UNIVERSITÉ PARIS 1
PANTHÉON SORBONNE

UNIVERSITE PARIS 1 PANTHEON SORBONNE

Ecole de droit de la Sorbonne

Thèse en vue de l'obtention du titre de Docteur en droit public,

Présentée et soutenue publiquement le 17 mars 2022 par :

TRAORE ABDOULAYE

LE DROIT AU LOGEMENT DANS LES ORDRES JURIDIQUES DES ETATS D'AFRIQUE DE L'OUEST AU REGARD DES NORMES INTERNATIONALES DE PROTECTION DES DROITS DE L'HOMME

Sous la direction de :

Monsieur Jean MATRINGE

Professeur à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne

MEMBRES DU JURY

Monsieur Philippe Lagrange, Professeur à l'Université de Poitiers (rapporteur).

Monsieur Alioune Sall, Professeur titulaire à l'Université Cheikh Anta Diop (rapporteur).

Madame Gnamou Petauton, agrégée des facultés de droit à l'Université d'Abomey-Calavi, présidente de la section administrative de la Cour suprême du Bénin**.**

Madame Laurence Burgorgue-Larsen, Professeure à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne.

Monsieur Jean Matringe, Professeur à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne (directeur).

DEDICACE

A mes parents,

-**TRAORE Bakary,**

-feue CISSE Fanta,

Pour le sang, le sein, la sueur, pour votre Amour dont la valeur dépasse toute estimation

A mon feu frère **OUATTARA Mamadou**, mon Fère **OUATTARA Tidiane** ainsi qu'à ma sœur **TRAORE Founin,**

Pour la fraternité vraie, le devoir et le sacrifice accomplis. De même que l'indicible et insondable foi qu'ils ont placée en moi

A mon épouse,

Mme **SOUMAHORO Massiami épouse TRAORE,**

Pour avoir pris avec moi, le risque de faire cette aventure.

REMERCIEMENTS

Mes sincères remerciements :

A mon directeur de thèse le professeur Jean MATRINGE, qui a guidé mes recherches pendant toutes ses années. Sa disponibilité, sa grande exigence intellectuelle ainsi que sa vision éclairée du droit international et des droits de l'homme en particulier a été pour moi une source d'inspiration. En plus, ses conseils précieux ont été indispensables à l'aboutissement de ce travail, car Professeur avéré, sa rigueur dans le travail nous aura été salutaire. Qu'il veuille bien trouver ici l'expression de ma sincère et profonde reconnaissance.

Mes remerciements vont également à mesdames les Professeures Gnamou Petauton et Laurence Burgorgue-Larsen ainsi qu'à messieurs les Professeurs Alioune Sall et Philippe Lagrange pour avoir accepté de faire partie de mon jury de soutenance.

Je tiens aussi à remercier chaleureusement celles et ceux qui m'ont apporté leur aide précieuse tout au long de ces années de thèse. Je veux particulièrement remercier Mme Martine GEREST et Monsieur Yao Asset Paul Brice pour leur soutien sans faille à toutes les étapes de ce long parcours, car leurs relectures m'ont été très utiles pour certaines formulations et la mise en forme. De même que mon ami et frère MOUMOUNI à OUAGADOUDOU au Burkina Faso qui m'a permis de faire des rencontres chaleureuses et formelles me permettant d'avoir des contacts nécessaires et utiles dans le système judiciaire burkinabè afin d'accéder aux archives des décisions de justice dans ce pays.

Il faut bien sûr remercier les amis de toujours et ceux rencontrés au Master 2, à l'Université de Saint Quentin en Yvelines, et au cours de la préparation de cette thèse, tous ceux qui ont su m'écouter, me conseiller et me distraire quand c'était nécessaire. Merci particulièrement aux amis chercheurs de toutes disciplines et de toutes générations qui m'ont guidé et inspiré quand je me perdais dans ma recherche. J'ai beaucoup de chance d'être entouré de gens formidables.

Je n'aurais jamais pu entreprendre ni terminer cette grande aventure qu'est la thèse sans le soutien indéfectible de mes parents et de mes frères et sœurs. Leurs encouragements, leur attention et leur confiance ont été déterminants et m'ont porté jusqu'au dernier moment.

Enfin, merci infiniment à mon ami TAWA Netton Prince pour ses conseils et son soutien indéfectibles, les membres de ma famille, proches et lointains, que je ne peux pas tous nommer ici, de m'avoir soutenu avec tant de patience et de bienveillance pendant la préparation de cette

thèse et les épreuves qui l'ont ponctuée, notamment pour leur soutien et assistance dans l'amélioration de mes conditions de vie et de travail ainsi que leurs encouragements renouvelés. Je souhaite aussi remercier toutes les personnes qui ont, de près ou de loin, contribué au bon déroulement de cette thèse et qui par leur soutien et leur aide, m'ont guidé tout au long de ce délicat travail.

A feue ma mère Fanta CISSE,
qui aurait adoré me voir terminer cette thèse

RESUME

Le droit international reconnaît le droit de chacun à un niveau de vie suffisant, notamment à un logement convenable. Les Etats de l'Afrique de l'Ouest étudiés, en l'occurrence la Côte d'Ivoire, le Bénin, le Burkina-Faso, le Ghana, le Mali, le Nigéria, le Sénégal et le Togo, sont devenus parties à un certain nombre de traités internationaux qui reconnaissent ce droit. Conformément aux prescriptions internationales qui leur sont opposables, ces Etats ont procédé à une reconnaissance constitutionnelle expresse et implicite de ce droit qui n'est toutefois pas toujours sans ambiguïtés. De même, leurs législations, notamment en matière de bail, d'urbanisme, de foncier ou de fonction publique, ont tôt fait d'affirmer des pans du droit au logement. Malgré cela, nombre de leurs ressortissants ne sont pas encore convenablement logés au sens où l'entendent les organes de contrôle du respect des droits de l'homme. Les initiatives législatives sont en effet largement dépourvues d'effet pratique de sorte que ce droit est très peu effectif. On observe ainsi que les juges étatiques, qu'ils soient judiciaires, administratifs ou constitutionnels ont du mal à protéger le droit au logement ou du moins n'arrivent pas à protéger l'habitat. Les indicateurs tendent même à montrer une dégradation du droit au logement, par la dégradation continue des conditions de vie des groupes les plus vulnérables. Face à cette situation, il est nécessaire de renforcer le cadre normatif et plus généralement juridique du droit au logement pour une meilleure efficacité dans la sanction des violations du droit au logement.

International law recognizes the right of everyone to an adequate standard of living, including adequate housing. The West African states studied, namely Côte d'Ivoire, Benin, Burkina Faso, Ghana, Mali, Nigeria, Senegal and Togo, have become parties to a number of international treaties that recognize this right. In accordance with the international requirements applicable to them, these States have proceeded to express and implicit constitutional recognition of this right, which is not always without ambiguity. In the same way, their legislation, particularly in the areas of leases, urban planning, land ownership and the civil service, has been quick to assert parts of the right to housing. Despite this, many of their citizens are still not adequately housed in the sense that human rights monitoring bodies understand it. Legislative initiatives are largely devoid of practical effect, so that this right is hardly effective. It can be observed that state judges, whether judicial, administrative or constitutional, have difficulty in protecting the right to housing, or at least fail to protect housing. The indicators even tend to show a degradation of the right to housing, through the continuous degradation of the living conditions of the most vulnerable groups. Faced with this situation, it is necessary to strengthen the normative and more

generally legal framework of the right to housing for a better efficiency in the sanction of the violations of the right to an adequate housing.

LISTE DES PRINCIPALES ABREVIATIONS

A

ACP : Etats d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique

ADSP : Annales de droit et de science politique

AFDI : Annuaire français de droit international

AIDI : Annuaire de l'institut de droit international

AIJC : Annuaire international de justice constitutionnelle

AJCL: The American Journal of Comparative Law

AJD : Actualité juridique Dalloz

AJDA : Actualité juridique de droit administratif

AJDI : Actualité juridique droit immobilier

AJL : American Journal of Law

APD : Archives de Philosophie du Droit

B

BIT : Bureau international du travail

BLD : Bulletin législatif Dalloz (ALD à partir de 1983)

BN : Bibliothèque nationale

C

CADHP : Charte Africaine des droits de l'Homme et des Peuples

CAOM : Centre des archives d'Outre-mer

CCC : Les Cahiers du Conseil Constitutionnel

C. Civ : Code civil

CDH : Comité des droits de l'homme

CE : Conseil d'Etat

CEDEAO : Communauté économique des Etats de l'Afrique de l'Ouest

CEDAW : Comité pour l'élimination de la discrimination à l'égard des femmes

CEDH : Cour européenne des droits de l'homme

CEE : Communauté économique européenne

CERAP : Centre de recherche et d'action pour la paix

CESR : Centre pour les droits économiques et sociaux

CETIM : Centre Europe – Tiers Monde

CIJ : Cour internationale de Justice

CJ-CEDEAO : Cour de justice de la communauté des Etats de l'Afrique de l'Ouest

CLJ : Cambridge Law Journal

coADHP : commission africaine des droits de l'homme et des peuples.

CODESC : Comité des droits économiques, sociaux et culturels

COHRE : Centre sur les droits au logement et les expulsions

Cons. prud'h : Conseil des prud'hommes

Conv. EDH : Convention européenne des droits de l'homme

Cour EDH : Cour européenne des droits de l'homme

courADHP : Cour africaine des droits de l'homme et des peuples

CPA : Cour permanente d'arbitrage

CPJI : Cour Permanente de Justice Internationale

CRDF : Cahier de recherche sur les droits fondamentaux

CREDHO : Centre de recherches et d'études sur les droits de l'Homme et le droit humanitaire

CREDOF : Centre de recherches et d'études sur les droits fondamentaux

CSCA : Cour suprême, chambre administrative

CSCJ : Cour Suprême, Chambre Judiciaire

D

DF : Documentation française

DESC : Droits économiques, sociaux et culturels

DH : Droits de l'homme

DIP : Droit international public

DUDH : Déclaration universelle des droits de l'homme

E

ECOSOC : Conseil économique et social de l'ONU

EPU : Examen Périodique Universel

F

FAO : Organisation pour l'agriculture et l'alimentation

FIDH : Fédération internationale des droits de l'homme

FMI : Fonds monétaire international

FNUAP : Fonds des Nations Unies pour la population

G

G.A : Grands arrêts

G.A.J.A : Grands arrêts de la jurisprudence administrative

GP : Gazette du Palais

H

H.C.D.H : Le Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme

I

Ibid. : Ibidem, Idem, même chose.

IIDH : Institut internationale des droits de l'homme

HCDH : Haut-Commissariat aux droits de l'homme

J

JCP A : JurisClasseur périodique - Edition Avoués

JDI : Journal du droit international (Clunet)

JO : Journal official

L

Leb. : Recueil des arrêts du Conseil d'Etat (lebon)

LGDJ : Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence

LPA : Les Petites Affiches

O

OIT : Organisation Internationale du Travail

OMS : Organisation Mondiale de la Santé

ONG : Organisation non gouvernementale

ONU : Organisation des Nations Unies

OTAN : Organisation du traité de l'Atlantique nord

OUA : Organisation de l'Unité africaine

P

PF-PIDESC : Protocole facultatif se rapportant au Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels

PIB : produit intérieur brut

PIDCP : Pacte international relatif aux droits civils et politiques

PIDESC : Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels

PNUD : programme des Nations Unies pour le développement

PVD : pays en voie de développement

PUAM : Presses universitaires d'Aix-Marseille

PUCAC : Presses de l'université catholique de l'Afrique centrale

PUF : Presses Universitaires de France

PUS : Presses Universitaires de Strasbourg

R

RADHO : Réseau africain des droits de l'homme

RADIC : Revue africaine de droit international et comparé

R.B.D.C (*Rev. b. dr. Const):* Revue Belge de Droit Constitutionnel

RBDI : Revue Belge de droit international

RCADI : Recueil des cours de l'Académie de droit international de La Haye

RDP : Revue du Droit Publique et de la science politique en France et à l'étranger

RDSS : Revue de droit sanitaire et social

Rev DH : La Revue des droits de l'homme

Rev. Int. : Des Sciences Sociales : Revue Internationale des sciences sociales.

Rev. int. ét. Jur : Revue internationale d'études juridiques

Rev, Int. des sciences sociales : Revue internationale des sciences sociales

Rev. trim. D.H : Revue trimestrielle des droits de l'homme

RFDA : Revue française de droit administratif

RFDC (Rev. fr.dr. Const) : Revue française de droit constitutionnel

RGDIP : Revue générale de droit international public

RICR : Revue internationale de la Croix Rouge

R.I.D : Revue internationale de droit

RIDC : Revue Internationale de Droit Comparé

RJPIC : Revue juridique, politique, indépendance et coopération

RQDI : Revue québécoise du droit international.

RSC : Revue de science criminelle et de droit pénal comparé

RTNU : Recueil des traités des Nations Unies

RUDH : Revue universelle des droits de l'homme

S

S : Sirey

SERAC : Centre pour les actions des droits économiques et sociaux

STN : Société transnationale

T

TGI : Tribunal de Grande Instance

U

U.N : Nations Unies

UNESCO : Organisation des Nations Unies pour l'éducation la science et la culture.

V

Vol : Volume

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE 1

PARTIE I : UNE RECONNAISSANCE DU DROIT AU LOGEMENT EN DEÇA DES EXIGENCE INTERNATIONALES 20

TITRE I : LIMITES DES AFFIRMATIONS CONSTITUTIONNELLES 23

CHAPITRE I : .....LES FORMES DE CONSECRATION CONSTITUTIONNELLE DU DROIT AU LOGEMENT 26

CHAPITRE II : LA PORTEE JURIDIQUE INSUFFISANTE DU DROIT AU LOGEMENT.....45

TITRE II : RESPECT CONTRASTE DU DROIT INTERNATIONAL PAR LA LEGISLATION 70

CHAPITRE I : INSUFFISANCES DES POLITIQUES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES EN MATIERE FONCIERE ET D'ACCES AU LOGEMENT.....73

CHAPITRE II : CARACTERE SATISFAISANT DE LA REGLEMENTATION DES RAPPORTS LOCATIFS EN MATIÈRE D'HABITATION 127

PARTIE II : ..... UNE MISE EN ŒUVRE JURIDICTIONNELLE DEFICIENTE PAR RAPPORT AUX ATTENDUS INTERNATIONAUX..... 165

TITRE I : LIMITES DE LA JUSTICIABILITE DU DROIT AU LOGEMENT..... 168

CHAPITRE I : LES DEFAILLANCES DES ETATS D'AFRIQUE DE L'OUEST EN MATIERE DE JUSTICIABILITE INTERNE DU DROIT AU LOGEMENT 171

CHAPITRE II : L'IMPOSSIBILITE DES MECANISMES INTERNATIONAUX A PALLIER LES DEFAILLANCES DES SYSTEMES ETATIQUES 229

TITRE II : LES DEFAILLANCES DU CONTROLE JURIDICTIONNEL DU DROIT AU LOGEMENT..... 260

CHAPITRE I : LA FAIBLE UTILISATION DES MECANISMES DE CONTROLE 263

CHAPITRE II : LA PROBLEMATIQUE DE L'INTENSITE DU CONTROLE ET DE L'EXECUTION DES DECISIONS DE JUSTICE 284

CONCLUSION GENERALE 314

INTRODUCTION GENERALE

La prise de conscience de la vulnérabilité de l'homme, ainsi que la nécessité de lui garantir une pleine jouissance des droits consacrés par les instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme, sont un devoir pour l'humanité. S'unir pour les faire respecter constitue donc un devoir sacré dans la mesure où une vie conforme à la dignité humaine n'est possible que si tous les individus ont les mêmes droits et peuvent exiger le respect de ces droits. Or, comme l'indique Félix MOKA « le respect de la dignité humaine se traduit nécessairement par la possibilité de se loger ; car une vie normalement saine passe par le logement. Celui-ci doit répondre à des besoins psychologiques profondément enracinés de bénéficier d'un espace personnel et privé ; à des besoins physiques de sécurité et de protection contre les intempéries ainsi qu'à des besoins sociaux de lieux de rencontre où se forgent et se nourrissent les relations sociales indispensables à l'humain »[1]. Il conditionne en outre l'accès à d'autres droits sociaux qui contribuent à la jouissance de cette dignité, le logement étant la base à partir de laquelle la personne se voit reconnaître une appartenance à la collectivité et peut développer une vie sociale. Cette revendication de dignité fait l'objet d'une reconnaissance dans de nombreux instruments de protection des droits de l'homme[2] et est entendue comme « Quelque chose […] dû à l'être humain du seul fait qu'il est humain »[3].

La dignité de l'être humain, d'un point de vue ontologique, pour Aude BERTRAND-MIRKOVIC fait référence aux conditions d'être et d'existence d'un sujet qui est par essence sans limites et pur devenir. C'est sa confrontation dialectique avec la société et le monde qui lui permet ainsi de s'établir comme sujet pleinement humain[4]. Ce terme, on le comprend, est polysémique et se présente comme suffisamment ductile pour faire l'objet de bien d'interprétations dans la mesure où, comme l'indique Félix MORKA, « *dans beaucoup de sociétés, la maison remplit l'importante fonction de centre de vie où s'accomplissent des activités essentielle* »[5]. De ce point de vue, se loger apparaît donc comme un besoin élémentaire

[1] Félix MORKA, « Module 13 : le droit à un logement adéquat » *in cercle des droits, L'activisme en faveur des droits économiques, sociaux et culturels : un outil pour la formation*. Centre des Droits de l'Homme de l'Université du Minnesota, Disponible à http://www1.umn.edu/humanrts/edumat/IHRIP/frenchcircle/M-13.htm

[2] La dignité humaine est expressément visée dans l'art. 1er de la DUDH « Tous les êtres humains naissent libres et égaux en dignité et en droits », dans son article 22 : « Toute personne, en tant que membre de la société, a droit à la sécurité sociale ; elle est fondée à obtenir la satisfaction des droits économiques, sociaux et culturels indispensables à sa dignité et au libre développement de sa personnalité […] », ou encore dans son article 23 alinéa 3 : « Quiconque travaille a droit à une rémunération équitable et satisfaisante lui assurant ainsi qu'à sa famille une existence conforme à la dignité humaine et complétée, s'il y a lieu, par tous autres moyens de protection sociale ».

[3] Paul RICOEUR, « Pour l'être humain, du seul fait qu'il est humain », *in* Jean-François de Raymond (dir.), *Les enjeux des droits de l'homme*, Paris, Larousse, 1988, p. 236.

[4] Voir Aude BERTRAND-MIRKOVIC, « Chapitre II. La personne humaine » *in La notion de personne : Étude visant à clarifier le statut juridique de l'enfant à naître* [en ligne], Aix-en-Provence : Presses universitaires d'Aix-Marseille, 2003, disponible à https://books.openedition.org/puam/1123?lang=fr

[5] Félix MORKA, « Module 13 : le droit à un logement adéquat », op.cit.

dont la satisfaction relève d'une nécessité vitale, ce qui justifie sa reconnaissance en tant que droit fondamental. De ce fait, la promotion du droit au logement doit inciter les Etats à lutter entre autres contre la pauvreté[6] avec pour objectif de permettre l'accès à un logement décent à ceux qui n'en ont pas les moyens ou d'en favoriser l'acquisition. Le droit au logement occupe une place particulière et centrale parce qu'il découle d'un principe fondamental de dignité humaine et qu'il s'inscrit dans une civilisation de plus en plus urbaine[7]. La prise en compte de cet objectif est absolument nécessaire, parce que le logement remplit la fonction essentielle où s'accomplissent les activités familiales essentielles[8].

Répondant à un besoin fondamental de l'homme, le droit au logement fait l'objet de reconnaissances explicites ainsi que par l'interprétation combinée d'autres droits. Ce fut le cas dans le cadre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples qui ne l'avait pas prévu expressément. En effet, dans l'affaire *SERAC*[9], la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples le déduisit d'une combinaison de l'article 14 qui garantit le droit de propriété[10], de l'article 16 qui énonce le droit à la santé[11] et de l'article 18 (1) qui exige la protection de la famille par l'Etat[12]. Ainsi a-t-elle « créé » le droit au logement grâce à la technique de la combinaison de dispositions différentes[13] : « *Bien que le droit au logement ou à l'abri ne soit pas explicitement prévu aux termes de la Charte africaine, le corollaire de la combinaison des dispositions protégeant le droit de jouir du meilleur état de santé physique et mentale qu'une personne soit capable d'atteindre, énoncées aux termes de l'article 16 susvisé, le droit à la propriété et la protection accordée à la famille empêche la destruction gratuite d'abri car, lorsqu'une maison est détruite, la propriété, la santé et la vie de la famille sont négativement affectées en conséquence. Il est par conséquent noté que les effets combinés des articles 14, 16 et 18 al.1 prévoient dans la Charte africaine un droit à l'abri ou au logement*

[6] Bernard Raymond GUIMDO, « Le droit au logement au Cameroun : Ombres et Lumières d'un droit de l'homme dans un pays en développement », *Cahier de l'UCAC*, n° 1, 1996, p. 188.
[7] AITEC, *Le droit au logement : Pourquoi ce droit qui a l'air si simple dans son affirmation est en fait si compliqué à définir ?*, Septembre 2007, disponible à http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-7301.html
[8] Felix MORKA, « Module 13 : le droit à un logement adéquat », *op.cit.*
[9] CoADHP, *Social and economic Rights Action Center, Centre for Economic and social Rights/ Nigeria,* comm n° 155/96, 30ème Session ordinaire, 15ème Rapport d'activités, 13-27 octobre 2001.
[10] Article 14 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples : « Le droit de propriété est garanti… ».
[11] Article 16 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples : « Toute personne à le droit de jouir du meilleur état de santé physique et mentale qu'elle soit capable d'atteindre… ».
[12] Article18 (1) de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples : « La famille est l'élément naturel et la base de la société. Elle doit être protégée par l'Etat qui doit veiller à sa santé physique et morale ».
[13] Sur cette « technique jurisprudentielle », Rachidatou Illa MAIKASSOUA *in La Commission africaine des droits de l'homme et des peuples : un organe de contrôle au service de la charte,* Paris Karthala, 2013, p 145. Voir aussi Ionnis Panoussis KONSTANTINOS, *La combinaison des articles de la convention européenne des droits de l'homme opérée par la cour de Strasbourg,* sous la direction de M. le Professeur V. COUSSIRAT-COUSTERE, Mémoire de DEA : Droit communautaire et international, Lille 2, 2000, 102 pages.

que le gouvernement nigérian a apparemment violé »[14]. Selon la Commission, ce droit devrait être vu comme le droit de vivre quelque part, dans la paix et la dignité et être interprété dans un sens large englobant le droit à vivre en sécurité, en paix et avec dignité, au lieu d'être interprété dans un sens étroit et restrictif. Le droit au logement, dans le cadre de cette affaire n'apparaît pas comme un droit-créance suivant lequel l'Etat devrait accorder un logement à tous les sans-abris. Il s'entend d'un point de vue négatif, l'Etat devant s'abstenir d'agir d'une manière qui empêcherait les individus d'avoir un toit ou un logement[15]. En l'espèce, la Commission estima que le gouvernement nigérian en ordonnant la destruction des maisons et des villages avait gravement violé le droit au logement[16]. Rachidatou Illa MAIKASSOUA note qu'« *en dépit du fait que le bien-fondé des obligations dégagées par cette décision n'a pas convaincu une partie de la doctrine, cette approche a le mérite d'avoir permis à l'organe de contrôle d'étendre l'exigence de protection, en prenant en considération la gravité des actes ainsi que les circonstances de leur commission »*[17].

Dans beaucoup de pays en développement, rares sont les populations qui envisagent le droit au logement convenable comme un des droits de l'homme. Elles ne réalisent pas que le droit au logement convenable est un droit, au même titre que les droits civils et politiques comme la liberté d'expression ou d'association ainsi que d'autres droits économiques, sociaux et culturels mieux connus comme le droit à l'instruction ou le droit à la santé. Pourtant, le droit au logement transcende d'autres droits en permettant la participation de tous à la vie de la cité. C'est pourquoi « dans la ville, le logement n'est pas un bien comme un autre, il est un élément fondamental à la survie de l'individu et un prérequis indispensable à la mise en œuvre de nombreux autres droits politiques et sociaux »[18]. Le logement est en effet « *le socle sur lequel s'édifient d'autres avantages d'ordre juridique* »[19]. Cette caractéristique rappelle à l'Humanité ce qui est en jeu dans le fait d'« habiter » un lieu et à quel point se loger participe de la

[14] CoADHP, *Social and economic Rights Action Center, Centre for Economic and social Rights/ Nigeria,* comm n° 155/96, précité, § 60.
[15] GUEMATCHA Emmanuel, « La justiciabilité des droits sociaux en Afrique : L'exemple de la Commission africaine des droits de l'Homme et des peuples », *in Droits des pauvres, pauvres droits ? Recherches sur la justiciabilité des droits sociaux*, Recherche dirigée par Diane ROMAN, et réalisée avec le soutien de la Mission de recherche Droit et justice, l'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion sociale (ONPES) et la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES), dans le cadre de l'appel à projet *Droit et Pauvreté*, Paris CREDOF, novembre 2010, p. 144.
[16] Voir CoADHP, *Social and economic Rights Action Center, Centre for Economic and social Rights/ Nigeria,* comm n° 155/96, *op.cit.,* § 62.
[17] R.I. MAIKASSOUA, *La Commission africaine des droits de l'homme et des peuples : un organe de contrôle au service de la charte, op. cit.,* p. 146
[18] AITEC, *Le droit au logement : Pourquoi ce droit qui a l'air si simple dans son affirmation est en fait si compliqué à définir ?*, 09 / 2007, *op. cit.*
[19] Voir Haut-commissariat aux droits de l'homme, *Fiche d'information no21/Rev.1 : Le droit à un logement convenable,* disponible à https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf

construction d'une certaine humanité. En ce sens, la revendication d'un « droit au logement » participe d'une démarche offrant à l'individu la possibilité de recouvrer une dignité pleine et entière et de disposer, d'une certaine autonomie économique.

Il faut par ailleurs tenir compte des croyances religieuses africaines. Les pays que nous étudions sont fortement marqués par l'islam et le christianisme pour qui le logement contribue au bonheur des hommes car il permet d'avoir une vie décente sur la terre. Ainsi, dans l'islam, selon un Hadîth[20] de Sa'd Ibn Abi Waqqas, le Prophète a dit : « *Quatre choses font partie du bonheur : la femme pieuse, la maison spacieuse, le voisin pieux et la bonne monture. Et quatre choses font partie du malheur : le mauvais voisin, la mauvaise femme, la mauvaise monture et le logement trop petit* »[21]. Au regard de ce Hadîth, la maison spacieuse, qui est une exigence du droit au logement, est un aspect de la vie quotidienne qui contribue au bonheur du musulman dans ce bas-monde. Le christianisme fait également référence au logement, car dans le livre d'Isaïe il est écrit : « *Mon peuple demeurera dans le séjour de la paix, dans des habitations sûres, dans des asiles tranquilles* »[22]. Cette parole d'Isaïe nous ramène à ce qu'on appelle aujourd'hui le droit au logement car les exigences mentionnées évoquent un logement décent et adapté à ses habitants.

Pourtant, il est su de tous que « *la moitié de l'humanité vit avec moins de deux dollars par jour* »[23]. On estime à cet égard à plus d'un milliard les individus qui vivent dans un logement insuffisant tandis que plus de 100 millions de personnes sont sans abri[24]. L'Afrique de l'Ouest n'est pas une exception à ce sombre tableau car des proportions élevées de la population vivent toujours avec moins de 1,25 dollar US par jour, avec des inégalités socioéconomiques prononcées et des possibilités limitées pour les plus pauvres d'accéder au foncier urbain[25]. Malgré cette situation, la réticence des gouvernements à assurer un logement

[20] Un hadith ou hadîth (en arabe : حديث / *ḥadīṯ*, prononcé : ħadí:θ Ecouter, pluriel *ʾaḥādīṯ* أحاديث) est une communication orale du prophète de l'islam Mahomet et par extension, un recueil qui comprend l'ensemble des traditions relatives aux actes et aux paroles du Prophète et de ses compagnons. Dès lors, ce sont des récits rapportant les faits et les paroles du « prophète » Mahomet et relatant également nombre de chroniques des compagnons du Prophète qui ont eu à partager sa vie. Considérées comme des principes de gouvernance personnelle et collective pour les musulmans, on les désigne généralement sous le nom de « la tradition du Prophète ». Tiré de Ali Amir Moezzi, *Dictionnaire du Coran*, éditions Robert Laffont, 2007, pp. 379-381. Les hadiths auraient été rapportés par près de 50 000 compagnons comme l'indique Ismaïl Ibn Kathir, *AS-Sîra,* éd. Universel, 2007, p. 927. En dehors de quelques hadiths « sacrés », considérés comme les paroles de Dieu adressées directement à Mahomet et rapportées par celui-ci, les hadiths sont les paroles et actions attribuées au prophète et non une parole divine.

[21] Rapporté par Ibn Hibban et authentifié par Cheikh Albani dans Sahih Targhib n°1914.

[22] Sainte BIBLE, Isaïe 32 : 18.

[23] NEL Noël, *Pour un nouveau socialisme*, Paris L'Harmattan, 2010, 336 pages.

[24] Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme, *Fiche d'information no21/Rev.1 Le droit à un logement, op. cit.,* p 5.

[25] ONU-HABITAT, rapport sur *L'Etat des villes africaines 2014 : réinventé la transition urbaine*, p. 6, disponible à https://knowledge.uclga.org/IMG/pdf/etat_des_villes_africaines_2014_reinventer_la_transition_urbaine.pdf

convenable à leur population est frappant dans ces Etats où on constate la naissance et l'extension des bidonvilles dues à la croissance urbaine annuelle[26] non maîtrisée qui génère de grandes agglomérations d'habitations précaires, insalubres et non sécurisées. Selon le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), la population vivant dans des bidonvilles en Afrique subsaharienne a plus que doublé entre 1990 et 2012, passant de 102 à 213 millions[27]. De même, selon un rapport de l'ONU : « *Les habitants des bidonvilles constituent 78,2 % de la population urbaine des pays les moins développés et un tiers des citadins de la planète.* […] *85 % des habitants des villes du tiers-monde ne possèdent aucun titre de propriété légal* »[28].

Certes, l'Afrique, d'une manière générale, est le continent le moins urbanisé de la planète, abritant 11,3 % de la population urbaine mondiale, et la région subsaharienne est la moins urbanisée du continent[29]. Toutefois, selon les prévisions des Nations Unies, l'Afrique dépassera l'Asie comme région à l'urbanisation la plus rapide au monde en 2025 et, dans les 20 prochaines années, la population totale du continent dépassera la population cumulée de l'Europe et des Amériques[30]. Bien que la nature et la vitesse de l'urbanisation varient d'un pays à l'autre, l'Afrique est en phase de transition urbaine massive, plus d'un quart de ses villes affichant la croissance la plus rapide au monde[31]. Au fil du temps, avec l'accroissement de la population en zone urbaine, la carence en logement s'est faite de plus en plus ressentir, avec à l'heure actuelle une crise du logement importante. La croissance urbaine ne pouvant être maîtrisée, l'offre de terrains aménagés demeure toujours en-deçà de la demande. Les populations migrent vers les villes dans le but d'améliorer leurs conditions de vie et celles de leurs familles en raison des opportunités économiques qu'elles offrent par rapport aux zones rurales. Parfois, l'afflux a été tel que l'habitat irrégulier est devenu dominant. Ainsi, la situation

[26] L'Afrique est le continent avec la croissance urbaine annuelle la plus élevée au monde, environ 3% selon l'ONU. D'après l'ONU-Habitat, alors que 40% de la population africaine était urbaine en 2009, ce taux en constante évolution atteindra 60% en 2050. (Selon une analyse économique de kouassivi Teico KADADJI dans « Comment faciliter l'accès au logement en Afrique ? », disponible à http://www.lafriquedesidees.org/comment-faciliter-lacces-au-logement-en-afrique/#_ftnref1)

[27] Cité par Kouassivi Teico KADADJI, « Comment faciliter l'accès au logement en Afrique ? », disponible à http://www.lafriquedesidees.org/comment-faciliter-lacces-au-logement-en-afrique/#_ftnref1

[28] Rapport cité par Agnès DEBOULET (Ensa Paris La Villette) *in Habitats précaires, vulnérabilités et politiques publiques*, Journée d'étude, Calenda, Publié le lundi 21 juin 2010, disponible à http://calenda.org/201488

[29] Alain DURAND-LASSERVE et Etienne Le ROY, « La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050 », *A Savoir n°11,* Janvier 2012, Publié par l'AFD et la BAD, p 47. Disponible à http://archives.strategie.gouv.fr/cas/system/files/11-a-savoir1.pdf

[30] *In* Ouvrage établi par les services de la Banque mondiale avec le concours de contributeurs externes, *Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne Défis et opportunités*, disponible à http://documents.worldbank.org/curated/en/278501468000627643/pdf/101153-v2-FRENCH-P149330-PUBLIC-FrenchHousingMainReportMarch2016.pdf

[31] *Ibidem*

de l'habitat dans la plupart des pays d'Afrique est caractérisée, en qualité comme en quantité, par une insuffisance absolue qu'expliquent à la fois des facteurs démographiques (accroissement de la population, urbanisation rapide) et des facteurs socio-économiques (sous-développement des forces productives). Pour expliquer l'absence d'une gestion satisfaisante de cette situation, « les gouvernements invoquent leur manque de ressources et de capacité à mettre en place des programmes de logement et à entreprendre des réformes propres à créer les conditions du développement de l'accès au logement »[32].

Pourtant, le Rapport 2010 de ONU-HABITAT sur le thème *Gouvernance, inégalité et marchés fonciers urbains*, montrait que pour orienter dans le bon sens l'expansion urbaine en Afrique, il allait falloir mettre au point des politiques nationales d'aménagement urbain à la fois réalistes et « durables », tout en améliorant les capacités de gestion municipales, en distribuant les populations entre des aires urbaines de diverses dimensions et en élargissant la gamme des moyens de subsistance. Le Rapport recommandait également aux municipalités de réduire de toute urgence les pressions qui, dans leurs capitales hypertrophiées, pesaient sur le foncier, l'habitat, les services et les transports, en recherchant des hiérarchies urbaines mieux équilibrées à l'échelle du pays[33]. De même, Madame la Directrice exécutive d'UN-HABITAT, Dr Anna Tibaijuka, souligna, à la conférence des ministres africains sur l'habitat et le développement urbain (AMCHUD) sur le Thème : « Urbanisation, Logement et Développement : vers un cadre amélioré pour le Développement durable des Cités et villes viables d'Afrique », l'importance des établissements urbains comme sites essentiels des activités économiques et comme moteurs de la croissance économique. Considérant cela, elle a mis en garde contre le fait que l'urbanisation et la féminisation de la pauvreté constituent un phénomène qui touche en grande partie les populations pauvres des zones urbaines, en les privant de l'accès aux services sociaux fondamentaux. Elle a ensuite rappelé aux participants que les gouvernements ont l'obligation politique et historique d'améliorer les conditions de vie des populations africaines. Par conséquent, la dynamique du développement urbain a besoin de l'appui du gouvernement à tous les niveaux pour promouvoir l'éradication des taudis et de la pauvreté dans toutes les zones urbaines d'Afrique[34].

---

[32] Félix MORKA, « Module 13 : le droit à un logement adéquat », op.cit.

[33] Voir ONU-HABITAT, *L'état des Villes Africaines 2010 : Gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains*, HS/191/10F, Nairobi, Novembre 2010, pp 18-52, disponible à http://www.zaragoza.es/contenidos/medioambiente/onu/535-fre-ed2010.pdf

[34] *In* Union africaine, *Conférence Ministérielle sur le Logement et le Développement Urbain (AMCHUD),* Conseil exécutif, 7ème Session ordinaire 28 juin – 2 juillet 2005 Tripoli (Libye), EX.CL/185 (VII), p 4. Disponible à https://archives.au.int/bitstream/handle/123456789/3382/EX%20CL%20185%20%28VII%29%20_F.PDF?sequence=1&isAllowed=y

Si, ainsi, au niveau interne des pays en développement, le niveau de conscience et de revendication en faveur de la réalisation de ce droit est très bas, il se déploie en revanche de fortes mobilisations au niveau des Nations Unies et des pays développés pour faire connaître ce droit et les prérogatives des gens en la matière. Cette mobilisation est attestée par le nombre élevé d'organisations internationales et d'associations qui revendiquent le droit à un logement convenable pour tous[35].

Se rapportant à un logement qualifié de « convenable », « adéquat » ou encore « suffisant », ce droit est mentionné dans plusieurs instruments juridiques internationaux, en particulier la Déclaration Universelle des droits de l'homme[36] et le Pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels[37]. Un droit économique, social ou culturel constitue un droit de la seconde génération, vu comme un droit de créance[38] qui répond à l'idéal d'égalité[39]. Etant conçu comme une créance contre la société[40], il invite à repenser le dogme des droits individuels et subjectifs figé par l'interprétation des Lumières[41], en recourant au dialogue social[42] et à une conception plus holiste du droit. La signification et le contenu du droit au logement ont été clarifiés par le Comité des droits économiques sociaux et culturels (ci-après CoDESC) au moyen de plusieurs Observations, dont les plus expressives sont les Observations n° 4 et n° 7[43]. Celles-ci définissent le droit au logement comme le droit d'accéder à un logement décent, convenablement situé, suffisamment desservi par des équipements

[35] Il y a lieu de citer notamment le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU–Habitat), l'Alliance internationale des locataires (IUT) qui est une ONG basée à Zurich en Suisse, le Centre sur les droits au logement et les expulsions (COHRE) qui est une ONG internationale basée aux Pays-Bas. Voir Human Rights Education Initiatives, Guides d'apprentissage. Le droit au logement, in http://www.hrea.org/fr/education/guides/logement.html

[36] Article 25 DUDH « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement… »

[37] L'article 11(1) du PIDESC stipule : « Les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un habillement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence ».

[38] Bernard Raymond GUIMDO, « Le droit au logement au Cameroun : Ombres et Lumières d'un droit de l'homme dans un pays en développement », *op. cit.,* p. 187.

[39] Jean RIVERO, « Déclarations parallèles et nouveaux droits de l'homme », *Revue trimestrielle des droits de l'homme,* n°4, octobre 1990, p. 327.

[40] Jean RIVERO, *Libertés publiques*, Paris, PUF, Thémis, 5e éd., t. 1, *Les droits de l'homme,* pp. 18-37 et pp. 118-136

[41] Marie-Lucie PAVIA, Dominique ROUSSEAU, « La protection des droits sociaux fondamentaux dans l'ordre juridique de la France », in *La protection des droits sociaux fondamentaux dans les Etats membres de l'Union européenne*, Julia Iliopoulos-Strangas (dir.), Athènes-Bruxelles-Baden-Baden, 2000, vol.3, p. 352.

[42] Norbert CAMPAGNA, Michel VILLEY, *Le droit ou les devoirs ?* Paris, éd. Michalon, coll. Le bien commun, 2004, p.105.

[43] Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale no 4 : *Le droit à un logement suffisant (article 11, paragraphe 1, du PIDESC)*, Doc. off. CES NU, 1991, Doc. NUE/1992/23 [Observation générale no 4] ; Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale no 7 : *Le droit à un logement suffisant (art. 11, para. 1) – expulsions forcées*, Doc. off. CES NU, 1997, Doc. NUE/1998/22-E/C.12/1997/10, au para. 3 [Observation générale no 7].

publics et privés. Il implique donc un certain niveau de qualité de l'habitat mais aussi une insertion dans l'espace urbain. Abordant le sujet dans le même sens et avec plus de détails, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels a, dans son Rapport sur les dixième et onzième sessions à propos de la réalisation progressive du droit à un logement convenable dans la pratique, formulé les observations suivantes : « *Pour veiller à garantir progressivement* […] *le droit au logement, le Gouvernement est prié de faire en sorte, dans toute la limite des ressources disponibles, que tous les occupants de logements bénéficient des services essentiels (eau, électricité, évacuation des eaux usées, assainissement, évacuation des déchets, etc.) et que des logements sociaux soient fournis aux secteurs sociaux les plus défavorisés »*[44].

Des dispositions similaires sont contenues dans d'autres instruments internationaux se rapportant d'une part à l'habitat et d'autre part à diverses catégories de personnes. De même, plusieurs déclarations non obligatoires, résolutions et recommandations, ont été édictées par l'ONU et ses institutions spécialisées au sujet du logement, le consacrant comme un droit de l'homme[45].

Cette consolidation des droits économiques, sociaux et culturels en général et du droit au logement en particulier s'observe également au niveau régional où la contribution de la Charte Africaine des droits de l'homme et des peuples est d'une importance capitale. Une de ses particularités réside dans le fait qu'elle ne fait pas de distinction entre les droits civils et politiques et les droits économiques, sociaux et culturels et commande la réalisation aussi bien des premiers que des seconds. Selon la Charte, en effet, la satisfaction des DESC est une garantie pour l'exercice des droits civils et politiques car les droits humains sont indissociables tant dans leur conception que dans leur universalité (préambule, § 8)[46]. On a vu que si elle ne reconnaît pas explicitement le droit au logement, la Commission Africaine des droits de l'homme et des peuples a inféré celui-ci d'une lecture combinée de ses articles 14, 16 et 18 (1).

C'est aux Etats qu'il incombe au premier chef de protéger et de promouvoir les droits de l'homme dont le droit au logement fait partie. Dès lors que tous les Etats étudiés ont ratifié

[44] E/C.12/1994/20, par. 332

[45] Il s'agit par exemple de la Résolution 1993/77 de la Commission des droits de l'homme, en date du 10 mars 1993 sur les « expulsions forcées » ; de la Résolution 14/6 de la Commission des établissements humains des Nations Unies sur « le droit au logement convenable », adoptée le 5 mai 1993 ; de la Résolution 42/146 de l'Assemblée générale des Nations Unies, sur la « réalisation du droit à un logement adéquat » adoptée le 7 décembre 1987 dans le cadre de la stratégie mondiale pour l'abri en l'an 2000, etc.

[46] Charte africaine des droits de l'homme et des peuples, préambule § 8 : « Convaincus qu'il est essentiel d'accorder désormais une attention particulière au droit au développement ; que les droits civils et politiques sont indissociables des droits économiques, sociaux et culturels, tant dans leur conception que dans leur universalité, et que la satisfaction des droits économiques, sociaux et culturels garantit la jouissance des droits civils et politiques ».

le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels et la Charte africaine, ils sont tenus de protéger le droit au logement sur le fondement du principe *pacta sunt servanda*[47]. Ainsi, les Etats africains ne peuvent plus se retrancher derrière leur prétendue souveraineté pour violer impunément les droits de l'homme. En effet, pour la Commission africaine, « *La Charte africaine a été élaborée et a reçu l'adhésion volontaire des Etats africains désireux d'assurer le respect des droits de l'homme sur ce continent. Une fois ratifiée, les Etats parties à la Charte sont légalement liés par ses dispositions. Un Etat qui ne veut pas respecter la Charte africaine aurait dû ne pas la ratifier. Une fois légalement lié, cependant, l'Etat doit respecter la loi au même titre que l'individu* »[48]. Considérant cela, elle a affirmé avec force « *qu'aucun Etat partie à la Charte africaine ne devrait fuir ses responsabilités en ayant recours aux limitations et aux clauses de limitation de la Charte africaine … La Charte africaine doit être interprétée comme un tout et toutes les clauses doivent se renforcer mutuellement* »[49]. Il est d'une manière générale constant qu'un Etat a en conséquence l'obligation de mettre son droit interne en concordance avec les engagements qui découlent des traités auxquels il est partie. Ainsi, la CPJI considéra que c'est un principe allant de soi que les Etats doivent apporter à leur législation les modifications nécessaires pour assurer l'exécution des engagements pris[50]. Cette obligation d'introduire les normes internationales est généralement présentée comme une obligation de résultat qui s'accompagne d'une liberté pour les Etats quant au choix des moyens permettant de la remplir[51]. Il s'agit, comme le relève M. VIRALLY, de la liberté laissée aux Etats pour la détermination des modes d'application du droit international dans l'ordre interne[52]. L'une des premières actions à prendre dans ce cadre devrait consister à procéder à un examen des textes législatifs en vigueur, dans l'objectif « de les rendre totalement compatibles avec les obligations internationales »[53].

Malgré cela, on observe que les violations de ce droit restent un problème majeur pour la majorité des citoyens des Etats étudiés. On est ainsi amené à se demander en quoi consiste le droit au logement dans les ordres juridiques des Etats de l'Afrique de l'Ouest ? Comment se

[47] Convention de Vienne sur le droit des traités, Doc. O.N.U. A/CONF. 39/27 (1969, art. 26) : « Tout traité en vigueur lie les parties et doit être exécuté par elles de bonne foi ».
[48] CoADHP, 137/94-139/94-154/96-161/97 : *International PEN, Constitutional Rights, Interights au nom de Ken Saro -Wiwa Jr. et Civil Liberties Organisation c/. Nigeria*, Banjul, le 31 octobre 1998, § 48.
[49] CoADHP, communication 211/98 *Legal Resources Foundation / Zambie*, 29ème Session ordinaire, 23 avril - 7 mai 2001, Libye, § 70.
[50] *C.P.J.I*, Sér. B n°10, p 20, *Echanges des populations grecques et turques*, 21 février 1925
[51] Claudia SCIOTTI-LAM, *L'applicabilité des traité internationaux relatifs aux droits de l'homme en droit interne*, Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 33.
[52] Michel VIRALLY, « Cours général de droit international public » *RCADI*, 1983-V, pp. 13-382, p. 211.
[53] Voir Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme (HCDH), *Fiche d'information no21/Rev.1 Le droit à un logement, op. cit.,* p 25.

manifeste et où se traduit son exercice dans ces Etats ? Les prescriptions et recommandations internationales sont-elles prises en compte dans les ordres juridiques étatiques en vue d'une mise en œuvre de ce droit ? Le droit au logement dans ces Etats est-il suffisamment encadré juridiquement pour être justiciable ? Les Etats ont-ils agi en vue d'assurer progressivement son plein exercice au maximum de leurs ressources disponibles et par tous les moyens appropriés ?

L'étude du droit au logement dans les ordres juridiques des Etats de l'Afrique de l'Ouest au regard des normes internationales de protection des droits de l'homme devrait permettre de répondre à ces questions. Il faudra d'abord nous intéresser à la reconnaissance de ce droit, c'est-à-dire à sa traduction dans les ordres juridiques de ces Etats. Dans ce cadre, identification sera faite des politiques, stratégies et programmes de mise en œuvre du droit au logement convenable. Il faudra pour cela partir de la Constitution car celle-ci incorpore une Charte des droits fondamentaux qui guide et limite l'action du gouvernement.

On constate l'inclusion dans certaines Constitutions des Etats étudiés, tel le Burkina Faso et le Mali, d'un droit au logement en tant que droit fondamental de tout être humain. Dans ces Etats, la consécration constitutionnelle du droit au logement emporte par elle-même l'obligation pour le législateur d'agir et de tout mettre en œuvre en faveur de la réalisation effective de ce droit. Ainsi, la constitutionnalisation de celui-ci impose à l'Etat le devoir de prendre des mesures en vue de sa mise en œuvre[54]. Les constituants de ces Etats ont perçu la nécessité de l'intégrer aux droits sociaux afin d'en permettre la jouissance et l'exercice pour tous en tant que droit. Cette inscription est la forme la plus élevée de protection juridique car la Constitution est la norme suprême du droit d'un Etat et, selon Hans KELSEN, règle pour l'essentiel la confection des lois[55].

Dans d'autres Etats, en revanche, comme le Nigéria et la Côte d'Ivoire, la Constitution ne consacre ce droit qu'en tant que principe directeur de la politique de l'Etat, en confiant au législateur le soin de concevoir ce droit de manière plus précise et de lui donner effet, mais sans donner d'explications détaillées. Il s'agit là, en somme, de simples guides, d'orientations sur les actions de l'Etat ; de lignes de conduite formulées de façon générale et destinées à inspirer divers applications en ne s'imposant pas avec une autorité supérieure. A quelle effectivité peut prétendre, sur le plan interne, le droit au logement ainsi proclamé ?

[54] Vassil MRATCHKOV, « Constitutionnalisation des droits sociaux fondamentaux et les taches du législateur en vue de garantir leur exercice : l'expérience bulgare », *in Liber amicorum Maxime Stroobant*, Gand, Mys & Breesch, 2001, p. 169.
[55] Hans KELSEN, « La garantie juridictionnelle de la constitution », *RDP* 1928, pp. 199 et s.

Dans d'autres Etats encore, la Constitution ne consacre pas expressément le droit au logement, mais affirme simplement, soit dans son préambule, soit dans le corps du texte, l'attachement du peuple aux libertés fondamentales inscrites dans la Déclaration universelle des droits de l'homme, la Charte des Nations Unies, la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples et toutes les conventions internationales y relatives et dûment ratifiées. L'adhésion à ces instruments internationaux implique l'obligation juridique de mettre à la disposition de tous, un logement ou à défaut, d'en favoriser l'acquisition.

Au regard de ces reconnaissances constitutionnelles, le droit au logement est donc un droit considéré comme fondamental dans les ordres juridiques des Etats de l'Afrique de l'Ouest, garanti par une norme de valeur constitutionnelle qui lie non seulement l'administration et les personnes privées mais également le législateur.

Outre, cette reconnaissance constitutionnelle, les Etats étudiés ont adopté des lois favorisant l'accès au logement. Ainsi, l'exercice du droit au logement étant intimement lié à l'accès à un espace aménagé pour construire, ces Etats ont essayé d'organiser la propriété foncière, ce qui est extrêmement important dans la mise en œuvre du droit au logement[56]. De même, la croissance urbaine ne pouvant être totalement maîtrisée et l'offre de terrains aménagés étant toujours en-deçà des besoins, les Etats ont tenté, pour favoriser l'exercice du droit au logement, de s'assurer la maîtrise des sols au moyen du droit et de la planification urbaine. Cette maîtrise du sol urbain est nécessaire parce que ce dernier à une valeur économique, juridique et sociale et que sa gestion et son administration sont déterminants pour le développement des villes. Ils ont encore adopté des lois pour encadrer le bail d'habitation afin de conférer une certaine garantie d'occupation aux locataires et aux propriétaires des locaux.

D'une manière générale, donc, ces Etats se sont engagés à orienter certaines politiques en vue d'assurer un logement convenable et adéquat à tous leurs citoyens. Cette volonté était absolument nécessaire, parce qu'un logement acceptable (convenable et adéquat) englobe les éléments essentiels suivants : la sécurité légale de l'occupation, l'existence de services publics, la capacité de paiement, l'habitabilité, la facilité d'accès, l'emplacement et le respect du milieu culturel. En ce sens, Miloon KOTHARI, ancien Rapporteur spécial des Nations Unies sur le

[56] Voir Rapport de Miloon KOTHARI, ancien Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, A/HRC/4/18, par. 26 et 31, 05 février 2007, présenté en application de la résolution 60/251 de l'assemblée générale du 15 mars 2006 intitulée « Conseil des droits de l'homme ». Le Rapporteur spécial a reconnu et souligné l'importance de la terre en tant qu'« élément essentiel » du droit à un logement convenable et demandé au Conseil des droits de l'homme d'assurer « la reconnaissance du droit de l'homme à la terre en droit international des droits de l'homme ».

logement convenable, définit le droit au logement de la façon suivante : « *le droit fondamental de la personne humaine à un logement convenable est le droit de tout homme, femme, jeune et enfant d'obtenir et de conserver un logement sûr et sécurisé dans une communauté où il puisse vivre en paix et dans la dignité* »[57].

