ou de tous occupants de son chef dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

## **V. VENTE**

**Article 41.-** La vente a lieu de gré à gré ou par voie d'adjudication, celle-ci étant réalisée aux enchères publiques ou par le procès combiné des enchères verbales et des soumissions cachetées, avec obligation de mise en valeur et aux conditions fixées dans chaque cas. Elle doit être autorisée par une loi.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent :

-la vente aux établissements publics et aux sociétés d'économie mixte spécialement créés en vue du développement de l'habitat, des terrains nécessaires à la réalisation de leurs programmes de construction approuvés est autorisée par décret ;

- la vente peut être consentie sans obligation de mise en valeur dans les cas suivants :

1°) Cession, à titre d'échange, d'un terrain non grevé d'une obligation de mise en valeur, à la condition que ce terrain ait une valeur au moins égale aux trois quarts de celle du terrain cédé par l'Etat.

2°) Cession en vue de la résiliation d'une opération de remembrement ou de fusion.

## **SECTION II.- TERRAINS MIS EN VALEUR**

**Article 42.-** Les immeubles non affectés consistant en terrains portant des constructions, installations ou aménagements, peuvent faire l'objet d'autorisations d'occuper à titre précaire et révocable, de baux ordinaires, de baux emphytéotiques, de concessions de droit de superficie, celles-ci pouvant comporter la vente des constructions installations ou aménagements existants, dans des conditions qui

seront déterminées par décret. La propriété ne peut en être transférée qu'en vertu d'une loi.

### **SECTION III.- DISPOSITIONS COMMUNES**

**Article 43.-** L'obligation de mise en valeur est mentionnée au livre foncier lors de l'inscription de l'acte de bail, de l'acte de concession du droit de superficie, de l'acte de vente ou du procès-verbal d'adjudication.

Le terrain loué, concédé ou vendu avec obligation de mise en valeur ainsi que les constructions et aménagements réalisés par le preneur, le superficiaire ou l'acquéreur ne peuvent, sans autorisation, faire l'objet d'une location ou d'une cession ni être grevés de droits réels avant la radiation de cette obligation.

**Article 44.-** La réalisation de la mise en valeur imposée est constatée, à la demande du preneur, du superficiaire ou de l'acquéreur et en leur présence, par une commission dont la composition est fixée par décret.

L'obligation de mise en valeur et la clause résolutoire qui en résulte, sont radiées au livre foncier, sur réquisition du preneur, du superficiaire ou de l'acquéreur accompagnée de l'ampliation de l'arrêté du ministre chargé des Finances qui a prononcé leur abrogation et, suivant le cas, du certificat d'inscription ou de la copie du titre foncier.

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

**Article 46.-** L'indemnité de reprise partielle ou totale, pour cause d'utilité publique, d'un terrain faisant l'objet d'un bail emphytéotique avant l'expiration de celui-ci est établie comme il est dit à l'article 45 ci-dessus.

**Article 47.-** A partir de la date d'expiration de la concession du droit de superficie, l'Etat peut reprendre la libre disposition du terrain qui en a fait l'objet moyennant paiement d'une indemnité établie comme il est dit à l'article 45 ci-dessus. Ladite indemnité est fixée d'un commun accord ou judiciairement comme en matière d'expropriation.

L'indemnité de reprise partielle ou totale, pour cause d'utilité publique, d'un terrain faisant l'objet d'une concession du droit de superficie avant l'expiration de celle-ci est établie comme il est dit à l'article 45 ci-dessus. Elle est majorée d'une somme égale, au prorata de superficie reprise et du temps restant à courir de la concession, au prix payé à l'Etat.

**Article 48.-** L'indemnité d'expropriation partielle ou totale, pour cause d'utilité publique, d'un terrain vendu est établie comme il est dit à l'article 45 ci-dessus. Elle

est majorée d'une somme égale au prorata de la superficie reprise, au prix payé à l'Etat.

**Article 49.-** Les dispositions des articles 45 à 48 ci-dessus sont opposables non seulement au preneur, à l'emphytéote, au concessionnaire du droit de superficie et à l'acquéreur mais encore à leurs ayants cause successifs. Elles ne font pas obstacle au paiement éventuel d'indemnités accessoires à des titulaires de droits réels ou personnels consentis par le preneur, l'emphytéote, le concessionnaire ou l'acquéreur en conformité des dispositions du contrat passé avec l'Etat et du présent Code.

Les dispositions des articles 45 et 46 ci-dessus sont applicables aux baux consentis avant la date d'entrée en vigueur du présent Code.

**Article 50.-** L'échange avec soulte au profit de l'Etat est réalisé dans les mêmes conditions que celles de la vente.

Les règles applicables à l'échange sans soulte et à l'échange avec soulte à la charge de l'Etat, sont celles de l'acquisition.

**Article 51.-** En vue de la réalisation d'opérations d'urbanisme ou de construction et de projets industriels ou touristiques, de l'exploitation d'un service public, d'une source d'énergie ou d'une richesse naturelle, de l'exécution de programmes ruraux de mise en valeur ou de la réalisation d'opérations conformes au plan de développement, l'Etat peut faire apport à une personne morale de droit privé soit d'un droit au bail, soit d'un droit de superficie, soit d'un droit de propriété constitué sur son domaine privé immobilier.

