

Loi n° 85-09 du 4 juillet 1985

relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté;
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit,

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales.

Article premier. 1) Pour la réalisation des objectifs d'intérêts généraux, l'Etat peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

2) Cette procédure est engagée soit directement, lorsqu'elle vise à réaliser des opérations d'intérêt public, soit indirectement à la demande des collectivités publiques locales, des établissements publics, des concessionnaires de service public ou des sociétés d'Etat.

Art. 2. — L'expropriation pour cause d'utilité publique affecte uniquement la propriété privée telle qu'elle est reconnue par les lois et règlements.

Art. 3. — 1) L'expropriation ouvre droit à l'indemnisation pécuniaire ou en nature selon les conditions définies par la présente loi.

2) L'indemnité due aux personnes évincées est fixée par le décret d'expropriation.

Art. 4. — 1) Le décret d'expropriation entraîne transfert de propriété et permet de muter les titres existants au nom de l'Etat ou de toute autre personne de droit public bénéficiaire de cette mesure.

2) En principe, l'expropriation ouvre droit à une indemnisation préalable.

3) Toutefois, dans certains cas, le bénéficiaire de l'expropriation peut, avant paiement effectif de l'indemnité, occuper les lieux dès la publication du décret d'expropriation.

4) Un préavis de six mois à compter de la date de publication du décret d'expropriation, est donné aux victimes pour libérer les lieux.

Ce délai est de trois mois en cas d'urgence.

Art. 5. — L'acte de déclaration d'utilité publique est suspensif de toute transaction et de toute mise en valeur sur les terrains concernés. Aucun permis de construire ne peut, sous peine de nullité d'ordre public, être délivré sur les lieux.

CHAPITRE II

de l'indemnisation.

Art. 6. — Les indemnités dues pour expropriation sont à la charge de la personne morale bénéficiaire de cette mesure.

Law No. 85-09 of 4 July 1985

to lay down the procedure governing expropriation for public purposes and the conditions for compensation

The National Assembly has deliberated and adopted;
The President of the Republic hereby enacts the law set out below.

CHAPTER I

General provisions.

Section 1. — 1) In order to carry out projects of general interest, the State may resort to the procedure of expropriation for public purposes.

2) This procedure may be either direct, if it is intended to carry out projects of public interest, or indirect, upon the request of local councils, public establishments, public utility undertakings or semi-governmental corporations.

Section 2. — Expropriation for public purposes shall exclusively affect private property as recognized by the laws and regulations.

Section 3. — 1) Persons affected by expropriation shall be entitled to compensation in cash or in kind under the conditions defined in this law.

2) The compensation to be granted to a victim of expropriation shall be fixed by an expropriation decree.

Section 4. — 1) The expropriation decree shall entail the transfer of ownership as well as the existing land titles to the State or to any other public body that benefits from such a measure.

2) In principle, expropriation shall give entitlement to prior compensation.

3) However, in certain cases, the beneficiary of expropriation, may before actual payment of the compensation is made, occupy the premises as soon as the decree of expropriation is published.

4) Victims of expropriation shall be given six month's notice, with effect from the date of publication of the expropriation decree, to evacuate the premises.

5) This time-limit shall be reduced to three months in case of urgency.

Section 5. — A declaration of expropriation for public purposes shall suspend all transactions and development on the land in question. Under penalty of incurable nullity, no building permit may be issued in request of the area concerned.

CHAPTER II

Compensation.

Section 6. — Compensation for expropriation shall be affected by the corporate body benefiting therefrom.

Art. 7. — 1) L'indemnité porte sur le dommage matériel direct immédiat et certain causé par l'éviction.

Elle couvre :

- les terrains nus;
- les cultures;
- les constructions;
- toutes autres mises en valeurs, quelle qu'en soit la nature, dûment constatées par une commission dite la commission de constat et d'évaluation.

2) La composition et les modalités de fonctionnement de la commission de constat et d'évaluation font l'objet d'un texte réglementaire.

Art. 8. — 1) L'indemnité est pécuniaire; toutefois, en ce qui concerne les terrains, la personne morale bénéficiaire de l'expropriation peut substituer une compensation de même nature et de même valeur à l'indemnité pécuniaire.

2) En cas de compensation en nature, le terrain attribué doit, autant que faire se peut, être situé dans la même commune que le terrain frappé d'expropriation.

3) Si la valeur du terrain alloué en compensation est supérieure à celle du terrain frappé d'expropriation, la soule est payée par le bénéficiaire de l'indemnité. Si elle est inférieure, le bénéficiaire de l'expropriation alloue une indemnité pécuniaire correspondant à la soule.

Art. 9. — L'indemnisation des terrains nus et non viabilisés est faite selon les modalités suivantes :

1) Lorsqu'il s'agit d'un terrain résultant d'une détention coutumière ayant donné lieu à l'obtention d'un titre foncier, l'indemnité ne peut dépasser le taux minimum officiel des terrains domaniaux non viabilisés de la localité de situation du titre foncier.

2) Lorsqu'il s'agit d'un terrain résultant d'une transaction normale de droit commun ou d'une acquisition des terrains domaniaux, l'indemnité due est égale au prix d'achat, majoré des frais divers d'acquisition.