Néanmoins, il ne suffit pas de consacrer ce droit ; il faut également garantir son effectivité. Selon l'experte indépendante Anne-Marie LIZIN, plus de 3,5 milliards d'humains habiteront, en 2050[58], des cités insalubres, privés de logement en dur, d'électricité et d'égouts[59]. Or, même s'il existe des obstacles idéologiques et des limites pratiques à leurs possibilités d'action, les Etats ne peuvent pour autant se déresponsabiliser. Comme le relève Alain Didier OLINGA, la Commission africaine n'est pas inconsciente de la réalité économique des Etats africains. Cependant, cette situation de pauvreté pour justifier l'ineffectivité des politiques de logement, ne peut être évoquée parce qu'elle « *ne peut jamais être absolue pour un Etat, elle est toujours relative et ce dernier dispose toujours d'un minimum de moyens pour envisager des politiques sociales* […] *; si l'on ne peut pas tout, ni même faire beaucoup tout de suite, on peut toujours faire quelque chose* […] »[60]. Les Etats demeurent les premiers garants du bien commun et sont dotés de ressources qui restent malgré tout considérables et qu'ils choisissent trop souvent d'investir dans d'autres secteurs que ceux garantissant l'effectivité des DESC. C'est donc bien vers les Etats que les individus doivent en premier lieu se tourner pour exiger la jouissance et l'exercice de leurs droits et la promotion de services publics de qualité ainsi que pour obtenir réparation en cas de violation de leurs droits[61].

Il nous faut dès lors nous interroger sur l'application et l'effectivité de ces normes et de ce droit, à savoir son degré de réalisation dans les pratiques sociales. Or, force est de constater que la consécration normative actuelle du droit au logement dans les Etats étudiés ne suffit pas, faute d'effectivité, à lui donner cette qualité réelle de droit protecteur de cet élément essentiel de la vie d'un individu qu'est le logement. Ainsi, aucune Constitution ni législation nationale

[57] Rapport du Rapporteur spécial sur droit à un logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, Miloon KOTHARI, présenté en application de la résolution 2000/9 de la commission des droits de l'homme, Commission des droits de l'homme, Cinquante-septième session, Nation Unies, E/CN.4/2001/51, 25 janvier 2001.
[58] Selon le Programme des Nations unies pour les établissements humains.
[59] ONU-CDH, *Droits de l'homme et extrême pauvreté*, Rapport établi par l'experte indépendante Anne-Marie Lizin, E/CN.4/2004/43, 23 février 2004, § 7.
[60] Alain Didier OLINGA, « Droit à l'égalité et réalisation des droits économiques, sociaux et culturels dans le cadre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples », *Cahier africain des droits de l'homme n°10*, Avril 2004, p. 23.
[61] Groupe de travail sur les droits fondamentaux, CEDIDELP-IPAM, *Les droits économiques, sociaux, culturels et environnementaux : instruments de lutte pour la dignité humaine et la justice sociale*, Document de travail (première version), Mars 2005, disponible à http://www.rinoceros.org/IMG/pdf/CEDIDELP-IPAM_-_DESCE_pdf_.pdf

de ces Etats ne prévoient de protection contre les expulsions forcées. De même, on constatera que les gens ne bénéficient pas dans ces Etats de la sécurité légale d'occupation puisque les titres fonciers sont difficilement accessibles. De plus, les évictions forcées (ci-après « déguerpissements ») donnent lieu à des situations où le logement n'est pas suffisant puisque les victimes « squattent » chez leurs proches dans des situations de grande promiscuité et que les enfants n'ont parfois plus accès à leur établissement scolaire à cause d'une pauvreté et d'inégalités plus intenses dans les villes qui abritent des taudis et bidonvilles fortement peuplés. L'acuité du problème ainsi que ses conséquences sociales visibles constituent pour les citoyens de ces Etats un véritable problème rencontré dans des Etats qui connaissent des difficultés économiques.

En somme, malgré toutes les initiatives prises, l'application de ce droit dans ces Etats n'est pas effective ; la situation des mal-logés ou des sans-abris constituent des violations flagrantes de la dignité humaine. Certes, en principe dans tous les Etats, les autorités publiques ont une obligation de moyen dans l'exécution du droit au logement[62] ; mais, malheureusement, dans les Etats étudiés, l'accès à un logement est devenu très difficile, tant l'action des autorités publiques dans la mise en œuvre du droit au logement est timide voire ineffective afin de réparer les injustices passées. En effet, leurs actions fragilisent économiquement un nombre croissant de ménages qui, faute de revenus suffisants et réguliers, se retrouve rapidement dans l'impossibilité de faire face à la charge financière de leur logement.

Bien sûr, diverses politiques publiques avaient été mises en place à partir des années 1970 pour promouvoir le secteur de l'habitat ; à cette époque, l'objectif était d'offrir à tout individu un logement décent par le biais d'organismes spécialisés. Toutefois, les Etats étudiés ont eu du mal à atteindre cet objectif, les autorités ayant été incapables de fournir des logements sociaux en qualité et en quantité suffisante. En effet, le grand problème du logement social dans la plupart des pays situés au sud du Sahara vient de ce que ces logements sont trop chers pour ceux à qui ils sont théoriquement destinés et qu'ils sont souvent d'un confort insuffisant pour ceux qui pourraient les payer. Le résultat est que la population continue de grossir les bidonvilles des faubourgs et, on ne le dira jamais assez, que la carence de logement entraîne une paupérisation accrue des citoyens. De plus, les promoteurs sont encore peu nombreux voire inexistants et la liberté donnée aux populations d'investir elles-mêmes dans le logement selon

[62] Bernard HUBEAU, « La mise en œuvre du droit fondamental au logement : mais (comment) le droit fondamental au logement fonctionne-il ?», *in* Nicolas BERNARD ET Bernard HUBEAU (éd.), *Recht op wonen: naar een resultaats-verbitenis? Droit au logement : vers une obligation de résultat* ?, Bruxelles, La charte, 2013, pp. 15 et 16.

le principe de l'auto-construction a fini par instaurer un grand désordre dans l'occupation de l'espace.

L'Afrique en général, les Etats étudiés ici en particulier, ont besoin que le secteur de l'habitat soit promu et qu'il occupe la place notoire qui devrait lui être attribuée. En faisant nôtres les propos d'André LEVY (ancien directeur de la Société Immobilière du Cameroun (SIC)), on peut en effet dire : « […] *on ne bâtit pas une civilisation avec des bidonvilles* »[63]. C'est pourquoi, pour favoriser l'exercice du droit au logement, les Etats s'efforcent de planifier et de réglementer l'espace urbain. Cependant, malgré les opérations de lotissement à grande échelle menées ces dernières décennies, le phénomène de l'habitat dit spontané renaît de ses cendres parce que les moins nantis restent sans logis. En effet, on l'a dit, les parcelles loties ne sont pas à la portée du citoyen moyen de sorte que, au lieu de servir la demande régulière, elles alimentent quelquefois des circuits illicites de trafics de parcelles et de spéculation foncière, la sécurisation de l'accès au sol n'ayant fait que favoriser la spéculation foncière. On constate donc que le fait pour les Etats de laisser construire et de casser par la suite les constructions peut être interprété comme une difficulté à organiser la planification urbaine. Cette situation menace sérieusement le droit au logement, particulièrement celui des ménages défavorisés qui n'ont plus accès à la propriété foncière ni les moyens de louer un logement. En somme, les Etats n'utilisent pas convenablement leur pouvoir de gestion pour favoriser l'accès à un logement décent et asseoir leur politique de l'habitat et l'on peut douter que cela fasse partie de leurs préoccupations, notamment quand on songe à la pratique dite des autorisations, qui favorise le développement de l'habitat précaire sur des terrains non viabilisés. Le CoDESC a pourtant souligné à ce titre le besoin de donner la priorité aux groupes sociaux qui vivent dans des conditions défavorables et a noté que les politiques et les lois ne devraient pas profiter à des groupes déjà avantagés socialement, au détriment des autres[64].

En outre, même si les Etats ont pris des initiatives qui semblent se conformer au critère de la « capacité de paiement » énoncé dans l'Observation générale n° 4 du Comité des droits économiques, sociaux et culturels selon laquelle les ménages les moins nantis ne devraient pas avoir à débourser un pourcentage trop important de leurs revenus en logement[65], on constate que celles-ci sont limitées. En effet, l'augmentation incontrôlée des loyers dans les quartiers lotis a obligé certains citoyens à se réfugier dans les taudis où le cadre de vie laisse à désirer.

[63] Cité par Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *Le droit au logement au Cameroun : De la normativité à la justiciabilité,* Sarrebrücken, Editions universitaires européennes, 2012, p. 18.
[64] Cf. CODESC, Observation Générale n°4, paragraphe 11, HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol. I) p. 20.
[65] *Ibidem,* para 8, point c.

Ainsi, dans presque tous les Etats étudiés, l'exigence découlant du droit international de protéger le droit au logement selon laquelle il est du devoir de l'Etat de venir en aide aux locataires en proie à des augmentations de loyer brusques et déraisonnables, ne semble pas faire l'objet de mesures adéquates. Dès lors, la situation difficile des ménages, induite par la cherté des loyers, menace l'ordre public. Il est regrettable de constater le peu d'attention que les Etats d'Afrique de l'Ouest portent à l'effectivité de la satisfaction du droit au logement. Malgré sa consécration en tant que norme de droit, celui-ci reste cantonné à « *l'état de slogan destiné à valoriser des espoirs et des vœux* »[66].

Dès lors, une réflexion s'impose sur les causes de cette défaillance des législations étatiques et sur les moyens d'y remédier. Il pèse en effet sur ces Etat, une obligation de nouvelle régulation normative à l'effet de protéger les populations notamment les plus vulnérables[67]. En outre, l'égalité dans la jouissance du droit au logement doit être garantie par le droit de manière claire et aisément connaissable par le citoyen moyen. Cela est nécessaire, parce qu'un droit par définition, doit pouvoir impliquer quatre éléments : la détermination de son titulaire, la définition précise de son objet, l'identification de celui ou de ceux auxquels il est opposable et enfin la possibilité d'une sanction propre à en assurer le respect[68]. En outre, une attention particulière doit être portée sur les acteurs territoriaux déconcentrés ou décentralisés qui, en principe, devraient jouer un rôle prédominant en ce qu'ils doivent concourir à leur échelle à la réalisation de l'objectif en assurant une solidarité de proximité[69] dans le cadre d'une politique nationale du logement qui assure une application territoriale uniforme de ladite solidarité nationale. Or, on constate dans les Etats étudiés que le rôle de « chef de file » de l'Etat, cher au doyen Vedel, ne lui impose pas d'assurer l'exercice d'un droit au logement uniforme sur le territoire national en application du devoir de solidarité nationale.

Pèse également sur les Etats l'obligation de prévoir des recours judiciaires permettant de faire valoir les droits reconnus et garantir leur effectivité[70]. En effet, un aspect important de l'application à l'échelle nationale de chacune des obligations de respecter, de protéger et de promouvoir le droit au logement est la justiciabilité de ce droit. Cette justiciabilité est nécessaire car les obligations relatives aux droits de l'homme seraient vides de sens si les Etats

[66] Jean RIVERO, « Déclarations parallèles et nouveaux droits de l'homme », *Revue trimestrielle des droits de l'homme*, n° 2, octobre 1990, p. 327.
[67] Alain Didier OLINGA, « Droit à l'égalité et la réalisation des droits économiques sociaux et culturels dans le cadre de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples », *op. cit.,* p. 20.
[68] Jean RIVERO, « Déclarations parallèles et nouveaux droits de l'homme », *op. cit.*, p. 324.
[69] Emmanuel-Pie GUISELIN, « Droit au logement et libertés locales », *LPA-n° 513*, 12 mars 200, p. 3.
[70] C'est par l'accessibilité normative, pour reprendre Alain Didier OLINGA, que se construisent l'effectivité et l'efficacité de la justiciabilité, Alain Didier OLINGA, « Droit à l'égalité et réalisation des droits économiques, sociaux et culturels dans le cadre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples », *op. cit.*, p. 20.

ne devaient pas rendre des comptes aux ayants droit, voire à la société dans son ensemble[71]. Cette obligation de rendre des comptes est en principe mise en œuvre au moyen de plusieurs institutions et processus (voies de recours) devant des institutions judiciaires et quasi-judicaires, tant nationales qu'internationales. Pour ainsi dire, le mal-logé n'entend plus se faire oublier de l'Etat afin de « vivre la liberté »[72], mais se rappelle à lui par l'intermédiaire du juge. Il n'entend plus que l'Etat s'abstienne ; il exige qu'il prévienne, qu'il le protège contre le malheur, celui d'une existence passée dans la nostalgie d'une chaleur, celui de ne pas habiter et de se retrouver prisonnier de l'utopie[73] de l'égalité formelle. Ainsi, les agissements des juges par exemple face aux cris de détresse des populations des quartiers spontanés, victimes des inondations et de multiples problèmes d'équipements sociaux collectifs, doivent permettre aux Etats de prendre leurs responsabilités pour un meilleur devenir de nos villes.

En ce sens, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels a affirmé : « *Les normes du Pacte doivent être dûment reconnues dans le cadre de l'ordre juridique national, toute personne ou groupe lésé doit disposer de moyens de réparation ou de recours appropriés, et les moyens nécessaires pour faire en sorte que les pouvoirs publics rendent compte de leurs actes doivent être mis en place* »[74]. Cette idée est précisée par Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, pour qui, « […] *est réputée justiciable toute matière qu'il est possible d'insérer dans l'ordonnancement juridique avec la possibilité qu'elle puisse être invoquée par un individu ou un groupe en tant que motif d'action, devant les juridictions, et donner éventuellement lieu à des mesures exécutoires ou à des possibilités de recours* »[75]. A partir de cette définition, on constate avec M. AUTEXIER que « *La caractéristique primordiale d'un droit fondamental est d'être justiciable, c'est-à-dire susceptible d'être mis en œuvre par un juge* »[76], et non pas seulement de faire l'objet d'un encadrement normatif. En effet, l'existence d'un recours contre la violation d'un droit fondamental est un élément essentiel à l'existence même du droit ; qu'il vienne à manquer et le droit est dépourvu de toute valeur juridique puisque sa violation ne peut

[71] Claudia SCIOTTI-LAM, *L'applicabilité des traités internationaux relatifs aux droits de l'homme en droit interne*, *op. cit.*, p. 34.
[72] Marie-Lucie PAVIA, Dominique ROUSSEAU, « La protection des droits sociaux fondamentaux dans l'ordre juridique de la France », *op. cit.*, p. 353.
[73] « Le terme utopie désigne aussi bien un genre littéraire, une sorte de politique-fiction, que la tentative, souvent contraignante et parfois brutale, pour réaliser une forme d'organisation sociale dans laquelle est censé s'incarner un idéal réputé absolument bon […] l'utopie se constitue en opposition avec les valeurs dominantes de la société dans laquelle elle a pris naissance ». cf. Raymond BOUDON, François BOURRICAUD, *Dictionnaire critique de la sociologie*, Paris, PUF, Quadrige, 2002, p. 656.
[74] Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 9 : Application du Pacte au niveau national, document ONU E/C.12/1998/24 du 3 décembre 1998, par. 2.
[75] Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *Le droit au logement au Cameroun : de la normativité à la justiciabilité: droits économiques, sociaux et culturels*, *op. cit.*, p. 12.
[76] Cite par Louis FAVOREU, *Droit constitutionnel,* Paris, éd. Dalloz 1998, p 787

pas être sanctionnée. Une telle démarche pourrait facilement être qualifiée « d'escroquerie intellectuelle »[77] sauf à démontrer que la justiciabilité de certains droits est par nature impossible. Or cela ne semble pas être le cas pour les DESC dont fait partie le droit au logement.

Or, il nous est apparu que les mécanismes juridictionnels institués au sein des Etats étudiés s'accommodent mal avec les prescriptions internationales et ne permettent pas la justiciabilité effective du droit au logement. En effet, le droit au logement ne peut être invoqué devant le juge en tant que prérogative individuelle en cas d'atteinte à sa substance, même s'il existe certaines procédures qui permettent aux citoyens de protéger leur droit au logement. Si les mécanismes juridictionnels prévus pour assurer une protection effective du droit au logement ne sont pas adaptés à permettre sa réalisation comme droit subjectif, c'est en partie parce que les justiciables, créanciers principaux du droit au logement, ne sont pas suffisamment mobilisés et vigilants à propos des violations de ce droit.

La justiciabilité du droit au logement dans un pareil environnement ne peut permettre d'assurer le passage d'un droit programmatique à un droit opposable.

La mise en œuvre du droit au logement exige encore l'exécution de ces décisions judiciaires. En ce sens, Françoise TUKENS affirme qu'« *un arrêt* […] *est la promesse d'un changement pour l'avenir, le début d'un processus qui doit permettre aux droits et libertés dans la voie de l'effectivité* »[78]. Cependant, on observe souvent un refus manifeste des Etats étudiés se plier à l'autorité des juridictions et à honorer leurs engagements en la matière. La volonté des Etats tient parfois les décisions des juridictions en l'état. Puisse donc cette étude contribuer à faire pression sur le législateur pour qu'il prenne en considération non seulement l'impact de la normativité dans le système juridique, mais aussi qu'il exécute les décisions de justice afin de d'assurer une « situation » à l'individu dans le projet commun en lui accordant une sphère à habiter.

Fort de ces analyses, cette étude devrait pouvoir informer les peuples de leurs droits ainsi que des mécanismes de revendication mis en place sur les plans à la fois étatiques, régionaux et universel ; la justice doit être reconnue aux peuples, non pas comme un acte de charité, mais comme un droit[79]. Ce travail pourrait également être d'une certaine utilité pour

[77] Voir REDOR-FICHOT Marie-Joëlle, « L'indivisibilité des droits de l'homme », *CRDF*, n°7, 2009, pp. 75-86.
[78] Cité par Elisabeth Lambert ABDELGAWAD, « L'exécution des décisions des juridictions européenne (Cour de justice des Communauté européenne et Cour européenne des droits de l'homme) », *AFDI*, volume 52, 2006, pp. 677-724.
[79] KIHANGI BINDU. Kennedy, « La justiciabilité du droit à l'environnement consacré par la charte africaine des droits de l'homme et des peuples de 1981 en République Démocratique du Congo », *RCDA*, Vol. IV, n° 1, 2013, p. 5

les services publics en charge de la promotion de l'habitat et des droits de l'homme ainsi que pour la société civile intéressée par les questions des droits de l'homme. S'agissant des services publics en charge de la promotion de l'habitat en particulier, ce travail pourrait accroître leur degré de conscience des obligations conventionnelles pesant sur leur Etat, contribuant ainsi à l'amélioration de leurs capacités de mise en œuvre du droit au logement.

Cette étude nous permettra d'entrevoir une reconnaissance du droit au logement en deçà des exigences internationales (première partie) ainsi qu'une mise en œuvre judiciaire déficiente par rapport aux attendus internationaux (Deuxième partie).

PARTIE I :

UNE RECONNAISSANCE DU DROIT AU LOGEMENT EN DEÇA DES EXIGENCE INTERNATIONALES

Les droits de l'homme, dont le droit au logement, sont *des droits* inscrits dans certains traités internationaux auxquels sont parties les Etats qui font l'objet de notre étude. Ainsi, au-delà de sa puissance éthique, le droit au logement a bien une valeur juridique contraignante ; il constitue un droit au profit des individus auxquels correspondent des obligations à la charge des Etats qui sont tenus de le respecter, de le protéger et de le réaliser. Considérant ces exigences, les Etats concernés par notre examen ont intégré ces normes internationales dans leurs ordres juridiques internes avec pour objectif d'améliorer la situation des mal-logés ou des sans-abris qui constitue autant de violations flagrantes de la dignité humaine.

Cette intégration s'est faite dans un premier temps à partir de la considération de ce droit comme un droit fondamental, c'est-à-dire comme droit inhérent à l'homme, inscrit dans la norme de plus haut degré des systèmes juridiques et opposable aux pouvoirs publics[80]. Dès lors, le droit au logement est une réalité légale, qui trouve sa source au sommet de la hiérarchie des normes juridiques, c'est-à-dire dans la Constitution. Cette consécration constitutionnelle implique que les pouvoirs publics doivent inscrire le logement décent pour tous dans leurs politiques[81].

On cherchera à comprendre ce qu'est ce droit proclamé dans lesdites Constitutions et à déterminer ce qu'il représente pour les individus, tout en exposant les obligations qui incombent aux Etats dans ce domaine. On remarque que certaines affirmations constitutionnelles ne constituent que des « déclarations d'intentions », se singularisant par une absence de normativité, comme on le verra avec la Constitution du Nigéria. D'autres inscriptions, tout en générant des obligations juridiques à la charge des pouvoirs publics, ne sont pas directement « applicables » dans la société : en l'absence de concrétisation du législateur, les individus ne peuvent tirer un bénéfice individuel des droits formellement reconnus. La consécration constitutionnelle de ce droit dans tous ces Etats étudiés ne fait donc pas naître un droit d'application directe dont les individus pourraient se prévaloir devant les juges pour que ces derniers leur fassent produire des effets concrets sur leur situation individuelle. A elles seules, les dispositions des constitutions étatiques ne peuvent pas assurer une garantie effective du droit au logement. En effet, la mise en œuvre des droits, en particulier ceux dits de la deuxième

[80] Voir sur la « fondamentalité » du droit, Andreas AUER, « Les droits fondamentaux et leur protection », *Rev. Pouvoirs* n° 43, 1987, p. 88 ; Véronique CHAMPEIL-DESPLATS, « La notion de droit "fondamental" et le droit constitutionnel français », Paris, Rec. Dalloz Sirey, 1995, p. 325.

[81] Selon ODERZO Jean-Claude, l'inscription constitutionnelle du droit au logement semble être le seul moyen de garantir que ce droit ne puisse être mis en cause par une loi ou une jurisprudence compte-tenu de la nécessaire stabilité de la Constitution, ODERZO Jean-Claude. « Le droit au logement dans les Constitutions des Etats membres », *Revue internationale de droit comparé,* Vol. 53 N°4, Octobre-décembre 2001. p. 915.

génération, nécessite une intervention du législateur afin d'accorder à l'individu un minimum de confort[82] dans ses conditions matérielles d'existence[83].

Dès lors, il conviendra de présenter les affirmations législatives du droit au logement, car le politique ne pouvant ignorer indéfiniment les revendications insistantes des plus démunis a acté dans le langage du droit la réception cognitive du malaise social. Certes, dans un pays doté de ressources suffisantes l'objectif d'un logement pour tous se concrétiserait par la construction. Cette perspective étant peu réaliste dans nos Etats, ceux-ci ont doublé cet effort de garanties juridiques propres à favoriser l'accès et le maintien dans le logement. Ainsi, au moyen de leurs législations, ils ont essayé d'apporter des réponses aussi différentes qu'imparfaites en fonction du degré de leur inclinaison sociale. Cependant, on constate une mauvaise transcription des volontés politiques ainsi qu'une inorganisation des structures sensées d'appliquer ces politiques. Assurément, dirons-nous, le droit au logement fait l'objet d'un déni de la part de ces Etats dans la mesure où le déni d'un droit est le refus de reconnaître et/ou d'appliquer celui-ci[84].

En effet, on observera dans l'étude de cette première partie un décalage entre l'affirmation du droit au logement et la réalité de sa jouissance dans les ordres juridiques des Etats de l'Afrique de l'Ouest. Pour mieux le percevoir, il suffit d'observer dans un premier temps les limites des affirmations constitutionnelles (Titre I) et dans un second temps, d'examiner le caractère inapproprié des affirmations législatives au regard des attendus internationaux ; qui se présente comme un respect contraste du droit international par la législation (Titre II).

[82] François CLANCHE, « Le classement des situations de logement : les sans-domiciles dans des nomenclatures générales », *Sociétés contemporaines*, n°30, avril 1998, pp. 107-123.
[83] Patrick WACHSMANN, *Libertés publiques,* Paris, Dalloz 1998, 2e éd., p. 339.
[84] Voir GERVAIS Daniel, « La responsabilité des Etats à l'égard des actes des organes judiciaires », *Revue québécoise de droit international,* vol 6, n°1, 1989, pp. 71-82.

TITRE I :

LIMITES DES AFFIRMATIONS CONSTITUTIONNELLES

Le droit au logement est inscrit comme droit de l'homme dans la Déclaration universelle des droits de l'homme[85], dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels[86], ainsi que dans divers traités multilatéraux (dont les conventions relatives aux droits de l'enfant et au statut des réfugiés ainsi que les conventions de l'OIT). Ces instruments introduisent le droit au logement parmi les valeurs supérieures communes aux Etats parties dont la vocation est d'assurer la protection des populations[87]. La mise en œuvre de ce droit dans les ordres juridiques des Etats de l'Afrique de l'Ouest étant une obligation à laquelle ceux-ci se sont engagés lorsqu'ils ont ratifié les traités consacrant ce droit, il convient de nous intéresser à sa reconnaissance, à savoir sa traduction dans leurs ordres juridiques.

L'observation de cette traduction nous permet de constater que les rédacteurs de certaines constitutions ont reconnu le droit au logement comme droit fondamental dans la mesure où, en tant que norme suprême, la constitution reflète les valeurs et les objectifs de l'Etat[88] et valorise le compromis, la modestie et l'entente dans l'intérêt public commun[89]. Les droits de l'homme sont précisément un élément de cet intérêt public commun auquel toute constitution aspire. L'inscription d'un droit de l'homme, tel le droit au logement, dans la Constitution d'un Etat, en tant que droit fondamental de tout être humain, est donc la forme la plus élevée de protection de ce droit dans l'ordre étatique.

Cette inscription prend cependant des formes diverses dans les Etats d'Afrique de l'Ouest. Pour les uns, il s'agit d'une règle vague qui énonce sans précision la responsabilité générale qui incombe à l'Etat de garantir à tous un logement convenable ainsi que des conditions de vie suffisantes en matière de logement. Cette affirmation constitutionnelle du droit au logement implique que les pouvoirs publics inscrivent le logement décent pour tous comme une exigence dans leurs politiques. Pour d'autres, il s'inscrit dans les objectifs fondamentaux ultimes de l'Etat ou dans des principes directeurs qui définissent les politiques qui devraient être poursuivies pour réaliser le droit au logement. De toutes ses inscriptions dans le marbre constitutionnel de ces Etats, on constatera que ce droit doit être mis en œuvre par le

[85] Article 25 DUDH : « 1. Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour […] le logement… ».
[86] Article 11 du PIDESC « 1. Les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, […] un logement suffisant, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence […] ».
[87] Voir Rémy CABRILLAC, Marie-Anne FRISON-ROCHE, Thierry REVET. (dir.), *Libertés et droits fondamentaux,* Paris, Dalloz, 16e éd., 2010, p. 37.
[88] Matthieu LYS et ROMAINVILLE Céline « Le droit au logement dans la Constitution belge », *in Le droit au logement : vers la reconnaissance d'un droit fondamental de l'être humain*, (actes du colloque du 19 octobre 2007 organisé par l'Institut des droits de l'homme du barreau de Bruxelles), Bruxelles : Némésis Bruylant, 2009*,* p. 21.
[89] *Ibidem.*

législateur qui devrait donner un écho normatif aux revendications sociales en matière de logement.

Au-delà de ces indications, on admettra avec certains auteurs que l'insertion du droit au logement dans la constitution de l'Etat prescrit un standard de vie qui ne peut pas être respecté en raison de l'environnement étatique économique et financier en constante mutation[90]. Dès lors, afin de réaliser la proclamation constitutionnelle de ce droit, il faut non seulement que ce droit soit protégé par différents mécanismes, mais aussi, que les Etats reconnaissent la nécessité d'obtenir un logement dans le cadre des lois ordinaires afin, notamment, de maîtriser le phénomène des « sans abri » qui apparaît comme une priorité impérieuse dans de nombreuses normes internationales.

On présentera les différentes approches adoptées dans les constitutions des Etats d'Afrique de l'Ouest à l'égard du droit au logement pour apprécier si elles permettent la réalisation des engagements internationaux des Etats d'Afrique de l'Ouest. Cette démarche nous conduira, dans un premier temps, à envisager les formes de la consécration constitutionnelle du droit au logement afin d'identifier la place qu'occupe ce droit dans ces Etats (Chapitre I), puis, dans un second temps, à observer la portée juridique insuffisante du droit au logement (Chapitre II).

[90] Giovanni BOGNETTI, « Social Rights, a Necessary Component of the Constitution? The Lesson of the Italian Case », *in L'espace Constitutionnel européen,* Zurich, 1995, pp. 85 et s.

CHAPITRE I :

LES FORMES DE CONSECRATION CONSTITUTIONNELLE DU DROIT AU LOGEMENT

L'incorporation du droit au logement en tant que droit fondamental de tout être humain dans la constitution d'un Etat, est la forme la plus élevée de protection juridique car, en raison de la primauté de la constitution dans la hiérarchie des normes nationales, toutes les normes législatives ou réglementaires doivent la respecter[91].

Relativement rares sont cependant les constitutions des Etats de cette zone de l'Afrique qui reconnaissent expressément le droit au logement en tant que droit de l'homme garanti à chacun. L'inscription expresse du droit au logement se retrouve toutefois dans les constitutions de la Côte d'Ivoire, du Burkina Faso, du Mali et du Nigéria. Au Mali et au Burkina Faso, il est expressément énoncé comme droit social et culturel reconnu, mais sans suffisamment de clarté et précision, nécessitant ainsi l'intervention de l'Etat pour sa mise en œuvre concrète. Ainsi, l'article 18 de la Constitution du Burkina Faso énonce viser à le promouvoir. En Côte d'Ivoire et au Nigéria, le droit au logement relève des principes directeurs de la politique de l'Etat, c'est-à-dire des déclarations d'intention qui guident l'action du gouvernement, surtout en matière socioéconomique.

Si le droit au logement n'est pas expressément mentionné dans les constitutions d'autres Etats, il peut toutefois être reconnu dans les traités internationaux que ceux-ci ont ratifiés. Or, en renvoyant à ces instruments, le constituant de ces Etats, comme le Bénin, le Togo ou encore le Ghana, marque la volonté de ces pays de respecter le droit au logement dans leur ordre interne. Ici, le droit au logement n'intègre le corpus juridique interne de ces Etats que de façon médiate, au moyen de la reconnaissance d'instruments internationaux qui lui accordent leur protection en tant que participant du droit à un niveau de vie décent. Enfin, ce droit peut être reconnu par le jeu de la combinaison de certaines dispositions constitutionnelles qui protègent d'autres droits.

En somme, le droit au logement est consacré dans les constitutions, soit expressément (section 1), soit sous d'autres formes (section 2).

[91] Telle semble la position du professeur Jacques Yvan MORIN qui affirme que « *Les principes protecteurs de l'individu n'acquièrent leur pleine signification que dans la mesure où ils sont énoncés et garantis dans les normes qui occupent le rang le plus élevé dans l'ordre juridique interne, prenant ainsi le pas sur toutes les autres règles de droit (lois, décrets, actes et décisions des organes de l'Etat)* », MORIN Jacques-Yvan, *Libertés et droits fondamentaux dans les Constitutions des Etats ayant le français en partage,* Bruxelles, Bruylant, 1999, p. 12. Cité par Blé Eddie ZAKRI dans son mémoire de Master 2 Recherche Droit public fondamental, *L'application de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples*, Université Catholique de l'Afrique de l'Ouest- Unité Universitaire d'Abidjan (UCAO-UUA) - Master 2 Recherche Droit public fondamental 2014, disponible à https://www.memoireonline.com/03/15/8964/m_Lapplication-de-la-charte-africaine-des-droits-de-lhomme-et-des-peuples5.html#fnref34

Section I : La reconnaissance expresse du droit au logement dans la constitution

Dans la plupart des Etats qui reconnaissent expressément ce droit dans leur constitution, on décèle de manière évidente une adhésion au droit au logement. En effet, celui-ci est perçu dans ces constitutions, dont celles Burkina Faso et du Mali, comme un droit positif, c'est-à-dire « *un droit à obtenir des actes de l'Etat pour pallier les carences sociales* »[92]. Cette reconnaissance formelle et expresse du droit au logement lie moralement et juridiquement le gouvernement des Etats et lui impose d'adopter et soutenir des politiques et des programmes assurant à tous les individus le droit au logement. Cependant, ce droit à un contenu très vague et la constitution n'indique aucune action directe véritable à l'encontre ni de l'Etat, ni des particuliers.

Dans les constitutions du Nigéria et de la Côte d'Ivoire, suivant un schéma différent, le droit au logement est vu comme une déclaration d'intention qui exprime les valeurs auxquelles la société aspire.

En somme, dans les constitutions des Etats qui reconnaissent expressément le droit au logement, celui-ci apparaît différemment. Il est reconnu dans certaines en tant que règle de droit (Paragraphe I) et dans d'autres en tant que principe directeur de la politique de l'Etat (Paragraphe II).

Paragraphe I : La reconnaissance du droit au logement en tant que droit

Parmi les constitutions des Etats de l'Afrique de l'Ouest étudiés, seules celles du Burkina Faso et du Mali reconnaissent expressément le droit au logement au bénéfice de leurs ressortissants. Cette reconnaissance ne signifie cependant pas qu'un citoyen qui n'a pas trouvé de logement pour s'abriter peut invoquer ce droit devant les organes nationaux compétents. En effet, l'Etat ne s'impose pas d'obligations particulières afin d'assurer un logement à tous ses citoyens ; il doit simplement œuvrer à créer des conditions propices à l'accès à un logement et à sa jouissance pour chaque citoyen. Ce droit apparaît donc comme un droit objectif, avec comme débiteur l'Etat, mais sans véritable créancier selon la formule de B. MATHIEU et M. VERPEAUX[93]. Parlant comme ces mêmes auteurs, on remarque que le droit à un logement

[92] Armindo RIBEIRO MENDES, « Bénéficiaires ou titulaires des droits fondamentaux », rapport portugais, *in cours constitutionnelles européennes et droits fondamentaux, Ann. Internat. Just. Const*, Volume VII, 1991, p. 321.

[93] Bertrand MATHIEU et Michel VERPEAUX, *Contentieux constitutionnel des droits fondamentaux*, Paris, LGDJ, 2002, p. 435.

décent dans ces constitutions n'impose pas à l'autorité publique de soutenir où de prévoir tous les efforts visant à trouver un logement. En effet, selon l'article 18 de la Constitution du Burkina Faso, « *L'éducation, l'instruction, la formation, le travail, la sécurité sociale,* ***le logement****, le sport, les loisirs, la santé, la protection de la maternité et de l'enfance, l'assistance aux personnes âgées ou handicapées et aux cas sociaux, la création artistique et scientifique constituent des droits sociaux et culturels reconnus par la présente Constitution qui vise à les promouvoir* ». Le but de cet article est de faciliter l'accès au logement aux individus ou la mise en place de politiques dont l'objet est de leur offrir des moyens d'accéder à un logement à des conditions décentes[94]. L'Etat doit en conséquence prendre les mesures législatives raisonnables et autres mesures, en tenant compte des ressources dont il dispose, pour parvenir à la réalisation progressive de ce droit. L'article 17 de la Constitution du Mali dispose quant à lui : « *L'éducation, l'instruction, la formation, le travail,* ***le logement,*** *les loisirs, la santé et la protection sociale constituent des droits reconnus* ». Dans celle-ci donc, également, le logement est simplement reconnu comme étant un droit, sans contenu précis à respecter et non soumis à un impératif de finalité à atteindre. Il reste qu'il constitue un droit positif et que l'Etat est responsable de sa mise en œuvre car il s'engage à promulguer des lois qui permettent à l'individu de vivre selon le principe de dignité de la personne humaine. Il ne semble s'agir au Burkina Faso et au Mali d'un véritable droit subjectif à l'obtention de prestations sociales, en l'occurrence le logement. En réalité, la teneur de ce droit dans ces deux constitutions peut faire l'objet d'analyses différentes.

D'un côté, ce droit constituerait un droit fondamental parce qu'inscrit dans la constitution[95] qui reconnaîtrait une prérogative aux individus leur permettant de jouir d'une chose ou de réclamer une prestation sans distinction. Considéré comme « *statut positif* », pour reprendre l'expression de Georg JELLINECK[96], visant à provoquer l'action étatique, ce droit pourrait être qualifié de « droit-créance », c'est-à-dire de « droit à avoir des droits »[97].

---

[94] A ce stade de nos recherches aucune interprétation de cet article n'a été faite par le juge constitutionnel. Nous tirons cette analyse de la définition du mot promouvoir *in* Gérard Cornu, *Vocabulaire juridique,* 8ème édition mise à jour, Paris, PUF, « quadrige », 2007.

[95] C'est ce que soutient Véronique CHAMPEIL-DESPLATS pour qui « un droit défini sera considéré comme un droit fondamental, lorsqu'il est garanti par une norme de valeur constitutionnelle, c'est-à-dire par une norme qui lie non seulement l'administration et les personnes privées mais aussi le législateur. Ce droit implique pour le législateur national, un ensemble d'obligation ou/et d'interdictions », Véronique CHAMPEIL-DESPLATS, « La notion de droit ''fondamental'' et le droit constitutionnel français », *Rec. Dalloz Sirey*, 1995, p. 325.

[96] Georg JELLINECK, *System der Subjektivem ölffentJichen Rechte*, Allegemeine Staatslehre, Kromberg Athenäum, 1976, (reprint de la troisième édition de 1927), p. 421. Voir dans le même sens, R. ALEXY, *Theorie der Grundrechte*, Frankfurt/Main, Suhrkamp 1986, pp. 454 et s. Cité par ODERZO Jean-Claude. « Le droit au logement dans les Constitutions des Etats membres », *Revue internationale de droit comparé*, Vol. 53, n° 4, Octobre-décembre 2001, p. 914.

[97] ODERZO Jean-Claude. « Le droit au logement dans les Constitutions des Etats membres », op.cit., p 914.

D'un autre côté, ce droit peut être considéré comme constituant seulement un « droit-directive » indiquant seulement des actions à conduire par l'Etat, notamment la construction de logements sociaux ou l'incitation au développement d'une offre privée de logements accessibles, voire la réquisition de logements vacants[98]. Ces actions relèveraient d'un acte du législateur en termes notamment de programmation budgétaire, d'offre de logements à fournir ou d'indemnisations. Selon cette analyse, la formulation du droit au logement dans ces deux constitutions ne permettrait pas aux personnes concernées de réclamer directement la mise en œuvre de ce droit devant un juge en vue de l'obtention d'un logement par l'Etat. Ce dernier devrait simplement œuvrer à sa réalisation, notamment en créant des conditions propices à sa jouissance par chaque citoyen. En ce sens, l'objectif de « promotion » de l'article 18 de la Constitution du Burkina Faso oblige bien l'Etat à concevoir et mettre en œuvre un programme cohérent et coordonné destiné à améliorer les conditions de vie du peuple, mais ne confère pas un droit aux individus. L'Etat, en tant que représentant de la nation, est bel et bien le débiteur du droit au logement puisqu'il se « *doit d'assurer à chacun le libre choix dans le mode d'occupation de celui-ci* »[99], mais celui-ci n'aurait pas de créancier direct déterminé. La reconnaissance expresse du droit au logement dans le dispositif des constitutions du Mali et du Burkina Faso est donc censée produire des effets sur toutes les institutions officielles (exécutif, législatif et pouvoir judiciaire) qui doivent améliorer le traitement des membres les plus vulnérables de la société. Cette action devrait prendre la forme de politiques en faveur de l'accès au logement dont l'orientation du fonctionnement du marché du logement par des interventions légales et réglementaires concernant les normes de construction et d'habitabilité ainsi que l'accroissement du parc de logements disponibles notamment en faveur des groupes sociaux défavorisés. En agissant ainsi, possibilité sera alors donnée aux humbles de contester les actes des autorités qui violent leur droit au logement et de demander réparation par la voie judiciaire.

L'obstacle majeur à la réalisation du droit au logement réside cependant dans le caractère souvent illisible des dispositifs juridiques mis en place. D'une part, la loi constitutionnelle ne précise pas quelles sont les personnes qui peuvent invoquer le bénéfice d'un tel droit et à l'encontre de qui elles sont en mesure de le faire. D'autre part, la liste des personnes soumises aux lois est parfois déroutante. Il en résulte que le justiciable n'est pas en

[98] Comme c'est le cas dans des pays comme la Grèce, l'Espagne, le Portugal, la Finlande, la Suède et la Belgique. Voir l'article d'ODERZO Jean-Claude, « Le droit au logement dans les Constitutions des Etats membres », précité, p. 920.
[99] Roger SAINT-ALARY, « Origines et principes généraux de la loi de 1982 », *Revue de droit immobilier*, 1983, p. 6.

mesure de connaître ses droits et ses obligations[100]. Or, proclamer un droit sans indiquer, fût-ce en filigrane, ses titulaires reviennent à promouvoir un droit « creux », difficilement mobilisable par ses titulaires[101]. On a seulement un débiteur dans la mesure où la garantie de la satisfaction d'un « droit créance » pèse sur l'Etat en tant que « représentant légal » de la nation[102]. A n'en point douter, en effet, l'Etat apparaît comme le principal « débiteur » du droit au logement et comme l'acteur incontournable de la politique à poursuivre dans ce domaine. Son rôle de chef de file lui impose d'assurer l'exercice d'un droit au logement uniforme sur le territoire national en application du devoir de « solidarité nationale » ou de « l'intérêt national » et de remédier aux problèmes de la société, comme, par exemple, le relogement des déguerpis et, plus généralement, le traitement de l'habitat non planifié précaire ou non. Il est partie prenante dans la façon d'habiter l'espace social en canalisant les mobilités et en donnant forme à la sensibilité générale de manière solidaire.

Paragraphe II : La reconnaissance du droit au logement en tant que principe directeur de la politique de l'Etat

Au Nigéria le droit au logement est mentionné dans le chapitre II de la Constitution qui énonce les principes directeurs de la politique de l'Etat selon lesquels celui-ci orientera ses politiques de manière à faire en sorte que tous les citoyens disposent d'un logement décent[103]. Le constituant dans ce pays a en effet intégré dans le chapitre II de la Constitution de 1999 des « *Objectifs fondamentaux* » et des « *Principes directeurs* de la politique de l'Etat ». Les Objectifs fondamentaux représentent les buts à long terme à la réalisation desquels le gouvernement doit œuvrer et les Principes directeurs déterminent les chemins et les politiques qui permettent de les atteindre[104], agissant comme un guide pour la réalisation des objectifs gouvernementaux. Selon le rapport du Comité de rédaction de la Constitution (CDC), les

[100] Alexandre FLÜCKIGER, « Le principe de clarté de la loi ou l'ambiguïté d'un idéal », *Cahiers du Conseil Constitutionnel n° 21*, Dossier : (La normativité) - janvier 2007.
[101] Nicolas BERNARD, « Le droit Constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail », *in* G. Benoît (dir.), *Le bail de résidence principale,* Bruxelles, La charte, 2006, pp. 1-39.
[102] En critiquant la formule selon laquelle les droits sociaux sont des « créances contre la société », Roger SAINT-ALARY considère ainsi que l'Etat, en tant que représentant de la Nation, est bel et bien le débiteur du droit au logement. Voir Roger SAINT-ALARY, « Origines et principes généraux de la loi de 1982 », *op.cit., p*. 6.
[103] Article 16 (2) de la Constitution du Nigéria : « The State shall direct its policy towards ensuring : […] (d) that suitable and adequate shelter, suitable and adequate food, reasonable national minimum living wage, old age care and pensions, and unemployment, sick benefits and welfare of the disabled are provided for all citizens... ».
[104] Ignatius AKAAYAR AYUA and C.J. DAKAS, « Federal Republic of Nigeria », *in* John KINCAID and Anwar SHAH, *constitutional Origins, Structure, and Change in Federal Countries,* Montreal, Published for Forum of Federations and International Association of Centers for Federal Studies (IACFS) by McGill-Queen's University Press, cop. 2005*,* pp. 239-275.

objectifs fondamentaux et les principes directeurs de la politique de l'Etat devraient être poursuivis pour réaliser les idéaux nationaux[105]. Ils sont fondés sur la nécessité du bien-être matériel des citoyens, l'Etat jouant un rôle pivot[106] et apparaissent donc comme un guide pour le gouvernement et ses divers organes.

Une telle incorporation du droit au logement ou de certains de ses aspects dans la constitution est donc une simple aspiration ou déclaration d'intention[107], une simple ligne de conduite formulée de façon générale qui doit être prise en compte dans la réalisation des objectifs fondamentaux. Elle n'institue pas un véritable droit qui pourrait être invoqué devant une autorité administrative ou judiciaire, ce que la Constitution précise elle-même[108], et qui s'imposerait aux autorités étatiques[109]. C'est ce que déclara la Cour suprême du Nigéria elle-

[105] Report of the Constitution Drafting Committee containing the Draft Constitution Volume I (Lagos, Federal Ministry of Information Printing Division, 1976*)*, p. v : « According to the CDC, Fundamental objectives means the ultimate objectives of the nation that is the hall mark of a nation whilst directive principles of State policy indicate the road map that leads to those objectives. Two main advantages of the provision identified by the CDC are that: first, they spell out certain responsibilities of the government to the people, and by obliging future governments to act in consonance with these principles, actually institutionalize them and second, enshrining these objectives in the Constitution removes them from the sphere of political controversy », *in* M. E. ETUDAIYE, « The Municipalization of the Economic, Social and Cultural Rights – To Be Or Not To Be? », 2008, 3 & 4. Disponible à www.unilorin.edu.ng/ejournals/index.

[106] « These rights which are essentially equalitarian and egalitarian in character are rooted on the belief that the attainment of certain level of social and economic standard is a necessary condition for the enjoyment of the civil and political rights », Cf J. A. DADA**, «** Human Rights under the Nigerian Constitution: Issues and Problems » (2012) 2(12), *International Journal of Humanities and Social Science [Special Issue]*, pp. 33 ss, 36.

[107] En ce sens: DURU, Onyekachi « The Justiciability of the Fundamental Objectives and Directive Principles of State Policy under Nigerian Law *»,* Date Written: June 2, 2012, and retrieved from http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2140361_: « *The Fundamental Objectives and Directive Principles of State Policy, are the directive principles laid down by the policies which are expected to be pursued in the efforts of the nation to realize the national ideals. They are predicated on the necessity for the material well-being of the citizenry with the state playing a pivotal role. They are means devised to attain the constitutional promises made in the preamble, and are considered necessary for the social, political, cultural and economic development of our country. They serve as blueprints for good governance and social justice for all. Chapter II is programmatic and a guide for organs of government... ».*

[108] Voir en ce sens l'article 6 (6): « The judicial powers vested in accordance with the foregoing provisions of this section […] (c) Shall not, except as otherwise provided by this Constitution, extend to any issue or question as to whether any act of omission by any authority or person or as to whether any law or any judicial decision is in conformity with the Fundamental Objectives and Directive Principles of State Policy set out in Chapter II of this Constitution ». Ignatius AYUA AKAAYAR and DAKAS C.J. DAKAS analyzing the economic, social and cultural rights contained in the Constitution consider that they constitute non-justiciable objectives because: *«* the Constitution does not guarantee economic, social or cultural rights. What would have constituted the pivot of these second generation rights, taken as "Fundamental Objectives and Guiding Principles of State Policy", are not justiciable regulations *». in* « Federal Republic of Nigeria », retrieved from http://www.forumfed.org/libdocs/Global_Dialogue/Book_1/BK1-C08-ng-AyuaDakas-en.pdf

[109] Dans cette logique, G. N. OKEKE and C. OKEKE définissent les objectifs du chapitre II comme de simples politiques qu'ils qualifient de « *guide pour la réalisation d'un objectif* ». Ils concluent que « *par politique Constitutionnelle, nous entendons les principes et objectifs énoncés dans la Constitution de la République fédérale du Nigeria de 1999 (CFRN 1999) qui agissent comme un guide pour la réalisation des objectifs gouvernementaux. Un gouvernement sans guide est comme un avion sans boussole ».* Cf G.N. OKEKE and C. OKEKE, « The Justiciability of the Non-Justiciable Constitutional Policy of Governance in Nigeria » *IOSR Journal of Humanities and Social Science (IOSR-JHSS)* Volume 7, Issue 6, 2013, pp. 9-14.

même dans l'affaire *Ondo AG v. AG Federation*[110] où elle précisa que les tribunaux ne peuvent pas appliquer une disposition du chapitre II de la Constitution avant que le Parlement n'ait adopté des lois spécifiques pour leur application[111]. Ainsi, pour la Cour suprême, les objectifs et principes ne servent que la politique constitutionnelle du gouvernement et ne sont que de simples déclarations qui ne peuvent être appliquées par voie judiciaire. Dit autrement, le droit au logement n'est pas applicable au Nigéria en l'absence de lois garantissant son effectivité. Francis WODIE estime pour sa part que, même s'il puise son pouvoir dans la loi et que son pouvoir s'épuise dans la loi, en ce sens qu'il est tenu au respect scrupuleux de la loi, le juge ne doit pas renoncer à juger en l'absence de base légale pour statuer, mais doit toujours statuer, même en l'absence de loi, estimant que « *le juge qui refuse de juger sous prétexte du silence de l'obscurité ou de l'insuffisance de la loi pourrait être poursuivi comme coupable d'un déni de justice* »[112].

Si le chapitre II de la Constitution nigériane n'est pas justiciable, il existe toutefois des moyens par lesquels il peut être rendu justiciable. Tel peut être le cas, d'abord, lorsque dans la Constitution, des articles justiciables ordonnent qu'une section particulière du chapitre II soit respectée lors de l'application des dispositions de cet article. Par exemple, l'article 147 (3) de la Constitution dispose que « *toute nomination faite par le Président en vertu du paragraphe (2) du présent article doit être conforme aux dispositions du paragraphe 14 (3) de la présente Constitution* »[113]. Le deuxième cas est celui où la Constitution ordonne dans ses articles concernant l'édiction des lois à l'Assemblée nationale d'appliquer les dispositions du Chapitre

[110] Supreme Court of Nigeria, *Attorney-General of Ondo state v. Attorney-General of the federation & ors*, On Friday, the 7th day of June, 2002, SC.200/2001.

[111] Voir également Plainte No. CV/437/08, *Yagba Tsav & 6 other v. Minister of the Federal Capital Territory Administration and the Federal Capital Development Authority*. Dans cette affaire, suite à la création du territoire de la capitale fédérale (*Federal Capital Territory, FCT*) et au transfert de la capitale fédérale du Nigéria de Lagos à Abuja, le gouvernement fédéral avait commencé à construire la nouvelle capitale suivant un plan appelé le *Abuja Master Plan* (AMP). Afin de développer une nouvelle ville, l'administration du territoire de la capitale fédérale (*Federal Capital Territory Administration, FCTA*) et l'autorité de développement de la capitale fédérale (*Federal Capital Development Authority, FCDA)* s'étaient engagées depuis 2003 dans une campagne de démolition des maisons et d'évictions forcées des habitants d'Abuja, soi-disant pour répondre aux exigences du AMP. Pour répondre aux habitants de Tudun Wada un village situé dans les périphéries d'Abuja, qui contestaient cette politique de destruction, la Cour a conclu que même si la communauté de Tudun Wada a plaidé son droit au logement qui par interprétation est protégé par la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples (qui fait partie de la législation Nigériane), ce droit ne peut être mis en œuvre parce que l'Assemblée nationale n'a pas adopté une loi tendant à ce que le droit au logement soit mis en œuvre comme un droit fondamental. Voir Brice Martial DJEUGOUE, *Droit au logement à Abuja, Nigeria (Plainte No. CV/437/08 Yagba Tsav & 6 autres v Ministre du Federal Capital Territory Administration et le Federal Capital Development Authority),* 25 août 2008, disponible à https://www.ihrda.org/fr/2008/08/droit-au-logement-a-abuja-nigeria-plainte-no-cv43708-yagba-tsav-6-autres-v-ministre-du-federal-capital-territory-administration-et-le-federal-capital-development-authority/

[112] Francis WODIE, *le juge et la loi,* Abidjan, éd CERAP, novembre 2011, pp 7 et s.

[113] Voir G.N. OKEKE and C. OKEKE, « The Justiciability of the Non-Justiciable Constitutional Policy of Governance in Nigeria», *op. cit.*, p. 12.

II de la Constitution[114]. En somme, si les dispositions du chapitre II de la Constitution ne sont pas justiciables en tant que telles, elles prévoient un mode indirect de rendre l'une quelconque de ses sections justiciables en permettant au législateur de promulguer une loi rendant justiciable l'un quelconque des articles. Ce type de réponse n'est pas sans rappeler la formulation de principe employée par le juge administratif français pour qui les normes de valeur constitutionnelle non directement applicables ne s'imposent « *à l'autorité administrative, en l'absence de précision suffisante, que dans les conditions et les limites définies par les dispositions contenues dans les lois ou dans les conventions internationales incorporées au droit français* »[115].