L'Etat peut également transférer les mêmes droits à des personnes morales de droit public.

L'apport ou le transfert est réalisé dans les formes et conditions fixées par une loi s'il concerne la propriété d'un immeuble ou par décret dans les autres cas.

**Article 52.-** Les conventions relatives aux locaux à usage d'habitation ne sont pas assujetties aux dispositions des articles 567 à 582 du Code des Obligations civiles et commerciales.

## **CHAPITRE II.- DOMAINE MOBILIER**

**Article 53.-** Les ventes du mobilier de l'Etat réformé ou non affecté ne peuvent être effectuées que par des agents assermentés du service des Impôts et des Domaines qui en dressent procès-verbal.

**Article 54.-** Ces ventes doivent être faites par adjudication avec publicité et concurrence soit aux enchères verbales, soit par voie de soumission cachetées, soit par le procédé combiné des enchères verbales et des soumissions cachetées. Elles peuvent toutefois, à titre exceptionnel, être consenties à l'amiable dans des conditions qui seront déterminées par décret.

## **LIVRE IV.- DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 55.-** Les projets intéressant le domaine de l'Etat, des communes, [des communautés rurales], des établissements publics, des sociétés d'économie mixte soumises au contrôle de l'Etat et des personnes morales de droit privé bénéficiant du concours financier de la puissance publique et soumises au contrôle de l'Etat, sont soumis à l'avis d'une commission de contrôle des opérations domaniales. La composition, les attributions et les règles de fonctionnement de cette commission sont fixées par décret.

**Article 56.-** Les actes intéressant le domaine de l'Etat sont dressés par le service des Domaines. Ces actes sont des actes administratifs et authentiques.

**Article 57.-** Le recouvrement des produits de toute nature du domaine de l'Etat est poursuivi dans les formes déterminées en matière d'enregistrement.

Ces produits sont soumis à la prescription décennale qui commence à courir à compter de la date à laquelle ils deviennent exigibles.

La déchéance quadriennale est seule applicable à l'action en restitution desdits produits versés à quelque titre que ce soit.

**Article 58.-** Les biens immobiliers des communes, [des communautés rurales] et des établissements publics, autres que ceux constituant des dépendances du domaine public, ainsi que les biens immobiliers appartenant aux sociétés d'économie mixte soumises au contrôle de l'Etat et aux personnes morales de droit privé bénéficiant du concours financier de la puissance publique et soumises au contrôle de l'Etat, sont administrés selon les modes prévus au titre III du livre III du présent Code pour les biens de même nature appartenant à l'Etat. Les conditions particulières d'administration desdits biens sont fixées par décret.

Toutefois, par dérogation aux dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 41 ci-dessus, la vente des immeubles appartenant aux établissements publics à caractère industriel ou commercial ainsi que ceux appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux personnes morales de droit privé visées à l'alinéa précédent, est autorisée par décret. A la demande de ces collectivités, cette vente peut être effectuée par le Service des Domaines dans les formes des ventes des immeubles de l'Etat.

Le service des Domaines procède, dans les formes des ventes du mobilier de l'Etat, à l'aliénation des matériels réformés des collectivités territoriales et des établissements publics à caractère administratif. En ce qui concerne les autres collectivités visées au premier alinéa du présent article, un décret déterminera les conditions dans lesquelles l'aliénation sera effectuée.

Le prix obtenu est versé à la personne intéressée sous déduction d'un prélèvement au profit du budget de l'Etat pour frais d'administration et de perception. Le taux de ce prélèvement est fixé par décret.

**Article 59.-** Les règles suivantes sont applicables aux dépendances du domaine de l'Etat ayant fait l'objet, avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, de titres d'occupation autres que ceux qualifiés « baux » ou « locations » :

1° terrain occupé en vertu d'un titre permettant à son titulaire d'obtenir l'attribution définitive après mise en valeur.

A défaut de mise en valeur suffisante dans un délai de deux ans, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent Code, le titre d'occupation sera retiré et le terrain soumis aux règles fixées par le présent Code.

2°) terrains occupés en vertu d'un titre exclusif de l'attribution en pleine propriété.

Les dispositions du présent Code leur sont immédiatement applicables.

**Article 60.-** Sont confirmées les affectations des terrains dits de « *Tound* » à Dakar prononcées conformément aux dispositions de l'arrêté du 4 mars 1926. Ces terrains sont attribués à titre définitif et en pleine propriété aux bénéficiaires desdites affectations.

Les terrains non affectés sont soumis aux règles établies par le présent Code.

**Article 61.-** Sont abrogées toutes les dispositions contraires au présent Code et notamment :

- le décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du Domaine public et des servitudes d'utilité publique et les textes qui l'ont modifié et complété.

- le décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales.

- l'article 111 de la loi du 25 juin 1920 et l'article 125 de la loi du 13 juillet 1925 relatifs aux sommes et valeurs atteintes par la prescription.