Art. 10. — 1) Les modalités de détermination de la valeur des cultures détruites, sont fixées par décret.

2) La valeur des constructions et des autres mises en valeur, est déterminée par la commission de constat et d'évaluation.

3) Il n'est dû aucune indemnité pour destruction des constructions vétustes ou menaçant ruines ou de celles réalisées en infraction aux règles d'urbanisme ou aux dispositions législatives ou réglementaires fixant le régime foncier.

Art. 11. — Les indemnités allouées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi ne peuvent donner lieu à aucune révision.

CHAPITRE III

Du contentieux.

Art. 12. — 1) En cas de contestation sur le montant des indemnités, l'exproprié adresse sa réclamation à l'administration chargée des domaines.

2) S'il n'obtient pas satisfaction, il saisit, dans un délai d'un mois, à compter de la date de notification de la décision contestée, le Tribunal judiciaire compétent du lieu de situation de l'immeuble.

Section 7. — 1) Compensation for expropriation shall be related to the direct, immediate and verifiable material damage caused by the dispossession.

2) Such compensation shall cover :

- bare land;
- crops;
- buildings;
- any other type of development, whatever its nature, duly verified by the verification and valuation commission.

3) The composition and functioning of the verification and valuation commission shall be determined by regulations.

Section 8. — 1) Compensation shall be monetary. Provided that the corporate body in whose favour the expropriation is made may, as concerns land, replace monetary compensation by compensation of the same kind or of the same value.

2) Where compensation is made in kind, the land provided must, as far as possible, be located in the same council area as the expropriated land.

3) Where the value of the land given as compensation is higher than that of the expropriated land, the balance shall be paid by the person receiving the compensation. If it is lower, the beneficiary of the expropriation shall pay monetary compensation to the tune of the balance.

Section 9. — Compensation for bare and undeveloped land shall be made under the following conditions :

(a) In the case of lands held by virtue of customary tenure under which a land certificate has been issued, the compensation may not exceed the minimum official price of undeveloped lands in the area where the land certificate was issued.

(b) In the case of lands held by virtue of a normal transaction under ordinary law or purchase of State land, compensation shall be equal to the purchase price, to which shall be added the ancillary costs of purchase.

Section 10. — 1) The details relating to the calculation of the value of crops destroyed shall be fixed by decree.

2) The value of buildings and other developments shall be calculated by the verification and valuation commission.

3) No compensation shall be paid for the destruction of old or crumbling buildings, or those that were erected contrary to town-planning regulations, legislative or statutory provisions governing land tenure.

Section 11. — Any compensation granted prior to the entry into force of this law may not be reviewed.

CHAPTER III

Disputes.

Section 12. — 1) In the case of dispute over the amount of the compensation, the dispossessed person shall forward his claim to the administration in charge of lands.

2) If he is not satisfied, the claimant may, within one month from the date he was notified of the challenged decision, refer the matter to the competent court of the area in which the real property is located.

3) Conformément à la procédure et sous réserve des voies de recours de droit commun, le tribunal confirme, réduit ou augmente le montant de l'indemnité suivant les modalités d'évaluation fixées dans la présente loi et ses textes d'application.

CHAPITRE IV

Dispositions diverses.

Art. 13. — Les tuteurs et représentants légaux des incapables ou interdits expropriés, peuvent être habilités par ordonnance du Président du Tribunal, à accepter l'indemnité offerte par l'Administration.

Art. 14. — Les actions en résolution, en revendication et toutes actions réelles ne peuvent arrêter l'expropriation ni en empêcher les effets. L'action en réclamation est transportée sur l'indemnité et le droit en demeure affranchi.

Art. 15. — 1) La procédure d'expropriation est fixée par voie réglementaire.

2) Les procédures d'indemnisation non définitivement réglées à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, seront poursuivies conformément à l'ancienne législation jusqu'à leur aboutissement.

Art. 16. — La présente loi qui abroge toutes les dispositions antérieures contraires, notamment celles de l'ordonnance n° 74-3 du 6 juillet 1974, relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, sera enregistrée, promulguée puis publiée au *Journal officiel* en français et en anglais.

Yaoundé, le 28 juin 1985.

Le Président de la République.

Paul Biya

3) In accordance with the procedure and subject to any appeals under ordinary law, the court shall confirm, reduce or increase the amount of the compensation, following the valuation rules fixed by this law and its implementation instruments.

CHAPTER IV

Miscellaneous provisions.

Section 13. — The guardians and legal representatives of dispossessed persons who are under a legal disability or interdiction may be authorized by order of the President of the Court to accept the compensation offered by the administration.

Section 14. — No action to set aside a contract or claim a title, nor any other real action shall halt expropriation or prevent the effects thereof. Complaints shall deal with the amount of the compensation but not with the right to expropriate.

Section 15. — 1) The expropriation procedure shall be fixed by regulations.

2) Cases of compensation still under consideration on the date of entry into force of this Law shall be treated in accordance with the former regulations until they are resolved.

Section 16. — This law which repeals all previous provisions repugnant thereto, in particular Ordinance No. 74-3 of 6 July 1974 concerning expropriation for a public purpose, shall be registered, enacted and published in the Official Gazette in English and French.

Yaoundé, 28 June 1985.

Paul Biya

The President of the Republic