La Constitution de la Côte d'Ivoire semble s'inscrire dans la même logique que celle du Nigéria, bien que sous une forme différente. Le droit au logement est énoncé dans le chapitre II relatif aux devoirs de l'Etat et se présente comme une déclaration d'intention à l'intention du législateur en vue de satisfaire un intérêt déterminé. Le constituant a en effet refusé de conférer à ce droit un effet immédiat pour établir un objectif nécessitant la mise en place de dispositifs structurels sous l'égide du législateur[116]. En effet, aux termes de l'article 38 de la Constitution, « *L'Etat favorise l'accès des citoyens au logement, dans les conditions prévues par la loi* ». En somme, ce qui est posé est une obligation du législateur de garantir l'accès au logement, l'Etat s'étant engagé à l'article 1 de la Constitution à prendre toutes les mesures nécessaires pour en assurer l'application effective[117]. Ainsi, il s'agit d'une norme « programmatoire » qui ne mentionne pas l'existence d'un droit en tant que tel, le caractère opératoire de l'accès au logement étant laissé à la loi[118]. Il s'agit de consacrer une finalité à atteindre plus qu'un contenu précis à respecter. Or, lorsque le droit au logement est considéré

[114] *Ibidem.*

[115] Selon la formule de principe employée dans le CE, *Association France Terre d'Asile*, *Rec*., 27septembre 1985, p. 263 ; constamment et régulièrement reprise depuis.

[116] Voir P. BIN, *Diritti e argomenti. Il bilunciamento degli interessi nella guirisprudenza costituzionale*, 1992, p. 107 ; G. ZAGREB ELSKY, *La giustizia costituzionale*, 1988, p. 147, cités par ODERZO J-C, « Le droit au logement dans les Constitutions des Etats membres », *op. cit.*, p. 923.

[117] Cf. article 1 de la Constitution ivoirienne « *L'Etat de Côte d'Ivoire reconnaît les droits, les libertés et les devoirs énoncés dans la présente Constitution. Il s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour en assurer l'application effective* ».

[118] D'après Alain Didier OLINGA, « Dans les Constitutions des Etats, l'énumération est effectuée de manière relativement abstraite ; on énonce des droits et des principes de manière générale, fondamentale, l'aménagement concret de leur exercice étant laissé à la loi. La loi dispose ainsi de ce qu'il n'est pas excessif d'appeler une véritable réserve constitutionnelle de perfection des droits proclamés, elle participe de l'œuvre constituante qu'elle parachève. Ce faisant, les prescriptions constitutionnelles ne sont toujours immédiatement opératoires, leur opérationnalité étant subordonnée à l'adoption de la loi pertinente », *in* Alain Didier OLINGA, « L'Afrique face à la globalisation des techniques de protection des droits fondamentaux », *Revue juridique et politique : Indépendance et Coopération*, Vol.53, n° 1, 1999, p. 73. Cité par Blé Eddie ZAKRI dans son mémoire de Master 2 Recherche Droit public fondamental, *L'application de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples*, *op. cit.*

comme un simple objectif à atteindre, sa force juridique s'en trouve affaiblie alors que, lorsqu'il est considéré comme un droit individuel, les tribunaux sont en mesure de jouer un rôle plus actif pour sa défense[119].

En somme, dans ces deux Etats, le droit au logement au niveau constitutionnel représente une enveloppe creuse, une cellule inactive dans le tissu des droits et libertés fondamentaux. Pour remplir le vide laissé, la volonté du législateur de s'engager sur la voie tracée par la norme constitutionnelle est indispensable. C'est à ce dernier de s'inscrire dans le cadre constitutionnel et de s'y conformer, afin de lui donner un contenu et d'en amplifier la portée.

Section II : Les autres formes de reconnaissance du droit au logement

Dans de nombreux autres pays d'Afrique de l'Ouest comme le Bénin, le Sénégal, le Togo ou le Ghana, la constitution ne mentionne pas expressément le droit au logement. Ces Etats ont toutefois incorporé dans leur constitution des traités universels et africains qui reconnaissent et consacrent le droit au logement. Or, il semble possible de voir apparaître le droit au logement à travers la constitutionnalisation de ces instruments juridiques internationaux, laquelle peut passer par une technique dite « ouverte » qui consiste, comme l'indique Maurice KAMTO, « *soit à un renvoi pur et simple de la Constitution à des instruments juridiques internationaux de protection des Droits de l'homme, soit à une référence auxdits instruments juridiques suivie d'une énonciation des droits fondamentaux dans la Constitution, c'est-à-dire, selon le cas, dans le préambule ou dans le dispositif du texte constitutionnel* »[120].

La pratique est également courante d'interpréter le droit au logement en combinant des dispositions constitutionnelles ayant un autre objet. Cette technique dont, on l'a vu, la Commission africaine des droits de l'homme et des Peuples s'est inspirée pour reconnaître ce droit dans la Charte africaine des Droits de l'homme et des Peuples[121], permet de reconnaître le droit au logement dans la quasi-totalité des Etats cités ci-dessus.

---

[119] Nicolas BERNARD, « L'effectivité du droit Constitutionnel au logement », *RBDC, n°1,* 2001, pp. 156-157.

[120] Maurice KAMTO, « Charte africaine, instruments internationaux de protection des droits de l'Homme, Constitutions nationales : articulations respectives », *in* FLAUSS (Jean-François), LAMBERT-ABDELGAWAD (Elisabeth) (dir.), *L'application nationale de la Charte africaine des droits de l'Homme et des peoples,* Bruxelles : Bruylant/Nemesis, 2004, p. 45 s.

[121] Voir Commission africaine des droits de l'homme et des peuples, communication 155/96, *Social and Economic Rights Action Center (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR) v. Nigeria*, 30ème Session ordinaire, tenue à Banjul, Gambie du 13 au 27 octobre 2001.

Il est donc possible de reconnaître le droit au logement par la constitutionnalisation des instruments juridiques internationaux (Paragraphe I) ainsi que par la technique de la combinaison des dispositions constitutionnelles (Paragraphe II).

Paragraphe I : La reconnaissance par la constitutionnalisation des instruments juridiques internationaux ainsi que des droits contenus dans ceux-ci

Dans certains Etats étudiés, aucune disposition constitutionnelle ne vise expressément le droit au logement, mais on trouve dans la constitution la reconnaissance de la Déclaration universelle des droits de l'homme ainsi que de certains traités universels et régionaux comme le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples, la Convention concernant l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes ou encore la Convention relative aux droits de l'enfant.

Parmi ces constitutions, une attention particulière doit être portée à celle du Bénin qui reconnaît une valeur constitutionnelle à la Charte africaine. En effet, son préambule énonce expressément que les dispositions de celle-ci « *font partie intégrante de la présente Constitution et du droit béninois et ont une autorité supérieure à la loi interne* »[122]. Son article 7 confirme que « *les droits et les devoirs proclamés et garantis par la Charte africaine des Droits de l'Homme et des Peuples adoptée en 1981 par l'Organisation de l'Unité Africaine, et ratifiée par le Bénin le 20 janvier 1986, font partie intégrante de la présente Constitution et du droit béninois* ». De même, l'article 50 de la Constitution du Togo dispose que : « *Les droits et devoirs, énoncés dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et dans les instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme, ratifiés par le Togo, font partie intégrante de la présente Constitution* ».

Ainsi, dans ces deux Etats, le droit à un logement tire sa source des normes et traités internationaux ratifiés par eux. En effet on l'a vu, l'article 25 (1) de la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 dispose que « *toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation,*

[122] Préambule de la Constitution du Bénin alinéa 4 : « Nous peuples béninois […] réaffirmons notre attachement aux principes de la démocratie et des droits de l'homme tels qu'ils ont été définis par la Charte des Nations Unies de 1945 et la Déclaration Universelle des Droits de l'homme de 1948, à la Charte Africaine des Droits de l'homme et des Peuples adoptée en 1981, par l'Organisation de l'Unité Africaine, ratifiée par le Bénin le 20 Janvier 1986 et dont les dispositions font partie intégrante de la présente Constitution et du droit béninois et ont une valeur supérieure à la loi interne ».

l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires, […]. ». L'article 11 alinéa 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966 dispose quant à lui que « *les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les Etats parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie* ». Opère également dans ce cadre la Convention internationale sur l'élimination de toutes formes de discrimination raciale[123]. Ces différents textes assurent le droit de la personne humaine à un logement « convenable »[124] pour s'abriter et mettent à la charge de l'Etat la garantie de ce droit. L'insertion des normes internationales dans leur ordre juridique par le biais d'une disposition constitutionnelle signifie dans ces Etats leur reconnaissance et leur incorporation dans l'ordre juridique ; désormais, toutes les questions concernant la vie d'un traité relatif aux droits de l'homme sont de nature constitutionnelle[125].

Le préambule de la Constitution sénégalaise du 5 avril 2016 s'inscrit dans cette approche de la constitutionnalisation ouverte des droits de l'homme. Son renvoi aux instruments juridiques internationaux de protection des droits de l'homme peut faire office d'une reconnaissance de ces droits, en particulier du droit au logement. Ce mode de consécration préambulaire pour lequel le constituant sénégalais a opté a comme conséquence directe, de l'avis du Pr MINKOA, une proclamation qualifiée d'« *abondante »* des droits[126]. Les constitutions qui indiquent dans leur préambule leur adhésion aux instruments internationaux sont si nombreuses qu'on peut dire avec Fatsah OUGUERGOUZ que « *toutes les Constitutions des Etats francophones de l'Afrique de l'ouest contiennent une profession de foi en matière des droits de l'homme* »[127]. Cette référence aux instruments de protection des droits humains « *a l'avantage d'intégrer dans le bloc de constitutionnalité les règles*

[123] Adoptée par l'Assemblée Générale en décembre 1965 et entrée en vigueur le 4 janvier 1969, cette Convention incite les Etats à adopter des mesures pour supprimer toute discrimination raciale.
[124] Haut-Commissariat des Nations-Unies aux droits de l'homme, *fiche d'information n° 21/Rev.* 1, *op. cit.*, p. 20.
[125] Alain Didier OLINGA, « L'aménagement de droits et libertés dans la Constitution camerounaise révisée », *Revue Universelle des Droits de l'Homme,* vol. 8, n° 4-7, 1996, p. 124.
[126] Cité *par* Zbigniew Paul DIME LI NL, *La garantie des droits fondamentaux au Cameroun*, Université Abomey-Calavi, Bénin - DEA en Droit international des Droits de l'Homme 2004, disponible à https://www.memoireonline.com/03/07/396/m_la-garantie-des-droits-fondamentaux-au-cameroun10.html
[127] Fatsah OUGUERGOUZ, « L'application de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples par les autorités nationales en Afrique occidentale », *in l'application nationale de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples,* Bruxelles : Bruylant/Nemesis, 2004, p. 176.

conventionnelles qui correspondent à des acquis essentiels. Non seulement les juges nationaux peuvent l'invoquer pour déterminer le droit applicable, mais elle les habilite […] *à les faire prévaloir sur des lois qui leur seraient contraires* »[128]. Plus précisément, cette constitutionnalisation des droits de l'homme, d'une part « *place ces droits au rang de norme suprême dans l'ordonnancement juridique interne des Etats* »[129] et, d'autre part, fait du juge constitutionnel un juge des droits de l'homme et des libertés publiques[130], notamment du droit au logement. Elle est en ce sens une garantie normative de leur effectivité et apparaît comme « le *modèle universel de respect efficace des droits fondamentaux sur le plan interne* »[131].

Il faut voir dans cette constitutionnalisation des normes internationales, la volonté du constituant d'élever lesdits droits au rang des normes les plus élevées dans l'ordonnancement juridique de l'Etat, échappant de la sorte au législateur comme au juge ordinaire quant à leur énonciation ainsi qu'à leurs garanties juridictionnelles[132].

Dans la Constitution du Ghana, outre les différents droits et libertés fondamentaux spécifiques énumérés dans la Constitution, il existe dans l'article 33 (5) une disposition d'application générale qui se lit comme suit: « *(5) The rights, duties, declarations and guarantees relating to the fundamental human rights and freedoms specifically mentioned in this Chapter shall not be regarded as excluding others not specifically mentioned which are considered to be inherent in a democracy and intended to secure the freedom and dignity of man* ». Le juge Ghanéen a eu l'occasion d'interpréter cette disposition notamment dans l'affaire *Adjei-Ampofo v. Attorney General*[133] en déclarant qu'elle désigne nécessairement les droits et libertés qui sont à l'origine des droits, devoirs, déclarations et garanties ayant obtenu une large reconnaissance en vertu de traités, conventions, accords internationaux ou régionaux, normes et usages[134]. Egalement, un autre juge, Date-Bah dans l'affaire *Ghana Lotto Operators Association & Others v. National Lottery Authority,* a fait observer à propos du paragraphe 5 de l'article 33 que l'existence de tels droits peut être déduite des dispositions des instruments

[128] Gérard CONAC, « Etat de droit et démocratie », *l'Afrique en transition vers le pluralisme politique*, Paris, Economica, 1993, p. 496.
[129] Alain Didier OLINGA, « L'Afrique face à la 'globalisation' des techniques de protection des droits fondamentaux », *Présence africaine*, n° 159, 1er semestre 1999, pp. 27-45.
[130] *Ibidem.*
[131] *Ibid.*
[132] *Ibid.*
[133] *In* Comité des droits de l'homme, *Examen des rapports soumis par les Etats parties en application de l'article 40 du Pacte : Rapport du Ghana*, CCPR/C/GHA/1, 30 janvier 2015, p. 17.
[134] *Ibidem.*

internationaux relatifs aux droits de l'homme (et de la pratique qui en découle) ou des législations nationales relatives aux droits de l'homme et de la pratique d'autres États[135].

Dans ces Etats, ratifier un traité en matière de droits fondamentaux a pour effet d'ajouter à la constitution un catalogue supplémentaire de droits, pour paraphraser Alain Didier OLINGA, en ce sens que *« la ratification constitue, à elle seule, un ticket d'accession directe à la dignité constitutionnelle »*[136]. En somme, malgré l'absence de reconnaissance expresse du droit au logement dans la constitution, celui-ci est bien reconnu au moyen de la constitutionnalisation de la DUDH, du PIDESC ainsi que de toute autre norme internationale qui l'énonce[137]. A partir de cette constitutionnalisation donc, les Etats parties sont tenus non seulement dans l'ordre international mais également dans leur ordre interne, d'élaborer des politiques et de fixer des priorités qui soient conformes aux instruments internationaux qu'ils ont ratifiés.

Toutefois, la pratique des Etats n'est pas homogène et varie en fonction de leur système juridique. Ils utilisent comme l'indique Maurice KAMTO « des techniques qui subordonnent à des contrôles ou à des formalités particulières l'applicabilité interne d'une règle internationale »[138]. Ils diffèrent notamment selon qu'ils sont *monistes* ou *dualistes*[139].

La technique *moniste*, utilisée par les Etats francophones de l'Afrique de l'Ouest, n'impose pas de mesure de réception de la norme internationale dans l'ordre juridique interne. Ainsi, comme l'indique Claudia SCIOTTI LAM, une fois que les conditions minimales de

---

[135] *Ibid.*

[136] Alain Didier OLINGA, « L'aménagement de droits et libertés dans la Constitution camerounaise révisée », *op. cit.*, p. 124.

[137] On peut citer la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (à l'article 14.2 h) ; la Convention relative aux droits de l'enfant (aux articles 16.1 et 27.3) ; la Convention relative au statut des réfugiés (à l'article 21), la Convention relative au statut des apatrides (aux articles 21 et 23) et la convention relative aux droits des personnes handicapés (aux articles 2 ; 5.3 ;9.1(a), 19 (a) ; 22.1 ;28.1.2(d)) : cette Convention semble être la plus fournie en matière de protection du droit au logement avec sept articles protégeant ce droit. Dans cette veine de protection catégorielle, les travailleurs bénéficient d'une large protection avec une série de convention dont : la Convention internationale sur la protection des droits de tous travailleurs migrants et des membres de leurs familles (article 43) ; les Conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) n° 61 sur les services de santé au travail (article 5.b) ; n° 117 portant sur les objectifs et les normes de base de la politique sociale (aux articles 2 et 5.2) ; n° 110 sur les plantations (article 88.1) et n° 169 relative aux peuples indigènes et tribaux dans les pays indépendants (aux articles 13 à 19). Il faut noter également la Convention du BIT (No 97) concernant les travailleurs migrants (révisée) (article 6iii). Le droit au logement n'est pas protégé seulement en temps de paix car la convention de Genève relative à la protection des personnes civiles en temps de guerre y consacre quatre articles dont les articles : 49, 53, 85 et 134. Citons encore le Pacte international relatif aux droits civils et politiques (article 17.1 et 2) et la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale (article 5 (e) (iii)). Tous ces traités sont contraignants pour les Etats qui les ont ratifiés, et dont la liste est disponible à https://treaties.un.org/pages/ParticipationStatus.aspx

[138] Voir Maurice KAMTO « Charte Africaine, instruments internationaux de protection des droits de l'homme, constitutions nationales : articulations perspectives », *op. cit.*, pp. 30-47.

[139] Pour l'étude sur le monisme et le dualisme, voir, entre autres, Claudia SCIOTTI-LAM, *L'applicabilité des traités internationaux relatifs aux droits de l'homme en droit interne,* publication de L'IIDH, Bruxelles, Bruylant, 2004, 704 pages.

ratification et de publication sont réunies, le traité conserve son caractère international et s'intercale dans la hiérarchie des normes entre la loi et la Constitution[140]. Cela signifie que ces Etats sont disposés à appliquer les traités internationaux sans passer par une procédure spéciale d'introduction des traités en droit interne.[141]. Ces Etats ont en effet mentionné dans leur Constitution que « *les traités ou accords régulièrement ratifiés ont, dès leur publication, une autorité supérieure à celle des lois internes* »[142].

A l'opposé, les Etats dits « dualistes » indiquent que les normes du droit international n'acquièrent de force juridique qu'à la condition d'être transposées en droit interne. « Les clauses constitutionnelles dualistes relatives aux traités sont, la plupart du temps, sommaires et peu claires. Il peut être mentionné que les traités entrent en vigueur par le biais d'un acte législatif ou règlementaire, sans préciser quel est l'objet et le contenu de la règle interne »[143] et « qu'aucun accord international ne fait partie du droit interne sans intervention parlementaire »[144]. Dans ces Etats, donc, « l'organe législatif doit donner son aval démocratique à un traité conclu par le pouvoir exécutif. Si ce n'est lors de la ratification du traité, ce sera lors de son incorporation au droit interne. Cela conduit à distinguer autorisation de ratification et approbation interne du traité »[145] comme à distinguer l'engagement international de l'Etat (par la ratification) et la validité interne de celui-ci qui lui est généralement conférée par le pouvoir législatif. Des Etats étudiés, seul le Nigéria et le Ghana utilisent cette technique qui donne au parlement le pouvoir d'autoriser la ratification du traité et son incorporation[146]. Les textes constitutionnels ne précisant alors pas quel doit être le contenu de la loi ou des mesures de mise en œuvre nécessaires, c'est au législateur que revient le soin de préciser les différentes

---

[140] *Ibidem.*

[141] Rachidatou Illa MAIKASSOUA, *La Commission africaine des droits de l'homme et des peuples : un organe de contrôle au service de la charte*, *op. cit.*, p. 145.

[142] Article 87 Constitution de Côte d'ivoire ; article 151 Constitution du Burkina Faso ; article 147 Constitution du Bénin ; article 116 Constitution du Mali ; article 98 Constitution de la République du Sénégal, article 140 Constitution du Togo.

[143] Voir 3e congrès de l'AHJUCAF, *internationalisation du droit, internationalisation de la justice*, 21-23 juin 2010, Cour suprême du Canada, Ottawa, p. 106. Disponible à http://v1.ahjucaf.org/IMG/pdf/Internationalisation_du_droit.pdf

[144] *Ibidem.*

[145] *Ibid.*

[146] Cf constitution du Nigéria article 12 « (1) No treaty between the Federation and any other country shall have the force of law to the extent to which any such treaty has been enacted into law by the National Assembly. (2) The National Assembly may make laws for the Federation or any part thereof with respect to matters not included in the he Exclusive Legislative List for the purpose of implementing a treaty. (3) A bill for an Act of the National Assembly passed pursuant to the provisions of subsection (2) of this section shall not be presented to the President for assent, and shall not be enacted unless it is ratified by a majority of all the House of Assembly in the Federation ». Cf également Constitution du Ghana, article 75 « (1) The President may execute or cause to be executed treaties, agreements or conventions in the name of Ghana. (2) A treaty, agreement or convention executed by or under the authority of the President shall be subject to ratification by — (a) Act of Parliament; or (b) a resolution of Parliament supported by the votes of more than one-half of all the members of Parliament ».

techniques. Plusieurs techniques d'intégration du traité peuvent être utilisées qu'il est inutile de préciser ici.

Il est également possible de reconnaître le droit au logement d'une autre manière.

Paragraphe II : La reconnaissance par la technique de la combinaison de dispositions constitutionnelles

Il est en effet possible d'identifier un droit implicite au logement dans les constitutions en faisant une interprétation large d'autres droits de l'homme contenus dans ces instruments, comme le droit à un niveau de vie adéquat ou décent ou au bien-être, le droit aux moyens nécessaires pour mener une vie digne, le droit à un niveau de vie qui ne soit pas inférieur au minimum de subsistance ou encore le droit à l'aide pour les personnes démunies, pour la protection spéciale des enfants (orphelins) ou pour les personnes handicapées et les personnes âgées[147].

Ainsi, le Nigéria affirma dans son cinquième rapport périodique 2011-2014 sur la mise en œuvre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples : « *Même si la Constitution du Nigéria ne garantit pas expressément le droit au logement, une lecture combinée des articles 16 et 41 et d'autres lois révèlent que la politique de l'Etat nigérian doit avoir pour objectif d'assurer l'accès de tous les citoyens à un logement convenable et adéquat* »[148].

Dans la même veine, il est également possible de trouver le droit au logement dans la Constitution du Ghana de 1992. En effet, si celle-ci ne le prévoit pas expressément, la plupart des droits économiques, sociaux et culturels sont énoncés dans le chapitre 6 comme des principes directeurs. Le chapitre 5 protège quant à lui le droit à la vie privée, le droit de ne faire l'objet d'aucune ingérence dans la vie privée et le droit de ne pas être victime d'une privation

[147] Cf. les articles de la Constitution ivoirienne : Article (4) : « Le domicile est inviolable. » ; (5) : « La famille constitue la cellule de base de la société. L'Etat assure sa protection. » ; (6) : « L'Etat assure la protection des enfants, des personnes âgées et des personnes handicapées » et (15) droit de propriété : « Le droit de propriété est garanti à tous ». On trouve ces mêmes dispositions dans la Constitution du Togo, article 10 : « Tout être humain porte en lui des droits inaliénables et imprescriptibles... » (21) : « La personne humaine est sacrée et inviolable. Nul ne peut être soumis à la torture ou à d'autres formes de traitements cruels, inhumains ou dégradants. » ; (27) droit de propriété : « Le droit de propriété est garanti par la loi… » ; (33) Protection catégorielle (34) « L'Etat prend ou fait prendre en faveur des personnes handicapées et des personnes âgées des mesures susceptibles de les mettre à l'abri des injustices sociales ». ; Le droit à la santé (34) « L'Etat reconnaît aux citoyens le droit à la santé. Il œuvre à le promouvoir ». ; (41) : environnement sain : « Toute personne a droit à un environnement sain. L'Etat veille à la protection de l'environnement ».

[148] Ministère fédéral de la justice, *Cinquième rapport périodique du Nigéria : 2011-2014 sur la mise en œuvre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples au Nigéria,* Abuja, Juin 2014, p 80, disponible à, https://www.achpr.org/public/Document/file/French/staterep5_nigeria_2013_fr.pdf

arbitraire de ses biens. Une lecture combinée de ces dispositions devrait permettre aux citoyens d'avoir le droit de circuler et de résider librement dans un logement s'ils le souhaitent[149]. On le voit, la protection du droit au logement en subsumant celui-ci sous des droits civils et politiques ou des droits économiques et sociaux dépend de l'interprétation juridique de la Constitution qui doit être assez large pour qu'un droit de l'homme tel que le droit à la vie englobe le droit au logement[150].

Cet outil que constitue la combinaison d'articles, ainsi qu'on pourra le constater au fur et à mesure de nos développements, présente un très grand intérêt pratique car il rend la protection des individus plus effective. Il permet au juge de s'adapter aux problèmes de la société moderne dans la mesure où il peut non seulement faire évoluer un droit, mais aussi en créer un autre qui paraît nécessaire mais qui est inexistant dans la constitution.

Toutefois, une telle interprétation ne couvre pas nécessairement tous les aspects du droit au logement et ne garantit pas que les autorités publiques en tiennent compte dans leurs travaux et actions. La possibilité pour un individu d'obtenir protection et réparation en cas de violation de son droit au logement dépendra de la volonté des juges de faire respecter ce droit ainsi que de la possibilité de faire des réclamations auprès des administrations publiques pour obtenir satisfaction en invoquant une norme constitutionnelle ou législative.

[149] Comme le réclamait l'avocat des plaignants dans l'affaire *Emmanuel Victor Asare & 3 ors. v. 1. GA west district assembly 2. The attorney general*, suit no. AP 36/2007, ILDC 1488 (GH 2008), 2nd May 2008.

[150] De même le droit au logement peut être déduit des articles 9 (« Tout être humain a droit au développement et au plein épanouissement de sa personne dans ses dimensions matérielle, temporelle, intellectuelle et spirituelle, pourvu qu'il ne viole pas les droits d'autrui ni n'enfreigne l'ordre Constitutionnel et les bonnes mœurs » et 27 (« toute personne a droit à un environnement sain, satisfaisant et durable et a le devoir de le défendre. L'Etat veille à la protection de l'environnement ») de la Constitution du Bénin.

CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER

En conclusion, l'insertion d'un droit au logement dans le droit constitutionnel des Etats étudiés se révèle assez ambiguë. En effet, dans certains Etats, contrairement aux libertés individuelles qui sont immédiatement en vigueur, la mention du droit au logement dans les constitutions ne suffit pas à lui donner tout son effet. Sa mise en œuvre est soumise à la volonté du législateur. En outre, en consacrant solennellement le droit au logement, la loi constitutionnelle omet de préciser clairement quelles sont les personnes qui peuvent invoquer le bénéfice d'un tel droit et à l'encontre de qui elles sont en mesure de le faire. Dans d'autres Etats, le droit au logement se présente comme un droit fondamental de l'individu, mais qui ne peut être réalisé que si la communauté publique fournit des prestations en vue de garantir le cadre de vie du citoyen[151]. Dans ces autres Etats, donc, la consécration du droit au logement dans la constitution fait de celui-ci un droit réduit à un objectif politique qui pour certains comme le Nigéria est dénué de tout caractère obligatoire.

Au-delà de ces reconnaissances expresses du droit au logement, on a pu observer que les constitutions de tous les Etats étudiés consacrent la primauté des traités internationaux sur les lois. Certaines d'entre elles incorporent même expressément ces traités dans leur texte de manière à en souligner l'importance ainsi que la valeur référentielle en matière de droit de l'homme. La reconnaissance de ces traités internationaux dans les constitutions représente « un socle légal important pour les actions à venir [et] assure la réalisation effective du droit au logement »[152]. Il s'agit de droits « dont les nations, même si elles résistent, devront peu à peu tenir compte, même les plus hégémoniques »[153].

Toutefois, alors même que les constitutions reconnaissent ce droit sous différentes formes, elles ne donnent pas pour autant d'explications détaillées et laissent au pouvoir législatif le soin de concevoir ce droit de manière plus précise. Cela fit dire que la formulation du droit au logement dans les Constitutions des Etats étudiés apparait comme des « vœux pieux », « des formules vaines » ou « de belle proclamation qui voulaient tout à la fois tout dire et ne rien dire »[154]. Il nous semble que la formulation du droit au logement dans ces constitutions ne respecte pas les critères traditionnels d'une norme juridique car il n'est pas une

[151] Nicolas BERNARD, « L'effectivité du droit constitutionnel au logement », *Revue Belge de Droit Constitutionnel*, n° 1, 2001, p. 175.
[152] HERION, Philippe. « Aperçu du droit au logement à travers le droit international et européen », *Pensée plurielle*, n°12, février 2006, pp. 21-33. Disponible à https://www.cairn.info/revue-pensee-plurielle-2006-2-page-21.htm#no32
[153] *Ibidem.*
[154] Nicolas BERNARD, « L'effectivité du droit constitutionnel au logement », *op. cit.,* p. 178.

règle de conduite impérative assortie d'une sanction. Il est formulé en des termes trop abstraits, trop vague et imprécis pour avoir une portée juridique.

En définitive, proclamer - directement comme indirectement - le droit au logement dans la constitution peut, certes, permettre de reconnaître sa valeur constitutionnelle mais encore faut-il que ce droit soit non seulement directement applicable, mais également protégé par différents mécanismes, notamment législatifs et juridictionnels. Alors seulement, le droit au logement pourra impliquer une contrepartie qui est d'obtenir des prestations de l'Etat. En effet, le logement pourra alors faire partie de ces droits sociaux qualifiés de « droit créance » ou « droit à avoir des droits »[155].

Ainsi, la consécration constitutionnelle du droit au logement est d'une grande puissance symbolique. Mais au-delà de cette portée symbolique et politique, sa portée reste très incertaine, trop, certainement, pour affirmer que ces Etats respectent leurs engagements internationaux.

[155] HERION, Philippe. « Aperçu du droit au logement à travers le droit international et européen », *op. cit.*

CHAPITRE II :

LA PORTEE JURIDIQUE INSUFFISANTE DU DROIT AU LOGEMENT

L'examen de la reconnaissance du droit au logement dans les constitutions des Etats d'Afrique de l'Ouest nous a fait dire qu'il s'agit de formules énoncées trop abstraitement qui n'énoncent pas de prescriptions de comportement suffisamment précises à l'adresse des personnes privées et des personnes publiques. On pourrait alors être tenté de conclure que ces textes sont dépourvus de portée juridique. Cela disqualifierait *ipso facto* tout postulant qui voudrait invoquer une éventuelle violation de son droit à un logement convenable et rendrait ces droits internes incompatibles avec les engagements internationaux de leur Etat.

Toutefois, la protection du droit au logement varie selon les Etats examinés en fonction de l'interprétation de leur constitution. Or, les dispositions constitutionnelles peuvent servir de précepte d'interprétation pour le juge qui devra, en cas de conflit sur la portée de lois concurrentes, préférer la norme qui se rapproche le plus de l'objectif posé par le prescrit constitutionnel. Dès lors, l'individu pourrait contester devant le juge une réglementation qui réduit le niveau des protections sociales déjà atteint. En amont de l'intervention du juge, c'est au législateur qu'incombe de donner une consistance à ce droit[156]. C'est à lui en premier lieu que revient la mission de rendre applicable ce droit en respectant la constitution, la loi ordinaire n'exprimant la volonté générale que dans le respect de celle-ci[157]. En outre, les dispositifs de protection exigés par le droit international permettent d'évaluer les progrès réalisés et de prévoir des mesures correctives efficaces, d'ordre juridique ou autre, en cas de violation[158].

Toutefois, la portée juridique du droit au logement dans les Etats étudiés est si incertaine qu'elle paraît insuffisante au regard des exigences internationales opposables, qu'il s'agisse des dispositifs de protection du droit au logement (Section I) ou, plus généralement, de l'organisation juridique des Etats étudiés en la matière (Section II).

Section I : Caractère incertain des dispositifs de protection du droit au logement

La Constitution ne constitue pas seulement un ensemble de règles régissant l'organisation politique de l'Etat, mais aussi une garantie des droits humains contre d'éventuelles violations des règles par les gouvernements[159]. Les deux ne sont pas étrangers

[156] Voir en ce sens Francis DELPEREE, « Bénéficiaires ou titulaires des droits fondamentaux », Rapport belge, *in Cours Constitutionnelles européennes et droits fondamentaux*, *ann. Interna. Just. Const*., pp. 212 et s

[157] Selon l'heureuse formule du Conseil constitutionnel français « *la loi votée* [...] *n'exprime la volonté générale que dans le respect de la Constitution* » (décision n° 85-197 DC du 23 août 1985).

[158] Voir Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), Fiche d'information n° 21, *op. cit.*, p. 25.

[159] Hugo E. FRÜHLING, « Human Rights in Constitutional Order and in Political Practice in Latin America », *in Constitutionalism and Democracy: Transitions in the Contemporary World*, Ed. Douglas Greenberg, Stanley N. KATZ, Melanie Beth Oliviero, Steven C. Wheatley, Oxford University Press, 1993, cité par Linh Giang NGUYEN, *la protection constitutionnelle des droits de l'homme au Vietnam*, Thèse de doctorat en Droit public,

puisque « *la protection des droits fondamentaux est considérée comme une donnée essentielle à l'existence même et à la survie de l'Etat démocratique* »[160]. Ayant conscience de cela, presque tous les Etats du monde comprennent dans leur constitution des dispositions conformes aux droits de l'homme, aux termes desquelles des mécanismes de protection sont envisagés contre les actions illégales de l'Etat et des individus.

Ces dispositifs de protection établis par le droit constitutionnel peuvent permettre aux individus de directement s'en prévaloir dès lors qu'ils invoquent une inaction de l'Etat, se défendent de toute action entreprise qui porterait atteinte à leur droit au logement ou veulent se protéger de toute nouvelle atteinte. L'assise que confère le juge constitutionnel au moyen du contentieux de la constitutionnalité des normes, permet de renforcer cette protection, car en tant qu'interprète de la norme, il revient à « celui qui dit le droit », le juge du fond de traduire la signification (du droit au logement) dans son acception maximum[161].

En tout état de cause, même s'il n'existait pas dans les constitutions des Etats étudiés d'autorités ou de procédures permettant aux particuliers de se défendre d'une atteinte au droit concerné, l'existence de textes internationaux incorporant ce droit introduit celui-ci parmi les valeurs communes supérieures aux Etats et reconnaît un droit à des mécanismes de protection auxquelles peut se référer tout individu.

Dès lors, pour apprécier la protection de ce droit par les Etats étudiés, il faut déterminer la protection minimale exigée des Etats du fait de leurs obligations internationales (Paragraphe I) puis mesurer celle assurée par la Constitution grâce au contentieux de la constitutionnalité des lois (Paragraphe II)

Paragraphe I : Les exigences du droit international

Bien que le droit au logement ne bénéficie d'aucune protection spéciale dans les constitutions des Etats étudiés, ces derniers ont tout de même l'obligation légale de le protéger, au regard leurs engagements internationaux. En effet, le droit international apporte une reconnaissance juridique aux DESC dont fait partie le droit au logement et crée des obligations incontournables en la matière. Selon les normes internationales, l'obligation de protéger

université de Toulouse I Capitole, 29 juin 2015, p. 19, disponible à http://publications.ut-capitole.fr/18428/1/NguyenLinhGiang2015.pdf

[160] Commission européenne pour la démocratie par le droit en coopération avec la Cour Constitutionnelle de Croatie, *La protection des droits fondamentaux par la Cour Constitutionnelle*, Actes du Séminaire Uni Dem organisé à Brioni, Croatie (23-25 octobre 1995), Strasbourg, Ed. Du Conseil de l'Europe, 1996, p. 17.

[161] BOUREKHOUM Ouahab, *Le droit au logement en France et en Italie*, Thèse de Droit Public, Université de Toulon, 2012, p 168.

requiert ainsi de l'Etat l'adoption de mesures destinées à empêcher toute interférence par des tiers, particuliers ou groupes de particuliers, susceptibles d'entraver l'exercice des droits[162]. Cela signifie entre autres que, même lorsque les services sociaux essentiels sont privatisés, l'Etat doit s'assurer que leur privatisation ne nuit ni à leur qualité ni à leur accessibilité. Cette obligation internationale de protéger impose également à l'Etat, entre autres, de veiller à ce qu'aucune coutume ne vienne empêcher les femmes et les hommes d'avoir accès à leurs droits et de contrôler les activités des entreprises nationales et étrangères agissant sur son territoire ou des entreprises nationales agissant à l'étranger[163].

Même si les violations sont nombreuses, les actions en justice fondées sur les DESC en général et le droit au logement en particulier peuvent aboutir, dans certains cas, à des résultats favorables. Ces droits ont ainsi acquis au fil du temps une réalité juridique et peuvent être dès lors considérés comme « justiciables »[164]. Ainsi, trouver une instance de recours qui se reconnaisse compétente pour juger une violation des DESC, dont le droit au logement, est un enjeu majeur, un droit dont la violation ne serait pas sanctionnée n'étant pas un véritable droit[165].

L'Observation générale n° 3 du CoDESC établit de façon concrète les obligations des Etats parties au PIDESC. Ainsi, lorsque les Etats veulent mettre en œuvre de bonne foi le PIDESC, ils doivent : - prévoir un recours juridictionnel lorsque des politiques publiques pertinentes pour la réalisation des DESC font l'objet d'un texte législatif ; - prendre toutes les mesures nécessaires (notamment législatives) ; - adopter des programmes ciblés, efficaces et à bas coûts pour protéger les plus menacés, même en situation de ressources restreintes[166].

En outre, il faut s'intéresser à ce que la Commission de Banjul appelle les « obligations minimum » qui découlent elles-mêmes d'une élaboration du spectre minimum d'un droit, ce que celui-ci implique au « *strict minimum* »[167]. Selon elle, la réalisation des DESC fait appel à

---

[162] Arnaud LEBRETON, « Les enjeux du Protocole facultatif se rapportant au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels », *droits fondamentaux*, n° 8, janvier-décembre 2010, 57 pages.

[163] *Ibidem.*

[164] Voir Diane ROMAN, « La justiciabilité des droits sociaux ou les enjeux de l'édification d'un Etat de droit social», *La Revue des droits de l'homme*, juin 2012. Disponible à https://journals.openedition.org/revdh/635

[165] Véronique CHAMPEIL-DESPLATS, « L'effectivité des droits de l'homme : perspectives théoriques », *in* V. Champeil-Desplats, D. Lochak (dir.), *L'effectivité des droits de l'homme*, Nanterre, Presses Universitaires de Nanterre, 2008, pp. 11-26.

[166] Cf. l'Observation générale No.3 (1990) : La nature des obligations des Etats parties (art. 2, par. 1, du Pacte).

[167] Alain Didier OLINGA, « Droit à l'égalité et la réalisation des droits économiques sociaux et culturels dans le cadre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples » *in Cahier africain des droits de l'homme* n°10, avril 2004, p. 21. Voir ainsi *Social and Economic Rights Action Center (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR) v. Nigeria* : « Au strict minimum, le droit au logement oblige le gouvernement nigérian à ne pas détruire les maisons de ses citoyens et de ne pas faire obstruction aux efforts des individus ou des communautés pour reconstruire les maisons détruites. L'obligation de l'Etat de respecter les droits au logement exige que ce dernier, et de ce fait, tous ses organes et agents, s'abstiennent de mener, de sponsoriser et de tolérer

quatre niveaux minima d'obligations identifiés, lesquels peuvent être redondants, à savoir : le devoir de respecter, de protéger, de promouvoir et de réaliser les droits. En effet, selon la Commission, « *ces obligations s'appliquent universellement à tous les droits et imposent une combinaison de devoirs négatifs et positifs* »[168].

Ainsi, pour la Commission, *« lorsque des Etats adhèrent librement aux divers instruments des droits de l'homme, il leur revient de supporter le poids de toutes les obligations mentionnées ci-dessus* »[169]. Cela revient à dire que l'Etat est tenu de protéger les détenteurs de droits contre d'autres individus ainsi que contre les ingérences politiques, économiques et sociales des autorités publiques et de mettre en place des recours effectifs. La protection exige également la création et le maintien d'un climat et d'un cadre propices pour que les individus puissent exercer librement leurs droits et libertés. A cela, le Comité des DESC précisa que, pour y arriver, les gouvernements doivent « [...] *établir à cet égard des mécanismes de surveillance et de règlement indépendants et appropriés* »[170]. Cette exigence internationale semble pallier le déficit de protection contenu dans les constitutions. En outre, le comité a exhorté les Etats parties à garder à l'esprit les exigences fondamentales du droit international des droits de l'homme et à utiliser tous les moyens à leur disposition pour protéger les droits énoncés dans le Pacte. Dans ce sens, il déclara que « Un Etat partie cherchant à justifier son incapacité à fournir des recours juridiques internes pour les violations des droits économiques, sociaux et culturels devrait démontrer soit que ces recours ne sont pas des « moyens appropriés » au sens de l'article 2.1 du Pacte, soit que, compte tenu des autres moyens utilisés, ils sont inutiles. Il sera difficile de le montrer et le Comité considère que, dans de nombreux cas, les autres « moyens » utilisés pourraient être rendus inefficaces s'ils ne sont pas renforcés ou complétés par des recours judiciaires »[171].

Il pèse donc sur l'Etat une obligation d'assurer le respect du droit au logement, notamment par l'adoption de législations-cadre, ainsi que de stratégies et plans nationaux

---

des pratiques, politiques ou mesures légales violant l'intégrité des individus ou d'empiéter sur leur liberté d'utiliser ce matériel ou d'autres ressources à leur disposition d'une manière qu'ils trouvent des plus appropriée pour satisfaire les besoins en logement de l'individu, de la famille, du ménage ou de la communauté. Ses obligations de protéger l'obligent à empêcher la violation du droit de tout individu au logement par tout autre individu ou des acteurs non étatiques tels que les propriétaires, les promoteurs immobiliers et les propriétaires fonciers, et lorsque ces violations se produisent, il devrait agir de sorte à empêcher davantage de privations et à garantir l'accès aux voies de recours ». (Commission Africaine des droits de l'homme et des peuples, communication n°155/96, *op. cit.*, para 61. Disponible à http://hrlibrary.umn.edu/africa/comcases/F155-96.html).

[168] CoADHP, communication 155/96*, op. cit.,* para 44.

[169] *Ibidem,* para 48.

[170] Voir Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), *Fiche d'information no 21*, *op. cit.*, p. 25.

[171] CESCR General Comment 9, the domestic application of the Covenant, UN DOC. E/C.12/1998/24, para. 2.

servant sa réalisation[172]. Ces stratégies sont considérées comme un facteur crucial pour le respect de l'obligation de mettre en œuvre les droits garantis dans le PIDESC. Elles doivent non seulement s'inscrire dans le cadre des droits de l'homme suivant des principes fondamentaux tels que la participation et la transparence, mais elles doivent également définir des objectifs et des étapes pour atteindre ceux-ci, afin d'évaluer la performance de l'Etat. Ces plans et législations-cadre doivent encore établir et indiquer les recours disponibles que les détenteurs de droits ont à leur disposition pour réclamer leur respect et porter plainte contre leurs violations[173]. Il s'agit donc pour les Etats de faire tous les efforts possibles, en utilisant le maximum de leurs ressources disponibles et en faisant appel à la coopération et à l'assistance internationale si nécessaire[174].

Ce faisant, le droit au logement n'apparaît plus comme le « vœu pieux » qui figurait dans la DUDH. Il ne s'agit plus d'une politique que les Etats peuvent choisir d'appliquer ou non ; « *sa reconnaissance implique des obligations juridiques pour les Etats* »[175].

Mais ceux-ci sont-ils réellement contraints d'intégrer les principes du PIDESC dans leur droit interne ? L'Observation générale n ° 9 du Comité des DESC répond en partie à cette question. Elle affirme que le PIDESC ne contient aucune disposition obligeant les Etats parties à l'incorporer intégralement en droit national, les modalités étant laissées à la discrétion de chaque Etat. Toutefois, elle précise que les moyens utilisés doivent produire des résultats attestant que l'Etat partie s'est acquitté intégralement de ses obligations en vertu du PIDESC[176]. En d'autres termes, ce dernier n'impose pas d'exigences quant à la forme de gouvernance, mais le CoDESC rappelle que, malgré les problèmes dus à des facteurs extérieurs comme un climat de récession qui pousserait l'Etat à resserrer son budget, les obligations découlant du PIDESC « *gardent la même force et sont peut-être encore plus pertinentes en période de difficultés*

[172] Voir notamment Observation générale No.12 (1999), CoDESC, Doc. ONU E/C.12/1999/5, § 21 ; Observation générale No.13 (1999), CoDESC, Doc. ONU E/C.12/1999/10, § 52 ; Observation générale No.14 (2000), CoDESC, Doc. ONU E/C.12/2000/4, § 43 et§ 53-62 ; Observation générale No.15 (2002), CoDESC, Doc. ONU E/C.12/2002/11, § 37 et§ 46-54 et Observation générale No.19 (2008), CoDESC, Doc. ONU E/C.12/GC/19, § 59 et §§ 67-72.

[173] ICJ (*International commission of jurists*) - FIDH (Fédération internationale pour les droits humains), Note juridique -L'adoption d'une nouvelle Constitution pour la Tunisie : une opportunité unique de protéger tous les droits de l'homme, *op. cit.*, p. 5.

[174] Pacte International relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (1966), Assemblée générale de l'ONU, Résolution 2200A (XXI), Article 2.

[175] Christophe GOLAY et Melik ÖZDEN, *Le droit au logement. Un droit humain fondamental stipulé par l'ONU et reconnu par des traités régionaux et de nombreuses Constitutions nationales*, Genève, Editions du Centre Europe - Tiers Monde (CETIM), 2007, p. 19. Disponible à https://www.cetim.ch/wp-content/uploads/Droit-au-logement.pdf

[176] Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale no 9 : Application du Pacte au niveau national, Doc. off. CES NU, 1998, Doc. NU E/C.12/1998/24, para. 5 [Observation générale no 9].

économiques »[177]. Dès lors, le Comité des DESC est d'avis qu'une détérioration générale des conditions de vie et de logement, « *qui serait directement imputable aux décisions de politique générale et aux mesures législatives prises par des Etats parties, en l'absence de toute mesure parallèle de compensation, serait en contradiction avec les obligations découlant du Pacte* [PIDESC] »[178].

Ainsi, nous pouvons conclure que le PIDESC comporte une obligation de résultat dans la mise en œuvre de ses dispositions, les moyens pris par les Etats pour arriver à celle-ci étant soumis au contrôle du Comité des DESC lors de l'évaluation de chaque pays[179]. Ce contrôle est nécessaire car il y a lieu d'indiquer que l'homme étant la mesure de toute chose, il serait hasardeux aujourd'hui pour un Etat, non seulement de concevoir une politique de développement économique, social et culturel, qui n'intègrerait pas le respect des droits dont doit bénéficier tout être humain, mais encore d'invoquer sa souveraineté pour les violer impunément[180].

Malgré l'existence de nombreuses nuances dans les travaux des auteurs[181], le lieu commun de la culture juridique consiste à soutenir que « *le droit* […] *tiendrait son existence du fait qu'il est obéi par les personnes physiques et morales dont il est chargé de régir la conduite et qu'il est appliqué par des organes étatiques qui peuvent recourir en dernier ressort à la contrainte physique pour en assurer la bonne application* »[182]. Ainsi, un nouveau discours est tenu au sujet des DESC dont fait partie le droit au logement, montrant qu'il s'agit de droits à part entière dont la protection peut être obtenue grâce au droit international.

---

[177] Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale no 4 : Le droit à un logement suffisant (article 11, paragraphe 1, du PIDESC), Doc. off. CES NU, 1991, Doc. NUE/1992/23 [Observation générale n° 4 ; Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 2 : Mesures internationales d'assistance technique (article 22 du PIDESC), Doc. off. CES NU, 1990, Doc. NU E/1990/23, annexe III.

[178] Christophe GOLAY et Melik ÖZDEN, *Le droit au logement. Un droit humain fondamental stipulé par l'ONU et reconnu par des traités régionaux et de nombreuses constitutions nationales*, Genève, Editions du Centre Europe - Tiers Monde (CETIM), 2007, p. 45.

[179] Observation générale n° 9, *op. cit.,* para 5.

[180] Selon une résolution adoptée par l'institut du Droit international, « un Etat ne saurait valablement invoquer le principe de non-intervention dans les affaires relevant essentiellement de sa compétence nationale pour se soustraire aux conséquences d'activités qui lui seraient imputables et qui constitueraient un manquement à son devoir d'assurer conformément au droit international, la jouissance des droits de l'homme dans la sphère où s'exerce sa juridiction ». Cité par Pierre KAMTOH, Juge à la Cour de justice de la CEMAC *in* « La Cour africaine des droits de l'homme et des peuples », disponible à http://v1.ahjucaf.org/La-Cour-africaine-des-Droits-de-l,7175.html#nb3

[181] Pour une présentation globale et synthétique des différents travaux, cf., par exemple, Denys DE BECHILLON, *Qu'est-ce que la règle de droit ?* Paris, Odile Jacob, 1997, spé. p. 72 à 82.

[182] Alain LAQUIÈZE, « Sanction », *in* Denis ALLAND et Stéphane RIALS (dir.), *Dictionnaire de la culture juridique*, Paris éd. PUF, 1ère éd., 2003, p. 1381.

En définitive, la mise en place des dispositifs de protection exigés par les obligations internationales des Etats permet de garantir la protection de ce droit dans les Etats étudiés où il est constant que le législateur transgresse la constitution en n'adoptant pas les mesures adéquates à la mise en œuvre du droit au logement ou en limitant son exercice.

Paragraphe II : Les dispositifs de protection établis par le droit constitutionnel

Dans les Etats étudiés, même si les constitutions n'instituent pas d'autorités pour garantir le droit au logement, il existe tout de même des procédures qui permettent aux particuliers de se défendre d'une atteinte au droit concerné. Parmi celle-ci, figure le contrôle assuré par les juridictions constitutionnelles de la conformité des lois relatives à la mise en œuvre du droit au logement. Grâce à cette protection, le législateur trouve sa principale limite dans sa subordination à un énoncé qui lui est supérieur dont le contrôle est assuré par le juge constitutionnel[183]. Ce droit peut ainsi être revendiqué devant la juridiction constitutionnelle et toute législation doit tenir compte de l'existence de ce droit sous peine de déclaration d'inconstitutionnalité.

En tout état de cause, les constitutions ordonnent aux pouvoirs législatif et exécutif d'adopter des mesures adéquates à la mise en œuvre de ce droit afin de garantir son exercice et sa protection, ce qui comprend une protection qui « *possède une dimension essentiellement pratique :* (dans laquelle) *protéger n'est ni dire ni écrire, c'est aussi, essentiellement intervenir, agir* »[184]. Cette exigence répond à celle posée par la Commission africaine dans sa Communication n°155/96. En effet, selon elle, « *l'Etat nigérian était tenu de protéger les détenteurs de droits contre d'autres individus par la législation et la mise à disposition de recours effectifs. Cette obligation, (précisa-t-elle), requiert de l'Etat qu'il prenne des mesures pour protéger les bénéficiaires des droits protégés contre les ingérences politiques, économiques et sociales. La protection, conclut-elle, exige généralement la création et le maintien par une interaction effective des lois et règlements permettant aux individus d'exercer librement leurs droits et libertés* »[185].

En tenant dûment compte des éléments proposés par la Commission, la protection doit s'entendre dans le cadre de la présente étude comme couvrant toute action législative entreprise

[183] Voir Dominique ROUSSEAU, commentaire de Jérôme TREMEAU, *La réserve de loi*, Paris et Aix-en-Provence, Economica et PUAM, 1997, 414 p.
[184] François BUGNION, « Le Comité international de la Croix-Rouge et la protection des victimes de guerre », *Revue Internationale de la Croix-Rouge*, n° 775, janvier-février 2005, p. 11.
[185] CoADHP, Communication 155/96, *op. cit.*, § 46.

pour protéger et défendre des personnes qui souffrent d'une atteinte portée à leur droit au logement et de les mettre à l'abri de toute nouvelle atteinte. On y reviendra dans la deuxième partie de cette étude, dans laquelle on abordera les perspectives d'une pleine réception du droit au logement devant le juge. Notons déjà que la protection est assurée contre les actions de toutes les personnes, aussi bien physiques que morales[186]. En effet, des lois ont été adoptées qui offrent aux individus la possibilité de connaître leurs droits et le cas échéant, d'être conscients d'en être privés ; elles permettent également d'établir clairement la responsabilité juridique des autorités en cas de non-respect de ces obligations. Le législateur étant intervenu pour compléter la constitution, le juge de la légalité de l'action ou de l'inaction gouvernementale peut à son tour agir pour garantir le respect du droit au logement[187]. De ce fait, on peut exiger plus des administrations publiques et améliorer le traitement des membres les plus vulnérables de la société en donnant aux humbles le droit de contester les actes des autorités qui violent leur droit au logement et de demander réparation par la voie judiciaire.

La protection au moyen du contrôle juridictionnel des lois paraît définitivement admise dans les Etats démocratiques contemporains, « Garantissant concrètement la supériorité de la Constitution, il est fondé juridiquement. Obligeant par là le Parlement, non point souverain mais exprimant dans l'instant la volonté générale, à respecter la volonté initiale du constituant, du peuple, il assure le respect de la démocratie et s'impose politiquement »[188]. Cet aspect est

[186] Voir l'article 1er de la loi n° 72-833 du 21 décembre 1972 portant code de procédure civile commerciale et administrative de la côte d'ivoire « *Toute personne, physique ou morale, peut agir devant les juridictions de la République de Côte d'Ivoire, en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit. Toute personne, physique ou morale, peut dans tous les cas, être appelée devant ces juridictions à l'effet de défendre à une action dirigée contre elle* » ; Cet article trouve écho dans l'ordre juridique du Bénin à l'article 31 de la Loi n° 2008-07 portant code de procédure civile, commerciale, sociale et administrative, dans lequel « *toute personne physique ou morale peut agir devant les juridictions de la République du Bénin en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit* ». Toutefois, le Bénin est allé au-delà en déclarant à l'article 3 de sa Constitution la possibilité pour tout citoyen de se pourvoir devant la Cour constitutionnelle contre les lois, textes et actes présumés inconstitutionnels. De même, au Burkina Faso, l'article 2 de la loi 22-99 AN du 18 mai 1999 portant code de procédure civile, promulguée par le décret 99-244 du 9 juillet 1999 donne à toute personne « […] *le droit de saisir les juridictions nationales compétentes de tout acte violant les droits fondamentaux qui lui sont reconnus et garantis par la Constitution, les conventions internationales, les lois et règlements en vigueur* ». Voir également au Nigéria l'article 36 (1), l'article 43 et l'article 46 (1) de la Constitution. Afin de mieux appréhender la possibilité donnée aux citoyens dans la Constitution, on regardera l'article 39 (1) du *Land Use Act*-Nigeria of 1978« (1) *The High Court shall have exclusive original jurisdiction in respect of the following proceedings:-(a) proceedings in respect of any land the subject of a statutory right of occupancy granted by the Governor or deemed to be granted by him under this Act; and for the purposes of this paragraph proceedings include proceedings for a declaration of title to a statutory right of occupancy.-(b) Proceedings to determine any question as to the persons entitled to compensation payable for improvements on land under this Act* ». Au Ghana, outre les différents droits et libertés fondamentaux spécifiques énumérés dans la Constitution, il existe à l'article 33 (5) précédemment cité, une clause de non-exclusion des normes internationales comportant une disposition d'application générale. Cette disposition a permis aux tribunaux ghanéens d'invoquer des droits et devoirs qui ont obtenu une reconnaissance internationale.

[187] Jean-Claude ODERZO, « Le droit au logement dans les Constitutions des Etats membres », *op. cit*,. p. 926.

[188] V. Bouvier, « La notion de juridiction constitutionnelle », *Droits*, n° 9,1989, pp. 119-129, spéc. p. 119.

reconnu par le professeur Francis WODIE, pour qui « *La Constitution est l'acte fondateur de l'Etat, en étant, tout autant, placée au sommet de l'édifice juridique. Elle est, de ce fait, la loi suprême de l'Etat, et, pourrait-on dire, dans l'Etat. Il découle de là l'obligation pour tous, et d'abord pour tous les organes de l'Etat, organes constitués, de veiller à la conformité de leurs actes à la Constitution. Or, l'obligation d'obéissance implique ou emporte la possibilité de désobéissance, en exposant la Constitution à diverses atteintes ; d'où l'institution d'un contrôle de constitutionnalité, destiné à garantir la suprématie de la Constitution* »[189]. Conçu ainsi comme la condition nécessaire d'un véritable Etat de droit, ce contrôle, qui fait l'objet d'un large consensus, tant dans l'opinion publique qu'au sein de la doctrine, est mis en place depuis la dernière décennie du XX^{e} siècle, dans la majorité des Etats d'Afrique noire francophone[190]. Que ce soit en Côte d'Ivoire, au Mali, au Bénin ou au Burkina Faso, par cette voie, tout individu peut invoquer la valeur constitutionnelle du droit au logement pour dénoncer d'éventuels manquements de l'Etat voire demandé réparation[191].

En cela, le Conseil où la Cour constitutionnelle constitue le dernier rempart contre les atteintes aux droits et libertés. La démarche commande ainsi une éducation des gouvernants et des gouvernés aux principes du constitutionnalisme et consiste à créer une sorte de synergie entre les pouvoirs publics, la Cour constitutionnelle, les milieux universitaires et associatifs aux fins de vulgariser et de promouvoir le constitutionnalisme[192].

Ainsi, pour le Professeur Francis WODIE « *relativement à ce contrôle, bien des questions se posent touchant les actes, les modalités de contrôle, et les pouvoirs du juge ; ces points sont suffisamment connus pour ne pas avoir à retenir indûment notre attention* »[193]. Dès lors, tous les actes de l'Etat devraient être soumis, pour lui, à un tel contrôle de constitutionnalité ; et selon lui « *ce serait là la conséquence logique de la suprématie de la Constitution. (Cependant), cette logique ne semble pas suivie en tous points : il y a les actes*

[189] Francis V. WODIE, « Le Conseil Constitutionnel de Côte d'Ivoire », *Les Nouveaux Cahiers du Conseil Constitutionnel,* n°40, juin 2013, Lextenso, p. 139.
[190] Voir Ahmed Salem OULD BOUBOUTT, « Les juridictions constitutionnelles en Afrique : évolutions et enjeux », *in* Babacar KANTE et Marlies E. PIETERMATT-KROS (dir.), *Vers la renaissance du constitutionnalisme en Afrique*, Gorée Institute, 1998, pp. 91-108.
[191] Comme en Côte d'ivoire, au Mali, selon l'article 85 de la Constitution « La Cour Constitutionnelle est juge de la Constitutionnalité des lois et elle garantit les droits fondamentaux de la personne humaine et les libertés publiques. Elle est l'organe régulateur du fonctionnement des institutions et de l'activité des Pouvoirs Publics ». Il en est de même de l'article 152 de la Constitution du Burkina Faso où « Le Conseil Constitutionnel est l'institution compétente en matière Constitutionnelle et électorale. Il est chargé de statuer sur la Constitutionnalité des lois, des ordonnances ainsi que la conformité des traités et accords internationaux avec la Constitution. Il interprète les dispositions de la Constitution … ».
[192] Franck MODERNE, « L'évolution des juridictions Constitutionnelles », *in Les institutions Constitutionnelles d'Afrique francophone et de la République malgache,* Paris, Economica, 1979, p. 185.
[193] Francis V. WODIE, « Le Conseil Constitutionnel de Côte d'Ivoire », *op. cit.*, p. 139.

que la Constitution soumet au contrôle et il y a ceux à propos desquels elle garde le silence »[194]. Concernant les actes soumis au contrôle de constitutionnalité, la Constitution vise quatre types d'actes. En effet, dans certains Etats francophones comme la Côte d'Ivoire et le Burkina Faso, il s'agit, d'une part, des lois parlementaires – lois organiques et lois ordinaires – et du règlement de l'Assemblée nationale, actes de droit interne et, d'autre, des traités ou accords internationaux, actes de droit international[195]. Concernant les modalités du contrôle, les prescriptions constitutionnelles consacrent en la matière, des solutions qui sont classiques : d'une part, le contrôle obligatoire[196], d'autre part, le contrôle facultatif qui, similaire semble-t-il dans les Etats précédemment cités, est le régime applicable aux lois ordinaires. Comme l'indique le Professeur WODIE, en Côte d'ivoire, *ce contrôle facultatif « peut intervenir de deux manières différentes : soit par voie d'action, soit par voie d'exception* »[197]. Il en est également de même au Burkina Faso.

Le contrôle par voie d'action n'est toutefois pas identique dans ces deux Etats. En Côte d'ivoire, il n'y a pas d'obligation de déférer les lois ordinaires par voie d'action au Conseil constitutionnel[198], la saisine du Conseil étant réservée à un certain nombre d'organes ou de personnes, notamment les Présidents de la République, de l'Assemblée nationale ou du Sénat. En revanche, l'article 155 de la Constitution dispose : « *Les lois organiques et les règlements des chambres du Parlement, avant leur promulgation ou leur mise en application, doivent être soumis au Conseil constitutionnel* ». Il y a donc ici obligation de déférer la loi au Conseil constitutionnel. Toutefois cette saisine est comme en Côte d'Ivoire réservée à un certain nombre d'organes ou de personnes[199], question que nous développerons dans la deuxième partie de cette étude.

---

[194] *Ibidem.*

[195] Voir articles 152 et 155 de la Constitution du Burkina Faso ; voir également les articles 126, 133 et 134 de la Constitution de la Côte d'ivoire.

[196] Ainsi, l'article 134 de la Constitution ivoirienne dispose : « - Les engagements internationaux visés à l'article 120 avant leur ratification, les lois constitutionnelles adoptées par voie parlementaire, les lois organiques avant leur promulgation, les règlements des assemblées parlementaires avant leur mise en application, doivent être déférés au Conseil constitutionnel, qui se prononce sur leur conformité à la Constitution. La saisine du Conseil constitutionnel suspend le délai de promulgation ou de mise en application ». Il en est également ainsi dans l'article 155 de la Constitution du Burkina Faso où « Les lois organiques et les règlements des chambres du Parlement, avant leur promulgation ou leur mise en application, doivent être soumis au Conseil constitutionnel ».

[197] Francis. V. WODIE, « Le Conseil Constitutionnel de Côte d'Ivoire », *op. cit.*, p 141.

[198] Cf. Article 133 de la Constitution ivoirienne « Sur saisine du Président de la République, les projets ou propositions de loi peuvent être soumis pour avis au Conseil constitutionnel. Sur saisine du Président de l'Assemblée nationale ou du Président du Sénat, les projets ou propositions de loi peuvent être soumis pour avis au Conseil constitutionnel ».

[199] Cf. alinéa 1er de l'article 157 de la Constitution du Burkina Faso « - le Président du Faso ; - le Premier ministre ; - le Président du Sénat ; - le Président de l'Assemblée nationale ; - un dixième (1/10) au moins des membres de chaque chambre du Parlement … ».

S'agissant du contrôle par voie d'exception : en Côte d'ivoire par exemple, « lorsque la loi a été promulguée sans avoir été soumise au contrôle de constitutionnalité et qu'elle est entrée en vigueur, elle ne peut plus faire l'objet de recours par voie d'action. Toutefois, elle reste soumise à une autre forme de contrôle qui est l'exception d'inconstitutionnalité »[200]. Par ce procédé, selon l'article 135 de la Constitution, « *Tout plaideur peut, par voie d'exception, soulever l'inconstitutionnalité d'une loi devant toute juridiction. La juridiction devant laquelle la contestation de la loi est soulevée, sursoit à statuer et impartit au plaideur un délai de quinze jours pour saisir le Conseil constitutionnel. A l'expiration de ce délai, si le requérant ne rapporte pas la preuve de la saisine du Conseil, la juridiction statue* ». Au Burkina Faso, le schéma est différent. En effet, selon l'alinéa 2 de l'article 157 de la Constitution, « *Si, à l'occasion d'une instance en cours devant une juridiction, il est soutenu qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel peut être saisi de cette question sur renvoi du Conseil d'Etat ou de la Cour de cassation. Le Conseil constitutionnel se prononce dans un délai déterminé par la loi. Une loi organique détermine les conditions d'application de cette disposition* ».

Le constituant béninois s'est quant à lui fortement inspiré de ses homologues allemand et autrichien[201] en confiant, comme on le verra dans la deuxième partie de cette étude, à la justice constitutionnelle la protection des droits fondamentaux contre les atteintes émanant des actes de l'administration[202]. En effet, aux termes de l'article 3 alinéa 3 de la Constitution du Bénin du 11 décembre 1990, « *toute loi, tout texte réglementaire et tout acte administratif contraires à ces dispositions sont nuls et non avenus. En conséquence, tout citoyen a le droit de se pourvoir devant la Cour constitutionnelle contre les lois, textes et actes présumés inconstitutionnels* ». En outre, l'article 117 alinéa 3 dispose que la Cour constitutionnelle statue obligatoirement sur « [...] *la constitutionnalité des* [...] *actes réglementaires censés porter atteinte aux droits fondamentaux de la personne humaine et aux libertés publiques et, en général, sur la violation des droits de la personne humaine* ». En outre, comme on le verra dans la deuxième partie de cette étude, l'alinéa 2 de l'article 121 prévoit que la Cour constitutionnelle se prononce d'office sur la constitutionnalité de tout texte réglementaire censé porter atteinte aux droits fondamentaux de la personne humaine et aux libertés publiques. Dès

[200] Francis V. WODIE, « Le Conseil Constitutionnel de Côte d'Ivoire », op.cit., p 142.
[201] Voir Armin DITTMANN, « Le recours constitutionnel en droit allemand » et Gabriele KUCSKO-STADLMAYER, « Les recours individuels devant la Cour constitutionnelle en droit constitutionnel autrichien », *Les Cahiers du Conseil constitutionnel*, n°10.
[202] Voir Célestin KEUTCHA TCHAPNGA, « Le juge constitutionnel, juge administratif au Bénin et au Gabon ? », *Revue française de droit constitutionnel*, vol. 75, n° 3, 2008, pp. 551-583.

lors, on constate que le juge constitutionnel béninois pourrait être saisi systématiquement pour la protection des droits fondamentaux, notamment le droit au logement, et être amené à édifier une jurisprudence abondante pour présenter aujourd'hui un intérêt doctrinal. En effet, dans beaucoup de décisions, le juge constitutionnel béninois a fait preuve d'une belle hardiesse qui laisse envisager avec optimisme son rôle de garant des droits et libertés fondamentaux des individus contre les éventuels abus résultant des actes administratifs[203].

La protection de la suprématie de la Constitution par le juge constitutionnel connaît un regain d'actualité dans les Etats africains[204]. Elle y est même l'une des principales préoccupations, tant prédominent et perdurent les pratiques en décalage avec la Constitution[205]. Ainsi, avec l'intervention du juge constitutionnel, « *la Constitution n'est pas seulement un ensemble de prescription adressées à un législateur* [...]. *A cause de l'existence d'un contrôle de constitutionnalité, elle devient* [...] *un système qui dans une large mesure prédétermine le fond des normes législatives. Le juge constitutionnel en effet interprète le texte de la Constitution de manière à y découvrir des principes qui limitent la liberté du législateur* »[206]. Désormais, « *la Constitution n'est plus seulement la loi qui définit les modalités d'organisation et de fonctionnement des pouvoirs publics, mais elle est surtout la synthèse des valeurs fondamentales et des principes qui constituent le pacte social et politique sur lequel repose une société* »[207]. Dès lors, « il serait conforme à l'Etat de droit que le contrôle de constitutionnalité aboutisse à l'annulation ou à l'abrogation des actes internes reconnus contraires à la Constitution »[208].

---

[203] *Ibidem.*

[204] Voir Martin BLEOU, « La question de l'effectivité de la suprématie de la constitution. A propos des poches de résistance au contrôle juridictionnel de constitutionnalité des lois en France et dans les Etats africains de succession française », *in Mélanges dédiés au Doyen Francis V. WODIE*, sous la direction de Djedjro Francisco MELEDJE, Martin BLEOU et François KOMOIN, Abidjan, Faculté de droit de l'Université de Cocody ; Toulouse, Presses de l'Université Toulouse 1 Capitole, 2016, pp. 47-56.

[205] DOSSO Karim, « Les pratiques constitutionnelles dans les pays d'Afrique noire francophone : cohérences et incohérences », *Revue française de droit constitutionnel*, n°90, févier 2012, pp. 57-85 ; MELEDJE D. Francisco, « Les distorsions entre la Constitution et les pratiques jurisprudentielles dans l'interprétation par le juge constitutionnel ivoirien de ses attributions », *in* Ismaïla Madior FALL, Alioune SALL (dir.), *Mélanges en l'honneur de Babacar KANTE ?: Actualités du droit public et de la science politique en Afrique*, Sénégal, Dakar, L'Harmattan, 2017, pp. 97-110.

[206] Michel TROPER, *Pour une théorie juridique de l'Etat*, Paris, PUF, Léviathan, 1994, p. 220 ; dans le même sens, lire également Marc CHEVRIER, « Trois visions de la constitution et du constitutionnalisme contemporain », *Revue québécoise de droit constitutionnel*, 2008/ 2, pp. 72-129.

[207] Babacar KANTE, « Préface », *in* Ismaël Madior FALL (dir.), *Les décisions et avis du conseil constitutionnel du Sénégal, rassemblés et commentés*, CREDILA, 2008, p. 12 et s. ; Frédéric Joël AIVO, « La crise de la normativité de la Constitution en Afrique », *RDP*, n°1, 2012, pp. 141-180.

[208] Francis V. WODIE, « Le Conseil Constitutionnel de Côte d'Ivoire », *op. cit.*, p 150.

Section II : L'organisation juridique déficiente des Etats d'Afrique de l'Ouest

Au regard des dispositions du PIDESC, notamment l'article 2 (1), et de l'Observation générale n° 3 précitée, il pèse donc sur les Etats une obligation de légiférer pour donner effet à la Constitution et prévoir des possibilités de sanctions de la violation du Pacte. Ainsi, une obligation de réglementation s'impose aux Etats, à l'effet de protéger tous les individus, en particulier les plus vulnérables car les plus exposés[209]. A cet effet, l'égalité dans la jouissance du droit au logement doit être aménagée par la loi de manière claire et aisément connaissable par le citoyen moyen.

Toutefois, la responsabilité de l'Etat n'est pas clairement établie dans les Etats étudiés en raison de l'absence ou de l'insuffisance de lois de mise en œuvre. Ainsi, on constate dans ces Etats, une augmentation inquiétante des expulsions forcées et l'absence de réglementation pertinente à l'effet de garantir le droit au logement à tous et surtout aux personnes vulnérables. En outre, on ne constate pas comme en France l'inscription des collectivités territoriales au sein d'un maillage à plusieurs niveaux aux côtés des préfets et autres autorités décentralisées[210]. En effet, les collectivités n'ont pas été retenues par les parlementaires comme un cadre d'action efficace en matière de logement[211]. Notre compréhension de l'organisation juridique interne de ces Etats pourrait s'articuler autour de deux idées : le monopole reconnu aux pouvoirs étatiques en matière de logement (Paragraphe I) et les lacunes du travail législatif (Paragraphe II).

Paragraphe I : Le monopole reconnu aux pouvoirs étatiques en matière de logement

Le PIDESC stipule notamment, en son article 2 (1), que les Etats « *s'engagent à prendre des mesures* […] *par tous les moyens appropriés, notamment l'adoption de mesures législatives* ». Dans son Observation générale n° 3, le CoDESC déclara quant à lui que « *le recours à la législation est hautement souhaitable et que dans certains cas, il peut même être indispensable* »[212], à la réalisation des DESC.

L'une des premières actions à prendre lorsque l'Etat ratifie le PIDESC, et intègre ce droit dans sa Constitution, est donc de rendre totalement compatibles ses textes, notamment législatifs, avec celui-ci et d'intégrer les exigences du droit au logement dans son droit interne au moyen d'actes législatifs. Il n'est en outre pas fondé à édicter des dispositions qui

[209] Alain Didier OLINGA, « Droit à l'égalité et la réalisation des droits économiques sociaux et culturels dans le cadre de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples », *op. cit.*, p. 20.
[210] Voir Ouahab BOUREKHOUM, *Le droit au logement en France et en Italie*, Thèse de Droit de l'Université de Toulon, 2012, pp. 232-233.
[211] *Ibidem*
[212] Cf. l'Observation générale No.3 (1990), *op. cit*., para 3.

restreindraient le droit énoncé par le Pacte et la Constitution, conformément, selon Isabelle HACHEZ, « au principe de *standstill* qui interdit à l'Etat, en l'absence de motifs impérieux, de diminuer le niveau de garantie conféré à ces droits depuis le moment où la norme internationale ou constitutionnelle qui les consacre s'impose à lui, notamment quand il choisit de garantir différemment ledit niveau de protection »[213]. Ce principe permet d'enrayer la spirale infernale du marché, en interdisant de revenir sur ce qui avait été[214].

Plus largement, quelle que soit la forme de consécration du droit au logement dans les constitutions étudiées, c'est à toutes les entités gouvernementales, à tous les niveaux, d'adopter des politiques dans le but de promouvoir le plus grand bien-être de l'ensemble des personnes. Cela devrait être l'objectif fondamental des gouvernements comme indiqué dans les Constitutions ivoirienne et nigériane selon lesquelles les politiques sont le véhicule de l'action du Gouvernement. Une fois que cela est fait, le rôle du gouvernement est alors de guider et d'influencer les politiques publiques plutôt que de les produire[215].

On peut estimer que cette obligation a déjà trouvé écho dans la mesure où plusieurs pans du droit du bail[216] tiennent compte des exigences de mise en œuvre du droit au logement. Il en est de même des exigences que doivent remplir les bâtiments loués. C'est le cas notamment au Burkina Faso où l'Etat a essayé de favoriser l'accès au logement. Pour s'en rendre compte, il y a lieu d'observer le rapport périodique de ce pays établi en application de l'article 62 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples. En effet, le rapport présente au paragraphe F les mesures législatives prises pour veiller à ce que l'Etat burkinabé s'abstienne de procéder à des expulsions forcées des habitations et des terres ainsi que la mise en œuvre des programmes de logements et autres mesures incitatives destinées à développer la construction de logements[217]. De même, on y reviendra, le Mali a entrepris sur la base de textes législatifs la construction de logements sociaux pour créer de nouvelles villes urbaines[218].

---

[213] Isabelle HACHEZ, *Le principe de standstill dans le droit des droits fondamentaux : une irréversibilité relative*, Bruxelles, Bruylant, 2008, p. 9. Cité par Richard TSHIENDA MUAMBI, *L'effet de standstill des droits fondamentaux dits de la deuxième génération vu par le juge constitutionnel belge,* Facultés universitaires Saint-Louis - Master complémentaire en droits de l'homme 2012, disponible à https://www.memoireonline.com/04/13/7147/L-effet-de-standstill-des-droits-fondamentaux-dits-de-la-deuxieme-generation-vu-par-le-juge-const.html#fnref7

[214] Voir Richard TSHIENDA MUAMBI, *L'effet de standstill des droits fondamentaux dits de la deuxième génération vu par le juge constitutionnel belge, op. cit.*

[215] Janet NEWMAN (2001), *Modernising Governance: New Labour, Policy and Society*, London, SAGE Publications, disponible à http://dx.doi.org/10.4135/9781446220511.n2

[216] Cf. *infra* lois et règlements portant réglementation des loyers des locaux d'habitation dans les pays étudiés.

[217] Rapport périodique du Burkina Faso établi en application de l'article 62 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples, janvier 2015, pp. 55-56.

[218] Ainsi, le responsable de l'antenne de N'TABACORO (site d'un logement social), M. Bourama Guinbala SIBY, a estimé que le site des logements sociaux, NIAMANA et N'TABACORO, peut être considéré aujourd'hui comme une commune parce que ces deux sites comptent près de 5 000 logements abritant plus de vingt mille

L'affirmation et l'effectivité du droit au logement présentent donc la particularité dégagée par Paul MARTENS à propos des valeurs essentielles « *de n'atteindre l'âge juridiquement adulte que par étapes successives* »[219].

Ainsi qu'indiqué par R. TSHIENDA MUAMBI, le fait pour l'Etat d'être débiteur de ce droit fondamental ne veut cependant pas dire qu'il doit fournir lui-même les prestations matérielles et/ou financières nécessaires à son effectivité. Il peut ainsi confier, en tout ou partie, la réalisation de celles-ci à des protagonistes privés. Dans cette hypothèse, toutefois, il doit au moins s'assurer du maintien d'un niveau de réalisation équivalent à celui garanti avant la cession par lui de ses activités au secteur privé. Dans ce cas, comme le soutient Isabelle HACHEZ, l'acteur privé se verra nommé « débiteur secondaire » du droit fondamental, l'intervention de l'Etat demeurant toujours nécessaire[220].

De même, ainsi que l'écrit O. BOUREKHOUM, l'inscription des collectivités territoriales au sein d'un maillage à plusieurs niveaux participerait d'une mise en œuvre cohérente d'une politique du logement adaptée à son époque, aux besoins des citoyens et au souci d'égalité que nourrit l'idéal républicain[221]. Cette idée semble être adoptée au paragraphe 66 de la stratégie mondiale du logement dans lequel il est recommandé que « *Chaque fois que possible et selon les besoins, les gouvernements devraient s'efforcer, dans le cadre national, de décentraliser les politiques du logement et leur administration aux niveaux infranational et local* »[222]. Car en effet, « ce sont les acteurs infra-étatiques qui connaissent le mieux la misère sociale de leurs habitants et qui à ce titre devraient être chargés de mener de véritables politiques sociales en précisant ou en adaptant au plus près les dispositifs nationaux aux particularités de leur territoire. La connaissance du besoin constitue la première étape de la

habitants, et peut être considérée par l'Etat comme une ville urbaine. Voir Issa DJIGUIBA, « Défense des droits au logement au Mali : L'ODDL ouvre une nouvelle antenne à N'Tabacoro », in *Bamada. Net* (le Mali dans le net) 23 janvier 2020, disponible à http://bamada.net/defense-des-droits-au-logement-au-mali-loddl-ouvre-une-nouvelle-antenne-a-ntabacoro

[219] Paul MARTENS, « Les communes et les droits économiques et sociaux », *Droit communal*, 1996, p. 219.

[220] Richard TSHIENDA MUAMBI, *L'effet de standstill des droits fondamentaux dits de la deuxième génération vu par le juge constitutionnel belge*, op. cit.

[221] Ouahab BOUREKHOUM, *Le droit au logement en France et en Italie*, Thèse de Droit de l'Université de Toulon, 2012, pp. 232-233. Dans ces pages, l'auteur informe que la loi Française n° 90-449 du 31 mai 1990 dite loi Besson, avec pour objectif de mettre en œuvre le droit au logement ; est une loi qui vise à garantir un droit au logement par la création de « plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées » (PDALPD) et un « dispositif d'incitation à l'investissement locatif ». En engageant sa politique du logement sur la voie de la « déconcentralisation », l'Etat Français a entendu responsabiliser les collectivités territoriales en leur délégant certaines compétences qui lui appartenaient jusque-là. Selon P. VALADOU (in thèse d'Ouahab BOUREKHOUM, *Le droit au logement en France et en Italie*) la « déconcentralisation » est le mode d'organisation de l'action locale de l'Etat lorsqu'il confie de manière temporaire et révocable aux collectivités territoriales et à leurs groupements l'exercice de certaines de ses attributions sur leur territoire.

[222] Cf. Conférence des Nations Unies sur les établissements humains (HABITAT II), Istanbul (Turquie), A/CONF.165/14, du 7 août 1996, paragraphe 66, p. 40.

réponse, laquelle, en vertu du principe de subsidiarité, devrait appartenir à l'acteur le plus proche, à l'échelon le plus pertinent et le plus efficace à même de réaliser le droit au logement »[223].

Dans la mesure où le rôle de « chef de file » de l'Etat ne permet pas à celui-ci d'assurer l'exercice d'un droit au logement uniforme sur le territoire national, la solution du problème devrait à notre sens transiter par un appel à l'aide de l'ensemble des collectivités. Cette nouvelle perspective ferait de lui, non plus le *« débiteur du droit au logement »* mais l'*« acteur de la politique du logement »*[224].

Paragraphe II : Les lacunes dans la mise en œuvre législative du droit international

L'étude de la juridicité des dispositions constitutionnelles des Etats de l'Afrique de l'Ouest, si elle donne à voir quelques initiatives que nous détaillerons dans le titre suivant, révèle cependant qu'elle ne s'aligne pas sur certaines règles internationales.

On constate en effet des lacunes législatives au regard de l'obligation de réglementation normative qui s'impose à ces Etats[225]. Les initiatives législatives devraient s'appuyer sur des indicateurs et des critères permettant de surveiller de près les progrès accomplis et accorder une attention particulière à tous les groupes vulnérables ou marginalisés[226]. Malgré cela, les pauvres des villes des Etats étudiés, en particulier les femmes et les enfants, sont forcés de vivre dans des abris de fortune, dans des conditions indécentes et dégradantes qui mettent en danger leur santé physique et mentale. Avec la réglementation du droit au logement très imparfaite qui existe actuellement, les citoyens ne peuvent se prévaloir d'un quelconque droit au logement. Cet état de chose est dû en partie à la complexité qui entoure les procédures qui, de manière directe ou indirecte, concourent à la réalisation du droit au logement. La situation du logement dans ces Etats demeure très critique car l'essentiel de l'effort public en matière de logement s'est orienté vers un produit adapté à la partie la plus solvable de la population, laquelle peut satisfaire ses besoins de façon autonome alors que très peu de moyens ont été investis pour la satisfaction des pauvres et des personnes vulnérables.

Par ailleurs, on constate dans ces Etats l'inexistence de stratégie nationale de prise en charge des personnes sans abri, sans logement, en situation de logement précaire ou de

[223] Ouahab BOUREKHOUM, *Le droit au logement en France et en Italie*, *op. cit.*, p 233.
[224] *Ibidem*
[225] Alain Didier OLINGA, « Droit à l'égalité et la réalisation des droits économiques sociaux et culturels dans le cadre de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples » *cahier africain des droits de l'homme,* n°10, avril 2004, p. 21.
[226] CODESC Observation générale nº 4 : Le droit à un logement suffisant, *op. cit.*

logement inadéquat, qui devrait pourtant être l'objet des politiques pour l'accès au logement et une priorité de l'intervention publique. La finalité de l'intervention publique en faveur des personnes sans « chez soi » serait de leur permettre l'accès à un logement décent, pérenne, adapté à leur situation et de pouvoir s'y maintenir. Pour ce faire, il faudrait mobiliser l'ensemble des aides existantes (demandes de logement social, aides personnelles au logement, etc.), s'assurer de l'ouverture des droits et mettre en place les actions d'accompagnement nécessaires, adaptées dans leur forme, leur intensité et leur durée. Cependant, l'observation des législations des Etats étudiés ne montre aucune réalisation afin d'assurer l'effectivité de ce droit. Il n'est pas possible pour une grande partie de la population de « *vivre en sécurité, dans la paix et la dignité* » ainsi que cela est demandé par le Comité des DESC[227] qui affirme que certains aspects du droit doivent être pris en considération à cette fin dans n'importe quel contexte, à savoir « *la sécurité légale de l'occupation* », « *l'habitabilité* » et « *l'emplacement* » du logement[228].

Un autre élément du problème tient au fait que les Etats ne cherchent pas à faire respecter des normes qui sont inaccessibles pour une grande partie de la population. On remarque ainsi que les victimes de déguerpissements, abandonnées par l'Etat, sont souvent relogées chez des amis ou dans la famille, dans des conditions de grande promiscuité et souvent très loin de leur lieu d'occupation professionnelle ou d'éducation. En ce sens, nous croyons que les Etats violent leurs obligations en matière de droit au logement, aucune mesure n'ayant été prise pour rendre les logements accessibles et habitables pour les personnes présentant des besoins particuliers en matière de logement, comme les familles avec enfants, les personnes âgées[229] et les personnes handicapées[230].

En outre[231], certains groupes ou individus se heurtent à des difficultés particulières lorsqu'il s'agit d'exercer leur droit à un logement convenable du fait de la discrimination ou de la stigmatisation dont ils font l'objet ou de la combinaison de ces facteurs. En effet, on l'a dit, l'essentiel de l'effort public en matière de logement s'est orienté vers un produit adapté à la partie la plus solvable de la population, laquelle aurait pu satisfaire ses besoins de façon autonome alors que très peu de moyens ont été investis pour la satisfaction des pauvres. Ainsi[232], pour protéger le droit au logement de manière efficace, il convient de prêter attention

[227] *Ibidem,* par. 7.
[228] *Ibid,* par. 8.
[229] Voir Observation générale nº 6, par. 33.
[230] *Ibidem.*
[231] Voir *Fiche d'information n° 21/Rev1,* précitée.
[232] *Ibidem*

à la situation particulière de ces individus et groupes qui se trouvent dans des situations de vulnérabilité. Les Etats devraient adopter des mesures positives pour garantir qu'ils ne soient pas l'objet d'une discrimination directe ou indirecte. Ces personnes, qui peuvent avoir des difficultés particulières, comme par exemple une mobilité réduite, ont les mêmes droits que tout un chacun et il faut pouvoir mettre en place des mesures pour leur permettre d'avoir accès à ces droits. L'article 2 § 2 du PIDESC dispose en effet que tous les droits énoncés dans le Pacte doivent être exercés sans discrimination[233]. Cela signifie que ces personnes doivent pouvoir exercer leur droit à un logement convenable dans des conditions d'égalité avec la population majoritaire.

Considérant cette exigence, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels souligna dans son Observation générale n° 4 que les personnes handicapées devraient avoir pleinement accès et en permanence à des ressources adéquates en matière de logement et que les lois et politiques devraient prendre en considération les besoins particuliers de ces groupes[234]. Le rapporteur spécial sur le logement convenable a également souligné que les personnes handicapées devaient non seulement pouvoir accéder au logement physiquement et économiquement mais aussi pouvoir participer véritablement à la vie de la collectivité dans laquelle elles vivent[235]. Il est encore stipulé dans la Convention relative aux droits des personnes handicapées[236] que les Etats sont tenus de promouvoir, protéger et assurer la pleine et égale jouissance de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales aux personnes handicapées, y compris le droit à un logement convenable. Toutefois, les législations et leur mesures d'application ne semblent pas prendre en considération les besoins de ce groupe spécial qui fait pourtant partie des groupes mentionnés au paragraphe 8 (e) de l'Observation générale n° 4[237]. En effet, une étude a révélé que le nombre de logements d'habitation qui ont

[233] Article 2 (2) du PIDESC « Les Etats parties au présent Pacte s'engagent à garantir que les droits qui y sont énoncés seront exercés sans discrimination aucune fondée sur la race, la couleur, le sexe, la langue, la religion, l'opinion politique ou toute autre opinion, l'origine nationale ou sociale, la fortune, la naissance ou toute autre situation ».

[234] Voir CoDESC, Observation générale n° 4, *op. cit.*, para 8 (e).

[235] Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), *Fiche d'information no 21*, *op. cit.*, p. 28.

[236] Convention signée et ratifiée par tous les Etats étudiés ici. L'état de la signature et de la ratification est disponible à https://treaties.un.org/doc/Publication/MTDSG/Volume%20I/Chapter%20IV/IV-15.fr.pdf

[237] CoDESC Observation générale nº 4, paragraphe 8 (e) : « … *La facilité d'accès*. Un logement convenable doit être accessible à ceux qui y ont droit. Les groupes défavorisés doivent avoir pleinement accès, en permanence, à des ressources adéquates en matière de logement. Ainsi, les groupes défavorisés tels que les personnes âgées, les enfants, les handicapés physiques, les incurables, les séropositifs, les personnes ayant des problèmes médicaux chroniques, les malades mentaux, les victimes de catastrophes naturelles, les personnes qui vivent dans des régions à risques naturels et d'autres groupes devraient bénéficier d'une certaine priorité en matière de logement. Tant la législation en matière de logement que son application devraient prendre pleinement en considération les besoins spéciaux de ces groupes. Dans de nombreux Etats parties, un des principaux objectifs de la politique en matière de logement devrait consister à permettre aux secteurs sans terre ou appauvris de la société d'accéder à la propriété

pour vocation d'accueillir les personnes handicapées dans le monde ne représente qu'un très petit pourcentage[238]. Les ressources en place ne permettent pas un accès complet et permanent au logement adapté pour les personnes handicapées. L'avantage des habitations spécialisées pour les personnes handicapées est qu'elles offrent un service adapté en disposant de ressources humaines, comme des préposés à l'aide domestique et aux soins personnels ou à des services d'infirmiers par exemple[239]. L'on constate également[240] dans les lois sur le bail d'habitation plusieurs obstacles à l'exercice du droit à un logement convenable par les personnes handicapées, y compris le manque d'accessibilité physique, la discrimination et la stigmatisation permanentes. L'accessibilité reste une question centrale : les logements, les infrastructures connexes et les quartiers d'habitation sont généralement conçus pour des personnes qui n'ont pas de handicap. Les personnes handicapées, du fait qu'elles sont souvent exclues ou marginalisées, sont rarement consultées lorsque de nouveaux ensembles ou quartiers d'habitation sont créés ou lorsque des logements insalubres sont rénovés. Au regard des prescriptions internationales, l'accessibilité de la maison doit être adaptable aux travaux simples, aux besoins particuliers des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant, de façon à leur permettre au moins l'utilisation de la cuisine ou d'une partie du studio aménagée en cuisine. Or, l'observation des dispositifs législatifs des Etats étudiés montre que l'obligation de réaliser le droit au logement n'est pas complètement respectée pour ce type de personnes.

Il semblerait également que dans les Etats étudiés les politiques publiques d'accès au logement, ne prennent pas en considération les besoins d'autres groupes vulnérables, notamment ceux sans véritable revenu. Il en est ainsi au Mali, au Sénégal, au Burkina Faso, en Côte d'Ivoire, au Nigéria, au Ghana et au Bénin, où il n'existe aucune allocation de logement en faveur des ménages les moins nantis. Au nombre de ceux-ci figurent par exemple les ménages à faible revenu, les personnes de 55 ans et plus, seules ou en couple, ainsi que les familles avec au moins deux enfants à charge, quelles que soient leurs occupations. Pourtant, le Comité des DESC soutient que des stratégies gouvernementales claires devraient être

foncière. Il faut définir les obligations des gouvernements à cet égard afin de donner un sens concret au droit de toute personne à un lieu sûr où elle puisse vivre dans la paix et la dignité, y compris l'accès à la terre ; … ».

[238] Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des droits de la femme de France, *L'offre d'habitat alternatif au logement ordinaire et au logement en institution pour personnes handicapées et personnes âgées*, étude réalisée par OXALIS pour le compte de la DGCS (Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des droits de la femme), janvier 2015.

[239] Maroine BENDAOUD, « Le droit au logement tel que vu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels : sa mise en œuvre Québécoise est-elle conforme ? », *Revue québécoise de droit international / Québec Journal of International Law / Revista quebequense de derecho internacional*, 23(2), p. 119. Disponible à https://www.erudit.org/fr/revues/rqdi/2010-v23-n2-rqdi05204/1068400ar.pdf

[240] Voir Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), *Fiche d'information no 21*, *op. cit.*, p. 26.

adoptées, appuyées par l'octroi des ressources nécessaires provenant des fonds publics[241]. En conséquence, les Etats sont par exemple tenus de « *construire des logements à bas prix en quantité suffisante et garantir que les plus pauvres y auront accès à travers des systèmes de subventions* »[242].

Ce silence législatif à l'égard des personnes vulnérables nous amène également à constater qu'il n'a pas été mis en place de dispositif de lutte contre la discrimination en raison de l'âge dans l'accès au logement. Même si l'âge ne constitue pas nécessairement une situation de vulnérabilité, la vieillesse augmente la probabilité d'une situation de dépendance qui appelle dès lors une protection spécifique. Un parallèle peut être fait entre la situation des personnes âgées et celles d'autres personnes en perte d'autonomie (troubles psychiatriques, handicap). Or, les personnes âgées, qu'elles soient locataires du parc privé ou social, propriétaires occupants ou bailleurs, ne bénéficient pas de droits ni de protections particulières liées selon les cas, à l'âge, aux ressources ou à la perte d'autonomie. Les lois portant sur les relations entre bailleurs et locataires ne contiennent pas de dispositions particulières pour les personnes âgées.

Au regard de ce qui précède, il y a lieu de noter que reconnaître le droit au logement implique de lutter pour l'inclusion des personnes les plus vulnérables de la société afin de faire respecter l'obligation des Etats de garantir une vie digne pour tous. En effet, « L'insuffisance du logement, les expulsions forcées ou le fait d'être sans-abri ont tendance à avoir de profonds effets sur les enfants compte-tenu de leurs besoins particuliers, à nuire à leur croissance, à leur développement et à leur capacité d'exercer tout un ensemble de droits fondamentaux, y compris le droit à l'éducation, le droit à la santé et le droit à la sécurité de leur personne »[243].

En définitive, l'on constate que l'action des Etats étudiés présente des lacunes. Notons que si les ressources financières des pays en question ne suffisent pas pour appliquer les stratégies choisies par l'Etat partie au PIDESC, celui-ci peut, dès que possible, faire une demande de coopération internationale, de sorte à pouvoir atteindre ses objectifs. En effet, la solidarité internationale énoncée au premier paragraphe de l'article 2 du Pacte exige des Etats parties qu'ils mettent en œuvre les DESC, « *tant par leur effort que par l'assistance et la coopération internationales* ». Il peut s'agir aussi de la mise en œuvre de programme de lutte contre l'ineffectivité de certains droits par les institutions spécialisées et organes des Nations

[241] *Ibidem*, p. 15.
[242] Christophe GOLAY et Melik ÖZDEN, *Le droit au logement. Un droit humain fondamental stipulé par l'ONU et reconnu par des traités régionaux et de nombreuses Constitutions nationales*, *op. cit.*, p. 24.
[243] Haut-Commissariat aux droits de l'homme, *Le droit à un logement convenable*, Fiche d'information n°21/Rev 1, op.cit., p 21.

Unies telles l'UNESCO, OMS, ONU-HABITAT[244]. Cela signifie également que, comme pour les autres droits humains, les Etats ont l'obligation non seulement de respecter et d'appliquer les DESC dans leur pays, mais également de coopérer avec d'autres Etats et les institutions internationales pour la pleine réalisation de ces droits.

On peut toutefois constater quelques garanties assurées par le droit des Etats examinés.

[244] Liste et contenu des institutions spécialisées des N.U disponible à https://www.un.org/fr/sections/about-un/funds-programmes-specialized-agencies-and-others/index.html

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE

Chaque droit fondamental est par lui-même l'expression d'une valeur qui, parce qu'elle est reconnue par la constitution, ne peut rester platonique et, par conséquent, ne peut laisser les pouvoirs publics indifférents[245]. Dès lors, conformément aux exigences internationales qui leur sont opposables, ceux-ci devraient assurer les dispositifs d'action publique pour la mise en œuvre du droit consacré.

Cependant, nous avons constaté le caractère trop incertain des dispositifs de protection du droit au logement. En effet, il n'existe pas dans les Constitutions des Etats étudiés, d'autorités ni de procédures spéciales permettant aux particuliers de se défendre d'une atteinte au droit concerné. Cependant, on a constaté que lorsque le législateur transgresse la constitution en n'adoptant pas les mesures adéquates à la mise en œuvre du droit au logement ou en limite son exercice, le juge constitutionnel peut en principe (nous examinerons la réalité de contrôle dans la seconde partie) assurer la protection de ce droit dans le cadre de son contrôle de constitutionnalité des lois, voire d'autres actes.

En outre, pour ce qui est de la mise en œuvre du droit au logement, la mise en œuvre d'une stratégie nationale est également exigée pour respecter l'obligation de « s'engager à agir…par tous les moyens appropriés »[246]. Cette stratégie doit définir les objectifs d'amélioration dans ce secteur et déterminer les ressources disponibles pour atteindre les objectifs, en plus de prévoir un calendrier pour la réalisation de ceux-ci[247]. Toutefois, il n'a été nullement constaté dans ces Etats de telle initiative, ce qui nous a permis de parler de lacune dans les initiatives législatives de ces Etats et de montrer que le cadre juridique des Etats d'Afrique de l'Ouest comporte de nombreuses insuffisances.

[245] Marc VERDUSSEN, Sébastien DEPRE, Thomas BOMBOIS, « Les devoirs fondamentaux en droit constitutionnel comparé » *in* François Ost, Hugues Dumont, Sébastien Van Drooghenbroeck (dir.), *La responsabilité, face cachée des droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 271.
[246] Voir Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), *Fiche d'information no 21*, *op. cit.*, p. 30.
[247] Voir Observation générale no 4, *op. cit.*, para. 12 ; *La Stratégie mondiale des Nations Unies du logement jusqu'à l'an 2000*, adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies dans la résolution 43/181, le 20 décembre 1988 [Stratégie mondiale du logement].

CONCLUSION DU TITRE PREMIER

En s'appuyant sur le texte fondamental de chaque Etat étudié, l'étude met en lumière la problématique du droit constitutionnel au logement ainsi que sa portée. Nous avons mis l'accent sur la difficile reconnaissance constitutionnelle du droit au logement, sa portée dépendant du législateur en raison des imprécisions constitutionnelles.

Or, cette dernière est insuffisante et force est de constater que le droit à un logement convenable n'est pas considéré comme un droit prioritaire pour les Etats d'Afrique de l'Ouest.

Certes, l'adhésion à des traités internationaux et la constitutionnalisation de ce droit impose aux Etats le devoir de prendre des mesures en vue de sa mise en œuvre[248]. Certes, encore, si le législateur n'agit pas dans le respect de la Constitution, le juge constitutionnel pourrait garantir le respect du droit au logement à travers l'inconstitutionnalité de la loi prévue par le législateur.

Cependant, on a montré qu'il ne suffit pas de consacrer ce droit ; il faut également garantir son effectivité. A cet égard, la plupart des théoriciens du droit affirment généralement qu'un droit dont la violation ne serait pas sanctionnée, n'est pas un véritable droit[249]. On a constaté que les autorités publiques ont une obligation de moyen dans l'exécution du droit au logement[250]. Malheureusement, une analyse de lois des Etats étudiés montre que ce droit est dépourvu d'effet pratique et ne constitue pas un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation[251]. En particulier, il n'existe pas dans les Etats d'Afrique de l'Ouest de lois grâce auxquelles toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, aurait droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir[252]. Autrement dit, il n'existe pas de solidarité nationale, ni de stratégie nationale de logement. Les indicateurs tendent au contraire à montrer des déficiences dans la mise en œuvre du droit au logement dans la mesure où certains groupes ou individus se heurtent à des difficultés particulières lorsqu'il s'agit d'exercer leur droit à un logement

[248] V. MRATTCHKOV, « Constitutionnalisation des droits sociaux fondamentaux et les taches du législateur en vue de garantir leur exercice : l'expérience bulgare », *in Liber amicorum Maxime Stroobant*, Gand, Mys & Breesch, 2001, p. 169.
[249] Nicolas THIRION, *Théories du droit*, Faculté de droit de l'Université de Liège (notes de cours), 2012-2013.
[250] Bernard HUBEAU, « La mise en œuvre du droit fondamental au logement : mais (comment) le droit fondamental au logement fonctionne-il ? », *in* Nicolas BERNARD ET Bernard HUBEAU (éd.), *Recht op wonen: naar een resultaats-verbitenis ? Droit au logement : vers une obligation de résultat* ?, Bruxelles, La charte, 2013, pp. 15 et 16.
[251] Voir Christophe GOLAY et Melik ÖZDEN, *Le droit au logement. Un droit humain fondamental stipulé par l'ONU et reconnu par des traités régionaux et de nombreuses Constitutions nationales*, op. cit.
[252] *Ibidem*

convenable du fait de la discrimination ou de la stigmatisation dont ils font l'objet ou de la combinaison de ces facteurs.

Dès lors, on remarque que les Etats d'Afrique de l'Ouest n'ont pas réussi à respecter leur obligation internationale découlant du PIDESC de « s'engager à agir ... par tous les moyens appropriés » pour garantir le droit au logement.

TITRE II :

RESPECT CONTRASTE DU DROIT INTERNATIONAL PAR LA LEGISLATION

En Afrique, de nombreux habitants des villes sont dans une situation précaire, soit parce qu'ils sont occupants précaires de maisons locatives parfois innommables, à la merci de leur propriétaire, soit parce qu'ils n'ont pu construire, sans sécurité, que sur des terrains qu'ils ont achetés auprès de prétendus propriétaires, de chefs coutumiers ou de lotisseurs clandestins[253]. Or dans une société urbaine, le logement n'est pas qu'un bien ; il est le lieu et le moyen d'insertion dans la société ; il permet d'appartenir à cette société, d'y prendre rang[254].

En adoptant certains textes au lendemain des indépendances, les législateurs des Etats d'Afrique de l'Ouest ont tôt fait d'affirmer des pans du droit au logement. A cette époque, ces Etats connaissaient un accroissement important de leur population, dû à la croissance économique et à un exode rural remarquable. Cet afflux de la population dans les villes a suscité un développement anarchique des principaux foyers urbains, caractérisé par une urbanisation incontrôlée et des habitats spontanés. Ces Etats se sont ainsi retrouvés face à une situation où *« le normatif court très loin derrière le spontané* » pour reprendre les mots de Maurice KAMTO[255].

Face à cela, ils ont été amenés à réagir, d'une part par l'adoption d'un régime foncier et domanial devant permettre un accès facile à la propriété foncière et, d'autre part, par la planification et la réglementation de l'espace urbain pour faciliter un développement rationnel des principales agglomérations. Cette nouvelle organisation était nécessaire pour maîtriser la croissance urbaine et l'offre de terrains aménagés toujours en-deçà des besoins. Cela leur a permis dans une certaine mesure, grâce au droit et à la planification urbaine pourtant très mal appliqués et orientés, de s'assurer la maîtrise des sols et l'accès aux espaces aménagés pour construire des logements. Cependant, la complexité des procédures, l'importance des ressources à mobiliser, l'étendue de la tâche et le nombre insuffisant de compétences locales ont rapidement conduit à ce qu'on pourrait qualifier un échec.

Les Etats d'Afrique de l'Ouest ont également pris des initiatives en matière de bail d'habitation et institué des politiques sociales afin de garantir les exigences du droit au logement. Ils ont en effet édicté des lois dont la vocation première était de conférer une certaine pérennité au cadre juridique locatif, affecté jusque-là par une instabilité normative peu commune. Cette contribution était toutefois faite de lois temporaires qui le disputaient à des

[253] Jean-François TRIBILLON, « Afrique de l'Ouest : Consolider les droits fonciers urbains populaires par des formes juridique et urbaine », *in La terre est à nous ! Pour la fonction sociale du logement et du foncier, résistances et alternatives,* Paris, Collection Passerelle, mars 2014, p. 47.
[254] *Ibidem.*
[255] Cité par Bernard Raymond GUIMDO, « Le droit au logement au Cameroun : ombres et lumières d'un droit de l'homme dans un pays en développement » *Cahier de l'UCAC,* n°1, 1996, p. 197.

mesures provisoires[256] dans un contexte où se loger ou se reloger décemment devenait de plus en plus difficile pour les ménages à faibles revenus. Ainsi, à défaut de pouvoir construire un logement, ceux-ci s'installèrent provisoirement dans des habitations en les louant à des propriétaires qui en vinrent à délaisser leurs propres maisons pour les réattribuer aux plus offrants ou à leurs connaissances. La relation entre bailleur et locataire s'est donc vue juridiquement encadrée par la règlementation sur le bail afin de constituer en quelque sorte une garantie pour les parties en général et les locataires en particulier.

On observe donc dans ces Etats, depuis les indépendances jusqu'à ces dernières années, l'édiction et la mise en œuvre de certains textes juridiques qui conditionnent, soit directement soit indirectement, la jouissance du droit au logement, montrant un caractère à priori satisfaisant de la réglementation des rapports locatifs en matière d'habitation au regard des exigences internationales.

Toutefois, l'étude des ordres juridiques des Etats de l'Afrique de l'Ouest révèle que ces initiatives ne se conforment pas entièrement au droit international. En particulier, il n'existe aucun cadre général d'application du droit au logement alors que le paragraphe 12 de l'Observation générale n° 4 du CoDESC énonce certaines prescriptions dont une stratégie nationale en matière de logement telle qu'exigée dans le paragraphe 32 de la stratégie mondiale du logement[257]. La réalité des Etats permet de constater un décalage entre l'affirmation du principe du droit au logement tel qu'indiqué dans le PIDESC et développé dans les Observations générales n° 4 et 7 du CODESC et la réalité de la mise en œuvre de ce droit.

Il convient d'étudier les insuffisances des politiques législatives et réglementaires en matière foncière et d'accès au logement (Chapitre I) tout en reconnaissant le caractère satisfaisant de la réglementation des rapports locatifs en matière d'habitation (Chapitre II).

[256] Voir Nicolas BERNARD, « Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail *» in Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît et al, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 4.
[257] Le paragraphe 12 de l'observation générale N°4 du CODESC énonce que : [*le Pacte fait clairement obligation à chaque Etat partie de prendre toutes les mesures nécessaires à cette fin. Il s'agira, dans la plupart des cas, d'adopter une stratégie nationale en matière de logement qui, comme il est indiqué au paragraphe 32 de la Stratégie mondiale du logement, « définit les objectifs des activités à entreprendre pour améliorer les conditions d'habitation, identifier les ressources disponibles pour atteindre ces objectifs et les moyens les plus rentables de les utiliser et définir les agents chargés de l'exécution des mesures nécessaires ainsi que le calendrier dans lequel elles s'inscrivent* »]. (cf. Observation générale n° 4 : *Le droit à un logement suffisant (art. 11[1] du Pacte*, Doc.off. CES, 6ème sess. 1991, Doc. NU E/1992123).

CHAPITRE I :

INSUFFISANCES DES POLITIQUES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES EN MATIERE FONCIERE ET D'ACCES AU LOGEMENT

« [L]a réussite des politiques et stratégies publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, de logement, d'agriculture, d'industrie, de transport, ou encore de tourisme dépendent en grande partie de la maîtrise du foncier par l'Etat et les collectivités locales »[258]. Ainsi, en reprenant ce qui a été écrit au sujet de la Côte d'Ivoire par O. BOHOUSSOU, on peut affirmer que dans le souci d'offrir à tous un cadre de vie sain et surtout de maîtriser les effets néfastes de la croissance urbaine rapide, les Etats d'Afrique de l'Ouest ont opté pour une politique dirigiste et contraignante en matière d'urbanisme et d'aménagement des villes[259].

Pour conduire cette politique, ils ont mis en place des dispositions législatives et réglementaires relatives à la construction et à l'occupation de l'espace urbain dont l'adoption fut un acquis majeur dans le processus de prise en charge des questions de l'habitat et de garantie des conditions propices à la jouissance du droit au logement pour chaque citoyen. Ces réglementations ont été instaurées pour poser des règles d'occupation de l'espace urbain en vue d'une organisation cohérente de l'espace et de permettre à la population urbaine de mieux se loger[260].

En dépit de ces réglementations contraignantes, on assiste toutefois à la prolifération de l'habitat spontané et surtout à l'occupation anarchique et incontrôlée de l'espace urbain, due à la forte urbanisation que ces Etats ont connue qui favorisa la migration des populations vers les grands centres urbains des pays. Cette situation qui handicape le développement des Etats a conduit ceux-ci à instaurer dans les pays une sécurité foncière optimale et une bonne gouvernance foncière. Celles-ci, cependant, ne sont pas appropriées et font l'objet d'une mise en œuvre insuffisante pour garantir le droit au logement. En effet, la réalité du terrain révèle très souvent une distance entre les textes législatifs, réglementaires et leur application dans les communautés, avec l'existence d'une multitude d'institutions en charge de leur mise en œuvre dont les moyens et objectifs ne sont pas toujours coordonnés. Ainsi, on constate dans les Etats de l'Afrique de l'Ouest que la gestion foncière est caractérisée par un défaut de maîtrise et une insécurité foncière grandissante qui ont accru la paupérisation d'un grand nombre d'individus, aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain. Cette difficulté nous amène donc à constater

[258] Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière du Bénin, *Livre blanc de politique foncière et domaniale*, juin 2011
[259] André Olivier BOHOUSSOU, *Gestion foncière et discipline urbanistique en Côte d'Ivoire: apports et limites du permis de construire,* Université de Cocody Abidjan - Maitrise de recherche en géographie 2008, disponible à https://www.memoireonline.com/01/13/6851/m_Gestion-fonciere-et-discipline-urbanistique-en-Cte-d-Ivoire-apports-et-limites-du-permis-de-cons2.html
[260] *Ibidem.*

l'insuffisance du régime foncier et domanial ainsi que de la planification et de la réglementation de l'espace urbain (Section I).

En dehors de ces difficultés, les Etats ont également compris que pour favoriser l'effectivité du droit au logement, ils devraient fournir des « produits prêts à l'emploi ». Ainsi, depuis un certain temps, considérant que seul l'Etat dispose des moyens nécessaires à l'élaboration de politiques générales, des initiatives ont été entreprises. Celles-ci ont commencé par des travaux engagés pour résoudre de manière durable le déficit en logements sociaux afin de mettre fin aux occupations anarchiques des espaces urbains et à la prolifération des quartiers précaires, véritables nids d'insécurité et d'insalubrité. En effet, les pouvoirs publics ont, à travers ces politiques, voulu apporter leur appui financier à bon nombre de citoyens à revenus modestes pour qu'ils puissent être propriétaires à part entière d'un logement décent. Cependant, les politiques retenues n'ont pas favorisé une politique soutenue des investissements mais ont, au contraire, accru la paupérisation d'un grand nombre d'individus, tant elles se sont révélées impuissantes et inappropriées. Ainsi, dans l'affirmation des politiques d'accès au logement (Section II), on a constaté plusieurs décalages entre la réglementation et la réalité, laquelle ne répond pas aux exigences internationales opposables à ces Etats.

Section I : Le régime foncier et domanial et la planification et réglementation de l'espace urbain

La terre, on l'a souvent répété, revêt en Afrique une importance toute particulière[261]. Comme l'explique Alphonse YAPI DIAHOU, cette importance capitale de la terre dans les croyances traditionnelles africaines tient dans le fait que celle-ci est considérée comme un bien sacré dont la gestion relevait, avant la colonisation, d'une collectivité de personnes sous le contrôle du membre le plus âgé[262]. L'auteur poursuit pour dire que la gestion des terres était assurée par trois échelons de pouvoir et d'autorité qui étaient les « Nana »[263], le chef du village et le chef de famille[264].

L'arrivée du colonisateur est venue bouleverser les tenures foncières coutumières par la confiscation des terres des populations autochtones au profit des gouvernants. Cette nouvelle politique a donné naissance à un arsenal juridique impressionnant et complexe de textes portant

[261] Voir notamment DIOP Mohamed, *Le centre-ville de Lomé : évolution de la situation foncière et de la trame urbaine,* Lomé, ORSTOM, 1983, 99 p.
[262] YAPI DIAHOU Alphonse, *Etude de l'urbanisation de la périphérie d'Abidjan : l'urbanisation de Yopougon*, thèse de Doctorat troisième cycle de Géographie, Université FHB d'Abidjan Cocody, 1981, 322 p.
[263] Le Nana est le dépositaire de la tradition dans les coutumes africaines.
[264] YAPI DIAHOU Alphonse, *Etude de l'urbanisation de la périphérie d'Abidjan : l'urbanisation de Yopougon*, *op. cit.*, p. 70.

sur le foncier et posant dans le détail les règles d'urbanisme. L'exercice du droit au logement étant intimement lié à l'accès à un espace aménagé pour construire[265] et dépendait de la gestion du foncier urbain. Dès lors l'Etat, le seul propriétaire de la terre, organisait par l'intermédiaire des procédures de lotissement un accès au sol en vue des constructions.

Malgré les diverses politiques publiques qui ont été mises en place par les Etats d'Afrique de l'Ouest devenus indépendants pour promouvoir le secteur de l'habitat, avec l'ouverture de vastes zones à l'urbanisation, leur action dans la mise en œuvre du droit au logement demeure timide. Nous n'analyserons que les initiatives de certains Etats francophones comme la Côte d'Ivoire, le Burkina Faso, le Bénin, le Mali et le Sénégal en raison de la disponibilité de la documentation. Nous examinerons les tentatives difficiles et compliquées de maîtrise des sols au moyen de l'établissement d'un régime foncier et domanial, d'une part (Paragraphe I) et de la planification urbaine (Paragraphe II), d'autre part.

Paragraphe I : Insuffisances du régime foncier et domanial

Dans la plupart des Etats examinés, il est difficile, voire impossible, de trouver des sols disponibles et, quand bien même on en trouve, obtenir un titre foncier n'est pas chose facile. Nos Etats ont essayé de trouver des solutions aux problèmes fonciers, notamment par la maîtrise des terres au moyen du droit. Celle-ci se fait généralement par l'immatriculation, qui est un mécanisme qui permet d'accéder à la propriété privée et est concrétisé par la remise d'un titre foncier, lequel est dans les Etats francophones, un titre inattaquable, intangible et définitif. En dépit de tous les efforts faits par les gouvernements depuis de nombreuses années, son obtention demeure toutefois difficile. D'abord, ainsi qu'expliqué par Robert SAVY, « *le sol est la matière première de l'urbanisme. Là où l'urbanisation le requiert, on doit pouvoir en disposer à un coût économiquement acceptable. Or, l'expérience a montré que le libre jeu de la propriété et du marché conduisait à une hausse spéculative des valeurs foncières et entraînait des coûts insupportables. Les autorités publiques doivent donc intervenir au nom de l'intérêt général, pour atténuer les conséquences des mécanismes libéraux* »[266]. En outre, son obtention se fait dans le cadre d'un pluralisme juridique matérialisé par la coexistence de plusieurs sources de légitimité. En effet, dans ces Etats, l'immatriculation n'est pas parvenue à faire disparaître les terrains détenus coutumièrement.

[265] Bernard Raymond GUIMDO, « Le droit au logement au Cameroun : ombres et lumières d'un droit de l'homme dans un pays en développement », *op. cit.*, p. 198.
[266] Robert SAVY, *Droit de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1981, p. 683.

Au regard de ces indications, constater l'insuffisance du régime foncier revient d'abord à souligner l'existence d'un régime foncier et domanial (A), avant de monter que ce régime est incohérent (B).

A. L'existence d'un régime foncier et domanial

Pour l'ancien rapporteur spécial sur le droit au logement convenable, Miloon KOTHARI, le droit à la propriété foncière est extrêmement important dans la mise en œuvre du droit au logement[267]. Dans les Etats étudiés, l'accès à ce droit se fait généralement à partir de l'immatriculation qui est considérée comme un mécanisme idoine en tant qu'il permet à la majorité des citoyens d'accéder à la propriété privée. Cette procédure a pour objet de placer un immeuble sous la maîtrise du régime des livres fonciers ; elle constitue la certification officielle de la propriété immobilière et le point de départ de toutes les constitutions et mutations de droits ultérieurs[268] avec pour but de garantir les droits réels à ceux qui en sont titulaires[269]. Cette immatriculation se fait dans ces Etats à partir d'un droit très clair en la matière : seul le titre foncier confère le droit de propriété à son titulaire et le détenteur de ce titre est reconnu comme l'unique et véritable propriétaire du terrain concerné, les autres personnes étant obligées par la loi de respecter son droit.

Ainsi, les initiatives de ces Etats semblent s'aligner sur ce que recommandait le CoDESC dans son Observation générale n° 4 pour qui « *dans de nombreux Etats parties, un des principaux objectifs de la politique en matière de logement devrait consister à permettre aux secteurs sans terre ou appauvris de la société d'accéder à la propriété foncière. Il faut définir les obligations des gouvernements à cet égard afin de donner un sens concret au droit de toute personne à un lieu sûr où elle puisse vivre dans la paix et la dignité, y compris l'accès à la terre* »[270]. Même si le rapport sur le développement humain en Afrique de l'Ouest relevait l'insuffisance d'accès au titre foncier comme étant l'un des facteurs majeurs des

[267] Cf. Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), *Fiche d'information no 21*, *op. cit.,* p. 25.
[268] Cette définition de l'immatriculation est pareille pour tous les Etats francophone de l'Afrique de l'Ouest. Ainsi, L'immatriculation est une procédure spéciale tendant à provoquer la révélation de tous droits réels déjà constitués, préalablement immatriculés sur les Livres fonciers. Cf. Article 3 du Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française applicable dans ces pays.
[269] Concernant les effets de l'immatriculation il faut remarquer avec Pierre DARESTE que « le trait essentiel du régime de l'immatriculation est l'établissement d'un titre définitif qui est désormais le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble » (cf. Pierre DARESTE, *Traité de droit colonial*, Paris, Impr. du Recueil de législation, de doctrine et de jurisprudences coloniales, 1931, Tome 2, p. 221)**.** Ainsi le titre est inattaquable par toute autre personne ; ce principe a été posé par l'article 21 du décret foncier de 1932 et développé par les articles suivants.
[270] CoDESC, Observation générale, n° 4, E/1992/2, *op. cit*., para 8 e.

dysfonctionnements urbains dans cette partie de l'Afrique[271], on remarque que ces Etats ont essayé d'apporter des solutions.

Ainsi, en Côte d'Ivoire, le décret n° 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières affirma (après la loi et les décrets de 1960) le maintien de la propriété de l'Etat sur la quasi-totalité des terres et consacra celui-ci comme étant le principal organe de régulation des opérations foncières rurales et urbaines. De son côté, la loi n° 71-340 du 12 juillet 1971 relative à l'exploitation rationnelle des terrains urbains détenus en pleine propriété indiqua que seule la détention d'un titre définitif confère la pleine propriété et la sécurité foncière[272]. Ces deux textes, qui ont plutôt consacré en réalité des pratiques administratives, n'ont pas permis de mettre en place une véritable législation sur le foncier urbain. Afin de corriger les insuffisances du cadre légal relatif au foncier urbain et faciliter l'accès à la propriété foncière, le chef de l'Etat a pris l'ordonnance n° 2013-481 du 2 juillet 2013 qui fixe les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains et son décret d'application n° 2013-482 du 2 juillet 2013[273]. L'article 2 de ce décret précise que « *la pleine propriété des terrains du domaine de l'Etat est conférée uniquement par un Arrêté de Concession Définitive (ACD)* ». La procédure actuelle supprime les titres intermédiaires antérieurs (Permis d'Habiter, Lettre d'Attribution, Arrêté de Concession Provisoire (ACP)) et instaure un titre unique de propriété dénommé « ACD »[274]. Le texte de l'ordonnance de 2013 précise les étapes et les acteurs qui interviennent dans la chaîne de production de ce titre. Ce document est signé par le Ministre en charge de la construction et de l'urbanisme pour les terrains situés dans le District d'Abidjan (Côte d'Ivoire) et hors des lotissements approuvés, et, par délégation, par les Préfets dans les villes de l'intérieur du pays. A l'instar du Certificat de Propriété[275], il est obligatoirement publié au livre foncier tenu par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques qui est un

[271] Voir Le rapport du PNUD (1993) sur le développement humain en Afrique de l'Ouest.
[272] V. Georges KOUAME (dir), *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la côte d'ivoire*, Abidjan, Banque Mondiale, Rapport final, Mars 2016, p 52. Disponible à http://www.hubrural.org/IMG/pdf/analytical_framework_for_land_governance_ivory_coast_lgaf.compressed.pdf
[273] *Ibidem.*
[274] La mise en œuvre de cette procédure a été organisée par le Ministère en charge de la construction et de l'urbanisme au moyen de l'arrêté n° 0100/MCLAU/DGUF/DAJC/DDU du 16 Septembre 2013 portant mise en œuvre du décret n° 2013-482 du 2 juillet 2013 déterminant les modalités d'application de l'ordonnance n° 2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains. Cet arrêté a initié une réforme domaniale, dite réforme domaniale de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD), dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme domaniale engagée par le gouvernement. Aux termes de l'article 6 de cet arrêté « *A partir du lundi 30 Septembre 2013, aucune demande de lettre d'attribution ou d'arrêté de concession provisoire ne doit être réceptionnée dans les services du Ministère de la Construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme et tout autre service intervenant dans la chaine de production des actes domaniaux* ». Selon l'article 8 « *tout acte domanial pris en violation du présent arrêté est nul et de nul effet* ».
[275] Le certificat de propriété est un acte officiel qui permet d'attester que le terrain est titré et appartient au détenteur du titre qui en est officiellement le propriétaire.

fonctionnaire de la Direction Générale des Impôts et dans le registre domanial du Ministère de la Construction, du Logement, de l'Urbanisme et de l'Assainissement. Aujourd'hui, l'ordonnance du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains et ses textes d'application déterminent les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, mettant un terme à la méthode de gestion antérieure. Cette procédure aboutit à la délivrance d'un titre foncier, définitif, irrévocable et inattaquable, qui est le document qui garantit, sécurise et protège le droit du propriétaire et partant le droit au logement[276]. Le détenteur d'un titre foncier est reconnu comme l'unique et véritable propriétaire du terrain concerné avec la possibilité d'y construire un logement. En 2014, ce titre foncier a encore connu une évolution tendant à favoriser les investissements[277]. En effet, son délai d'obtention est passé de 364 à 87 jours et la procédure de son obtention qui se faisait en 16 étapes est aujourd'hui réalisée en 11 étapes[278].

Cependant, les faits révèlent que les titres fonciers ne sont pas toujours délivrés au profit des véritables propriétaires. Plusieurs raisons peuvent expliquer ce phénomène : la crise du logement, la cupidité, la paupérisation, l'ignorance de la réglementation foncière ou encore la résistance à une réglementation foncière jugée contraire aux droits coutumiers. L'annulation de tels titres fonciers rétablit les droits des véritables titulaires. Il convient donc que le régime d'annulation des titres fonciers soit rigoureusement élaboré, afin de garantir le droit de ces derniers. Le juge administratif ivoirien a montré qu'il était conscient de cette exigence dans son contrôle de l'Administration. Il permet en effet, notamment, aux administrés de jouir du droit qui est le leur et de ne pas être victimes du dictat des deux administrations en charge de la délivrance du titre de propriété, à savoir le Ministère de la construction et de l'urbanisme et le Ministère des finances[279].

---

[276] « Juridiquement parlant, c'est une feuille ouverte des livres fonciers tenus par le Conservatoire de la propriété foncière, chargé d'assurer la garantie des droits réels qu'on possède sur un terrain » (http://groupefiguiers.com/2020/10/26/cest-quoi-le-titre-foncier/). L'Etat qui est une personne morale dispose de nombreuses et vastes étendues de terre à l'intérieur du pays comme à l'étranger. Toutes ces terres devraient être protégées et sécurisées. Il y a également des personnes physiques dont les biens immobiliers et mobiliers, comme des terrains, maisons et immeubles, nécessitent une protection efficace, fiable, unique et authentique. Cette protection passe par l'obtention du titre foncier qui consolide à partir de sa délivrance la sauvegarde de ses derniers.

[277] Voir Service environnement des affaires du centre de promotion des investissements en côte d'ivoire (CEPICI), *Carnet des réformes 2014 d'amélioration de l'environnement des affaires en côte d'ivoire, focus doing Business 2015 : Carnet des Réformes au 31 mai 2014 pour une Règlementation SMART de l'Environnement des Affaires en Côte d'Ivoire*, Réf.: 30_2014/SEA/050614, 15 juillet 2014, disponible à https://cepici.gouv.ci/web/docs/carnet-des-reformes-mai-2014.pdf

[278] Arrêté interministériel n° 116/MCLAU/MEMIS/MPMEF/MPMB/MIE/MPTIC du 11 mars 2014 portant règlementation des procédures d'octroi du Permis de Construire.

[279] Il est en effet intervenu, comme nous le développerons dans la deuxième partie de l'étude, pour arrêter la « *zizanie entre les deux administrations en charge de la gestion des terrains urbains : d'une part le ministère de la construction et de l'urbanisme compétent pour l'attribution, le retrait et le prononcé du retour des terrains au*

Le régime foncier ivoirien est également confronté, comme l'explique le Professeur Pierre-Claver KOBO (président de la Chambre administrative de la Cour suprême de Côte d'Ivoire) à la « barrière foncière » constituée par les terrains détenus coutumièrement[280]. En effet, « *nulle part en Afrique noire, le domaine, la nationalisation ou l'immatriculation ne sont parvenues à faire disparaître les modes de tenure foncière coutumière. La vitalité de celle-ci est telle que les ignorer au nom de la stricte légalité, c'est bien souvent se condamner à l'échec ou allumer des révoltes populaires. Ces perspectives ont conduit les pouvoirs publics urbains dans la quasi-totalité des Etats africains à mettre au point des procédés originaux pour s'assurer la maîtrise effective des possessions foncières coutumières nécessaires à l'urbanisation* »[281].

I1 existe en effet en Côte d'Ivoire, en dehors de la procédure d'expropriation, plusieurs modes exceptionnels d'acquisition de la propriété d'un bien immobilier par l'Etat comme la purge des droits coutumiers. Celle-ci est réglementée aujourd'hui par le décret n° 2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général dont l'article 6 dispose : « *La purge des droits coutumiers sur les sols donne lieu, pour les détenteurs de ces droits, à compensation, en numéraires ou en nature, et à indemnisation. La compensation correspond à la perte de la source de revenus qui peuvent être tirés du sol. Elle peut se faire (i) en nature, par l'attribution à titre gratuit de lots de terrains, équipés ou non, dits lots de compensation ; (ii) en numéraires, (iii) en nature et en numéraires. L'indemnisation correspond à la destruction des cultures et impenses existant sur les terrains agricoles au moment de la purge. Les indemnités sont déterminées à partir du barème fixé par le ministère chargé de l'agriculture* ». Cette « purge » est exercée par l'Etat pour son compte ou pour celui des collectivités territoriales et permet à l'Etat de se constituer une réserve foncière. Pour l'essentiel, il faut retenir que la « purge » des droits coutumiers obéit à des

domaine privé de l'Etat, et d'autre part le ministère des finances au travers du conservateur… ». (cf. Rapport du Président de la chambre administrative de la cour suprême dans l'affaire *Touré Abiba et autres c. ministère de l'économie et des finances-directeur du domaine et de la conservation foncière* du 17 décembre 2008, p. 4). Dans son rapport annuel 2012-2013 adressé au Président de la République conformément à l'article 171 de la loi n° 94-440 du 16 août 1994 déterminant la composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la chambre administrative de la Cour Suprême, l'institution note que « *les requêtes pour excès de pouvoir sont, en général, dirigées contre le Ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme, dont les décisions, relatives à l'attribution ou au retrait de concessions foncières, sont fréquemment mises en cause. A titre d'illustration, sur 112 requêtes pour excès de pouvoir enregistrées au cours de l'année judiciaire 2012-2013, 45 se rapportent à ses décisions* » (cf. rapport de l'année judiciaire 2012-2013, p. 4 disponible à http://www.consEtat.ci/app/webroot/img/files/pdfs/CACS_rapport_annuel_2013.pdf)

[280] KOBO Pierre-Claver, « L'urbanisation et les droits coutumiers », *cités africaines / African cities,* n° 2 janvier-mars 1985, pp. 28-31. Disponible à https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_5/b_fdi_14-15/17806.pdf

[281] *Ibidem.*

exigences et met à la disposition des populations et pour le compte de l'Etat les terres détenues antérieurement par les communautés villageoises. Elle : -Vise l'extinction des droits coutumiers des détenteurs sur leur sol, - Donne lieu pour leurs détenteurs à compensation (à cet effet, une commission administrative est chargée d'identifier les terres concernées, leur détenteur et de proposer la compensation au Ministre en charge de l'urbanisme et au Ministre chargé de l'économie et des finances). - S'opère par voie administrative. Cette réglementation facilite l'accès à la réserve foncière et permet d'obtenir des terres pour la construction des habitations. Elle s'applique aux terres détenues sur la base des droits coutumiers, que celles-ci soient mises en valeur ou non. Il s'agit des terres comprises dans les périmètres des plans d'urbanisme ou d'opérations d'aménagement d'intérêt général dont la délimitation a fait l'objet d'un arrêté du ministre en charge de l'urbanisme.

La question de la purge des droits coutumiers pose la question des déguerpissements. En effet, dans le District d'Abidjan (capitale économique de la Côte d'Ivoire), l'urbanisation accélérée s'effectue au détriment de nombreux villages[282] et provoque généralement le déguerpissement des populations riveraines des zones concernées[283]. Les lotissements, qui en sont la matérialisation, donnent lieu à une compensation financière destinée à assurer la réinstallation des populations concernées par de telles opérations.

Contrairement à la Côte d'Ivoire, on avait affaire au Burkina Faso à un système d'accès négocié du foncier jusqu'en 1970. La terre constituait un bien commun, un patrimoine reconnu de la communauté ; elle était un bien inaliénable et il n'était pas question de propriété individuelle du sol. Le contrôle foncier était aux mains du chef de terre – autorité coutumière issue des premiers occupants - et le droit d'usage du sol était accordé généreusement par celui-ci aux non ressortissants des localités[284]. Pour contrer ce régime considéré comme néfaste, des initiatives ont été prises dans ce pays. L'Etat burkinabé, ayant constaté les effets pervers de la spéculation résultant des précédents régimes fonciers, adopta l'ordonnance n° 84-050/CNR/PRES du 4 août 1984 portant Réorganisation Agraire et Foncière (RAF) et son décret d'application n° 85-404/CNR/PRES/PLAN-COOP du 4 août 1985. Ces textes ont été révisés

[282] Cf. KOUAME Alfred, « Anyama du fait de l'urbanisation galopante de la ville d'Abidjan, subit fortement une pression foncière », *Fratmat.info*, 17 octobre 2013.
[283] Les déguerpissements interviennent lorsque les populations se sont installées dans des zones jugées dangereuses ou interdites d'habitation ou sur le domaine public. On peut aussi relever des cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Voir le décret en annexe pour la procédure.
[284] Voir Herman Yacouba NACAMBO et Brice SANOU, « Aperçu des évolutions du cadre juridique et normatif de la gestion du Foncier au Burkina Faso », *Gouvernance en Afrique*, mai 2015, Le document recense et analyse les textes juridiques pris par le Burkina Faso dans le domaine foncier depuis 1940. C'est un recensement exhaustif qui comprend tous les textes législatifs et règlementaires. Disponible à http://www.afrique-gouvernance.net/bdf_document-1633_fr.html

pour donner naissance à la loi n° 14-96/ADP du 23 mai 1996 portant Réorganisation Agraire et Foncière et son décret d'application n° 97-54/PRES/PM/MEF du 6 février 1997. Cette loi était à ce moment le cadre de référence du foncier « urbain et rural » et était fondée sur le principe de l'affirmation du monopole foncier de l'Etat. La réforme foncière de 1996 reconduit pour l'essentiel le droit colonial et se caractérise par « *l'accaparement juridique systématique des terres vacantes et sans maîtres par l'Etat qui en a fait le domaine national pour des exigences de développement économique et qu'il administre en vue d'en assurer une utilisation et une mise en valeur rationnelles »*[285]. Le domaine national absorbe de ce fait toutes les propriétés des collectivités coutumières ou traditionnelles. L'Etat burkinabè, devenant administrateur du domaine national et attributaire des droits domaniaux, a cherché par ce biais à favoriser l'exercice du droit au logement en distribuant des terres aux nécessiteux, aussi bien en zones rurales qu'en zones urbaines. Les bénéficiaires devaient prouver la mise en valeur des terrains reçus dans le strict respect du plan d'urbanisme en vigueur. Ainsi, toutes les terres deviennent la propriété de l'Etat, abolissant les droits coutumiers, et de nouvelles institutions locales de gestion foncière, liées au pouvoir politique, ont fait leur apparition en lieu et place des chefs coutumiers. La Loi N° 034-2012 /AN du 2 juillet 2012 portant Réorganisation Agraire et Foncière (RAF) au Burkina Faso consacre quant à elle la répartition du domaine foncier national entre trois acteurs que sont : l'Etat, les collectivités territoriales et les particuliers. Elle détermine le statut des terres du domaine foncier national, les principes généraux qui régissent l'aménagement et le développement durable du territoire, la gestion des ressources foncières et des autres ressources naturelles ainsi que la réglementation des droits réels immobiliers et les orientations d'une politique agraire. Elle réaffirme donc le domaine foncier national au Burkina Faso, son article 5 disposant que ce domaine constitue un patrimoine commun de la nation et que l'Etat, en tant que garant de l'intérêt général, organise sa gestion conformément à certains principes énoncés à l'article 3 de ladite loi[286]. En dehors de

[285] Alexandre-Dieudonné TJOUEN, *Droits domaniaux et techniques foncières en Droit camerounais : Etude d'une réforme législative,* Paris, Economica, 1982, p. 68.

[286] Article 3 de la loi n° 034-2012/AN du 2 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso : *« L'aménagement et le développement durable du territoire, la gestion des ressources foncières et des autres ressources naturelles ainsi que la réglementation des droits réels immobiliers sont régis par les principes généraux ci-après : - Principe d'agrégation- Principe d'anticipation -Principe d'efficacité économique -Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural -Principe d'équité - Principe de bonne gouvernance - Principe de cohésion économique et sociale - Principe de développement durable - Principe de fonctionnalité - Principe de genre - Principe de modernité et d'authenticité - Principe de partenariat -Principe de précaution - Principe de prévention - Principe de protection de la vocation des terres - Principe de responsabilisation effective des populations - Principe de respect des droits humains - Principe de solidarité nationale - Principe de subsidiarité - Principe de transversalité - Principe d'imputabilité - Principe d'information et de participation - Principe d'innovation - Principe d'unité nationale* ».

ces principes, d'autres règles font de cette loi un acquis majeur dans le processus de prise en charge des questions de l'habitat. Elles sont en effet le fondement du régime de l'immatriculation, laquelle débouche dans cet Etat sur la délivrance du Titre Foncier, seul document qui confère le droit de propriété et garantit la construction d'un logement.

« Au Bénin, comme partout ailleurs en Afrique, la terre se trouve au centre des enjeux économiques, sociaux, culturels, environnementaux et politiques. Face à la compétition sans cesse croissante pour l'accès à la terre, la question foncière est devenue depuis quelques années, une préoccupation majeure aussi bien pour les populations que pour les autorités administratives »[287] ; « En milieu urbain, la gestion foncière est essentiellement basée sur des opérations d'aménagement foncier, notamment des opérations de lotissement. Le lotissement a pris beaucoup d'ampleur au fil des années dans la gestion du foncier au Bénin avec l'implication de la société civile et des Comités de Lotissement »[288] ; « la réussite des politiques et stratégies publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, de logement, d'agriculture, d'industrie, de transport, du tourisme dépend en grande partie de la maîtrise du foncier par l'Etat et les collectivités locales »[289]. La loi n° 65-25 du 14 août 1965, portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey, offrait une relative sécurité aux détenteurs du Titre Foncier (TF) qui reste inattaquable.

Toutefois, malgré une certaine évolution, « les réalités du foncier au Bénin justifiaient qu'une approche nouvelle soit engagée avec la participation de tous les acteurs, afin d'assurer progressivement à ce pays une sécurité foncière par la mise en œuvre d'une stratégie efficace. La mise en œuvre d'une telle stratégie passe par l'adoption d'une Politique foncière et domaniale ainsi que par la réforme de la législation foncière et domaniale » [290]. L'Etat « a montré sa volonté politique par la création d'un Ministère en charge de la réforme foncière pour que soient mieux cernés et mieux traités les problèmes fonciers qui entravaient le développement économique et minent la paix sociale. Ainsi, le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte Contre l'Erosion Côtière a la mission d'élaborer et d'assurer la mise en œuvre de la politique et des stratégies nationales de l'Etat en matière de réforme foncière »[291]. Le Ministère a donc initié avec la participation des acteurs du secteur foncier, la Lettre de Cadrage de la Réforme Foncière. Ses actions constituent aujourd'hui le

[287] Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière du Benin, *Le Livre Blanc De Politique Foncière et Domaniale*, juin 2011, p 17, disponible à http://www.beninsynergiepaysanne.org/doc/Livre-blanc-de-politique-fonciere-et-domaniale.pdf
[288] *Ibidem,* p. 12.
[289] *Ibid.*, p 12.
[290] *Ibid.*, p. 12.
[291] *Ibid.*

socle d'appui de la réforme foncière adoptée au cours du Forum National sur la Réforme Foncière et approuvée par le gouvernement au moyen du décret n° 693-2009 du 31 décembre 2009 qui permet d'orienter et de coordonner toutes les actions à entreprendre pour la réussite de cette réforme[292]. En outre, le Ministère affirmait dans le Livre Blanc de Politique Foncière et Domaniale que l'objectif général de la Politique foncière et domaniale était d'assurer un accès équitable et sécurisé au foncier et à la propriété foncière. Il organisait également la gestion efficace des conflits fonciers, ainsi qu'une meilleure gestion du patrimoine foncier de l'Etat et des collectivités territoriales afin de contribuer à la réduction de la pauvreté et à la réalisation d'un développement intégré et durable[293]. Selon les auteurs de ce livre blanc, grâce à la Réforme foncière, « *le Bénin, à l'horizon 2050, est caractérisé par un égal droit d'accès au foncier sécurisé, un système fonctionnel et un marché dynamique, générateur d'investissements accrus et de richesse* »[294].

Au Mali, les principes directeurs de la gestion des terres étaient, avant la réforme, pour l'essentiel, contenus dans l'ordonnance n° 00-027 du 22 mars 2000 modifiée par la loi n° 02-008 du 12 février 2002, portant Code Domanial et Foncier. Cependant, la nouvelle loi sur le foncier n° 2016-025/ du 14 juin 2016 portant modification de l'ordonnance n° 00-027/P-SRM du 22 mars 2000, modifie certaines dispositions du Code domanial et foncier en gardant les règles de l'immatriculation. En effet, l'article 75[295] de l'ancien code devenu aujourd'hui loi, rend obligatoire l'immatriculation avant toute attribution des terres par l'Etat. La loi vise entre autres à apporter une clarification dans la législation foncière en certains de ces articles afin d'apaiser la gestion domaniale et foncière en rendant la législation moins conflictuelle. Elle permet également d'éviter l'accaparement des terres par la mise en place de dispositions législatives permettant aux populations limitrophes des terrains soumis au régime de l'immatriculation d'être mieux informées et de pouvoir ainsi sauvegarder leurs droits[296]. La loi entend encore empêcher l'anéantissement des droits conférés par des actes administratifs régulièrement et antérieurement délivrés par des titres fonciers établis sur les mêmes terrains. Elle permet également de rétablir la crédibilité de la loi par la suppression des contradictions et organise la reconnaissance, après une enquête publique et contradictoire, de la légalité des

[292] *Ibid.*, p. 13.
[293] *Ibid.*
[294] *Ibid.*
[295] Article 75 du code Domanial et foncier du Mali « *L'immatriculation est obligatoire avant toute attribution de terres par l'Etat. Toutefois les terrains ruraux peuvent être attribués sous forme de concession rurale sans immatriculation préalable. Celle-ci interviendra obligatoirement lors de la transformation de la concession rurale en titre foncier* ».
[296] *Ibidem.*

droits individuels, collectifs ou coutumiers comportant emprise évidente et permanente, à la satisfaction de certaines communautés villageoises auxquelles la remise d'un titre opposable aux tiers est permise[297].

En ce qui concerne la gestion du domaine public de l'Etat, la nouvelle loi prévoit que toute attribution du titre foncier sans motif ou autorisation préalable constitue une voie de fait dont tout citoyen ou toute association dont l'objectif est la sauvegarde de l'environnement peut rechercher l'annulation[298]. Concernant le cas où, par erreur, un même immeuble ou une même portion d'immeuble serait immatriculée deux fois, la nouvelle loi prévoit que la première immatriculation régulière sera seule valable par préférence à la seconde qui sera annulée par le chef de service de la Conservation foncière. Ce dernier peut être saisi aux fins d'annulation par chacune des parties titulaires du titre. Il peut également y faire procéder d'office par instruction du chef du service des domaines, au vu d'un rapport du chef de service chargé des opérations topographiques. Cette annulation, ainsi que les opérations rectificatives de bornage et de réfection du plan s'il y a lieu, sont effectuées sans délai par le chef de service de la Conservation foncière et le chef de service chargé des opérations topographiques à la charge de l'auteur de l'empiètement[299]. Les modifications de cette loi concernent également les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation régulière. En effet, celles-ci ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle mais seulement, en cas de dol, par voie d'action personnelle en indemnisation contre l'auteur présumé, à l'exception des cas où l'action réelle en annulation du titre ou de son acte de vente est permise. Ces cas sont notamment l'immatriculation antérieure, l'erreur de bornage, l'erreur de positionnement, l'immatriculation sur des terrains détenus en vertu d'une concession urbaine ou rurale à usage d'habitation. La réécriture du code domanial et foncier apparaissait comme une nécessité pour corriger les insuffisances constatées et fixer un texte de loi mieux adapté aux réalités maliennes.

B. Incohérence de la réglementation du régime foncier et domanial

[297] M. SIDIBE, « Assemblée nationale : quitus des députés pour des textes sur le foncier, l'énergie et la formation professionnelle **»,** *bamada.net*, 30 mai 2016, disponible à http://bamada.net/assemblee-nationale-quitus-des-deputes-pour-des-textes-sur-le-foncier-lenergie-et-la-formation-professionnelle

[298] Cf. Article 42 sexies (nouveau) de ce code : « *Toute attribution du titre foncier dans le domaine public de l'Etat sans motif ou autorisation préalable constitue une voie de fait. Tout citoyen ou toute association dont l'objectif est la sauvegarde de l'environnement peut rechercher l'annulation de cette attribution* ».

[299] Cf. « Le Mali modifie certaines dispositions de son Code domanial et foncier », *Juri Afrique Magazine*, disponible à https://juriafrique.com/blog/2016/12/18/le-mali-modifie-certaines-dispositions-de-son-code-domanial-et-foncier/

Contrairement à ce que l'on pouvait penser en observant rapidement les législations foncières présentées *supra*, on constate que les régimes fonciers donnent lieu à un grand nombre de difficultés.

En particulier, dans des Etat comme la Côte d'Ivoire, on observe un pluralisme juridique qui se manifeste par la coexistence de plusieurs sources de légitimité ; on y note la présence à la fois d'une législation foncière issue du droit positif et des pratiques coutumières bien ancrées qui se superposent, dans bien des cas, avec d'autres normativités[300]. Ainsi, *« en Côte d'Ivoire comme dans d'autres pays africain, le pluralisme juridique est l'origine d'une crise de la légalité et de crispations sociales. L'accès à la terre est emblématique des difficultés et des différends qui peuvent naître de la coexistence, issue de la colonisation, d'une pluralité de modes de normativité étatique et coutumier en jeu sur un même territoire. L'articulation entre le droit étatique et le droit coutumier demeure un enjeu politique importants, notamment en raison de l'échec du droit étatique à faire, jusqu'à présent, disparaître le principe de l'appropriation coutumière. L'existence de fait de sources normatives concurrentes (principalement les coutumes locales) et l'application par les populations de ces coutumes, remet très vraisemblablement en cause la toute-puissance du principe de légalité. Cela s'observe notamment en matière de gestion foncière, et ce, qu'elle soit envisagée en zone rurale comme en zone urbaine* »[301]. Ainsi, comme observé par Aline L. AKA, dans cette gestion foncière, sans revenir sur ces textes officiels, l'Etat, dans la pratique, a laissé une absolue latitude de « débrouille » aux populations entre elles ; cette possibilité de « débrouillardise » autorise les éventuels acquéreurs à s'adresser directement aux détenteurs coutumiers, qui eux-mêmes sont, bien évidemment, libres d'alimenter le marché foncier. Cette situation donne alors lieu à des montages complexes impliquant l'administration et le village. Même si cette complémentarité nous paraît incontournable, il faut cependant voir qu'elle met très souvent dangereusement à mal la sécurité des transactions foncières[302]. Ainsi, « *dans ce contexte d'économie mal maitrisée[303] et de situation socio-politique extrêmement volatile, le pluralisme juridique en matière foncière, même fonctionnel, apparaît comme un facteur potentiel (un de plus !) de déstabilisation sociale* »[304].

[300] Comme c'est le cas également au Sénégal, où on note la présence à la fois d'une législation foncière issue du droit positif, des pratiques coutumières ainsi que le droit musulman.
[301] Aline Lamarche AKA, « L'accès à la terre en Côte d'Ivoire : diversité et variabilité des pluralismes **»,** *Revue des droits de l'homme,* N° 16, 2019, disponible à https://journals.openedition.org/revdh/7150?lang=es#quotation
[302] *Ibidem*
[303] Si l'on prend en compte toute l'économie informelle et donc parallèle.
[304] Aline Lamarche AKA, « L'accès à la terre en Côte d'Ivoire : diversité et variabilité des pluralismes **»,** *op. cit.*

La rencontre de ses deux droits (« coutumier » et dit « moderne ») a ainsi provoqué dans les sociétés Africaines des difficultés résultant de l'incompatibilité des deux ordres, aussi bien en zone rurale qu'en zone urbain[305]. Pourtant, la fin de ces pratiques coutumières devait se résoudre, on l'a vu, par la mise en œuvre de la « purge » coutumière qui se heurte cependant à des difficultés relatives au montant et au délai de paiement[306]. En outre, la coexistence de plusieurs sources de légitimité conduit à des pratiques foncières hybrides et difficilement maîtrisables notamment par les populations locales.

En conséquence, les efforts déployés pour assurer une application effective des différents textes législatifs et réglementaires n'ont pas produit les résultats escomptés qui devaient concerner, entre autres, l'élaboration d'une nouvelle politique des villes ainsi que l'amélioration de la gestion urbaine et de la gestion de l'habitat.

Cette inorganisation découle également en grande partie des lenteurs des procédures, de l'explosion des coûts et dépassements budgétaires, de la complexité des processus ainsi que du défaut d'application des lois et règlements. Ces réformes ont également favorisé l'opacité et la corruption dans les processus d'accès au sol urbain.

Ainsi, en Côte d'Ivoire, en matière de foncier urbain, l'institution de la procédure de l'ACD devait, selon les autorités en charge de son application, viser à simplifier les procédures (suppression de la lettre d'attribution et de l'arrêté de concession provisoire) et faciliter l'accès à la propriété foncière. La réalité est cependant toute autre ; les procédures pour l'obtention de l'ACD et des actes administratifs subsidiaires (notamment le permis de construire) restent encore complexes et de coûts élevés pour les individus et les opérateurs économiques[307]. Aujourd'hui, de nombreux ACD établis par les autorités ne sont pas retirés par les demandeurs du fait des coûts pratiqués. La persistance des litiges fonciers, en particulier les doubles

[305] *Ibidem*, § 55.

[306] Le barème de la purge pour la perte des droits liés à l'usage du sol est fixé à (i) 2000 F. CFA le mètre carré dans le District Autonome d'Abidjan, (ii) 1500 F. CFA le mètre carré dans le District de Yamoussoukro, (iii) 1000 F. CFA le mètre carré dans le chef-lieu de région, (iv) 700 F. CFA le mètre carré dans le département et (v) 600 F. CFA le mètre carré dans la sous-préfecture.

[307] Conformément à l'ordonnance de juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terres urbaines, seule la détention du titre de propriété dénommé Arrêté de Concession Définitive (ACD) confère une réelle protection juridique des droits sur la terre. Or, dans la pratique, plus de 90 % des bénéficiaires des biens immobiliers possèdent des titres provisoires : Permis d'habiter, Lettre d'Attribution, Arrêté de Concession Provisoire. Depuis 2013, les autorités coutumières, conformément à la pratique administrative, sont habilitées à délivrer des Attestations Villageoises aux bénéficiaires des lots urbains pour attester la propriété coutumière sur ces lots. Les bénéficiaires introduisent ensuite auprès de l'administration publique (MCLAU) un dossier de demande de titre de propriété (ACD). Malgré l'augmentation du nombre d'ACD délivré (3 800 en 2014 et 6 440 en 2015), la procédure actuelle d'établissement de l'ACD demeure complexe. Elle fait intervenir en effet plusieurs acteurs publics et privés (ministère en charge de la construction et de l'urbanisme, ministère en charge de l'économie et des finances, ministère des infrastructures économiques, géomètre expert agrée, huissier, notaire, chefferie traditionnelle...), ce qui complique la procédure et rend onéreux le coût d'établissement du titre de propriété.

attributions de lots et de titres de propriété, et les conflits de compétences entre services publics sont autant d'autres obstacles dans ce secteur. Aujourd'hui, il est illusoire d'affirmer que l'ACD peut être délivré dans un délai moyen de 6 mois ou 1 an aux usagers, malgré la création du guichet unique du foncier et de l'habitat par les autorités[308]. Par exemple, la procédure comprend au moins 16 étapes dans le District Autonome d'Abidjan et 22 étapes pour les terrains situés hors du District d'Abidjan[309].

Par ailleurs, la délivrance de l'ACD aux usagers suppose que les lotissements dans les villes soient reconnus et approuvés par le Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme. Or, très rares sont aujourd'hui les lotissements officiellement approuvés par le Ministère. A l'intérieur du pays, 90 % des lotissements effectués ne sont pas approuvés, bien que les usagers détiennent des titres administratifs (Lettre d'Attribution, Arrêté de Concession Provisoire, etc.) délivrés par les autorités compétentes, en application du décret n° 71-74 du 16 février 1974, toujours en vigueur, relatif aux procédures domaniales et foncières[310]. De ce fait, la majorité des lotissements peut être qualifiée « de hors normes » car, selon la réglementation, les usagers ne peuvent accéder à la pleine propriété foncière sur des lotissements non approuvés. Les procédures de régularisation et de redressement des lots permettant aux usagers de régulariser leur situation sont complexes et ne sont pas connues du public. La protection des droits dans la pratique rencontre beaucoup de difficultés liées à la complexité des procédures et aux coûts élevés des divers documents exigés pour l'obtention du titre de propriété[311].

---

[308] Georges KOUAME (dir*), Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la côte d'ivoire,* op. cit., p52.

[309] Dans le District d'Abidjan par exemple, la procédure peut être décrite de la manière suivante : « (i) dépôt du dossier de demande de l'ACD au guichet unique du foncier et de l'habitat du MCLAU, (ii) Instruction par la Direction du Domaine Urbain, (iii) Etablissement d'une Attestation domaniale par la DDU, (iv) Si la parcelle n'est pas immatriculée : transmission du dossier technique à la Direction du Domaine de la Conservation Foncière, de l'enregistrement et du timbre, (v) transmission du plan du titre foncier certifié à la DDU, (vi) si le terrain est immatriculé : transmission du dossier technique comportant l'attestation domaniale et éventuellement l'avis de servitude par la DDU, (vii) signature de l'ACD par le ministre en charge de la construction et de l'urbanisme, (viii) notification au demandeur par la DDU du prix d'aliénation du lot concerné, (ix) transmission du dossier par la DDU à la conservation foncière, (x) paiement par le demandeur du prix de l'aliénation du terrain au guichet unique du foncier et de l'habitat, (xi) publication de l'ACD au livre foncier par le Conservateur de la propriété foncière, (xii) Etablissement d'un état foncier par le Conservateur, (xiii) transmission par le Conservateur du dossier comportant l'original de l'ACD et l'état foncier au guichet unique du foncier et de l'habitat du MCLAU, (xiv) inscription de l'ACD dans le registre domanial par le service compétent du MCLAU, (xv) notification au demandeur de la disponibilité de l'ACD, (xvi) retrait par le demandeur de l'ACD au guichet unique du foncier et de l'habitat. Pour une lecture détaillée sur la procédure, Cf. KOBO Pierre-Claver, *La question foncière entre maux et remèdes*, Communication au séminaire gouvernemental sur la question foncière en Côte d'Ivoire, 20 juin 2012, 47 p.

[310] Georges KOUAME (dir), *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la côte d'ivoire*, *op. cit.*, p. 22.

[311] A titre indicatif, pour une nouvelle acquisition, outre les frais de demande du titre de propriété (ACD) à payer au service du guichet unique du foncier et de l'habitat, le demandeur doit s'acquitter de diverses autres taxes dont les frais de bornage à payer à la direction de la topographie du MCLAU, les frais de visite à payer au service du drainage et de l'assainissement du MCLAU, les frais de bornage contradictoire à payer au service du cadastre de

Cette inorganisation du régime foncier ivoirien se trouve également au Burkina Faso où on constate des difficultés dans le processus d'organisation du régime foncier liées à la production de parcelles[312]. Selon Jean Claude ABESSOLO, « *les chances de succès de la réforme foncière sont proportionnelles à son degré d'adaptation au régime foncier dominant et à la structure économique et sociale des pays* »[313]. Or, les effets cumulés de la croissance démographique et d'une politique de gestion des sols défaillante ont conduit à l'étalement spatial des villes et au développement de nouvelles zones périphériques d'occupation spontanée. Il faut donc procéder à des lotissements à grande échelle afin de produire des parcelles à ceux qui en feront la demande, ce qui passe nécessairement par la suppression des quartiers d'habitat spontané[314].

Dans le contexte de la ville de Ouagadougou (capitale du Burkina Faso) qui connaît un développement anarchique, la concentration humaine dans les zones non loties et les activités qui s'y exercent conduisent les autorités à procéder à la parcellisation de la zone afin de permettre sa viabilisation (routes, infrastructures sociales, sportives et marchandes, etc.). Les premiers bénéficiaires d'un lotissement devraient être les habitants de la localité et ce n'est que si, après l'attribution des parcelles aux résidents, un excédent de parcelles est constaté qu'il est possible de les attribuer à des personnes non-résidentes. Or on constate que tel n'est pas le cas. En effet, les personnes résidant dans lesdites zones ne sont pas recensées lors du passage des membres de la commission chargée de procéder à la parcellisation des zones. Aussi, les demandes d'attribution aux personnes non résidentes sont reçues en même temps que celles

---

la DGI ou encore le prix d'aliénation du sol à payer à la conservation de la propriété foncière et des hypothèques de la direction générale des impôts.

[312] Ce processus s'organisait à travers une possibilité donnée aux administrations communales de mettre en place des Directions de l'urbanisme, d'aménagement urbain et de l'habitat rattachées au Secrétariat Général des communes, avec pour objectif la production de parcelles afin de faire face aux problèmes liés à l'urbanisation galopante de ces dernières décennies et à la probable crise du logement dans la ville de Ouagadougou et d'autres villes.

[313] Cité par NDZUENKEU A, « L'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale », Conférence sur le foncier, thème : la problématique de la propriété foncière au Cameroun, sous la Direction Scientifique de Robinson TCHAPMEGNI, Membre de l'Association Française d'Anthropologie du Droit, Hôtel de Ville de Mbalmayo, le 18 novembre 2005. Disponible à http://www.icrei.fr/wp-content/uploads/PDF_FR/Tchapmegni_problematique_de_la_propriete_fonciere_cameroun.pdf

[314] Le terme habitat spontané désigne un amas désordonné de baraques, d'impasses, de ruelles tortueuses difficilement accessible aux voitures. En saison pluvieuse, il est désagréable de s'y rendre, a fortiori d'y habiter. Plus précisément, il désigne une occupation de fait d'une fraction du sol urbain par des catégories de la population pour qui l'accès aux formes légales de logements est impossible par suite d'impécuniosité chronique et subsidiairement par suite de l'insuffisance de la construction de logement bon marché. Il s'agit d'un habitat improvisé, indifférent à toute organisation préalable de l'espace urbain. Les matériaux utilisés sont le plus souvent des matériaux locaux. Dans la mesure où il s'agit d'habitat de type rural dégradé, transféré dans l'espace urbain et suburbain, on a pu les qualifier de « village » (cf. GEORGES Pierre., « L'habitat spontané : parasite de l'urbanisation en pays sous-développés », *Cahiers Internationaux de sociologie,* XLII, janvier-juin 1967, pp. 13-26.).

des personnes résidentes, avec pour conséquence une indisponibilité de parcelles pour ces dernières. Les personnes résidentes sont ainsi lésées au profit d'autres personnes et se voient obligées de se déplacer pour former une autre zone non lotie[315]. Normalement, après les opérations de réaménagement ou de remembrement prévues par la loi sur la Réorganisation Agraire et Foncière, comme celle du projet de Zone d'Aménagement Commerciale et Administrative (ZACA), un mouvement de population ne doit pas être observé après un lotissement ; pourtant, c'est le contraire à Ouagadougou[316]. Ainsi, au village de Zongo, de nombreux résidents n'ont pas pu voir leurs noms sur la liste des attributaires de parcelles où, sur 20 000 parcelles à dégager le recensement en a donné 53 693 dont 33 452 à des ménages fictifs[317]. Le chiffre est assez ahurissant et traduit un malaise dont beaucoup ignorent l'ampleur et la portée.

Par ailleurs, les procédures complexes et le coût élevé pour l'obtention du Titre Foncier constituent des handicaps majeurs pour accéder à la propriété foncière sécurisée. Dans ces conditions, les populations préfèrent se contenter d'actes précaires (permis d'habiter, certificat administratif, attestation de recasement, convention de vente, etc.).

Outre les difficultés liées à l'obtention du Titre Foncier dans les Etats cités ci-dessus, on constate la complexité qui entoure la procédure d'obtention du titre de propriété, les procédures à cette fin étant pratiquement inaccessibles.

Un autre défi pour le logement au Nigéria est le système foncier précaire dans tout le pays, notamment à Lagos. « *Les tribunaux ont jugé que le certificat d'occupation n'est pas la seule preuve du titre foncier* »[318]. Pourtant, il est généralement accepté comme la preuve la plus fiable de la propriété foncière car il entraîne une présomption de possession exclusive et de droit d'occupation[319]. Quoi qu'il en soit, des experts juridiques ont déclaré à Amnesty International que « *le processus d'obtention du certificat de propriété est lourd, long, chargé*

[315] Voir Adama OUEDRAOGO, *Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou,* Mémoire pour l'obtention du diplôme de conseiller en droits humains, Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature, juin 2010, p. 45.
[316] *Ibidem.*
[317] Voir Abdou Karim SAWADOGO et P. Oumar OUEDRAOGO, « Lotissement de Zongo », *le pays*, n°4421, lundi 3 août 2009, p. 5.
[318] *D.O. Idundun & Ors. v. Okumagba* (1976) 10 SC p. 227 and *Yekini Adedokun Oyadare v. Chief Olajire Keji* (2005) 1 SC (Pt I) 19. Cités par Amnesty international, *The human cost of a megacity: Forced evictions of the urban poor in Lagos, Nigeria,* AFR 44/7389/2017, November 2017, p.14, disponible à https://www.amnesty.be/IMG/pdf/the_human_cost_of_a_megacity_-_nigeria_forced_evictions_report.pdf
[319] I.O. Smith, *Practical Approach to Law of Real Property in Nigeria*, Lagos, Nigeria: Ecowatch Publications, January 1, 1999, p. 319.

de corruption et trop coûteux pour les citadins pauvres. Cela se traduit par des régimes fonciers précaires pour les propriétaires fonciers qui n'ont pas obtenu ce titre de propriété »[320].

Un autre facteur qui a un impact sur le mode d'occupation du logement dans ce pays notamment dans l'Etat de Lagos est l'incapacité des propriétaires de structures à obtenir les permis de construire nécessaires. Il y a 11 étapes dans le processus d'obtention du permis[321] et le demandeur doit fournir au moins 13 documents, dont le certificat d'occupation et d'autres actes à préparer par des professionnels rémunérés (ingénieurs, architectes et géomètres). En outre, un demandeur doit obtenir l'autorisation de sept agences gouvernementales avant que le permis ne soit délivré[322]. Enfin, le caractère coûteux des processus d'obtention des permis et titres de propriété rendent ceux-ci inaccessibles aux pauvres urbains qui constituent 66,9 % de la population de Lagos. En somme, les caractères à la fois trop technique et coûteux des mécanismes d'obtention des permis appropriés rendent ceux-ci difficiles à suivre pour de nombreux résidents pauvres des quartiers informels qui deviennent plus susceptibles d'être expulsés. La réglementation du logement à Lagos doit prendre en considération cette population majoritaire afin de l'inclure dans la protection de la loi[323].

Le régime foncier est également mal organisé au Sénégal où le foncier en zone rurale et urbaine est actuellement principalement régi par la loi de 1964 sur le domaine national, dans lequel ont été introduites plus de 95 % des terres. Comme dans beaucoup de pays d'Afrique de l'Ouest, les enjeux fonciers au Sénégal sont prépondérants du fait d'une inadéquation du cadre juridique et institutionnel avec les besoins des différents acteurs. Cela a pour conséquence d'entraîner des pratiques locales qui s'éloignent des textes législatifs[324]. Grâce à *« la loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant sur le transfert des compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales, les collectivités locales sont fortement impliquées dans la gestion domaniale. Ainsi, dans cet Etat, les collectivités locales administrent les terrains du Domaine*

[320] Interviews with Prof. Oludayo Amokaye and Dr. Babatunde Oni, at the Law Faculty, University of Lagos, Nigeria, on 16 May 2016. Cité par Amnesty international, « Forced evictions of the urban poor in Lagos, Nigeria », November 2017, *op. cit.*, p 14.

[321] Comme l'indique Lagos State Physical Planning Permit Authority, 'Flow Chart of Approval Process', cité par Cité par Amnesty international, « Forced evictions of the urban poor in Lagos, Nigeria », *op. cit., p 14.* Pour mieux le percevoir, il faut se referrer au Step by step guide to obtaining building or planning permit/approval in Lagos state, disponible à https://aolmanagementconsult.com.ng/a-z-what-to-know-about-obtaining-building-permit-approval-in-lagos-state-in-2021/. Où au Lagos State Physical Planning Permit Authority, disponible à https://epp.lagosstate.gov.ng/regulations/REVISED_LASPPPA_REGULATION_2019_1.pdf

[322] Voir Step by step guide to obtaining building or planning permit/approval in Lagos state, précité

[323] Amnesty international, *The human cost of a megacity: Forced evictions of the urban poor in Lagos, Nigeria,* op. cit., p.14

[324] ONU-HABITAT, *Profil du secteur du logement au Sénégal*, HS HS/118/12F, Publié par le Programme des Nations unies pour les établissements humains en 2012, p.1, disponible à http://www.iagu.org/PDF/profil_secteur_logement_senegal.pdf

national sur leur territoire en relation avec l'autorité administrative et les services techniques étatiques compétents. Ces dispositions qui régissent la gestion foncière n'ont cependant pas remplacé les pratiques coutumières et informelles qui demeurent une réalité incontournable dans les villes sénégalaises. Cette situation explique toute la complexité de la gestion foncière et est à l'origine de multiples conflits qui favorisent la prolifération des quartiers précaires »[325]. « *Le secteur du logement est en outre caractérisé par un corpus légal et réglementaire fastidieux et complexe, peu accessible aux populations à faibles revenus et dont les dispositions impliquent plusieurs acteurs institutionnels, soit 12 directions centrales de ministères différents qui interviennent dans les différents processus liés au logement*[326]*. Les responsabilités en matière de logement sont ainsi fragmentées, réparties entre plusieurs directions et ministères aux logiques et procédures souvent disparates. Cette situation explique en grande partie les lenteurs dans les procédures, l'explosion des coûts et les dépassements budgétaires. Il faut noter également la complexité des processus et donc la persistance des pratiques informelles, le défaut d'application des lois et règlements ainsi que l'opacité et la corruption dans les processus d'accès au sol urbain* »[327].

Ces malfaçons de la gestion foncière ont en outre conduit à une augmentation forte du prix des logements urbains au Sénégal. La situation est due en grande partie à la rareté des terrains aménagés et équipés et des parcelles titrées, au coût élevé des matériaux de construction, à la spéculation foncière dans les villes, à la non-participation des pouvoirs publics au financement des voiries et réseaux divers, à la fiscalisation élevée et multiple (TVA, taux d'enregistrement, etc.). Considérant toutes ses difficultés énumérées, l'on constate également que les ménages à faibles revenus face à l'indisponibilité de terrains viabilisés, équipés et accessibles à leurs revenus, ceux-ci ont recours à l'habitat informel qui se caractérise par l'insécurité foncière et l'absence d'infrastructures et de services[328].

En outre, « *pour venir à bout des quartiers précaires informels, l'Etat du Sénégal a adopté une politique de restructuration et de régularisation foncière. A cet effet, la Fondation Droit à la Ville (FDV), opérateur privé autonome, a été créée en 1991. On constate cependant qu'en 2010, le nombre de parcelles régularisées par la loi était estimé à 6 469, qui correspond à un taux de réalisation très faible quand on sait que 25 % de l'habitat urbain est informel au Sénégal, situation qui s'explique par l'indisponibilité des sites de relogement. Les programmes*

[325] *Ibidem.*
[326] *Ibid.*
[327] *Ibid.*
[328] *Ibid.*

de restructuration et de régularisation foncière sont également confrontés à des lenteurs externes et à des difficultés de financement »[329].

En définitive, comme l'indique un intervenant à la Conférence précitée sur le foncier, avec pour thème : la problématique de la propriété foncière au Cameroun, « *si la terre est un outil de production, un lieu d'investissement et de prélèvements fiscaux, il est nécessaire d'améliorer les conditions d'obtention du titre foncier et des autres titres d'occupation foncière. Cela suppose la simplification des procédures et la redéfinition de la notion de mise en valeur. La simplification de la procédure d'immatriculation implique l'intervention des structures décentralisées et déconcentrées de l'Administration, car le plus important des griefs formulés à l'encontre du régime de l'immatriculation tel qu'il vient d'être présenté est sa lenteur. En outre, le législateur de ces Etats gagnerait à renforcer l'intégration de la possession dans le processus d'acquisition de la propriété en s'inspirant des conditions et procédures en vigueur dans les pays occidentaux qui ont intégré l'usucapion*[330] *comme mode d'accession à la propriété immobilière* »[331].

De manière plus générale, dans le contexte de « guerre larvée » entre l'Etat et les collectivités tribales, les chances de succès des textes réglementaires ne pouvaient être que très minces. En effet, « *lorsqu'un droit ou un système de règlement des conflits ne rencontre pas les réalités sociologiques, il ne sera pas respecté et suivi par les populations* »[332]. Cela a fait dire à un auteur que dans ces Etats « *les législations se succèdent mais le droit reste lettre morte* »[333]. Une telle situation appelle de manière pressante à une réforme du droit foncier, car « *lorsqu'une législation est bafouée ou non appliquée de cette manière, il en résulte un discrédit pour les institutions, pour le parlement qui fait la loi, pour le gouvernement qui est chargé d'appliquer, pour la justice et, en définitive pour l'Etat* »[334].

---

[329] *Ibid.*

[330] « L'usucapion se présente comme un mode d'acquisition de la propriété et des droits réels par la possession prolongée ; c'est une sorte d'expropriation privée qui intervient par le fait de cette possession prolongée », *in* « La situation juridique des occupants du domaine national », *Conférence sur le foncier*, *op. cit.*, p. 139.

[331] Communication de Monsieur Paul FANSI doctorant en droit, « La situation juridique des occupants du domaine national », Conférence sur le foncier, thème : la problématique de la propriété foncière au Cameroun, sous la Direction Scientifique de Robinson TCHAPMEGNI, Membre de l'Association Française d'Anthropologie du Droit, op.cit., p 139.

[332] Victor-Emmanuel BOKALLI, « Justice et Etat de droit au Cameroun », leçon inaugurale prononcée à l'occasion de La rentrée académique solennelle 2000-2001 de l'université de N'Gaoundéré. Cité par Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *Le droit au logement au Cameroun : De la normativité à la justiciabilité*, *op. cit.*, p. 75.

[333] DIKA AKWA NYA BONANBEA Betote, « Lectures de l'espace Africain », *in Enjeux fonciers en Afrique Noire,* Paris, Karthala, 1982, p. 115.

[334] P. LAROQUE, cité par le député Français Claude PEYRET lors des débats parlementaires sur le projet de loi portant sur l'interruption volontaire de grossesse, Assemblée nationale Française, 1ere séance du 27 novembre 1974, *J.O de la République Française n° 93* du jeudi 28 novembre 1974, p. 7087.

Il faut noter également que les pratiques qui entourent la délivrance des titres fonciers dans ce contexte pluraliste n'ont pas aidé à améliorer la situation en raison des incohérences administratives et des pratiques de corruption qui alourdissent la procédure d'obtention du titre foncier ; il existe de nombreux dysfonctionnements qui impactent négativement les performances de ces pays en matière de planification du sol et de développement urbain.

Aussi, nous faisons le constat qu'en Afrique subsaharienne les villes se développent de façon anarchique, que ce soit en Côte d'Ivoire, au Sénégal, au Burkina Faso, au Mali et dans tous les autres Etat étudiés mais non cités ici. Les normes et orientations identifiées par les pouvoirs publics sont peu souvent respectées ; soit par manque d'informations soit en raison de l'incivisme des populations ; la question reste posée[335]. Toujours est-il que la véritable problématique à laquelle l'Afrique est confrontée est d'arriver à construire ses villes tout en tenant compte des conditions du développement durable et de la croissance économique et démographique. C'est à ces conditions que les Etats permettront pleinement la réalisation du droit à un logement convenable prescrit par leurs engagements internationaux.

Paragraphe II : La planification et la réglementation de l'espace urbain

La planification et la réglementation de l'espace urbain en Afrique peuvent favoriser l'exercice du droit au logement, même si elles le font de manière très limitée. En effet, la question de la sécurisation de l'occupation et de l'utilisation du sol a toujours été au centre des préoccupations des hommes et de leurs dirigeants. Dès lors, dans le souci d'offrir à tous un cadre de vie sain et surtout de maîtriser les effets néfastes de la croissance urbaine rapide, les Etats ont opté pour des lois en vue d'une politique dirigiste et contraignante en matière d'urbanisme et d'aménagement des villes. Ces lois sur l'urbanisme, ont pour objet *« l'amélioration des conditions de vie et de sécurité des populations au regard : de la situation financière ; de l'état des constructions ; des accès aux habitations […] »*[336].

Pour conduire cette politique, ils ont également mis en place des dispositions réglementaires relatives à la construction et à l'occupation de l'espace urbain. Parmi ces dispositions, figure le permis de construire. Il s'agit d'un document qui permet aux autorités de faire respecter les normes d'urbanisme, de sécurité et d'hygiène des villes. C'est donc en

[335] Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU) de Côte d'ivoire, *in Magazine Bimensuel Bâtir nos villes,* Septembre-Octobre 2017, p. 7, disponible à http://mclau-digital.com/n1/img/batir-nos-villes-1.pdf

[336] Christine Diane NGO MOUSSI NSOLA, *Le droit au logement au Cameroun : de la normativité à la justiciabilité, Droits économiques, sociaux et culturels*, *op. cit.*, p. 37.

principe grâce à ce document que les autorités ont un regard sur les modalités et les conditions de construction. Il a également pour objet de lutter contre les constructions illicites.

Ainsi, pour organiser la planification et la réglementation de l'espace urbain, les Etats étudiés ont mis en place des réglementations sur l'urbanisme (A) ainsi que des lois sur le permis de construire (B), lesquelles ne sont toutefois pas toujours en accord avec la réalité urbaine locale[337].

A. Les réglementations en matière d'urbanisme

Depuis l'indépendance jusqu'à ce jour, les Etats d'Afrique de l'Ouest se sont dotés d'un arsenal juridique impressionnant qui définit dans le détail les règles d'urbanisme. Certaines lois ont permis d'encadrer la gestion des terres par la mise en place de normes organisant et encadrant l'urbanisme. Dans tous les Etat étudiés, les règles sur l'urbanisme entendaient faire des villes des vitrines du développement du pays. Pour cela, ces Etats se sont résolus à ne pas laisser s'installer le désordre et l'anarchie dans la création et l'occupation de l'espace urbain en mettant en place une réglementation dirigiste très stricte. Les organes étatiques se sont imposés comme les maîtres du jeu urbain en s'appropriant plusieurs monopoles. Il s'agissait, entre autres, du monopole de la planification et de la croissance urbaine, du foncier, de la création de l'espace urbain et du contrôle de l'occupation de l'espace urbain par l'imposition d'un cahier des charges contraignant dans le domaine de la construction.

En côte d'ivoire, « *Selon le règlement général d'urbanisme, ces dispositions se concrétisent au moyen des PDU (plans d'urbanisme directeurs), des POS (plans d'occupation du sol), du permis de construire, etc. Ces règles sont destinées à faciliter l'habitation voire le logement. A cet effet, Alla DELLA, indique que c'est le Plan d'Urbanisme Directeur qui détermine le cadre juridique du développement urbain. Il poursuit pour dire que ce document comporte le tracé schématique des voies principales à conserver, à modifier ou à créer, pour que l'espace urbain soit bien organisé, avec pour conséquence un bon lotissement qui doit précéder les constructions. Selon Paul CLAVAL, le plan d'occupation du sol détermine, pour chaque parcelle, les utilisations possibles du sol et indique ce qui est constructible et ce qui ne l'est pas, ce qui est destiné aux logements et aux activités non polluantes et ce qui regroupera les industries* »[338]. Ces techniques ont été établies pour garantir la vie des citoyens et leur

[337] Voir Bernard Raymond GUIMDO, *«* Le droit au logement : ombres et lumières d'un droit de l'homme dans un pays en développement », *op. cit.*, p. 199.

[338] André Olivier BOHOUSSOU, *Gestion foncière et discipline urbanistique en Côte d'Ivoire : apports et limites du permis de construire*, Maitrise de recherche en géographie, Université de Cocody Abidjan 2008, disponible à

permettre d'atteindre les exigences du droit au logement promu par les normes internationales. Ces plans ont tenté de systématiser la planification urbaine de l'espace urbain en instituant différents plans d'urbanisme, comme en Côte d'Ivoire le plan d'urbanisation du Grand Abidjan.

Ainsi, parmi les principaux textes juridiques de la Côte d'Ivoire qui organisent l'aménagement du foncier urbain, on peut citer la loi n° 2003-208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'Etat aux collectivités territoriales. Cette loi, en ses articles 10, 11, 12 et 13, délègue plusieurs compétences de l'Etat aux collectivités territoriales (communes, départements, régions et districts) en matière d'aménagement du territoire, de planification du développement, d'urbanisme et d'habitat, de mise en œuvre du schéma directeur de l'aménagement du territoire régional, d'hygiène publique, de protection de l'environnement ainsi que de gestion des ressources naturelles. Elle indique également que les collectivités territoriales doivent donner leur avis lors de l'élaboration des plans directeurs d'urbanisme des villes et des communes ainsi que pour la production de logement sociaux et l'harmonisation des plans directeurs d'assainissement des départements[339]. Cela devait faire des collectivités territoriales des acteurs importants dans la gestion du cadre de vie des populations, les compétences désormais dévolues aux collectivités locales étant importantes. Par exemple, les communes ont certaines compétences en matière d'habitat pour créer les conditions pouvant favoriser la promotion immobilière publique et privée[340]. On notera que cette dévolution de compétences aux collectivités territoriales était souhaitée par la deuxième Conférence des Nations Unies sur les établissements humains (Habitat II) en ce qui concerne les politiques du logement. Selon cette conférence, en effet, les gouvernements devraient s'efforcer de décentraliser les politiques du logement et leur administration aux niveaux infranational et local[341].

Cette logique est également à l'œuvre au Bénin avec la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin. En effet, ses articles 82, 84, 85, 87 et 88 fixent les compétences des communes en matière (i) d'élaboration des documents de planification urbaine ; (ii) d'habitat et d'urbanisme ; (iii) de délivrance des permis d'habiter et des permis de construire et (iv) d'assainissement des zones agglomérées. Cette loi garantit la

https://www.memoireonline.com/01/13/6851/m_Gestion-fonciere-et-discipline-urbanistique-en-Cte-d-Ivoire-apports-et-limites-du-permis-de-cons4.html

[339] *Ibidem.*

[340] Cf. Loi n° 2012-1128 du 13 décembre 2012 portant organisation des collectivités territoriales en Côte d'ivoire.

[341] UN, A/CONF.165/14, 7 août 1996, p. 40.

sécurité légale de l'occupation[342], facilite l'accès au logement[343] et s'assure de l'existence de services, matériaux, équipements et infrastructures en vue de faciliter l'habitat[344]. L'analyse du cadre juridique et des pratiques en cours montre donc globalement qu'il existe des textes réglementaires qui décrivent clairement les droits et devoirs des parties concernées et instituent des procédures et mécanismes de mise en œuvre pour assurer l'équité, la transparence et l'efficacité dans les actions de planification, d'utilisation du foncier et de développement urbain.

C'est dans cet esprit également que l'Etat burkinabè, ayant constaté les effets pervers de la spéculation foncière résultant de la dualité du régime foncier, a adopté des textes portant sur la Réorganisation Foncière (RAF) déjà citée et statuant sur les modalités d'aménagement et de gestion de la terre au Burkina Faso. Cette loi a été modifiée par la loi n° 034-2012/AN. En son article 7, l'ancienne loi sur la RAF définissait l'aménagement du territoire comme « *une politique de planification spatiale qui vise à assurer un développement harmonieux de l'espace national par une meilleure répartition des populations et des activités* ». Pour ce faire, la loi prévoyait une SNAT (Stratégie Nationale pour l'Aménagement du Territoire) qui réfléchissait à la gestion des espaces à l'échelle nationale. Cependant, en l'absence de document d'orientation nationale, les études de planification à l'échelle des villes ont été jusque-là peu respectées. La loi n° 034-2012/AN est plus approfondie et plus précise au sujet des définitions de l'aménagement, du développement durable du territoire, de la gestion des ressources foncières et des autres ressources naturelles ainsi qu'au sujet de la réglementation des droits réels immobiliers[345]. La loi portant RAF crée un domaine foncier national unique et détermine

[342] Article 84 : « La commune élabore et adopte son plan de développement. Elle veille à son exécution en harmonie avec les orientations nationales en vue d'assurer les meilleures conditions de vie à l'ensemble de la population. Dans ce cadre : 1. elle élabore les documents de planification nécessaires : - le schéma directeur d'aménagement de la commune ; - le plan de développement économique et social ;- les plans d'urbanisme dans les zones agglomérées ; - les règles relatives à l'usage et à l'affectation des sols ; - les plans de détails d'aménagement urbain et de lotissements. 2. elle délivre les permis d'habiter et les permis de construire ; 3. Elle assure le contrôle permanent de la conformité des réalisations et des constructions avec la loi en vigueur ».

[343] Article 85 : « La Commune a compétence en matière d'habitat pour créer les conditions pouvant favoriser la promotion immobilière publique et privée ».

[344] Article 87 : « La commune initie les actes liés aux travaux d'aménagement, d'infrastructures et d'équipements qui relèvent de son patrimoine ainsi que les actions afférentes à leur gestion et à leur maintenance ».

[345] Article 3 de la loi portant RAF au Burkina Faso (déjà présenté *supra*) « L'aménagement et le développement durable du territoire, la gestion des ressources foncières et des autres ressources naturelles ainsi que la réglementation des droits réels immobiliers sont régis par les principes généraux ci-après : Principe d'agrégation, - Principe d'anticipation, - Principe d'efficacité économique, - Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, - Principe d'équité, - Principe de bonne gouvernance, - Principe de cohésion économique et sociale, - Principe de développement durable, - Principe de fonctionnalité, - Principe de genre, - Principe de modernité et d'authenticité, - Principe de partenariat, - Principe de précaution, - Principe de prévention, - Principe de protection de la vocation des terres, - Principe de responsabilisation effective des populations, - Principe de respect des droits humains, - Principe de solidarité nationale, - Principe de subsidiarité, -Principe de transversalité, - Principe d'imputabilité, - Principe d'information et de participation, - Principe d'innovation, - Principe d'unité nationale ». Article 4 : « Au sens de la présente loi, on entend par : … Aménagement et développement durable du territoire : la politique de planification spatiale qui consiste en une

les principes fondamentaux de l'aménagement du territoire, de la gestion des terres urbaines et rurales ainsi que de la réglementation des droits réels immobiliers. Elle édicte les principes généraux de gestion et crée les structures spécialisées chargées de la gestion du Domaine Foncier National (DFN).

Toutefois, afin d'apporter des réponses adéquates aux préoccupations liées au logement au Burkina Faso, le gouvernement a dû créer des structures chargées de traiter certaines questions spécifiques en rapport avec le logement et relatives à l'aménagement des terrains urbains comme la Société Nationale d'Aménagement des Terrains Urbains (SONATUR). Cette société est une société d'Etat créée par le décret n° 97-426/PRES/PM/MIHU du 13 octobre 1997, sous la tutelle technique du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU). Elle a pour missions principales : - l'acquisition de terrains urbains, leur aménagement ainsi que la production et la commercialisation de parcelles viabilisées[346].

En outre, pour faire face aux problèmes liés à l'urbanisation galopante de ces dernières décennies et à la crise du logement dans le pays, les autorités ont mis en place dans les communes des directions de l'urbanisme et de l'habitat, rattachées aux différents secrétariats généraux desdites communes[347]. En effet, les nouvelles lois burkinabés de 2003[348] sur l'organisation de l'administration du territoire confirment le transfert de compétences aux collectivités locales en vue de pouvoir apporter une réponse plus satisfaisante aux préoccupations des populations. Ainsi, certaines compétences sont transférées aux régions, communes et communautés rurales, notamment la gestion et l'utilisation du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national, la population et l'action sociale ou encore l'urbanisme et l'habitat.

---

meilleure répartition des populations et des activités en tenant compte des potentialités du milieu naturel, des contraintes techniques, socio-économiques et environnementales du territoire ; Aménagement rural : l'ensemble d'opérations de transformation physique et / ou du statut juridique d'un espace pour des activités rurales. C'est l'application de la politique d'aménagement du territoire en milieu rural ; Aménagement urbain : l'organisation globale de l'espace occupé par une agglomération et destinée à satisfaire notamment les besoins d'habitation, de commerce, d'industrie, des services, de circulation, de loisirs, des populations intéressées en mettant en place les équipements nécessaires à la vie dans une ville ; […] ».

[346] Voir Adama OUEDRAOGO*, Le Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou*, *op. cit.*, p.,20.

[347] Il en a été ainsi de l'arrêté communal n° 2009-075/CO/SG portant organisation des services de la Mairie de Ouagadougou, avec pour mission essentielle la conception et la mise en œuvre des politiques de la commune en matière d'urbanisme, d'aménagement urbain et d'habitat.

[348] Loi n° 048-2003/AN du 6 août 2003 portant modification de la loi n° 040/98/AN du 3 août 1998, portant orientation de la décentralisation ; Loi n° 049-2003/AN du 6 août 2003 portant modification de la loi n° 041/98/AN du 6 août 1998, portant organisation de l'administration du territoire au Burkina Faso ; Loi n° 050-2003/AN du 6 août 2003, portant modification de la loi n° 042/98/AN du 6 août 1998, portant organisation et fonctionnement des collectivités locales ; Loi n° 051-2003/AN du 6 août 2003 portant modification de la loi n° 043/98/AN du 6 août 1998, portant programmation de la mise en œuvre de la décentralisation.

Au Sénégal, pour organiser l'occupation des sols dans les différentes villes du pays, l'Etat a conçu des Plans Directeurs d'Urbanisme (PDU)[349]. Ces documents de planification souffrent cependant d'un manque d'appropriation par les autorités locales et d'implication des populations. Ils sont également confrontés à d'importantes difficultés de financement, notamment celui de la mise en œuvre du PDU Dakar 2025 qui est estimé à 272 milliards de francs CFA (415.267.175, 57 Euros), alors qu'à ce jour aucun dispositif de mobilisation des ressources n'a été mis en place[350].

En définitive, dans ces Etats, malgré un transfert de compétences aux collectivités locales, les villes ne parviennent pas à mobiliser les ressources pour financer le développement urbain. Ainsi, les zones d'extension urbaine, informelles comme formelles, accusent un déficit aigu en matière d'infrastructures routières, de drainage et d'assainissement ainsi qu'en équipements sociaux (écoles, structures de santé, marchés, cimetières), déficit qui existe même dans l'habitat planifié récent où les infrastructures et réseaux divers font défaut.

Si l'urbanisation représente un signe de dynamisme des villes jeunes, il n'en demeure pas moins que, mal maitrisée, elle peut devenir à terme une source de vulnérabilité pour les capitales africaines qui rencontrent également des problèmes de transport urbain. La problématique de l'urbanisation invite donc l'ensemble des acteurs de la chaîne foncière et de l'urbanisme à une réflexion en vue d'aboutir à des réformes vigoureuses, tant structurelles que sectorielles. Si les dispositions en vigueur permettent de fixer les conditions d'occupation du sol, et donc de construction, par les investisseurs privés, cette planification de l'espace urbain pêche par la complexité et la technicité des documents graphiques qui constituent les structures de l'urbanisme[351]. Elles ne sont pas à même d'assurer aux populations la jouissance et l'exercice du droit un logement convenable prescrit par le droit international opposable aux Etats d'Afrique de l'Ouest.

B. Les lois sur le permis de construire

Le permis de construire est une autorisation administrative préalable à toute opération de construction que l'Etat délivre à un promoteur ou auto-constructeur pour la mise en valeur d'un lot. En ce sens, il s'agit d'un document administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en

[349] Dakar en dispose depuis 1946 et le dernier en date est le PDU Dakar Horizon 2025. Leur élaboration est très lente (le PDU Dakar Horizon 2025 a démarré en 2001 et son décret d'approbation date de 2009). (cf. ONU-HABITAT, *Profil du secteur du logement au Sénégal*, *op. cit.*, p. 21).
[350] ONU-HABITAT, *Profil du secteur du logement au Sénégal*, *op. cit.*, p. 21.
[351] *Ibidem.*

vigueur[352]. Cette autorisation a été instaurée pour faire respecter les multiples règles d'occupation de l'espace urbain en vue d'une organisation cohérente de l'espace. Cette technique de réglementation de l'espace urbain est d'origine française, comme le certificat de conformité[353]. Le permis de construire est en principe exigé avant toute construction envisagée dans tous les Etats examinés et est censé se conformer aux règles d'urbanisme, d'habitat, d'hygiène, de sécurité ainsi qu'aux normes d'architecture.

Tel est le cas, notamment, en Côte d'Ivoire où le Décret n° 92-398 du 1er juillet 1992 portant réglementation du permis de construire dispose en son Article premier : « *Conformément aux dispositions de l'article premier de la loi n° 65-248 du 4 août 1965, quiconque désire entreprendre une construction, à usage d'habitation ou non doit, au préalable, obtenir un permis de construire* ». Après la délivrance du permis, le titulaire d'un lot est astreint à la mise en valeur et au maintien en bon état de celui-ci[354]. La délivrance de ce document reste selon Koupoh GNOLEBA subordonnée au respect de normes nombreuses et variées. Celles-ci trouvent leurs sources dans différents textes que sont : les règlements d'urbanismes, les règlements de lotissement, les plans d'alignement qui déterminent les règles relatives à la voirie, le règlement général d'urbanisme (RGU), ainsi que le règlement général de la construction édicté par l'arrêté ministériel n° 356-MCU du 22 mai 1974, modifié par l'arrêté n° 1089-MCU/CAB/DUA du 22 décembre 1976 qui fixe les règles de volume, de distribution, d'aération et d'équipement des constructions[355].

En Côte d'Ivoire, les principaux textes qui régissent le permis de construire sont constitués d'une loi, de deux décrets et de six arrêtés ministériels. La loi n° 97-523 du 4 septembre 1997 modifie et complète la loi n° 65-248 du 4 août 1965 relative au permis de construire. Cette loi comprend dix articles qui précisent les normes, les servitudes de constructions et la date de péremption du permis de construire. Le même permis de construire est exigé pour les clôtures, les reprises de gros œuvre, les surélévations ainsi que pour les

[352] N'GUESSAN Jean Marie, *Guide de la construction et de l'urbanisme*, Abidjan, MECU / DCU, 1993, 30 p.
[353] Le certificat de conformité est un acte administratif qui constate la conformité des travaux réalisés par rapport au projet qui a fait l'objet de l'autorisation de construire. Le certificat de conformité est obligatoire pour toute construction, surtout pour les établissements recevant du public.
[354] Il faut remarquer qu'à compter de la date de délivrance du permis de construire, un certain délai est accordé pour entreprendre les constructions. En Côte d'ivoire, ce délai est d'un an. L'article 20 du Décret n° 92-398 du 1er juillet 1992 portant réglementation du permis de construire et abrogeant le décret n° 77-941 du 29 novembre 1977, dispose en outre que « *Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans un délai d'un an à compter de sa délivrance. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Ces délais peuvent être prorogés sans instruction nouvelle du dossier s'il s'avère que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Ils sont suspendus, le cas échéant, pendant la durée du sursis à l'exécution des travaux ordonnés par décision juridictionnelle ou administrative* ».
[355] GNOLEBA Koupo, *in Archibat magasine*, n° 1, spécial salon de l'architecture (2007), p. 81.

travaux entraînant modification de la destination du bâtiment et de la distribution intérieure sur les points visés par les règlements sanitaires (alinéa 2 de l'article 1er)[356].

Concernant les décrets ivoiriens, il s'agit : « *du décret n° 92-398 du 1er juillet 1992 portant règlement du permis de construire et abrogeant le décret n° 77-941 du 29 novembre 1977. Ce décret comporte trente-six articles divisés en six chapitres : - Chapitre I : les exemptions du permis de construire, - Chapitre II : les règlements d'urbanisme et de la construction, - Chapitre III : l'accord préalable, - Chapitre IV : le permis de construire, - Chapitre V : le certificat de conformité, - Chapitre VI : - des dispositions diverses. En outre, le décret n° 96-463 du 3 juin 1996 porte sur l'intervention des architectes dans les projets de construction et abroge le décret n° 80-65 du 14 janvier 1980. Ce nouveau décret comprend 4 articles qui traitent des situations qui nécessitent l'intervention des architectes et de la mission de ceux-ci dans les projets de construction* »[357]. Nous avons également sept arrêtés ministériels[358].

De ce qui précède, l'on retient que « *le permis de construire est sans doute l'acte qui exprime le mieux l'urbanisme dans son sens juridique de police, c'est-à-dire le recours à des dispositions réglementaires imposant aux constructeurs diverses contraintes pour éviter que le*

[356] Voir André Olivier BOHOUSSOU, *Gestion foncière et discipline urbanistique en Côte d'Ivoire : apports et limites du permis de construire, op. cit.*

[357] *Ibidem*.

[358] L'arrêté n° 1593-MCU du 1er janvier 1983 est relatif au certificat d'urbanisme. Le certificat d'urbanisme (CU) est un acte administratif par lequel l'administration informe une personne des règles et servitudes urbaine en matière de construction. L'arrêté sur le certificat d'urbanisme comprend 9 articles. Il précise en son article premier les servitudes d'urbanismes qui s'appliquent à un terrain. Ce sont : - La constructibilité du terrain, - La nécessité ou non d'accord préalable, - L'affectation du lot, - Les conditions de construction (le taux d'occupation du sol, la hauteur, le recul sur l'alignement, les limites séparatives et toutes autres obligations), - Le sursis éventuel à statuer, qui doit être motivé et ne peut dépasser un an. L'arrêté n° 1594-MCU du 10 janvier 1983 concerne l'accord préalable d'urbanisme (APU). L'accord préalable d'urbanisme est un document qui permet au promoteur de s'assurer de la faisabilité de son projet de construction. C'est un acte administratif qui précise les conditions d'implantation et le volume des constructions projetées. Cet arrêté comprend neuf articles et indique les conditions d'accès et de stationnement des véhicules, le raccordement aux réseaux, l'aspect des bâtiments et les équipements d'intérêt général à réaliser. L'arrêté dispose en son article premier que : l'obtention de l'accord préalable d'urbanisme est obligatoire avant le dépôt du permis de construire de tout projet. L'Arrêté n° 508-MCU du 23 décembre 1970 porte règlement d'urbanisme et traite des éléments que tout projet de construction doit respecter. Ce sont entre autres : - La localisation et la desserte des constructions, - L'implantation et le volume des constructions, - Des aspects des constructions, - Des mesures d'exécutions. L'arrêté n° 1089 MCU/CAB/DUA du 22 novembre 1976, modifiant l'arrêté n° 356 du 22 mai 1974 porte règlement général de construction. Il comprend vingt-sept articles et fixe les règles de volume, de distribution, d'utilisation d'aération et d'équipement applicables à la construction d'immeubles de toute nature. L'arrêté n° 1595-MCU du 1er octobre 1983 détermine les modalités d'application du décret 77-941 du 29 novembre 1977 en ce qui concerne la délivrance du permis de construire. Il comprend quinze articles qui déterminent les modalités d'application du permis de construire en ce qui concerne la composition, le dépôt, l'instruction, la délivrance, et les consignes du dossier de permis de construire. L'arrêté n° 1596-MCU du 1er octobre 1983 détermine les modalités d'application du décret 77-941 du 29 novembre 1977 en ce qui concerne le certificat de conformité. Il comprend huit articles et détermine les règles à suivre aux fins de la construction. Il s'agit de vérifier si la construction est conforme au projet déposé. Cité par André Olivier BOHOUSSOU, *Gestion foncière et discipline urbanistique en Côte d'Ivoire : apports et limites du permis de construire,* op.cit.

libre jeu des initiatives individuelles n'aboutisse à des abus et incohérences »[359]. Construire sans demander une autorisation administrative ou en méconnaissance des prescriptions auxquelles une construction est soumise est une infraction. La loi sur le permis de construire prévoit à l'encontre de son auteur des sanctions sous forme d'amende et de peines d'emprisonnement[360]. Celles-ci ne sont pas exclusives de la démolition des constructions irrégulières ou de leur mise en conformité avec le permis que peut ordonner le tribunal[361]. De même, l'Administration étatique peut d'office, et au frais du contrevenant, démolir les constructions édifiées en violation de la réglementation du permis de construire. En effet, l'article 8 de la loi ivoirienne n° 65-248 du 04 août 1965 modifiée et complétée par la loi n° 97-523 du 4 septembre 1997 dispose qu'« *en l'absence de toute saisine du Tribunal, l'Etat peut également ordonner, après constat des agents assermentés, de procéder à la démolition des constructions édifiées en violation de la réglementation relative au permis de construire. La notification par l'Etat de la décision de démolition emporte de plein droit interdiction de poursuivre les travaux. La poursuite des travaux après notification entraine la démolition sans délai de l'ouvrage. La décision de démolition est susceptible de recours devant le Ministre chargé du logement et devant la Chambre Administrative de la Cour Suprême dans le délai de quarante-cinq jours suivant la notification. La Chambre Administrative statue obligatoirement dans un délai de trente jours à compter de sa saisine, faute de quoi l'Administration procède à la démolition des constructions litigieuses* ». L'administration ivoirienne dispose donc de moyens juridiques conséquents pour freiner ou combattre la délinquance en matière d'urbanisme.

---

[359] André Olivier BOHOUSSOU, *Gestion foncière et discipline urbanistique en Côte d'Ivoire : apports et limites du permis de construire*, *op. cit.* Voir également KOBO Pierre Claver, « Regard sur le permis de construire », *La Tribune de La Chambre Administrative* Numéro 6 - février 2016 – Trimestriel, p. 3.

[360] Cf. Art 6 nouveau de la loi 97-523 du 4 septembre 1997 complétant la Loi n° 65-248 du 4 août 1965, relative au permis de construire : « Sont passibles d'une amende de 10.000 à 500.000 francs, les architectes, les entrepreneurs, bénéficiaires des travaux ou autres responsables qui ont effectué des travaux de construction au mépris des obligations imposées par la présente loi, les règlements pris pour son application ou par le permis de construire. En cas de récidive, l'amende peut être portée au quintuple et une peine d'emprisonnement de deux mois à un an peut, en outre, être prononcée. Les infractions sont constatées par des agents assermentés ou par des officiers de Police judiciaire dans des conditions fixées par voie réglementaire ».

[361] Cf. Article 7 de la loi sur le permis de construire « Le tribunal peut ordonner, dans tous les cas, soit la mise en conformité des constructions avec le permis de construire, soit la démolition des constructions irrégulières en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur. A cet effet, il impartit un délai au condamné, pour régulariser la situation, sous peine d'une astreinte de 500 à 5.000 francs par jour de retard, qui court à partir de l'expiration dudit délai, jusqu'au jour où la situation est effectivement régularisée, le tout sans préjudice du droit, pour l'Administration, de faire effectuer les travaux d'office, aux frais et risques du bénéficiaire. En cas d'inexécution dans l'année de l'expiration du délai imparti, le tribunal peut relever le montant de l'astreinte, à une ou plusieurs reprises, sans pouvoir dépasser toutefois, le quintuple du maximum prévu ci-dessus. Lorsque la situation aura été régularisée et si le redevable justifie que son inaction ne lui était pas imputable, le tribunal pourra faire remise à celui-ci de partie des astreintes ».

Au Burkina Faso, le Gouvernement a mis en place, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique nationale de l'habitat et du développement, un Centre de Facilitation des Actes de Construire (CEFAC), le 15 mai 2008. Le CEFAC permet aux entreprises et aux individus d'accomplir, en un même lieu, les formalités relatives à la demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme, de certificat de conformité et de permis de démolir. Ce centre vise à promouvoir davantage les investissements dans le domaine de la construction. Pour les autorités, sa création ne répond pas à une logique d'effet de mode, mais à des exigences en matière d'environnement, de maîtrise du processus d'urbanisation et de promotion de la sécurité d'occupation foncière dans les villes[362].

Pour cela, les conditions d'accomplissement des formalités d'obtention des autorisations de construire ont été considérablement réduites. Ainsi, les délais d'obtention du permis de construire sont passés de 226 jours à 30 jours et les frais de prestation de service du permis de construire catégorie A ont été ramenés de 886 383 FCFA à 45 500 FCFA, soit 95 % de réduction[363]. Déjà, avant 2008, le Burkina Faso avait édicté la loi n° 017-2006/AN du 16 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction. Ce Code organise et réglemente les domaines de l'urbanisme et de la construction dans ce pays. Au moyen de cette loi, l'Etat dispense notamment les propriétaires de construction à usage d'habitation du certificat de conformité qui peut, sinon, augmenter le coût du logement[364].

En définitive, dans les Etats étudiés notamment ceux cités ci-dessus, le permis de construire permet en principe de gérer rationnellement le droit des sols et permet aux autorités de faire respecter les normes d'urbanisme, de sécurité et d'hygiène dans les villes. C'est grâce à ce document que les autorités ont un regard sur les modalités et les conditions de construction, et aussi un moyen de lutter contre les constructions illicites. Cependant, malgré les efforts consentis par les gouvernants pour donner aux villes une image idyllique, nombreuses sont les constructions qui ne respectent pas les prescriptions du permis de construire. Le problème se situe non seulement au niveau des textes, mais également à celui de leur application et de l'autorité qui délivre le permis de construire. C'est précisément à ce niveau qu'il faut s'interroger afin de situer et cerner avec exactitude ce qui empêche l'application de ce document. Ainsi, pour lutter efficacement contre la prolifération de l'habitat non réglementaire, il ne faut pas laisser s'ériger des constructions au mépris des règles élémentaires d'urbanisme et de

[362] *In* Extrait des Annales du Premier Ministère, édition 2009, cité par Adama OUEDRAOGO*, Le Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou*, *op. cit.*, p. 22.
[363] *Ibidem.*
[364] Ministère de la Justice, des Droits humains et de la Promotion civique du Burkina Faso*, Rapport initial sur le PIDESC en application des articles 16 et 17 du pacte*, janvier 2014, para 26, p. 11.

construction. L'Etat doit également aménager, viabiliser et construire les futurs centres urbains car la meilleure forme de lutte contre les constructions spontanées reste la production massive de logements, ce qui soulagera par ailleurs et de manière significative la demande[365]. C'est cette volonté de production de logement qu'il convient de voir maintenant pour mesurer le respect par les Etats d'Afrique de l'Ouest de leur engagement international d'accorder à toute personne un logement convenable.

Section II : Les politiques d'accès au logement

Ces dernières années, les Etats de l'Afrique de l'Ouest ont engagé des initiatives législatives dans de nombreux projets immobiliers concernant des logements sociaux, pour permettre une réorganisation de la législation en matière de vente d'immeubles. Il existe également des initiatives sur la baisse des prix des loyers d'habitation. Ces initiatives visent à organiser au mieux et à faciliter les interventions dans le secteur de la production et de l'accès des logements. Pour arriver à cette fin, selon le Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CoDESC), la facilité d'accès à un logement convenable, « *doit être accessible à ceux qui y ont droit »* et *« les groupes défavorisés doivent avoir pleinement accès, en permanence, à des ressources adéquates en matière de logement* »[366]. La réalité des Etats amène cependant à constater un décalage entre l'affirmation des principes du droit au logement tel qu'indiquée dans le PIDESC et développée dans les Observations générales n° 4 et 7 du CoDESC et la mise en œuvre de ce droit dans les politiques étatiques.

Ces Etats ont par ailleurs adopté des lois portant politiques gouvernementales d'assistance pour l'acquisition de logements en faveur des agents publics. En effet, dans la quasi-totalité des Etats étudiés, les gouvernements ont expressément organisé l'accès au logement de certains hauts commis de l'Etat ; les autres agents qui n'ont pas pu être logés se font établir auprès des structures habilitées *« une attestation de non-logement »* aux fins de recevoir en contrepartie une sorte d'indemnité qui s'évalue en fonction du grade et de la catégorie dans la fonction publique. Ainsi, les dispositions de certains textes dans le domaine du logement ont permis d'améliorer, mais très difficilement, d'une part les politiques sociales du logement privé (Paragraphe I) et d'autre part celles concernant les logements administratifs (Paragraphe II).

[365] *Ibidem.*
[366] Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale, n° 4, *op. cit.,* para.9(e).

Paragraphe I : Les politiques sociales du logement privé

Dans ces Etats, pour lutter contre la misère du logement qui est un aspect de la paupérisation des masses africaines, les pouvoirs publics ont initié des politiques de logements sociaux. Cependant ces politiques ne favorisent pas véritablement ce que J. C. DRIANT disait du logement social : *« un logement destiné, suite à l'initiative publique ou privée, à des personnes à revenu modeste qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre »*[367]. En effet, le grand problème du logement social dans ces Etats, est que « *les quelques milliers de logements construits … sont finalement habités par la minorité privilégiée du pays. Le reste de la population continue de grossir les bidonvilles des faubourgs* », comme le disaient AMZALLAG Michel et TAFFIN Claude, à propos des logements sociaux dans l'Afrique sub-saharienne[368].

Ces Etats ont pris d'autres initiatives, avec pour objectif d'offrir des logements abordables à la location. Malheureusement, cet objectif semble avoir du mal à être atteint parce que les logements ne sont pas accessibles aux ménages à faibles ressources, étant proposés à un prix fixé à un niveau égal ou supérieur à celui du marché.

Ces initiatives, sont ainsi mal adaptées, conduisant à des politiques ineffectives en matière de baisse des loyers (A) ainsi qu'à des projets immobiliers inopérants pour les logements sociaux (B).

A. Ineffectivité des politiques portant sur la baisse des loyers

Certains Etats, dans leur volonté de garantir l'accès au logement et la capacité de paiement du logement des locataires, ont édicté des lois portant sur la baisse des loyers. Cela répond au souhait du Comité des droits économiques, sociaux et culturels qui déclarait dans son Observation générale n° 4 : « *Conformément au principe du respect de la capacité de paiement, les locataires devraient être protégés par des mesures appropriées contre des loyers excessifs ou des augmentations de loyer excessives* […] *et le coût financier du logement pour les individus ou les ménages devrait se situer à un niveau qui ne menace ni ne compromette la satisfaction d'autres besoins fondamentaux. En cela, les Etats parties devraient faire en sorte que, d'une manière générale, le pourcentage des coûts afférents au logement ne soit pas disproportionné aux revenus…* »[369]. Nos Etats semblent bien avoir appliqué le critère de la

[367] Jean-Claude DRIANT, *Les politiques du logement en France,* Paris, La documentation française, 2009, 185 p.
[368] Voir AMZALLAG Michel et TAFFIN Claude, *Le logement social,* Paris, LGDJ, 2eme édition, 2010, 128 p.
[369] CODESC, Observation Générale n°4, paragraphe 8 point c, *op. cit.*, p. 20.

« capacité de paiement » énoncé dans l'Observation générale n° 4 dans la mesure où les ménages les moins nantis ne devraient pas avoir à débourser un pourcentage trop important de leurs revenus en logement.

Le Mali a été le premier Etat à appliquer cette exigence internationale car, dès les années 1960, il avait réglementé son système locatif en vue de mettre fin à la fixation arbitraire du montant du loyer par les propriétaires. Il a agi ainsi dans la mesure où le secteur locatif au Mali était très rudimentaire et n'était pas organisé, les loyers étant fixés selon le bon vouloir des propriétaires, sans aucune harmonie dans leur fixation. Les locataires vivaient tous les jours dans la crainte parce que le propriétaire pouvait, du jour au lendemain, augmenter le loyer ou les sommer de quitter leur logement dans un bref délai. Dès lors, en l'absence de contrat de location et de barème de fixation des loyers, les locataires n'avaient que deux solutions : supporter les caprices du propriétaire ou quitter les lieux.

Pour remédier à cela, « *le gouvernement du Mali a adopté le décret n° 130/PG-RM du 29 août 1967 portant modalité de fixation des loyers plafonds des immeubles bâtis et le décret n° 146/PG-RM du 27 septembre 1967 portant réglementation des loyers des locaux d'habitation au Mali. Le décret du 29 août 1967 dispose en effet que tout propriétaire d'immeuble bâti à louer est tenu, dans un délai d'un mois avant la mise en location, de faire parvenir au ministère ayant la tutelle de l'habitat et le président de la commission permanente de fixation des loyers, les pièces nécessaires à la détermination du coût de la construction dudit immeuble. En outre, le loyer plafond sera déterminé de la manière suivante : amortissement de 4 % par an du coût de la construction de l'immeuble, provision pour entretien, réparation, 2 % par an du coût de la construction et la marge est de 5 %/an du coût de la construction de l'immeuble* »[370]. Quant au décret du 27 septembre, ses dispositions sont applicables aux rapports entre bailleurs et locataires ou occupants de locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel sans caractère commercial ou industriel[371]. Ce décret régit les rapports entre le locataire et le bailleur et facilite non seulement l'accès mais aussi la capacité de paiement et la sécurité légale d'occupation. Son article 5 dispose que « *le prix maximum du loyer est fixé à 11 % de la valeur réelle de l'immeuble conformément au décret n° 130/PG-RM du 29 août 1967. En cas de location au mois, le montant du loyer mensuel ne peut, en aucun cas, excéder le*

[370] Sidi DAO, « Croissance urbaine, bidonvilles, conflits fonciers : le casse-tête du gouvernement OTL », *Mali-web : L'info en directe du Mal*i, Posté le 20/12/2013, disponible à https://mali-web.org/societe/croissance-urbaine-bidonvilles-conflits-fonciers-le-casse-tete-du-gouvernement-otl

[371] Cf. Article 1er du décret n° 146/PG-RM, du 27 septembre 1967, portant réglementation des loyers des locaux d'habitation du Mali. Disponible à http://www.droit-afrique.com/upload/doc/mali/Mali-Decret-1967-146-loyers-et-locaux-habitation.pdf

douzième du loyer annuel. Le montant du cautionnement et des loyers à verser d'avance à titre de garantie ne peut excéder une somme correspondant à un mois de loyer ». Le décret vise également la sous-location, son article 8 déterminant les conditions de celle-ci[372].

Ces initiatives maliennes vont donc dans le sens de l'Observation générale n° 4 du CoDESC. Cependant, sur le plan technique, l'évaluation du loyer plafond pose des problèmes. En effet, les textes en vigueur précisent que les barèmes servant de base à l'évaluation du loyer doivent être révisés le premier janvier de chaque année. Or, « *élaborés en 1967, les barèmes d'évaluation du loyer plafond semblent n'avoir été révisés qu'une seule fois, en 1990, par la Direction Nationale de l'Urbanisme et soumis à l'avis du Département de l'Equipement et de l'Habitat* »[373]. En tout état de cause, les décrets pris n'ont pas atteint les résultats escomptés car les propriétaires d'immeubles continuent de fixer les loyers à leur guise et les mesures accompagnant l'application desdits textes sont presque inexistantes. Le temps qui passe a révélé l'obsolescence de ces décrets au regard des réalités locatives contemporaines, de sorte qu'il règne une situation de vide juridique et « d'anarchie » qui avantage le bailleur qui dicte « sa loi » au locataire considéré comme « faible ».

L'initiative malienne sur la baisse du prix des loyers a fait école dans d'autres Etats, notamment au Sénégal où la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée, s'inscrit dans la même veine que les décrets maliens de 1967 et porte également sur la capacité de paiement et la sécurité d'occupation. Elle traduit formellement l'esprit de l'article 11 du PIDESC qui relie le droit au logement au niveau de vie des populations ainsi qu'à une amélioration constante de leurs conditions d'existence[374]. De ce fait, c'est le statut social des individus qui est rétabli et l'on comprend dans ces conditions que le législateur ait limité les abus et pratiques jugés irrationnels en imposant des règles nouvelles. Dès lors, des réformes profondes jugées nécessaires ont été entreprises pour mettre fin aux

[372] « Le montant du prix de sous-location ne pourra être supérieur au montant du loyer dû par le locataire au propriétaire, par application des articles ci-dessus, si les locaux sous loués n'ont pas été meublés par le locataire. Lorsque des meubles en état correct et en quantité suffisante auront été fournis par le locataire, le prix de sous-location ne pourra excéder de plus de 30 % le montant du loyer. Les sous-locations qui, antérieurement à la publication du présent décret, auraient été conclues à des prix supérieurs à ceux ainsi déterminés, devront être ramenés aux prix autorisés ». (Décret n° 146/PG-RM, du 27 septembre 1967, portant réglementation des loyers des locaux d'habitation du Mali, op.cit.).

[373] Monsieur Mamadou DIABY, Directeur Général de l'office Malien de l'habitat *in* communication SYMPOSIUM 2015 – SHELTER AFRIQUE, *Logement locatif abordable au Mali,* publié par le ministère Malien de l'urbanisme et de l'habitat « office Malien de l'habitat », Mai 2015, p. 8.

[374] Article 11(1) PIDESC : « Les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les Etats parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie ».

problèmes engendrés par ce terreau d'anarchie dans les relations entre bailleurs d'immeubles et preneurs et assurer le droit au logement.

Justifiant la nécessité de ladite loi, le gouvernement sénégalais indiqua dans l'exposé des motifs de celle-ci qu' « *en dépit d'une réglementation pointilleuse prise en application de l'article 572 du Code des Obligations Civiles et Commerciales, les prix des loyers des locaux à usage d'habitation n'ont cessé depuis des années de connaitre une poussée inflationniste qui affecte considérablement les revenus des ménages et qui anéantit les efforts faits pour accroitre le pouvoir d'achat des Sénégalais... [Ainsi] la situation difficile pour les ménages, induite par la cherté des loyers, fait qu'il devient nécessaire, afin de préserver l'ordre public, de procéder à une diminution des taux des loyers en termes de pourcentage* »[375]. Sur cette base, la loi fixe un barème pour la fixation du montant des loyers afin de permettre à chaque personne un certain degré de sécurité qui garantit la protection légale contre l'expulsion, le harcèlement ou autres menaces. En outre, par application de cette loi, le pourcentage des coûts afférents au logement n'est pas disproportionné par rapport aux revenus de la population, ce qui est un gage d'amélioration des conditions d'existence de celle-ci[376].

En outre, deux décrets ont été pris concernant les taux des loyers qui n'ont pas subi la méthode de la surface corrigée, en termes de pourcentage et selon leurs montants. Il s'agit, d'une part, du décret n° 2014-143 du 5 février 2014 portant modification de l'article 7 alinéa 2 du décret 77-527 du 23 Juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation. Ce décret établit désormais pour une année trois types de taux en fonction de la catégorie des immeubles pour la détermination de leur valeur locative, à savoir 10 %, 12 % et 13,44 %. Ce décret a pour objet d'encourager l'investissement locatif, mais aussi et surtout de lutter contre les tendances inflationnistes des loyers. Par ailleurs, le décret n° 2014-144 du 6 février 2014, modifiant le décret 81-683 du 7 juillet 1981 fixe les éléments de calcul des loyers des locaux à usage d'habitation. Ce décret procède à une réorganisation de la catégorisation des locaux et revoit les valeurs attribuées à certains éléments des locaux à usage d'habitation dans le cadre de la détermination de la valeur locative.

---

[375] *Sénégal, J.O. N° 6770 du Mercredi 22 Janvier 2014,* prévoyant Loi n°2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée. Disponible à http://www.jo.gouv.sn/spip.php?article9986

[376] Il est ainsi mentionné à l'article 1er de la loi Sénégalaise n°2014-03 : « *A compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, les prix des loyers des baux à usage d'habitation, à l'exclusion de ceux dont la fixation a été obtenue suivant la méthode de la surface corrigée, sont baissés ainsi qu'il suit : - loyers inferieurs à 150 000 francs CFA : 29% ; - loyers compris entre 150 000 francs CFA à 500 000 francs CFA : baisse de 14% : - loyers supérieurs à 500 000 francs CFA : baisse de 4 %* ».

Toutefois, la joie des locataires concernés par la loi portant sur la baisse de loyer aura été de courte durée car, quelques mois après l'entrée en vigueur de la loi, la « guerre » a été déclarée entre de nombreux bailleurs et leurs locataires, les uns exigeant la baisse effective de leur location et les autres refusant de se conformer à la loi. Malgré cela, on assista avec cette loi à une révolution du secteur du bail d'habitation dans la mesure où le texte nouvellement adopté tentait de faciliter l'accès au logement. Aujourd'hui, l'Etat du Sénégal, conscient des lacunes de cette loi, songe déjà à la réviser, cherchant ce qui n'a pas fonctionné dans ce projet qui semblait être la solution au problème de la location si chère au Sénégal. Depuis 2014, il a été enregistré au total 5 773 cas de contestations de locataires sur 200 000 logements en location : 2 890 cas en 2014, 1996 cas en 2015 et 887 cas de janvier à septembre 2016 qui portent notamment sur des refus de baisser des montants du loyer et des menaces d'expulsion. Le nombre élevé des contestations prouve la difficulté de faire respecter cette loi[377] à cause, entre autres, des taxes prélevées sur le secteur qui n'ont pas été diminué (l'impôt sur les revenus fonciers, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (*TEOM*), l'impôt sur le foncier bâti, la TVA sur les loyers mensuels)[378]. Pour les courtiers et agents immobiliers, si les loyers commencent à être définis par rapport à cette surface corrigée (définie par la loi), les loyers risquent de flamber encore plus dans certaines zones.

Les initiatives prises par le Sénégal et le Mali pour la sécurité de l'occupation et la capacité de paiement du logement se retrouvent en Côte d'Ivoire. Ainsi, dans le cadre de la lutte contre la cherté de la vie, le gouvernement ivoirien a adopté en conseil des Ministres, le mercredi 12 juillet 2017, un projet de loi sur le bail à usage d'habitation. Ce projet de loi a pour objectif de réguler au mieux les rapports entre bailleurs et locataires, d'encadrer durablement les loyers et surtout de rééquilibrer les coûts de location des logements[379]. Le 7 juin 2018, en séance plénière, les députés ont examiné et voté la loi relative au bail à usage d'habitation, visant à réformer la législation en vigueur en vue de faire face à la faiblesse de l'offre de logements pour l'ensemble des citoyens. Cette loi impose désormais aux bailleurs de louer leur logement aux locataires par le paiement de 2 mois de loyer d'avance qui leur seront rendus (en tout ou partie) en fonction de l'état de l'appartement rendu par rapport à l'état des lieux initial. En outre, elle encadre la garantie de paiement demandée par le propriétaire lors de la location

[377] Voir Eva RASSOUL, « Baisse des loyers à usage d'habitation : la grande désillusion », *Au Sénégal.com/ Le cœur du Sénégal,* disponible à https://www.au-senegal.com/baisse-des-loyers-a-usage-d-habitation-la-grande-desillusion,14021.html

[378] *Ibidem.*

[379] Cf. Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU), in *Magazine Bimensuel Bâtir nos villes* Septembre -Octobre 2017, *op. cit.*, p. 53.

en fixant à deux mois de loyer le montant maximum de la caution locative. A la lecture de ces indications on peut espérer y voir un souci de sécurité légale de l'occupation et une volonté de trouver des solutions aux problèmes (logement et habitat) des personnes vulnérables comme le recommandent les textes internationaux garantissant le droit au logement[380]. Cependant, comme au Mali et au Sénégal, on constate que les dispositions de la loi ne sont pas appliquées par les bailleurs.

En outre, au Burkina Faso, après l'adoption de la loi portant bail d'habitation privé, le Conseil des ministres du vendredi 8 juin 2018 a pris un décret portant fixation de la nature des travaux dus respectivement à la charge du bailleur et du locataire et des modalités de révision des loyers, avec pour but de réguler le domaine des baux. L'édiction du décret a permis d'élaborer un référentiel des prix en fonction du *standing* du logement. En effet, selon l'article 6 de la loi n° 103-2015/CNT du Burkina Faso portant bail d'habitation privée, le loyer est fixé en fonction de la valeur locative plafonnée à 7 % du coût de réalisation du local[381]. Le locataire peut requérir du tribunal, en cas de dépassement du plafond du loyer, de fixer une indemnisation correspondant au préjudice subi. En effet, selon l'article 7 « *En cas de désaccord entre les parties, le loyer est fixé par le tribunal compétent conformément à l'alinéa 2 de l'article 6 ci-dessus* ».

Dans une interview au quotidien *Sidwaya*, le chargé de missions du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Arsène GNINKOU DABIRE, donna les détails des changements qui devaient intervenir pour connaître la valeur du local normalement déterminée à partir du coût de la surface du local à construire. Pour lui, selon le décret, s'ajoute à cela « *les équipements de fonctionnement et des aménagements, pour avoir le prix total des investissements. Ensuite, on multiplie cette somme par sept et on divise par 100 afin d'obtenir le loyer annuel, et pour avoir le loyer mensuel, l'on fait la division par douze. Pour une maison chambre salon dont le plancher couvert a une surface de 25 m2, si on estime que le coût du m2 est de 100 000 FCFA, on multiplie cette somme par 25 ; ce qui donne 2 500 000. Avec les équipements fonctionnels évalués à 300 000 FCFA, l'on a 2 800 000 FCFA comme coût de réalisation de l'immeuble. Pour avoir le prix du loyer, on multiplie par sept et on divise par*

[380] Cf. Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (article 14 2), la Convention relative aux droits de l'enfant (articles 16 1) et 27), Convention relative aux droits des personnes handicapées (articles 9, 12 et 28), la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones (2007) (article 21 par. 1), la Convention n° 169 de l'OIT concernant les peuples indigènes et tribaux dans les pays indépendants (1989) (art. 20, par. 2 c)).

[381] Selon cet article « *Le montant du loyer est fixé en tenant compte de la valeur locative annuelle plafonnée à sept pour cent de l'estimation du coût de réalisation de l'immeuble à louer.* [Ce coût est fixé selon] *un référentiel des valeurs des coûts de réalisation…* et *révisé tous les trois ans par le ministère en charge de l'habitat ».*

cent, et on aura 196 000 F CFA comme loyer annuel, divisé par douze, on a 16 000 F CFA. Une fois ce montant arrêté, il faut chercher à voir s'il y a adduction d'eau potable ou d'électricité. Au cas où il n'y a pas d'eau ou d'électricité, il y a déduction de 5 % à 10% du montant du loyer. Pour ce faire, l'on a procédé à une classification des bâtiments en type et catégorie, et des zonages ont également été dégagés. Ainsi, la zone A de Ouagadougou regroupe Ouaga 2000, ZACA, les cités aménagées, les arrondissements n° 1, 2, 5, 6 et 12 et la zone B les autres arrondissements »[382]. Toutefois, l'effectivité de cette initiative semble être un mirage, les bailleurs continuant à dicter leur loi aux locataires. Dans un article sur la fixation des montants des loyers des bâtiments à usage d'habitation Armelle OUEDRAOGO, rapportant les propos de certains bailleurs rencontrés à propos de la mise en œuvre de cette fixation, rapporte que « *si le gouvernement travaillait à contrôler les prix de vente des parcelles et à faire baisser les coûts des matériaux de construction ainsi que les taxes sur le loyer, il verrait que le coût des loyers baisserait considérablement* »[383].

Au regard de ce qui précède dans tous les Etats cités, il n'est pas certain que le locataire jouisse véritablement du droit au logement, faute de disposer « *d'une part, du droit à la stabilité dans l'occupation du logement, et d'autre part, du droit à un loyer modéré […], deux droits qui composent le droit au logement* »[384]. Les Etats devraient renforcer leur système, notamment en facilitant la poursuite des bailleurs réfractaires s'ils veulent se conformer à leurs engagements internationaux.

B. Ineffectivité des projets immobiliers concernant les logements sociaux

Ces dernières années, certains Etats d'Afrique de l'Ouest se sont engagés dans de nombreux projets immobiliers dits « logements sociaux » et de réorganisation de la législation en matière de vente d'immeubles. Ils s'inscrivent ainsi dans la logique des recommandations du Comité des droits économiques, sociaux et culturels énoncées précédemment.

---

[382] La zone A de Bobo est composée de tous les arrondissements sauf les secteurs n° 9 et 11 qui forment la partie B. Donc pour un bâtiment de type F2 chambre salon à Ouagadougou Zone A, le loyer doit osciller entre 15 000 et 21 000 F CFA. Pour le même type de bâtiment à Bobo, c'est entre 13 000 et 18 000 F CFA. Pour un F3 mini-villa à Ouagadougou en zone A, c'est entre 40 000 et 56 000 F CFA et à Bobo-Dioulasso entre 30 000 et 51 000 F CFA. Pour un F4 trois chambres salon en zone A à Ouagadougou, le loyer doit varier entre 58 000 et 78 000 F CFA et à Bobo entre 52 000 et 72 000 F CFA (Cf. interview du chargé de missions du ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Arsène GNINKOU DABIRE réalisé Par Mariam SOMDA, « Burkina Faso : Réglementation du bail locatif - Eclairages sur le nouveau régime », *sidwaya quotidien*, 19 juin 2018.

[383] Armelle OUEDRAOGO, « Fixation des coûts des loyers des bâtiments à usage d'habitation : Les précisions de l'arrêté n°2019-0026/MUH », *Radars info Burkina*, disponible à https://www.radarsburkina.net/index.php/fr/societe/1694-fixation-des-couts-des-loyers-des-batiments-a-usage-d-habitation-les-precisions-de-l-arrete-n-2019-0026-muh

[384] Roger SAINT-ALARY, « Rapport de synthèse », *in Le droit au logement*, les journées mexicaines, Travaux de l'association H. Capitant, Tome XXXIII, 1982, pp. 12, 13 et 19.

C'est le cas de la Côte d'Ivoire qui, afin de remplacer les promoteurs immobiliers publics qui n'existaient plus depuis les années 1980, a créé par deux décrets deux fonds nationaux sous l'égide de la Caisse autonome d'amortissement : le Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH)[385] et le Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH)[386]. Ces initiatives visent à organiser au mieux et à faciliter les interventions dans le secteur de la production des logements afin de répondre aux besoins en logements sociaux des populations, tant au niveau de leur construction qu'au niveau de leur acquisition. Pour ce faire, le CDMH offre des avantages fiscaux aux acquéreurs et aux promoteurs effectuant certains projets de logements sociaux. Ces avantages concernent entre autres, l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée (18 %), des taxes sur les services et matériaux de construction (18 %) ainsi que des crédits immobiliers à un taux subventionné de 9,09 %. En outre, la part du taux d'intérêt du crédit à la charge de l'acquéreur est réduite à 9,5 %, la différence par rapport au taux d'intérêt pratiqué par le créditeur étant payée par le CDMH[387]. Ainsi, le gouvernement est parvenu à améliorer l'accès au crédit immobilier grâce à la mise en place d'un programme permettant de garantir les crédits grâce au Fonds national de garantie du logement. Ce dernier, financé par le CDMH et le FSH, permet notamment d'améliorer la solvabilité des acquéreurs en réduisant le besoin pour ces derniers d'utiliser leurs propres ressources pour garantir un crédit immobilier. Ces décrets opèrent notamment une plus large ouverture du marché hypothécaire aux ménages à revenus modestes et au secteur informel.

Pour favoriser l'adhésion des promoteurs nationaux à la construction de logements pour toutes les catégories de sa population, l'Etat a pris, en complément, des mesures en matière de fiscalité et de refinancement du crédit acquéreur. Les mesures fiscales en vigueur s'appuient sur la loi n° 71-683 du 28 décembre 1971 portant loi de finances pour la gestion 1972 ainsi que l'annexe fiscale de la loi n° 2004-271 du 15 avril 2004 portant mesures en faveur des grands

[385] Le FSH a été mis en place par le Décret n° 2013-219 du 22 mars 2013 portant organisation et fonctionnement du Fonds de Soutien de l'Habitat (FSH). Ce décret détermine l'organisation et le fonctionnement du Fonds, chargé de concourir au financement de l'habitat social et économique, de garantir le crédit bancaire de l'acquéreur des logements sociaux et économiques, de procéder à la bonification des taux d'intérêt, de prendre en charge totalement ou partiellement certains éléments du coût de revient de la construction, notamment les voiries et réseaux divers (VRD), les taxes et le prix d'acquisition des terrains, ainsi que la réalisation de plateformes villageoises.

[386] Le CDMH a été mis en place par le Décret n° 2013-222 du 22 mars 2013 portant organisation et fonctionnement du Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH). Il a pour objectif de permettre l'amélioration des conditions du crédit pour l'accession à la propriété de l'habitat social et de concourir au refinancement des crédits acquéreurs consentis par les banques et les établissements financiers.

[387] *In OXOFORD BUSINESS GROUP*, « Côte d'Ivoire : Financement de l'immobilier », 9 Janvier 2013, disponible à https://oxfordbusinessgroup.com/news/c%C3%B4te-d%E2%80%99ivoire-financement-de-l%E2%80%99immobilier

investissements dans le secteur de l'habitat. Cette fiscalité concerne aussi bien les promoteurs que les acquéreurs[388].

Cependant, ces mesures ne paraissent pas satisfaire les exigences des normes internationales. En effet, même si la Côte d'Ivoire a clairement affiché sa volonté d'accroître l'offre de logements, la question du financement représente un des obstacles majeurs à l'accélération de la réalisation des programmes. Selon plusieurs analyses financières, le coût estimatif des 150 000 logements prévus d'ici à 2020 s'élèverait à 1500 milliards de francs CFA. Or, les résultats obtenus sur les premières opérations initiées entre 2013 et 2015 ont permis de se rendre à l'évidence que la capacité financière des promoteurs immobiliers et les investissements publics réservés à cet effet restent en deçà des besoins réels en financement de l'habitat[389]. Ainsi, le programme présidentiel de logements adopté par l'ordonnance n° 2017-279 du 10 mai 2017 qui prévoyait un aménagement des dispositions du Code général des impôts en faveur des entreprises qui réalisent de grands investissements dans le secteur de l'habitat est resté sans réponse effective ni adéquate. En effet, cette ordonnance qui accordait une exonération de 50 % de l'impôt sur les bénéfices des entreprises constituées pour exécuter le programme de construction de logements à caractère économique et social[390] n'a pas permis la réduction du coût de production desdits logements. Pour s'en rendre compte, partons de ce qu'indiquait KONE Moussa, opérateur agréé pour la construction de logements sociaux, qui affirme que *tout ce qu'il y a comme opération immobilière sur l'ensemble du pays tourne*

[388] Les avantages fiscaux sont catégorisés comme suit - Pour les promoteurs immobiliers : **a)Volet construction de logements :** - Exonération de TVA sur les matériaux de construction, les travaux de voiries et réseaux divers et les travaux d'études d'urbanisme, d'architecture et des infrastructures de construction - Exonération de la TVA des honoraires facturés par les notaires pour les actes de vente ; - Exonération de la taxe sur les opérations bancaires (intérêts des crédits promoteurs accordés pour la réalisation des programmes agréés) ; - Exonération de la contribution des patentes pendant l'année de commencement des activités et pendant les 2 années suivantes ; - Exonération à hauteur de 50 % de l'impôt sur le bénéfice ; - Exonération de droit d'enregistrement et de timbre ; - Exonération des taxes grevant les acquisitions de terrains ; - Admission temporaire pour matériels d'entreprises (ATM). **b) Volet construction d'unités de fabrication de matériaux et autres intrants pour construction logement :** - Exonération de l'impôt sur le bénéfice ; - Exonération de la contribution des patentes ; - Exonération de la contribution foncière des propriétés bâties et de la contribution foncière des propriétés non bâties ; - Exonération de la TVA sur les équipements, les matériels et les pièces de rechange nécessaires à la construction et à la production des unités industrielles ; - Exonération des droits de douanes sur les intrants importés nécessaires à la production d'unités industrielles, conformément à la réglementation en vigueur au niveau communautaire. La période d'exonération des types d'impôts visés est de trois ans. **II - Pour les acquéreurs de logements : -** Exonération de la taxe sur les opérations bancaires (exonération des prêts dits « acquéreurs ») ; - Exonération des droits d'enregistrement et de timbre sur les actes de vente de logement ; - Exonération de la TVA des honoraires facturés par les notaires pour les actes de vente. (Cf. Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU), *in Magazine Bimensuel Bâtir nos villes* Septembre -Octobre 2017, *op. cit*., p. 51).

[389] Cf. Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU), *in Magazine Bimensuel Bâtir nos villes*, Septembre -Octobre 2017, *op. cit.,* p. 51.

[390]Communiqué du conseil des ministres Ivoirien du mercredi 10 mai 2017, disponible à http://www.presidence.ci/communique-du-conseil-des-ministres-du-mercredi-10-mai-2017/

autour de 25 à 30 millions de FCFA (38.167,93 euros à 45.801,52 euros) pour les maisons économiques. Cet opérateur explique que la réduction de 50 % d'impôt devrait porter sur tous les impôts[391]. En effet, l'avantage fiscal accordé ne conduit pas à une réduction du coût des logements et ne permet pas aux personnes à revenu modeste de pouvoir facilement se loger sur le marché libre. Aussi SORO Doté, président de la conférence des PME-PMI du bâtiment et travaux publics de Côte d'Ivoire, également promoteur immobilier agréé dans le cadre des logements sociaux, affirme que cette décision de l'Etat « *n'est pas véritablement juste parce que les maisons ne seront moins chères qu'à condition que l'Etat accepte lui-même de viabiliser les terrains* »[392], ce qui n'est pas le cas selon lui. Il explique également « *qu'à part les grandes voies principales, toutes les voiries, réseau, drainage (VRD) à l'intérieur des cités, ainsi que la construction des caniveaux et adduction d'eau sont construites par l'opérateur. Il mentionne également qu'à ceux-ci, d'autres charges interviennent chez l'acquéreur notamment : les hypothèques faites sur les maisons, les frais des notaires, les études qui sont ajoutées qui se greffent au prix de la maison. Cela veut dire en clair que la maison ne pourra pas être moins chère* »[393]. On a donc trop vite fait de dire que, grâce à cet avantage fiscal sur les bénéfices des entreprises, les logements allaient être accessibles à ceux qui y ont droit, à savoir les plus pauvres, sans tenir compte des exigences et réalités de construction. Pour remédier à cela, SORO Doté demande à l'Etat de viabiliser les terrains, de mettre en place un fonds de garantie auprès des banques ou que le taux d'agio indiqué à 5,5 % par l'Etat à la banque soit respecté au lieu des 14 % que prélèvent les banques[394]. En effet, les taux d'intérêts qui oscillent autour de 9 à 14 % sont très élevés pour la catégorie sociale ciblée par le programme présidentiel de logements sociaux et économiques[395], de sorte que les groupes défavorisés n'ont pas accès à des mesures adéquates pour l'accès au logement comme le demande pourtant le CoDESC.

En outre, si des avancées notables ont bien été enregistrées dans le secteur du logement en Côte d'Ivoire, le programme a accusé plusieurs retards. Les causes en sont diverses, avec entre autres la gestion des litiges fonciers provoqués généralement par les communautés villageoises détentrices (ou non) de droits coutumiers et ayant rétrocédé la terre à l'Etat en échange d'une contrepartie financière au titre de la « purge des droits coutumiers » fixée à 2000

[391] *In* Raïssa YAO, « Logements sociaux : le gouvernement plafonne les prix, les constructeurs doutent de la faisabilité », *Abidjan.net*, Publié le mercredi 31 mai 2017, disponible à http://news.abidjan.net/h/616040.html
[392] SORO Doté, « Logements sociaux en Côte d'Ivoire » *Fraternité Matin* du 20 juillet 2015, p. 9.
[393] *Ibidem*
[394] *Ibid.*
[395] Cf. Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU), *in* Magazine Bimensuel Bâtir nos villes Septembre -Octobre 2017, *op. cit*., p. 51.

FCFA le m2. En effet, la répartition des sommes totales versées par l'Etat aux comités villageois n'ayant pas été équitablement faite entre les détenteurs de droits coutumiers, plusieurs conflits sont nés, entraînant par la suite l'arrêt des travaux. D'autre part, le retard accusé dans la construction des VRD (voiries et réseaux divers) primaires et la faible capacité financière des promoteurs immobiliers ont été globalement les raisons principales du faible niveau de réalisation enregistré à ce jour[396].

Des initiatives ont également été prises au Burkina Faso concernant la promotion du droit au logement avec la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso. Cette loi prévoyait des avantages aux promoteurs immobiliers dans le but d'améliorer le droit au logement au moyen de l'accroissement de l'offre en matière d'habitat[397]. La loi s'articule autour de 40 articles répartis en 7 titres, avec pour objectif de permettre l'émergence de structures conséquentes agissant dans le secteur de la promotion immobilière. Cette initiative était destinée à appuyer l'Etat dans l'accroissement de l'offre de logement, à préciser les conditions d'exercices des activités de promotion immobilière, à définir les conditions de production de logements sociaux et à offrir aux populations des logements et un cadre de vie décent[398]. Un point essentiel de la loi, qui constitue le socle sur lequel elle a été bâtie, est l'octroi d'avantages pour la construction des logements sociaux. Cette loi permet en effet au gouvernement du Burkina Faso d'accorder, aux critères et conditions d'éligibilité qu'il fixera, un certain nombre d'avantages fiscaux et financiers aux agences privées de promotion immobilière afin de les encourager à investir davantage dans la construction de logements sociaux. Ces avantages vont de la cession à titre gratuit de terrains par l'Etat ou ses démembrements à l'exonération du paiement de frais d'enregistrement des actes[399]. Ainsi, l'article 30 de la loi accorde une minoration du prix du terrain foncier national ou de ses démembrements aux sociétés de promotion immobilière pour la réalisation de logements sociaux[400].

---

[396] *Ibidem.*

[397] Ministère de la Justice, des Droits humains et de la Promotion civique du Burkina Faso, *Rapport initial sur le PIDESC en application des articles 16 et 17 du pacte*, janvier 2014, para 26, p. 11.

[398] *Ibidem*

[399] Voir Adama OUEDRAOGO, *Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou*, *op. cit.,* p. 35

[400] Article 30 : « Les avantages particuliers dont peuvent bénéficier les sociétés de promotion immobilière de droit public ou privé, pour la réalisation de logements sociaux sont : - la minoration du prix du terrain du domaine foncier de l'Etat ou de ses démembrements ; - la cession définitive de parcelles viabilisées assorties d'une clause de préemption au profit de l'Etat ou de ses démembrements ; - l'exonération du paiement des frais d'enregistrement des actes ».

Ces initiatives prises pour faciliter l'accès au logement semblent donc s'inscrire dans les exigences du Pacte International sur les droits économiques, sociaux et culturels. C'est ce qu'avait exprimé ce pays dans son rapport portant sur l'internalisation et l'application des dispositions du Pacte dans son ordre juridique présenté en application des articles 16 et 17 du Pacte. En effet, au point B concernant l'accès au logement, il indique, concernant l'impact des mesures relatives au logement social, que « *la mise en œuvre de la politique des logements sociaux constitue une réponse appropriée à la problématique du logement au Burkina Faso. L'impact est visible et la demande est sans cesse croissante, d'où l'appel de l'Etat aux investisseurs privés pour l'accompagner afin qu'à moyen terme, la quasi-totalité des burkinabés puisse se loger décemment* »[401].

En outre, il indique dans le même rapport précité que « *le Burkina Faso a également adopté en 2009, un programme national de construction de logements sociaux dénommé « Programme 10 000 logements » exécuté en phases successives*[402]*. Le but de cette opération était de permettre aux ménages à faible revenu de bénéficier de logements décents dans les principaux centres urbains du pays* »[403]. Ce programme, débuté en 2007, « *a permis la construction de 154 villas à Ouagadougou. L'opération d'attribution des 154 logements sociaux concernait les personnes les moins nanties, qui avaient un salaire inférieur ou égal à 100 000 FCFA (152,671 euros) insuffisant pour qu'elles puissent se construire un logement. Les types de logement à produire ainsi que leurs prix de cession sont définis en fonction des capacités de remboursement des inscrits. Deux catégories ont été définies, selon les salaires nets des demandeurs, pour la location-vente. En effet, des logements locatifs ont été prévus pour ceux dont les salaires nets sont inférieurs à 50 000 FCFA/mois (76,335 euros) ; pour ceux-ci, le loyer est compris entre 10 000 et 15 000 FCFA (15 à 35 euros/mois). Les inscrits qui gagnent plus de 200 000 FCFA/mois (305,343 euros/mois) seront traités par la promotion immobilière privée ou par l'auto-construction assistée* »[404]. L'initiative de ce programme de logements sociaux est « *confortée par un programme d'appui à l'auto-construction au moyen*

[401] Ministère de la Justice, des Droits humains et de la Promotion civique du Burkina Faso, *Rapport initial sur le PIDESC en application des articles 16 et 17 du pacte*, *op. cit*., p 42

[402] Pour répondre aux préoccupations des Burkinabè en matière de logement, l'Etat a lancé ce vaste programme de 10 000 logements sociaux qui couvre l'ensemble du territoire national. Le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme à travers le centre de gestion des cités (CEGECI) en est le maître d'ouvrage. Celui-ci devrait garantir la bonne exécution des villas dans les règles de l'art et des normes techniques et sécuritaires avec le financement sur fonds propres de la Banque de l'Habitat du Burkina Faso (Voir Adama OUEDRAOGO, *Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou, op. cit.,* p. 38).

[403] Rapport périodique du Burkina Faso établi en application de l'article 62 de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples, janvier 2015, para 216, p. 56.

[404] Adama OUEDRAOGO, *Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou, op. cit*., p. 39

de la mise à disposition des populations de plans types de construction et de conseils techniques de suivi des travaux de réalisation de leurs logements »[405]. Le rapport précité mentionne en outre, concernant l'accès des personnes vulnérables au logement, que « *pour redonner de l'espoir aux personnes vulnérables victimes de croyances, pratiques et phénomènes néfastes, il a été initié la construction des auberges de solidarité dans les grandes villes du pays. Après la première située au secteur 23 de la capitale, la deuxième auberge de solidarité, sise au secteur 17 de la même ville, a été inaugurée le 11 novembre 2011. C'est un cadre d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement transitoires des personnes nécessiteuses en difficulté de logement, en attendant leur sortie avec l'aide des travailleurs sociaux* »[406]. Comme l'indique ce rapport, plusieurs autres mesures d'ordre législatif ont été prises pour promouvoir l'habitat social, le gouvernement ayant également mis en place une Banque de l'Habitat et adopté une politique nationale de l'habitat en mai 2008[407].

Toutefois, on constate une malfaçon dans la politique d'accès au logement du Burkina Faso. En effet, la production de logements à grande échelle dans ce pays a été depuis plus d'une dizaine d'années à l'avantage de la société AZIMMO au détriment des populations[408]. Cette mise en œuvre du droit au logement a débuté en 1997 avec la réalisation de 565 villas sous forme de « cité » dans le quartier Tampuy à Ouagadougou, précisément au secteur 22, dans l'arrondissement de Sigh-Nonghin[409]. La réalisation de ces villas avait suscité l'engouement de la population, particulièrement de la classe moyenne qui s'est empressée de remplir les formalités d'acquisition. L'acquisition d'une de ces villas s'opère de la façon suivante : le client se présente dans l'une des agences AZIMMO muni de sa carte nationale d'identité (CNI) ou de son passeport et d'une somme de 15 000 FCFA (22, 90 euros) au titre de frais de dossier. Ensuite, il est invité à remplir une fiche de souscription fournie par la société. Après la

[405] Rapport périodique du Burkina Faso établi en application de l'article 62 de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples, janvier 2015, para 216, p. 56.
[406] *Ibidem,* para 217, p 57.
[407] « Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique nationale de l'habitat et du développement, le Gouvernement a mis en place un Centre de facilitation des actes de construire (CEFAC), le 15 mai 2008. Ce centre vise à promouvoir davantage les investissements dans le domaine de la construction. Pour cela, les conditions d'accomplissement des formalités d'obtention des autorisations de construire ont été considérablement réduites. Ainsi, les délais d'obtention du permis de construire passent de 226 jours à 30 jours, soit 753 % de réduction, même si le code autorise un maximum de 90 jours. On note, également, une baisse des coûts à moins de 40 % de leur niveau avant l'entrée en opération du CEFAC ». cf. Adama OUEDRAOGO, *Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou*, *op. cit*., p. 47.
[408] La Société AZIMMO est la première société immobilière privée au Burkina Faso et détient aujourd'hui et sans partage l'essentiel du marché immobilier. Depuis sa création en octobre 1997, la société réalise à grande échelle des logements dans la ville de Ouagadougou. Ces logements sont destinés à la vente et à la location-vente (Voir Adama OUEDRAOGO, *Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou, op. cit*., pp. 47-49).
[409] Voir Adama OUEDRAOGO, *Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou*, *op. cit*., p. 47.

souscription, le souscripteur doit verser au comptant la moitié du prix de la villa choisie, l'autre moitié étant payable en quatre mensualités avec 12 % d'intérêt. Enfin, la société AZIMMO se fixe un délai de six mois pour la remise des clés[410]. Or, à la lecture du tableau des prix pratiqués par la société, on constate que la contribution de la société AZIMMO dans la mise en œuvre de la politique de logement n'est pas du tout uniforme pour toutes les couches de la population. Elle est de fait discriminatoire car les villas construites se trouvent hors de la portée de la majorité de la population, même les couches moyennes peinant à acquérir la villa la moins chère. De ce fait, seuls les plus nantis qui n'ont pas de problème de logement peuvent acheter ces villas.

Il est également possible de trouver des programmes de logements sociaux au Sénégal, notamment le projet « Une famille – Un toit » (PFT). Ce Projet a été institué en 2009 par l'arrêté n° 015412 au sein du Ministère du Renouveau Urbain de l'Habitat et du Cadre de Vie pour répondre à la demande en logement exprimée par les populations. Le PFT ambitionne de faciliter l'accès à un logement décent aux Sénégalais à faibles et moyens revenus. Depuis le lancement du projet en 2014, des avancées matérialisant la volonté de l'Etat de promouvoir l'habitat social, ont été notées. On peut citer : - le vote de la Loi d'orientation n°2016-31 du 8 novembre 2016 sur l'habitat social qui traduit la volonté de l'Etat de développer ce sous-secteur pour résorber le déficit en logements sociaux. Selon les motifs de cette loi, en effet, « *La demande en logements ne cesse de croître au moment où l'offre reste faible. Il en résulte le renchérissement du loyer et l'occupation anarchique de zones non planifiées et non viabilisées, souvent impropres à l'habitat. En 2013, le déficit en logements est estimé à 322 000 unités sur tout le territoire national et à 158 000 unités à Dakar, alors que l'offre ne dépasse guère 5 000 unités par an. L'adoption de la présente loi traduit la volonté du Gouvernement de développer le secteur de l'habitat pour résorber progressivement le déficit en logements sociaux* »[411]. Il y a eu également injection d'environ 26 milliards de FCFA à travers les Budgets Consolidés d'Investissement (BCI) successifs de 2015 à 2018, avec une priorité accordée au développement du Pôle Urbain de Diamniadio (PUD). Il s'agissait de contribuer par ce biais à l'augmentation du foncier aménagé disponible.

Cette initiative a été renforcée par la signature de l'arrêté interministériel n°16.072 du 3 novembre 2016 portant application de l'article 23 de la loi n°2015-20 du 24 novembre 2015 instituant un régime fiscal et douanier dérogatoire pour les promoteurs immobiliers engagés

[410] *Ibidem.*
[411] Cf. Loi n°2016-31 du 8 novembre 2016 du Sénégal *in J.O.* N° 6977 du lundi 28 novembre 2016.

dans un programme de construction d'immeubles à usage de logement agréé par l'Etat[412]. Cet arrêté prescrit des modalités d'agrément, des modalités de suspension de la taxe sur la valeur ajoutée, des modalités d'exonération de la taxe suspendue, ainsi que d'autres avantages fiscaux[413].

Un Fonds de Garanties du Logement (FOGALOG) a également été mis en place pour améliorer le financement de l'habitat social. Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation et toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, peut faire une demande auprès du Fonds de Garantie pour le logement[414]. L'implication de l'Etat, ainsi que celle des promoteurs/développeurs privés et publics, a ainsi permis l'injection dans l'habitat de plus de 100 milliards de FCFA par le secteur privé ; la création effective du Pôle Urbain de Diamniadio (PUD) et son déploiement progressif ; la création juridique du pôle urbain de Daga-Kholpa ainsi que la mise à disposition de 28 698 unités d'habitation entre 2014 et 2018[415].

---

[412] Cf. Arrêté interministériel sénégalais n°16.072 du 3 novembre 2016 *in J.O.* N° 6990 du samedi 4 février 2017, art. 1 : « *Le présent arrêté fixe les modalités d'application de l'article 23 de la loi n° 2015-20 du 24 novembre 2015 portant loi de finances rectificative pour l'année 2015 qui prévoit un régime fiscal et douanier dérogatoire au droit commun pour les promoteurs immobiliers engagés dans un programme de construction d'immeubles à usage de logement agréé par l'Etat* »

[413] Cf. article 6 de l'arrêté « Les acquisitions foncières faites par le promoteur relativement à l'assiette du projet agréé sont enregistrées à un taux réduit de moitié. A cet effet, la décision accordant l'agrément au promoteur doit être expressément visée dans l'acte de vente. Les sanctions prévues en cas de manquements à la législation restent toutefois applicables, notamment le rappel des droits, pénalités et intérêts. La réduction de l'Impôt sur les sociétés, qui porte uniquement sur les résultats réalisés sur le projet agréé, n'est définitivement acquise au promoteur immobilier dont le programme aura été agréé qu'après la prise de l'arrêté consacrant l'exonération définitive de la taxe sur la valeur ajoutée suspendue.

[414] Pour être éligible au FOGALOG, il faut être une personne à revenu faible ou irrégulier satisfaisant aux critères suivants : -Etre de nationalité sénégalaise ; - Accéder pour la première fois à la propriété bâtie ; - Avoir un revenu moyen fixé par voir réglementaire pour le logement social ou à défaut inférieur ou égal à 500 000 FCFA par mois ; - Le logement doit posséder un titre foncier ou un bail du domaine de l'Etat et son prix d'acquisition plus la construction doit être inférieur ou égal à 40 millions FCFA. Les produits de garanties proposées sont : **GARANTIE HABITAT SOCIAL** : - Apport personnel de 5 à 20 % maximum du montant du crédit sollicité ; - Quotité de garantie du FONGIP de 80 % maximum du montant du crédit sollicité ; -Commission de garantie de 1.25 % HT par an ; - Logement dont le prix d'acquisition du terrain plus la construction est inférieure ou égale à 20 millions de F CFA. **GARANTIE HABITAT CLASSIQUE** : - Apport personnel de 10 à 20 % du montant du crédit sollicité ; - Quotité de garantie du FONGIP de 70 % maximum du montant du crédit sollicité ; - Commission de garantie de 1.5 % HT par an ; - Logement dont le prix d'acquisition du terrain plus la construction est inférieure ou égal à 40 millions de F CFA. Pour la Procédure d'octroi de la garantie, il faut que la demande de garantie soit présentée par l'intermédiaire de la Banque partenaire du FONGIP qu'est la BHS, accompagnée d'un dossier comprenant : - La demande de garantie signée de l'établissement de crédit adressée à l'Administrateur Général du FONGIP ; - Le dossier de crédit complet ; - Le dossier des attestations visées en annexe justifiant que l'emprunteur est primo-accédant ; - Les informations concernant l'emprunteur, qui seront communiqués au Ministère de l'Habitat (prénoms et nom de l'emprunteur, date de naissance, professions, montant du crédit, revenu moyen mensuel, type de logement, titre de propriété ou d'occupation, localisation et éventuellement le programme immobilier dans lequel se trouve le logement).

[415] ONU-HABITAT, *Profil du secteur du logement au Sénégal*, *op. cit.* , p21

Toutefois, ces programmes ne sont accessibles qu'aux ménages aisés alors que la majorité des ménages urbains a recours à l'autopromotion sans une assistance quelconque de la part des pouvoirs publics. La pertinence et l'équité des politiques en direction du logement urbain, dont les impacts ne profitent qu'à une portion infime des populations urbaines et excluent la quasi-totalité des travailleurs du secteur informel majoritaire dans les villes sénégalaises, méritent ainsi d'être questionnées[416].

Au Mali, l'annonce d'un programme de construction de logements sociaux avait été accueillie par les populations de la meilleure des manières, dans un contexte où le problème du logement se posait avec acuité dans ce pays. A qui, cependant, profitent les logements sociaux au Mali ? Cette question mérite d'être posée au regard de leurs prix exorbitants. Ce n'est pas aux citoyens de basse classe qui est déjà tellement pauvre qu'ils ne peuvent pas assurer leur quotidien. Pourtant, cette initiative de construction de logements sociaux rentrait dans le cadre de la stratégie nationale de solidarité permettant aux citoyens d'avoir un logement décent dans les conditions satisfaisantes. En effet, pour avoir un logement dit social à TABACORO il faut avoir un compte bancaire bien garni, car « *pour avoir une villa de type F3, il faut verser une caution de 132 660 FCFA et une garantie de 234 000 FCFA, soit au total 366 660 FCFA. En ce qui concerne le type F4, il faut débourser une caution de 282 000 FCFA et une garantie de 2.050.000 FCFA. Pour une villa F5, il faut déposer une caution de 128 000 FCFA et une garantie de 2.000.400 FCFA* »[417], « *au regard de ces prix, quel pauvre Malien peut-il s'octroyer un logement social ? Où est d'ailleurs le caractère social dans cette histoire ? Selon nos informations, il ne suffit pas seulement d'avoir une de ces sommes colossales, sans compter la fortune qu'il faut dépenser pour les documents y afférents, pour avoir un habitat dit social, il vous faut aussi avoir une carte NINA (carte du parti au pouvoir)* »[418]. Au regard de la réalité, on est tenté de dire comme Jacques FIERENS parlant du droit au logement en Belgique que « *le législateur n'améliore pas les conditions de logement des plus défavorisés et ne permet pas à une classe moyenne soucieuse d'accéder à la propriété immobilière d'en bénéficier* »[419].

Considérant les offres des programmes des pays ici examinés, nous pouvons dire que la difficulté de déterminer des cibles bénéficiaires est entretenue par une absence de clarté des conditions d'éligibilité au logement social qui favorise en outre la corruption dans le secteur.

---

[416] *Ibidem,* p. 48.
[417] B. E. LOMA, « Mali : Habitat : quand les logements sociaux perdent leur vocation », article sur *maliactu.net* et disponible à http://maliactu.net/mali-habitat-quand-les-logements-sociaux-perdent-leur-vocation/
[418] *Ibidem.*
[419] Jacques FIERENS, « Le droit à un logement décent », *in Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution* (dir. Rusen Ergec), Bruxelles, Académia Bruylant, 1995, p. 237.

Ce n'est pas trop s'aventurer que de considérer qu'en fin de compte, la grande impasse du logement dit économique et social dans la plupart des pays examinés tient dans le fait que les logements sont trop chers pour ceux à qui ils sont destinés. En outre, les actions publiques développées en direction du logement demeurent extrêmement complexes, voire opaques, pour le commun de la population : « *illisibles, incohérentes et inefficaces. Tels sont sans doute les trois adjectifs les plus couramment utilisés pour qualifier les politiques du logement dans les Etats* »[420] cités. Dans cette perspective, il nous paraît difficile de dire que les Etats se sont « *engager à agir* […] *par tous les moyens appropriés* » pour garantir le droit à un logement à leur population, car peu de solutions ont pu être apportées de façon satisfaisante et durable. Il existe tout de même une catégorie d'individus qui bénéficie du privilège d'être logée par l'administration.

Paragraphe II : Les politiques concernant les logements administratifs

Il convient de remarquer que certains Etats d'Afrique de l'Ouest disposent des moyens nécessaires pour organiser le droit au logement de certains hauts commis de l'Etat. En effet, dans ceux-ci, des politiques gouvernementales d'assistance pour l'acquisition du logement en faveur des agents publics ont été initiées, les textes reconnaissant le logement comme un besoin à satisfaire pour ces derniers.

Ainsi, par décrets, le Sénégal, le Mali, le Burkina Faso et le Togo[421] ont déterminé les conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs, qui comprennent des logements de fonction, des logements pour nécessité du service ainsi que des logements pour utilité de service , d'astreinte, gratuits, etc. Au regard de ces exigences, il est possible de constater que les fonctionnaires de l'administration bénéficient ainsi d'un droit au logement. Dans ces décrets, l'attribution d'un logement de fonction n'est pas liée à la détention d'un grade mais aux conditions de travail, en faisant référence au contenu du poste de travail ou aux caractéristiques de la collectivité dans laquelle l'agent travaille. Les critères d'attribution prévus par ces textes ne sont pas limitatifs, mais l'attribution d'un logement de fonction devra toujours être en relation avec l'intérêt du service et l'exercice des fonctions. Cette attribution

[420] Mathilde CORDIER. *De la politique du logement aux politiques locales de l'habitat : l'apprentissage de l'action collective négociée,* Thèse de doctorat en Urbanisme, Aménagement et Politiques urbaines de l'Université Paris-Est, 2011. Disponible à https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00906896/document

[421] Cf. Décret n° 91.490 PR/SG Fixant les conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs au Sénégal ; Décret n° 94-127 / PRM Fixant les modalités d'attribution de logement à certaines personnalités et agents de l'Etat au Mali ; Décret du 21 mars 1994 fixant les modalités d'attribution et d'occupation des logements administratifs au Burkina Faso ; Décret n° 70-155 du 8-9-70 portant régime d'occupation des logements administratifs au Togo, etc.

ne peut être justifiée ni par des critères sociaux (difficulté de logement), ni par la volonté d'améliorer la rémunération d'un agent (le logement de fonction ne peut se substituer au régime indemnitaire ou le compléter).

En Côte d'Ivoire, par exemple, la SOGEPIE (Société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat) est chargée de la gestion de ces logements spéciaux. Selon le décret n° 2001-691 du 31 octobre 2001 portant création de ladite structure, la SOGEPIE est mandataire de l'Etat pour les questions concernant la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat et, à ce titre, est en relation avec les départements ministériels et l'administration centrale intéressés. Avant le décret de 2001, un décret de 1993 avait déterminé les emplois concernés, le décret n° 93-880 du 17 novembre 1993 déterminant le droit au logement ou à une indemnité contributive au logement en faveur de certains fonctionnaires et agents de l'Etat. Aux termes de l'article 1er de ce décret, il est conféré par l'Etat « […] *la prestation de logement* […] *ou l'octroi d'indemnité contributive au logement à certains fonctionnaires ou agents de l'Etat* […] ». Cette prestation de logement se fait à titre gratuit dans les bâtiments du patrimoine de l'Etat ou dans les bâtiments pris à bail[422]. En cas d'impossibilité d'être logées, ces personnes disposent, comme l'indique l'article 6, d'une autre possibilité : « *les fonctionnaires et agents de l'Etat exerçant l'un des emplois ou occupant l'une des fonctions énumérées aux annexes II et III bénéficient en fonction de leur groupe de classement d'une indemnité forfaitaire mensuelle contributive au logement* ». Cet avantage est accordé à certains fonctionnaires comme les enseignants, les corps habillés, ainsi que les personnes qui occupent des fonctions de direction. Cet avantage est garanti par la loi n° 92-570 du 11 septembre 1992, portant statut général de la Fonction Publique de Côte d'ivoire qui consacre en son article 61 une indemnité de résidence au fonctionnaire, comprise dans sa rémunération[423]. Il ressort des dispositions ci-dessus que le gouvernement ivoirien a clairement organisé le droit au logement de certains fonctionnaires de l'Etat. Toutefois, les fonctionnaires mentionnés à l'article 6 du décret de 1993, pour bénéficier de cette indemnité, doivent se faire établir à la SOGEPIE une « *attestation de non-logement* », aux fins de recevoir en contrepartie d'un logement une sorte d'indemnité qui s'évalue en fonction du grade et de la catégorie.

[422] Article 2 : « les fonctionnaires et agents de l'Etat exerçant l'un des emplois ou occupant l'une des fonctions figurant à l'annexe I du présent décret, bénéficient de la prestation gratuite du logement soit dans les bâtiments du patrimoine de l'Etat, soit dans les bâtiments pris en bail ».

[423] Article 61 de la loi portant statut général de la Fonction Publique de Côte d'ivoire « En contrepartie du service fait, le fonctionnaire a droit à une rémunération comportant : - Le traitement soumis à retenue pour pension ; - L'indemnité de résidence ; - Eventuellement des indemnités et prestations diverses instituées par un texte législatif ou réglementaire. Le montant du traitement est fixé en fonction du grade, de la classe et de l'échelon du fonctionnaire. »

Ce système s'est exporté dans d'autres Etats comme le Sénégal où l'encadrement juridique des conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs résulte aujourd'hui du décret n° 2014-769 du 12 juin 2014 abrogeant et remplaçant le décret n° 91-490 du 8 mai 1991 fixant les conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs[424]. Le décret redéfinit les conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs en déterminant de manière exhaustive les types de logement concernés, les ayants droit, ainsi que le processus d'affectation et de gestion. Il fixe également le montant de l'indemnité représentative de logement, net d'impôt, allouée aux personnels concernés[425]. En effet, dès l'article 1[426], le décret fixe les différents types de logements administratifs, qui comprennent des logements en rapport avec la fonction, des logements en rapport avec la nécessité du service ainsi que des logements en rapport avec l'utilité de service[427]. En outre, de même qu'en Côte d'Ivoire, ceux qui n'auront pas pu être logés doivent se présenter à la Direction de la Gestion du Patrimoine bâti de l'Etat (DGPB), qui est l'institution chargée de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat sénégalais, afin de bénéficier d'une indemnité de logement. On observera que, au regard des difficultés d'accès aux logements administratifs, l'Etat s'est désengagé de toutes conventions pour le logement des fonctionnaires et agents publics, en allouant, en lieu et place, une indemnité représentative de logement au profit des ayants droit[428].

Au Togo également, nous retrouvons l'indemnité de logement dans le Décret n° 2015 - 120 portant modalités communes d'application du statut général de la fonction publique togolaise, quand le fonctionnaire est en formation au Togo. En effet, selon l'article 103 de ce décret, « *le fonctionnaire désigné pour suivre sa formation professionnelle sur le territoire national* […] *a droit à une indemnité de logement, lorsqu'il est astreint du fait de sa formation*

[424] Depuis lors, ce décret a fait l'objet de plus d'une dizaine de modifications pour tenir compte, tantôt des bouleversements de l'organisation judiciaire, tantôt des mutations dans les cadres juridiques régissant les fonctionnaires et autres agents de l'Etat, tantôt des évolutions relatives à l'indemnité représentative de logement.
[425] Cf. rapport de présentation du Décret n° 2014-769 du 12 juin 2014 abrogeant et remplaçant le décret n° 91-490 du 8 mai 1991 fixant les conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs.
[426] Cf. article premier du décret n° 2014-769 du 12 juin 2014 fixant les conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs « Le présent décret fixe les conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs qui comprennent des logements de fonction, des logements par nécessité de service et des logements par utilité de service définis ainsi qu'il suit : a) Logement de fonction : Les logements de fonction sont ceux affectés exclusivement à de hautes autorités civiles et militaires assument des obligations particulières de représentation. b) Logement par nécessité de service : Les logements par nécessité de service sont ceux affectés aux agents dont le logement à l'Intérieur ou à proximité du service est nécessaire à l'exercice de leur fonction. c) Logement par utilité de service : Les logements par utilité de service sont ceux qui, sans être absolument nécessaire à l'exercice de la fonction, présentent un intérêt certain pour la bonne marche du service ».
[427] Ces derniers sont des logements qui, sans être absolument nécessaires à l'exercice de la fonction, présentent un intérêt certain pour la bonne marche du service.
[428] Cf. rapport de présentation du Décret n° 2014-769 du 12 juin 2014 abrogeant et remplaçant le décret n°91-490 du 8 mai 1991 fixant les conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs, précité.

à élire domicile dans une ville autre que son lieu habituel de fonction. Cette indemnité n'est pas due lorsque le centre de formation dispose de logements d'études gratuits au profit de ses élèves, ou lorsque la formation est financée par le biais d'un partenariat qui couvre les frais de logement […] ». Par ailleurs, l'alinéa 3 de cet article indique que cette indemnité *est fixée en tenant compte du coût moyen du loyer dans la localité*. Hormis cette spécificité, il est mentionné dans la loi n° 2013-002 du 21 janvier 2013 portant statut général de la fonction publique de ce pays qu'une indemnité de résidence est accordée et considérée comme un accessoire du salaire[429]. Cette indemnité est calculée en fonction du coût des loyers des lieux où le fonctionnaire est envoyé pour lui permettre d'accéder à un logement à l'endroit de sa nouvelle affectation.

La loi béninoise n° 2015-18 portant statut général de la fonction publique est quant à elle plus explicite et plus précise en intégrant formellement l'indemnité de logement comme un avantage du fonctionnaire[430]. En plus de cette indemnité de logement, la loi prévoit également une indemnité de résidence au traitement mensuel brut de base dès lors que le fonctionnaire est affecté dans une zone reculée du pays. Son objectif est de compenser les disparités du coût de la vie selon l'affectation géographique du fonctionnaire. Son montant est calculé en appliquant au traitement brut un taux variable selon la zone territoriale dans laquelle est classée la commune où le fonctionnaire exerce ses fonctions. A l'origine, les différentes zones correspondaient aux zones d'abattement du SMIG. Toutefois, l'indemnité a été progressivement intégrée au traitement et est devenue de moins en moins différenciée en fonction des zones géographiques. Il demeure toutefois trois zones : une zone à 3 %, une zone à 1 % et une zone à 0 %[431]. Le fait que cette indemnité soit de moins en moins différenciée selon la résidence et de plus en plus hiérarchisée amène André TIANO à la considérer comme un complément de traitement hiérarchisé[432]. Même si cette aide au logement est un complément de traitement, elle permet à leurs bénéficiaires de réduire, principalement dans le secteur locatif

[429] Article 188 du statut général de la fonction publique togolaise : « Les accessoires de la rémunération sont constitués par : l'indemnité de résidence ; l'indemnité représentative de frais ; les indemnités de fonction ; les indemnités de sujétions particulières justifiées par les risques inhérents à l'emploi ».

[430] Article 65 (alinéa 1) de la loin° 2015-18 portant statut général de la fonction publique : « Les avantages en numéraire ou avantages sociaux dont bénéficient les fonctionnaires sont …. - l'indemnité de résidence ; - l'indemnité de logement … ».

[431] En 2000, 23 % des agents se situaient en zone 1, 17 % en zone 2 et 60 % en zone 3. Voir Projet de loi de finances pour 2003, Rapport sur les rémunérations et les pensions de retraite de la fonction publique. Cité par Juliette DUVEAU, *Les primes dans la fonction publique : entre incitation et complément de traitement,* Thèse de doctorat en Economies et finances, Université Rennes 2, 2006, p 47. Disponible à https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00132190/document

[432] André TIANO (1957), *Les traitements des fonctionnaires et leur détermination (1930-1957),* Paris, Ed. M.-Th.GENIN, 554 p. Cité par Juliette DUVEAU, *op. cit.*

mais aussi dans le secteur de l'accession, leurs dépenses de logement (loyers ou mensualités d'emprunt, plus charges), étant précisé que, au regard de l'article 65 alinéa 1 de ladite loi, les frais pour se nourrir, se vêtir et se loger sont couverts par le salaire.

Il découle de ces développements que la reconnaissance du droit au logement dans ces Etats ne signifie pas que l'Etat a l'obligation de construire des logements pour la population entière. Lorsque les politiques mises en œuvre pour accéder au logement se sont révélées impuissantes, les Etats se sont organisés en permettant à certaines personnes, dont les fonctionnaires et agents publics, d'accéder à des logements administratifs ou de recevoir une indemnité représentative de logement afin de travailler et vivre aisément. Cela ne saurait évidemment pas suffire à la réalisation du droit au logement que le droit international commande aux Etats d'assurer à l'ensemble de leur population.

CONCLUSION CHAPITRE PREMIER

On observe en définitive dans les Etats de l'Afrique de l'ouest étudiés l'établissement d'un régime foncier et domanial qui laisse l'essentiel des citoyens dans une insécurité juridique qui favorise de multiples conflits fonciers. L'offre réglementaire du régime foncier et domanial est en outre inadaptée pour plusieurs raisons : la coexistence avec le droit étatique d'autres systèmes, normatifs, coutumiers et parfois islamique ; le manque d'assainissement des pratiques de chacun des acteurs à quelque niveau qu'il soit ; les difficultés d'obtention des titres de propriété dont le processus est lourd, long, chargé de corruption et trop coûteux pour les citadins pauvres. Le système juridico-foncier est même certainement la principale source des tensions foncières en milieu urbain[433].

De même, la réglementation et la planification urbaines de ces Etats, malgré les efforts consentis par les gouvernants pour donner une image idyllique aux villes, n'ont pas empêché que nombreuses sont les constructions qui ne respectent pas les prescriptions du permis de construire ni le développement de logements insalubres qui ne satisfont pas les exigences internationales.

Enfin, les initiatives relatives à la baisse des loyers et aux projets immobiliers concernant les logements sociaux n'offrent que des garanties juridiques limitées. Les propriétaires d'immeubles continuent de fixer les loyers à leur guise et les mesures accompagnant l'application de textes sont presque inexistantes, de sorte qu'on constate le caractère non-effectif des recommandations de l'observation générale n°4 (1991) du Comité des DESC sur le droit au logement adéquat qui énonçait que : *« toutes les personnes devraient être en possession d'un certain bail assuré qui garantit une protection légale contre les expulsions forcées, le harcèlement et d'autres menaces* »[434]. En outre, ces politiques en direction du logement urbain profitent qu'à une portion infime des populations urbaines et excluent la quasi-totalité des travailleurs du secteur informel majoritaire.

En somme, nous sommes d'avis que le droit au logement dans ces Etats n'est pas conforme à celui promu par le PIDESC et ne respecte pas non plus les autres obligations relevant du droit international, notamment en matière de non-discrimination et de protection des femmes, des enfants, des personnes handicapées ou encore des personnes âgé.

[433] LE ROY Etienne, « La Théorie des maîtrises foncières », *in* Le Roy et al dir. *La sécurisation foncière en Afrique,* Paris, Karthala, 1996, pp. 67-76.
[434] Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 4 : Le droit à un logement suffisant (article 11, paragraphe 1, du PIDESC), Doc. Off. CES NU, 1991, Doc. NU E/1992/23.

CHAPITRE II :

CARACTERE SATISFAISANT DE LA REGLEMENTATION DES RAPPORTS LOCATIFS EN MATIÈRE D'HABITATION

Conscients de l'explosion de la précarité socio-économique, les législateurs des Etats d'Afrique de l'ouest ont tenté, comme en France, d'encadrer les rapports entre bailleurs et locataires afin de garantir un droit à l'habitat pour tous et plus particulièrement aux plus démunis[435]. La reconnaissance progressive du droit au logement a ainsi abouti à ce que le contrat de bail exclusivement régi par le droit civil et l'accord des volontés privées évolue vers un droit statutaire, de plus en plus encadré par des règles publiques indépendantes de la volonté des individus. Les autorités étatiques sont en effet intervenues pour fixer les règles applicables aux rapports locatifs et faciliter à ce titre l'accès, la reprise et le maintien au logement.

Même si ces textes ne prescrivent pas d'obligation de résultat en matière de logement, les dispositions se rapportant au bail à usage d'habitation comprises dans le Code civil et certaines lois des Etats étudiés viennent définir les droits et les devoirs des bailleurs comme des locataires. Le législateur a ainsi affirmé le principe de base selon lequel les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires devaient s'équilibrer dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives ; équilibre pensé en fonction d'un postulat selon lequel, dans la relation de location, le propriétaire est en position dominante. Partant de cela, la garantie du droit au logement durant le bail d'habitation semble avérée.

Par ailleurs, dans les Etats étudiés, deux situations sont régies au sujet de la fin du bail d'habitation. Si le bailleur ne donne pas congé au locataire à l'issue de la durée du bail, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit, souvent tacitement. De même, les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location, la résiliation du bail résultant alors d'un congé adressé par le locataire à son bailleur ou inversement. Toutefois, si l'une des parties refuse d'honorer l'invitation émise, l'expulsion doit se faire dans le cadre d'une décision de justice. Ainsi, au terme d'une évolution législative fluctuante, les droits du preneur et du bailleur à bail sont devenus des droits très protégés. Nous examinerons ces garanties du droit au logement dans la relation bailleur-locataire durant le bail d'habitation (Section I) ainsi que lors de la cessation de ce bail (Section II).

Section I : Les garanties du droit au logement durant le bail à usage d'habitation

En Afrique de l'ouest, en réaction à la pénurie de logements sur leurs territoires, les Etats ont essayé d'organiser au moyen du Code civil et des lois sur le bail d'habitation le lien juridique entre le locataire et le propriétaire. Vu sous cet angle, on est d'accord avec J. ANDRIANTSIMBAZOVINA et al, pour qui le droit au logement est considéré comme « *le*

[435] Ouahab BOUREKHOUM. *Le droit au logement en France et en Italie,* doctorat en Droit de l'Université de Toulon, 2012, p 106

droit qui régit les relations entre un bailleur et un preneur »[436] et on admettra le droit au logement comme un droit pouvant être porté par le bail, lequel est un processus de « *mise à disposition d'un bien sans aucune relation avec le transfert de la propriété* »[437]. Les rapports entre le bailleur et le preneur en bail sont soumis à des exigences juridiques destinées à garantir le caractère précis et éclairé de l'engagement souhaité par les parties et à assurer la sécurité indispensable à la protection des intérêts des contractants. Dans ce cadre, les acteurs qui interviennent dans la formation de la relation contractuelle ont des droits et obligations qui animent « *le droit au logement à la lumière des lois relatives aux baux à usage d'habitation domestique* »[438]. On examinera les obligations des bailleurs et droits corollaires des locataires (Paragraphe I) puis celles des locataires et des droits corollaires des bailleurs (Paragraphe II).

Paragraphe I : Les obligations des bailleurs

Le régime du bail d'habitation repose sur les mêmes principes, dans l'ensemble, que celui reconnu pour les baux ordinaires : « *procéder à la délivrance, procurer la jouissance paisible, garantir que le bien peut servir aux fins pour lesquelles il a été loué et l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail* »[439]. Ces éléments se rapprochent de ceux présentés au paragraphe 8 de l'Observation générale n° 4 du comité des DESC selon laquelle le bailleur doit fournir un logement « en bon état d'habitabilité » et de propreté, obligation de résultat et d'ordre public, non de moyen[440]. En effet, dans toutes les lois des Etats étudiés, le bailleur doit mettre à la disposition du locataire le local, ses dépendances ainsi que les équipements y incorporés tels que précisés au contrat, et lui assurer leur exploitation sans aucune restriction. Ainsi, le propriétaire doit assurer au locataire la jouissance paisible du logement qu'il occupe puis respecter la destination de l'immeuble et entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat.

---

[436] Joël ANDRIANTSIMBAZOVINA et al. (dir.), *Dictionnaire des droits de l'homme*, Paris, PUF, 1ère éd., 2008, *v.* Droit au logement.
[437] Geneviève PIGNARRE, « A la découverte de l'obligation de *praestare*. Pour une relecture de quelques articles du code civil », *RTD civ*, 2001, p. 41.
[438] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *in Annales Africaines : Nouvelles série* (Revue de la Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de l'université cheikh Anta Diop de Dakar), Janvier 2020, N° Spécial, p. 179.
[439] Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, p. 471. Cité par Maroine BENDAOUD, « Le droit au logement tel que vu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels : sa mise en œuvre québécoise est-elle conforme ? », *Revue Québécoise de Droit International*, Vol. 23, n° 2, 2010, pp. 65-66.
[440] CODESC, Observation générale n° 4, *op. cit.*, paragraphe 8

Dans les législations de ces Etats, trois obligations principales pèsent sur le chef du bailleur : la délivrance de la chose louée (A), l'entretien de cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée (B) et celle de faire jouir paisiblement de la chose louée (C).

A. L'obligation de délivrer la chose louée

L'accès au logement ainsi que les conditions dans lesquelles celui-ci est occupé jouent un rôle important dans le statut social de la famille et constituent un aspect essentiel au bien-être de ses membres. Partant de cela, dans les lois des Etats étudiés sur le bail d'habitation, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, le bailleur est obligé, de délivrer au preneur la chose louée. En effet, il doit transférer au preneur la possession physique de la chose à la date convenue, le transfert se réalisant par la remise des clés du local et des papiers y relatifs. En même temps que la chose louée, le bailleur doit délivrer les accessoires qui en dépendent au moment de la conclusion du contrat[441]. Quel que soit le droit interne considéré, aucune clause insérée dans le contrat de bail ne peut exonérer le bailleur de son obligation de délivrance, et cela en toute logique, puisque lorsque l'on contracte un bail, la contrepartie du loyer versé par le preneur est la remise du bien. Cette idée est précisée par les différents Codes civils et lois sur le bail qui disposent que, par le biais du contrat de bail, le propriétaire doit mettre son bien immobilier à disposition du preneur à bail.

Ainsi, au Bénin, la loi n° 2018-12 du 02 juillet 2018 portant régime juridique du bail à usage d'habitation domestique impose au bailleur la charge de délivrer au preneur le logement, lequel doit être en bon état d'habitabilité[442]. De même, cette loi prescrit l'accès sans discrimination au logement pour toute personne[443]. Cette obligation de délivrer le logement loué suppose une obligation d'information, c'est-à-dire de fournir au locataire renseignements et conseils, ainsi que de mettre le logement en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

De même, en Côte d'Ivoire, aux termes des articles 1719 (1)[444] et 1720[445] du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose objet du contrat de bail au locataire. Cette obligation

[441] Voir AUBRY et RAU, *Droit civil français*, 6e édition, par Paul Esmein, tome VI, Paris, Librairies Techniques Juris-Classeurs, 1951, p. 208.
[442] Cf. Article 14 de la loi béninoise sur le bail d'habitation : « Le bailleur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité ».
[443] Cf. Article 5 de la loi béninoise sur le bail d'habitation : « Nul ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine ethnique, son identité, son sexe, sa situation professionnelle, sa situation matrimoniale, son handicap, ses opinions politiques, sa race ou sa religion ».
[444] « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1 - de délivrer au preneur la chose louée… ».
[445] « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

consiste dans la mise à la disposition du bien loué au locataire à la date convenue. Le bailleur délivre non seulement la chose louée elle-même mais également ses accessoires déterminés en fonction de la nature de la chose et du contenu de la convention. La nouvelle loi ivoirienne n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation confirme en son article 20 : « *le bailleur est obligé, sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : - de délivrer au locataire l'immeuble ou le local à usage d'habitation loué* […] ». En cela, comme l'indique l'article 21 alinéa 1 de ladite loi, il « *est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce »*. Dit autrement, le bailleur est tenu, pour la délivrance, à toutes les réparations nécessaires, de sorte à ne pas troubler la jouissance paisible du logement par le locataire. Pour s'assurer de cette exigence, il « *est tenu de faire un état des lieux contradictoire de l'immeuble ou du local à usage d'habitation loué en présence du locataire ou de son représentant dûment mandaté, en début de bail »* comme l'indique l'alinéa 2 de cet article 21. En outre, selon la nouvelle loi sur l'habitation, le bailleur est tenu de livrer au locataire un logement décent qui doit comporter tous les éléments le rendant conforme à un usage sain, sécurisé et paisible et à une garantie de tous les vices ou défaut qui en empêcheraient 1'usage. En cas d'inexécution par le bailleur de cette obligation, le locataire peut l'y contraindre par exécution forcée, par résiliation du contrat de bail, voire par demande d'indemnisation[446]. Afin de s'assurer du respect de toutes ces exigences, il est « *tenu de délivrer au locataire l'immeuble ou le local loué avec les équipements mentionnés au contrat de bail en bon état de fonctionnement et de le garantir des vices ou défauts affectant lesdits équipements »* comme l'indique l'article 23 de ladite loi et ne peut de son seul gré ni en changer la destination, ni en restreindre l'usage[447].

C'est la convention de bail qui prévoit le moment et le lieu de délivrance du logement. Ainsi, dans ladite convention, sauf si une clause prévoit le contraire, les frais de délivrance sont en principe à la charge du bailleur. Il est en outre indiqué dans cette convention que le bailleur respecte son obligation de mise à disposition, lorsque le locataire a été mis en mesure d'utiliser normalement la chose louée. Le bailleur doit donc fournir au locataire tout ce qui est nécessaire à la jouissance des biens loués conformément à la destination de l'immeuble et doit délivrer le

[446] Cf. article 22 de loi ivoirienne sur le bail d'habitation : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne comportant aucun risque d'atteinte à la sécurité physique, à la santé ou aux biens du locataire et de tout occupant de son chef. Le logement donné à bail doit comporter tous les éléments le rendant conforme à un usage sain, sécurisé et paisible. Le bailleur doit garantir au locataire tous les vices ou défauts de l'immeuble ou du local à usage d'habitation loué qui en empêchent 1'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus au moment de la conclusion du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le locataire, le bailleur est tenu de l'indemniser ».

[447] Cf. article 24 de la loi ivoirienne sur le bail d'habitation « Le bailleur ne peut de son seul gré pendant la durée du bail ni changer la forme ou la destination de l'immeuble ou du local loué, ni en restreindre l'usage. »

local loué conformément à ce que prévoit le contrat afin qu'il puisse faire l'objet de l'affectation prévue[448].

Les mêmes dispositions semblent être reprises au Burkina Faso dans la loi n° 103-2015/CNT portant bail d'habitation privée dont l'article 13 dispose que « *Le bailleur doit mettre à la disposition du locataire le local, ses dépendances ainsi que les équipements y incorporés, tels que précisés au contrat de bail, et lui assurer leur exploitation sans aucune restriction. Le local doit satisfaire aux spécificités du logement décent* ». Cet article contraint ainsi le bailleur à délivrer à son cocontractant un logement décent défini à l'article 3[449], dont les caractéristiques sont indiquées dans le décret n° 2009-219/PRES/PM/MHU portant détermination des caractéristiques du logement décent[450] qui précise les exigences techniques nécessaires[451]. Les exigences de ces textes sur les caractéristiques du logement décent semblent conformes aux indications du paragraphe 8 de l'Observation générale n° 4 du CoDESC précitée qui garantit que le droit au logement ne doit pas être compris comme étant simplement le fait d'avoir un abri, mais plutôt « *un lieu où l'on puisse vivre en sécurité, dans la paix et la dignité* »[452]. Avec ces exigences, on se rend compte que le logement doit permettre l'intimité et la sécurité des personnes, comprendre certains équipements essentiels à la santé, au confort et à la nutrition (eau potable, énergie, installations sanitaires et de lavage, moyens de conservation des denrées alimentaires) et doit être accessible aux systèmes d'évacuation des déchets, de drainage et de services d'urgence.

---

[448] Voir J. DRAY, « Bail d'habitation : l'obligation de délivrance incombant au bailleur », https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/bail-habitation-obligation-delivrance-incombant-9972.htm#:~:text=La%20d%E9livrance%20d%2019un%20local%20se%20fait%20par%20la,bailleur%20sauf%20si%20une%20clause%20pr%E9voit%20le%20contraire.

[449] Cf. L'article 3 de la loi n°103-2015/CNT qui définit le logement décent comme « Tout logement réalisé sur la base de normes minimales acceptables, d'espace de vie, de durabilité des matériaux de construction, de sécurité, d'éclairage, de salubrité, d'accès facile à l'eau potable… ». Cette définition du logement semble compatible avec les exigences internationales pour qui « un logement adéquat c'est [...] suffisamment d'intimité, suffisamment d'espace, une bonne sécurité, un éclairage et une aération convenables, des infrastructures de base adéquates et un endroit bien situé par rapport au lieu de travail et aux services essentiels - tout cela pour un coût raisonnable ». [Comité des droits économiques, sociaux et culturels qui a repris la définition du logement (suffisant) décent donnée par la Commission des établissements humains dans la Stratégie mondiale du logement jusqu'à l'an 2000, *in* Rapport de la Commission des établissements humains sur les travaux de sa onzième session / Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000, Doc. Off. AG NU, 43ième session, supp. No. 8, Doc NU A/43/8 (1988), paragraphe 7].

[450] Article 1 du décret portant détermination des caractéristiques du logement décent au Burkina Faso : « en application de l'article 26 de la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso, les caractéristiques du logement décent sont définies par les dispositions du présent décret ».

[451] L'article 3 du Décret dispose que : « *Le logement décent comprend une unité de base d'habitation comportant au minimum une chambre et un séjour, construite sur une superficie de 40 m² au minimum. Cette unité de base d'habitation est obligatoirement assortie de toilettes intérieures ou de latrines extérieures à fosses ventilées, d'une cuisine et desservie en eau potable et en électricité* ». Selon ce décret, le bailleur doit notamment livrer des maisons dont les ouvertures sont constituées de portes et fenêtres extérieures en matériaux solides et durables de nature à préserver l'intimité et la sécurité des occupants (article 9).

[452] Observation générale n°4, op. cit., para 8

Tout comme en Côte d'Ivoire, le bailleur au Burkina Faso doit respecter son obligation de mise à disposition qui se réalise que, lorsque le locataire a été mis en mesure d'utiliser normalement la chose louée. Le bailleur doit donc fournir au locataire tout ce qui est nécessaire à la jouissance des biens loués conformément aux contrats et aux usages[453]. Cette obligation consiste dans la mise à la disposition du bien loué au locataire à la date convenue et dans la délivrance non seulement de la chose louée elle-même mais également de ses accessoires déterminés en fonction de la nature de la chose et du contenu de la convention (article 13 de la loi n° 103-2015/CNT).

Au Sénégal, le nouveau code des obligations civiles et commerciales réglemente le bail à usage d'habitation. Son article 547 met à la charge du bailleur plusieurs obligations dont celle de délivrer la chose louée en bon état[454]. Comme dans les Etats cités ci-dessus, cette obligation consiste dans la mise à disposition du bien loué au locataire à la date convenue. En outre, le bailleur délivre non seulement la chose louée elle-même mais également ses accessoires déterminés en fonction de la nature de la chose et du contenu de la convention[455]. Ce sera chose faite si le preneur reçoit sans réserve la chose louée et à condition que le bailleur ait fait dresser un constat d'état des lieux[456].

Au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de signaler que les bailleurs doivent fournir un logement « en bon état d'habitabilité » et de propreté, qui sont des obligations de résultat et d'ordre public, non de moyen[457], c'est-à-dire conforme aux préconisations du CODESC. En plus de cette obligation de délivrer la chose louée, une obligation d'entretenir s'impose au bailleur afin de garantir l'habitabilité et la propreté de l'habitat.

B. L'obligation d'entretien

[453] Voir J. DRAY, « Bail d'habitation : l'obligation de délivrance incombant au bailleur », *op. cit*.
[454] Voir également l'article 582 du code des Obligations civiles et commerciales du Sénégal selon lequel « La convention des parties ne peut, même partiellement exonérer le bailleur des obligations énumérées par les articles 547 à 552, toute clause contraire étant réputée non écrite. En outre le bailleur est tenu : - D'établir, lors de la remise des clefs au locataire, un état des lieux contradictoire, à défaut duquel la présomption établie par l'article 547 ne s'applique pas ; - De remettre quittance au preneur lors du paiement du loyer et de délivrer reçu chaque fois que le locataire effectue un paiement partiel, quittance ou reçu devant mentionner le détail des sommes versées avec l'imputation que le locataire entend leur donner, conformément à l'article 176 ; - De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose et ne sont pas susceptibles d'être générateurs d'un trouble de jouissance ou d'une nuisance quelconque ».
[455] Bienvenu M. PONY MATSANDE, *La problématique du loyer perçu anticipativement par l'usufruitier d'un immeuble à usage résidentiel*, Université de Goma, 2007, https://www.memoireonline.com/05/10/3492/m_La-problematique-du-loyer-peru-anticipativement-par-lusufruitier-dun-immeuble--usage-res2.html
[456] S'il ne le fait pas, en effet, il ne pourra pas se prévaloir de la dégradation de l'état des lieux faute de pouvoir prouver dans quel état les lieux étaient au moment où le locataire est entré en possession des locaux.
[457] Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, *op. cit.*, p. 471

La réglementation des baux d'habitation est assurée par des dispositions d'ordre public, au nom de la nécessaire protection des locataires considérés comme la partie faible au contrat[458]. En effet, dans les Etats étudiés, notamment ceux cités ci-dessous, le bailleur a l'obligation de mettre le logement en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. En conséquence, il doit, d'une part, entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et d'autre part, effectuer toutes les réparations autres que locatives qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail. Cette obligation de mettre les lieux en bon état répond à l'obligation d'entretien propre à procurer au preneur l'entière et pleine jouissance de la chose louée. Au regard de son obligation d'entretien, le propriétaire est obligé d'assurer à son locataire un logement sûr bénéficiant des éléments d'un confort minimal, cela aussi bien lors de l'entrée en jouissance du preneur que tout au long de l'exécution du bail. Autrement dit, le bailleur doit permettre au locataire d'occuper et de profiter de son logement sainement pendant toute la durée du bail, si bien qu'il est défendu de se soustraire de cette obligation.

Ainsi, selon l'article 25 alinéa 1 de la loi ivoirienne sur le bail à usage d'habitation : « *Le bailleur est tenu d'entretenir l'immeuble ou le local loué, conformément à l'usage prévu au contrat et d'y faire à ses frais, toutes les grosses réparations, notamment celles concernant les murs porteurs ou de soutènement, les voûtes, les toitures, les poutres, les murs de clôture, les canalisations et fosses d'aisance, les puisards, les installations encastrées, les ascenseurs, les escaliers, les planchers, la vétusté de l'immeuble ou du local, le ravalement des façades de l'immeuble ou du local loué, et également tous travaux rendus nécessaires par un cas de force majeure* ». Il s'agit des grosses réparations dont il est toutefois dispensé si celles-ci sont rendues nécessaires par la faute du locataire[459]. Chaque fois que l'entretien incombant au bailleur (pour le locataire, on parle de charges locatives) devient nécessaire, il doit le réaliser durant toute la durée du bail.

Généralement, selon les usages de la pratique, lorsque les bailleurs refusent de procéder aux réparations qui leur incombent, les locataires retiennent les loyers sans autorisation de la

[458] Etienne RIGAL, « Droit à un logement décent, lorsque la collectivité s'immisce dans le contrat », *Journal du droit des jeunes*, vol. 238, no. 8, 2004, pp. 15-19.

[459] Cf. Article 1754 du Code civil ivoirien : « Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire : Aux âtres, contre cœurs, chambranles et tablettes des cheminées ; Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ; Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ; Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ; Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures. Voir également l'article 1755 « Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté, ou force majeure ».

justice et prétendent les utiliser pour effectuer les réparations. Toutefois, cette pratique est illégale. La loi ivoirienne sur le bail à usage d'habitation dispose en effet en son article 25 alinéa 2 : « lors*que le bailleur n'effectue pas lesdites réparations, le locataire peut, après une mise en demeure infructueuse, se faire autoriser par la juridiction compétente à exécuter les réparations au frais du bailleur* ». Toutefois, en vertu de l'article 25 alinéa 3, si le locataire a effectué les réparations, « *la Juridiction compétente fixe le montant des réparations et les modalités de remboursement du locataire.* En cas d'urgence, donc, le locataire, après en avoir informé le bailleur, est fondé à faire les réparations lui incombant ou demander en justice la résiliation du contrat de bail pour défaut de travaux et cette juridiction peut accorder, à lui-même ou ses ayants droit, des dommages et intérêts. De même, en l'absence de travaux de réparation incombant au bailleur, le locataire peut solliciter la réduction du loyer proportionnellement à l'atteinte portée à la jouissance du bien[460]. Le bailleur n'est en revanche pas responsable des fautes du locataire et des utilisations anormales de la chose louée[461]. En effet, conformément à la loi ivoirienne, le bailleur n'est pas tenu aux réparations relatives à la destruction totale du bien et, lorsque le bien ne remplit plus la destination en vue de laquelle le contrat a été conclu, le bail est résilié de plein droit à l'égard des parties[462].

Au Sénégal également, le bailleur doit procéder pendant la durée du bail à toute réparation urgente[463]. A défaut, le locataire peut saisir le juge des référés et demander à être autorisé à procéder aux réparations pour le compte du bailleur et à ses frais. En ce cas, le juge détermine un délai durant lequel le locataire devra faire sommation au bailleur de procéder aux travaux et à l'expiration duquel il pourra procéder lui-même aux réparations. C'est au juge de

[460] Cf. article 25 alinéa 4 et 5 de la loi sur le bail d'habitation ivoirien : « … *En cas d'urgence, le locataire est fondé à faire les travaux incombant au bailleur après 1' avoir informé par tout moyen. Le locataire peut demander en justice la résiliation du contrat de bail pour défaut des travaux incombant au bailleur. La juridiction compétente, qui prononce la résiliation du contrat de bail pour défaut de travaux incombant au bailleur, peut allouer, le cas échéant, des dommages et intérêts au locataire ou à ses ayants droit. En 1' absence des travaux de réparation incombant au bailleur, le locataire peut solliciter devant la juridiction compétente la réduction du loyer proportionnellement à l'atteinte portée à la jouissance de l'immeuble ou du local loué* ».

[461] Cf. article 26 : « *Le bailleur n'est pas tenu des réparations rendues nécessaires par une utilisation anormale de la chose louée, ou par la faute du locataire* ».

[462] Cf. article 27 alinéa 1 : « *En cas de destruction totale de l'immeuble ou du local à usage d'habitation ou lorsque l'immeuble ou le local à usage d'habitation n'est plus apte à remplir la destination en vue de laquelle le contrat a été conclu, le bail est résilié de plein droit à 1 'égard des parties…* ». Toutefois, aux termes de l'alinéa 2, « *le locataire peut, suivant les circonstances, demander soit une diminution du prix, soit la résiliation du bail, en cas de destruction partielle de l'immeuble ou du local à usage d'habitation, du fait d'un cas de force majeure. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. ».* Par ailleurs, il est précisé à l'alinéa 3 qu'« *en cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble ou du local à usage d'habitation, le bailleur peut engager la responsabilité civile ou pénale du locataire, sauf pour le locataire à prouver que la destruction provient d'un cas de force majeure ou du fait du bailleur lui-même ou d'un tiers ».*

[463] Doudou NDOYE, *Le bail à usage d'habitation au Sénégal : étude juridique, toute la réglementation annotée avec la jurisprudence des cours et tribunaux*, Dakar, Editions juridiques africaines, 1991, 183 pages.

fixer les modalités et de décider que les frais de réparation seront remboursés par le bailleur ; en cas de non-exécution, le locataire pourra défalquer ceux-ci du montant du loyer[464].

En outre, au Burkina Faso, « *Pour le moment, les textes sont imprécis sur la question. Le Code civil burkinabè, qui régit actuellement la question du contrat de bail à usage d'habitation, dispose en son article 605 que « l'usufruitier (le locataire, ndlr) n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire ». Par exemple la vidange des W.C, autrement dit leur maintien en l'état d'être utilisés (pleins, ils ne le sont plus), est comprise dans la catégorie des « grosses réparations » et donc à la charge des bailleurs. Le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme le confirme* »[465]. Cependant, dans la pratique, les locataires préfèrent s'en charger pendant que certains bailleurs font signer des contrats de bail dans lesquels ils se déchargent de leurs responsabilités.

La lecture de ces dispositions législatives ne devrait pas étonner le juriste, dès lors qu'il ne s'agit là que d'une application de l'obligation d'entretenir qui incombe au bailleur pour le compte du locataire qui doit recevoir un bien conforme à l'usage prédéterminé par le contrat[466]. Cette obligation d'entretien n'est qu'une conséquence de l'obligation de procurer au preneur l'entière et pleine jouissance de la chose louée afin de le faire profiter paisiblement de son logement Cependant, au Burkina Faso comme en Côte d'Ivoire, cette obligation d'entretien en cours de bail ne concerne pas les menues réparations qui sont à la charge du locataire. Dans ces Etats, en effet, le bailleur n'est responsable que des réparations nécessaires pour maintenir le bien en bon état de fonctionnement et prolonger sa vie le cas échéant[467]. La loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique avant de recommander au *« bailleur d'effectuer « toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes »*[468], indique que

---

[464] *Ibidem*

[465] Voir Abdou ZOURE, « Cours communes à Ouagadougou : Qui du bailleur ou du locataire doit faire vider les toilettes ? », *Burkina 24 : l'actualité du Burkina 24h/24*, disponible à https://www.burkina24.com/2013/02/01/cours-communes-a-ouagadougou-qui-du-bailleur-ou-du-locataire-doit-faire-vider-les-toilettes/

[466] *Ibidem*

[467] Par ailleurs, « incombe au locataire, notamment, la réparation ou le remplacement des prises, des interrupteurs, des installations sanitaires comme du mécanisme du lavabo ou du W.C., des portes et fenêtres, des peintures intérieures ». Cf. interview du chargé de missions du ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Arsène GNINKOU DABIRE réalisé Par Mariam SOMDA/OUATTARA, « Burkina Faso : Réglementation du bail locatif - Eclairages sur le nouveau régime », *op. cit.*, dans lequel le chargé de missions au ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Arsène GNINKOU DABIRE, donne les détails sur les changements qui vont intervenir dans le bail à usage d'habitation après la prise du décret de mise en œuvre de la Loi n° 103-2015/CNT portant bail d'habitation privée.

[468] Cf. Article 15 de la loi sur le bail à usage d'habitation au Bénin : « *Le bailleur fait procéder à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes. Les grosses réparations sont des interventions importantes portant notamment sur des murs en élévation, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement des murs de clôture, des fosses septiques, des puisards et autres ouvrages d'assainissement. Le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps pendant lequel le preneur a été privé de la jouissance des locaux. Si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la*

« le logement doit être mis par ce dernier « (...) en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué »[469]. En revanche, une réparation qui rentre dans la catégorie des réparations locatives incombe au locataire[470].

C. L'obligation de faire habiter paisiblement

Il s'agit ici d'une obligation de ne pas faire qui vient en complément des deux premières, car le bailleur ne doit pas troubler la jouissance de son locataire. Dans son ouvrage *Le bail à usage d'habitation au Sénégal*, Doudou NDOYE qualifie cette obligation de faire jouir paisiblement de « *garantie du fait personnel* »[471]. Il ajoute qu'elle vient en complément de la délivrance et de l'entretien, et procède directement de l'obligation essentielle de faire jouir paisiblement le preneur. C'est ainsi que le bailleur ne peut pas, durant le bail, changer la forme de la chose louée sans l'accord du preneur[472] ni modifier les conditions de la jouissance du bien ou les éléments qui composent le bien ainsi loué[473].

Ainsi, assurer la jouissance paisible signifie ne pas troubler le locataire et éviter tout comportement susceptible de perturber la jouissance du bien. Cette obligation embrasse l'utilisation du bien loué mais également des accessoires qui servent à sa jouissance et concerne même de simples négligences du bailleur si elles sont de nature à troubler le locataire[474]. Autrement dit, un propriétaire ne peut pas se contenter de louer un bien sans se soucier du devenir ni de la qualité de celui-ci une fois qu'il est loué. Il demeurera en effet responsable pendant toute la durée du bail de la bonne qualité du bien. Cette obligation « *de ne pas faire* » pèsera sur lui dans toutes les circonstances, y compris si elles n'ont pas été indiquées

jouissance du bail, le locataire peut en demander la suspension pendant la durée des travaux à la juridiction compétente statuant en référé, en cas d'échec de toute tentative de conciliation dans un délai de huit (08) jours. Il peut également en demander la résiliation judiciaire à la juridiction compétente ».

[469] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *op. cit*., p 188.

[470] Cf. Article 19 de la loi sur le bail à usage d'habitation au Bénin « *Le locataire est tenu aux réparations d'entretien. ll répond des dégradations dues à un défaut d'entretien au cours du bail* ».

[471] Doudou NDOYE, *Le bail à usage d'habitation au Sénégal : étude juridique, toute la réglementation annotée avec la jurisprudence des cours et tribunaux*, *op. cit.* p. 100.

[472] Cf. article 28 de la loi ivoirienne : « *Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, sans l'autorisation expresse du locataire changer la forme de l'immeuble ou du local à usage d'habitation loué* ». Cf. article 14 (1) de la loi Burkinabé : *« Le bailleur est tenu de garantir le local contre tout vice caché susceptible de troubler sa jouissance conformément à l'usage auquel le local est destiné*. ». Voir également l'article 548 du Code civil sénégalais « *Le bailleur doit faire sur la chose, pendant la durée du bail, toutes les réparations autres que d'entretien, devenues urgentes … Si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance de la chose, le preneur peut faire résilier le bail.* ».

[473] Voir François COLLART et Philippe DELEBECQUE, *Contrats civils et commerciaux*, Paris, Dalloz, 1991, p. 332.

[474] Laurence GAY, « Propriété et logement. Réflexions à partir de la mise en œuvre du référé-liberté (suite et fin) », *Revue française de droit Constitutionnel*, vol. 55, no. 3, 2003, pp. 527-546.

expressément dans le contrat de bail ; elle relève de la nature du contrat de bail dans lequel le bailleur doit permettre au locataire d'occuper et de profiter de son logement pendant toute la durée du bail.

Les législations étudiées disposent que tout locataire a droit à pouvoir jouir paisiblement du logement qu'il a pris à bail. Si cette jouissance paisible constitue pour le locataire un droit, il est somme toute logique qu'elle constitue pour le bailleur une obligation. C'est en effet ce dernier qui est chargé de faire respecter la prérogative du locataire de pouvoir jouir en toute quiétude des lieux loués. Cela signifie que le bailleur ne pourra nuire à la quiétude du locataire durant la durée du bail. Ainsi, l'article 1719 alinéa 3 du Code civil ivoirien dispose : « *le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : […] 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail* ». Ce texte emporte l'obligation pour le bailleur de veiller à la jouissance paisible du locataire en préservant le locataire de tous les troubles que lui-même ne tolérerait pas et en ne causant pas lui-même de tels troubles[475]. Cela ne signifie pas pour autant que le locataire ne puisse souffrir aucun trouble de la part du bailleur. En effet, selon l'article 1724 du même Code, en cas de travaux urgents travaux urgents à réaliser sur le logement, le locataire ne peut obtenir dédommagement des troubles subis[476].

Cette exigence contenue dans le Code civil ivoirien trouve écho dans la législation du Burkina Faso selon laquelle le bailleur doit permettre au locataire d'utiliser paisiblement la maison louée. Ainsi, comme l'indique Arsène GNINKOU DABIRE, chargé de missions du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat du Burkina Faso, *« dans le cas d'une cour commune (celibatorium) ou d'immeuble à appartements, le bailleur ne doit pas permettre à un locataire de nuire à la vie des autres locataires par des troubles de voisinage (exemple : jouer de la musique à fort volume). De plus, le bailleur doit indemniser le locataire si la maison louée avait des défauts qui ont causé des pertes pour le locataire. Dans ce cas, le bailleur peut obliger le locataire à remettre le local en l'état, de façon urgente et à ses frais, lorsque les transformations opérées sont de nature à porter atteinte au local et aux équipements qui y sont*

[475] Voir « L'obligation méconnue du bailleur de garantir la jouissance paisible du bien occupé par le locataire », https://www.azoulay-avocats.com/l---obligation-meconnue-du-bailleur-de-garantir-la-jouissance-paisible-du-bien-occupe-par-le-locataire---_ad234.html

[476] *« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail* ».

incorporé. Aussi le respect des exigences du contrat de bail assure également la jouissance paisible du local par le locataire »[477].

Toutefois, il peut arriver que cette exigence contractuelle puisse être modifiée comme par exemple les modalités de révision du loyer, ainsi que cela est prévu par le décret de mise en œuvre du bail privé au Burkina Faso. En effet, le loyer n'est en principe révisable que passé un délai de trois ans. Si ce temps n'est pas écoulé, on peut le réviser si, toutefois, il y a eu amélioration du local ayant entraîné un changement de catégorie ou lorsqu'il y a eu modification diminuant le confort du locataire, destruction ou détérioration partielle du bien loué[478].

De même, dans le droit du bail béninois, « *on retrouve une obligation explicite de garantie des vices cachés et implicite de garantie d'éviction. A cet effet, le bailleur doit prémunir le preneur des vices qui empêchent l'usage attendu du logement et lui éviter les troubles de jouissance qui peuvent trouver leur origine tant dans le fait du bailleur que dans celui de ses ayants droit ou préposés comme Le prévoit l'article 17*[479] »[480].

Dès lors, dans les Etats étudiés, « *le bailleur ne garantit que les troubles de droit. En dehors de ceux-ci, sauf faute du bailleur, les troubles de fait sont supportés par le locataire. En outre, en cas de troubles de jouissance, le locataire pourra obtenir en plus de la cessation du trouble, une indemnisation voire la résiliation du bail. Il devra avertir son bailleur qui devra alors enjoindre les auteurs à cesser le trouble et, au besoin, exercer les droits dont il dispose. Lorsque le trouble causé à un preneur a incontestablement dépassé la mesure des désagréments ordinaires du voisinage, il ouvre droit à réparation si le preneur a apporté la preuve d'un dommage* »[481]. Dans le choix des mesures propres à faire cesser le trouble, « *le juge peut ordonner des travaux d'aménagement ou la cessation pure et simple de l'activité génératrice du trouble. Il peut s'agir aussi d'une indemnité de déménagement et de réinstallation ou d'une réparation en nature* »[482]. Ainsi, le preneur est protégé contre les abus venant des tiers. Toutefois, si le bailleur est tenu à l'obligation d'assurer un usage sans trouble,

---

[477] Cf. interview du chargé de missions du ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Arsène Gninkou Dabiré réalisé Par Mariam Somda/Ouattara, « Burkina Faso : Réglementation du bail locatif - Eclairages sur le nouveau régime », *op. cit.*, p. 6.

[478] *Ibidem*

[479] Cf. article 17 de loi sur le bail à usage domestique du Bénin : « *Le bailleur est responsable envers le locataire du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants droit ou de ses préposés* ».

[480] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *op. cit*., p. 188.

[481] *Ibidem.*

[482] D. AGBODJI et K. P. AGOSSA, *La protection du locataire en matière de bail d'habitation en droit positif béninois*, Mémoire de maîtrise es Sciences juridiques, UNB, 1998, p. 81. Cité par Arnaud HOUEDJISSIN, précité

pèse sur le preneur l'obligation d'user de la chose suivant la destination prévue qui respecte la propriété du bailleur.

Paragraphe II : Les obligations des locataires

Dans le souci de « *mettre fin aux problèmes engendrés par ce terreau d'anarchie dans les relations entre bailleurs d'immeubles et preneurs* »[483] et assurer le droit au logement, les lois étudiées sur le bail d'habitation prévoient également des obligations à la charge du locataire. Ainsi, le locataire doit user du bien avec prudence et diligence ou, en d'autres termes, maintenir le logement en bon état de propreté[484]. S'il ne respecte pas cette obligation au point de causer un préjudice, le bailleur a la possibilité de « *le mettre en demeure de quitter immédiatement les lieux et intenter les procédures en résiliation en cas de refus* »[485]. Partant de cela, on remarque qu'il doit user paisiblement les lieux en « bon père de famille », c'est-à-dire raisonnablement et de manière responsable. Il lui revient en conséquence d'assurer l'entretien des lieux et de procéder aux petites réparations qui s'imposent. Au-delà, il doit payer le loyer et les charges au terme convenu, entretenir les lieux et en jouir paisiblement et garantir les biens meubles. Ainsi, dans la plupart des Etats étudiés, les obligations incombant au locataire dans le cadre du bail d'habitation permettent de garantir le logement et partant, le droit au logement. Le locataire est tenu responsable de son logement le temps qu'il y réside en respectant deux principales obligations : payer le loyer convenu (A) et user du bien avec prudence et diligence en bon père de famille (B), pendant toute la durée du bail.

A. Obligation de payer le prix du loyer

Le paiement du loyer, c'est-à-dire de la somme d'argent prévue au contrat et selon les modalités fixées par celui-ci (contre une quittance délivrée par le bailleur à la demande du locataire) en compensation de l'usage de l'habitation louée est une obligation essentielle pour le locataire. La valeur ainsi que la date d'exigibilité de cette somme doivent être déterminées dans le contrat, où il est stipulé que le défaut de payer le prix aux termes convenus constitue un motif de résiliation du contrat[486].

---

[483] Tiré de l'intervention du Garde des Sceaux, ministre de la justice du Bénin, Joseph DJOGBENOU, au parlement en mai 2018. Voir quotidien ''*Les pharaons''* du 1er mai 2018. Cité par Arnaud HOUEDJISSIN, précité, p182.

[484] Maroine BENDAOUD, « Le droit au logement tel que vu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels : sa mise en œuvre québécoise est-elle conforme ? », *op. cit.,* p. 68.

[485] *Ibidem*

[486] Le bailleur peut toutefois disposer, en cas de non-paiement, de la garantie locative pour se faire payer.

En Côte d'Ivoire par exemple, le locataire doit payer le loyer à la date convenue avec le bailleur[487]. Par ailleurs, la loi organise la fréquence de paiement car, selon l'article 6 de la loi sur l'habitation, « *Le loyer est payé mensuellement à une date indiquée dans le contrat de bail* ». En conséquence, le non-paiement par le locataire d'un seul mois de loyer constitue un manquement à ses obligations. Or le manquement par le locataire à l'exécution de l'une de ses obligations entraîne la résiliation du contrat de bail qui l'unit au propriétaire et ce, conformément à l'article 1741 du Code civil ivoirien[488]. Toutefois, cette résiliation ne dispense pas le locataire du paiement des loyers précédemment impayés comme en dispose l'article 40 alinéa 2 de la loi ivoirienne relatif au bail d'habitation : « *En cas d'expulsion forcée du locataire, celui-ci reste tenu du paiement des loyers échus du fait de son occupation de l'immeuble ou du local à usage d'habitation* ». Toutefois, le locataire peut demander au juge un délai pour procéder au paiement de ses arriérés de loyers. Le juge peut accorder au locataire ou à l'occupant des délais de paiement si celui-ci justifie de motifs réels de non-paiement tels que la maladie, le chômage, etc... L'article 10 alinéa 1er de la précédente loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports entre bailleurs et locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel prévoyait déjà la possibilité pour « le tribunal ou le juge des référés » d'accorder au preneur un délai d'un mois à compter du jour du prononcé de la décision pour l'acquittement des loyers et ce, malgré l'existence d'une clause résolutoire de plein droit du bail, faute de paiement des loyers aux échéances convenues[489].

Au Bénin également, l'une des conséquences du respect de la propriété du bailleur est l'obligation de payer le loyer au terme convenu au domicile de celui-ci ou de son représentant contre quittance[490], la loi autorisant toutefois le paiement du loyer par toute autre voie indiquée[491].

---

[487] Cf. article 29 de la loi ivoirienne n° 2018-575 du 13/06/2018 sur le bail d'habitation « *le locataire est tenu d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, conformément aux stipulations du contrat de bail et de payer le loyer convenu* ».

[488] « Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements ».

[489] Article 10 alinéa 1er de la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 « *Nonobstant la clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit faute du payement des loyers aux échéances convenues, le Tribunal ou le Juge des référés peut accorder au preneur un délai d'un mois à compter du jour du prononcé de la décision pour le paiement des loyers…* ».

[490] La loi permet donc au locataire de faire la preuve qu'il n'a pas manqué à ses obligations par les quittances de paiement de loyers comme en dispose l'aliné1 de l'article 68 de la loi sur le bail à usage domestique : « *Le paiement du loyer est mensuel, à la date arrêtée par les parties. Le loyer est payable au domicile du bailleur ou de son représentant contre une quittance… ».*

[491] cf. alinéa 2 de l'Article 68 : « … *Le paiement du loyer peut être fait par toute autre voie indiquée dans le contrat de bail* ». Cf. aussi l'article 5 (2) de la loi sur le bail d'habitation au Bénin « *Le contrat de bail comporte les mentions suivantes : - le montant du loyer et la périodicité des paiements ; - les modalités de versement du loyer et de détermination des charges ;….* ».

L'étude des obligations des locataires au Burkina Faso révèle que ces derniers ont également cette obligation de payer les loyers aux périodes convenues sur le bail. Le locataire est également tenu de payer les impôts et taxes connexes au local loué conformément aux dispositions fiscales en vigueur[492]. Depuis la loi n°103-2015/CNT portant bail d'habitation privée au Burkina Faso, le bail qui était livré jusque-là à l'empire du marché et du mercantilisme dont les plus nantis étaient seuls à pouvoir respecter les règles du jeu, est désormais surveillé et juridiquement encadré[493]. Cette exigence concernant la fixation du prix du loyer concerne également son paiement car celui-ci est garanti par le juge et son défaut est cause de résiliation du bail. C'est ce que relevait le chargé de missions du ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Arsène GNINKOU DABIRE, dans son interview au journal *Sidwaya* dans lequel il mentionnait qu'« *en plus, des dispositions contraignantes des bailleurs, existe pour le locataire notamment l'obligation de payer le loyer. A ce niveau, une procédure judiciaire sommaire est prévue pour permettre au bailleur de recouvrer le plus rapidement son loyer. Il est dit par exemple, dans la loi sur le bail d'habitation, que lorsqu'un contrat est conclu, le locataire a obligation de payer le loyer par échéance. Cela peut être mensuel, semestriel, trimestriel, etc.[494]. S'il ne s'exécute pas spontanément, le bailleur a la possibilité de se présenter à un huissier pour l'obtention d'un commandement de payer dans un délai de 15 jours. Si malgré tout l'intéressé ne s'exécute pas, le bailleur muni du commandement peut adresser une requête au président du tribunal pour homologation du commandement de payer dans un délai de 48 heures. Le bailleur a donc désormais entre ses mains, une décision exécutoire qui a la même valeur qu'un jugement rendu par un tribunal. C'est une procédure simplifiée que nous ne connaissions pas dans notre dispositif législatif* »[495]. Le loyer est soumis à une réglementation stricte qui prévoit les modalités de son calcul et de sa révision.

A la lecture des lois sur l'habitation des autres Etats étudiés, on observe partout cette obligation de s'acquitter du loyer qui permet au locataire de rester serein dans son local et garantit le droit au logement tant du bailleur que du preneur. Le paiement constitue ainsi un

[492] Article 18 de la loi Burkinabé : « *Le locataire s'engage à payer le loyer ainsi que les autres charges connexes, à leur échéance, en vertu du contrat ou des textes en vigueur. Est pris en compte pour le calcul des charges locatives, le coût des prestations nécessaires à l'utilisation des différentes parties du local loué. Le locataire est tenu de payer les impôts et taxes connexes au local loué conformément aux dispositions fiscales en vigueur* ».

[493] Voir Adama OUEDRAOGO, *Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou, op. cit*., p. 34.

[494] Cf. article 5 de la loi N°103-2015/CNT portant bail d'habitation privée au Burkina Faso ainsi que le décret n° 2009-219/PRES/PM/MHU.

[495] Cf. interview du chargé de missions du ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Arsène GNINKOU DABIRE réalisé Par Mariam SOMDA/OUATTARA, « Burkina Faso : Réglementation du bail locatif - Eclairages sur le nouveau régime », *op. cit.*

moyen de préservation de la dignité humaine parce que la maison est « *l'une des plus grandes puissances d'intégration, elle évince les contingences et assure la continuité dans la vie de l'homme, sans elle il serait un être dispersé, car la maison est le premier monde de l'être humain* »[496].

La loi sur le bail à usage d'habitation prévoit dans tous les Etats étudiés que, si les parties n'ont rien prévu de particulier sur la question, il appartient au bailleur ou à son mandataire d'aller chercher le montant du loyer au domicile du locataire à la date convenue. Si les parties sont convenues d'un autre lieu de paiement, il revient au locataire de s'assurer que le bailleur reçoive le paiement à la date convenue. Le locataire qui ne paie pas son loyer ne peut toutefois être expulsé qu'après une décision de justice ayant ordonné son expulsion. Dès lors, le propriétaire ne peut se faire justice lui-même quelles que soient les dispositions du bail acceptées par le locataire. Autrement dit, lorsqu'un locataire ou occupant ne paie pas son loyer le propriétaire doit saisir le tribunal d'une demande d'expulsion. Dans ce cas, le locataire peut demander à ce dernier un délai pour procéder au paiement de ses arriérés de loyers. Il s'agit du délai de grâce accordé par le juge au locataire, qui ne peut excéder trois mois[497].

Les législations des Etats étudiés font également peser sur le locataire l'obligation d'user des locaux « *en bon père de famille* » et suivant la destination prévue au bail.

B. Obligation d'user du bien loué avec prudence et diligence

Dans les lois relatives au bail à usage d'habitation des Etats étudiés, le locataire a la possibilité de jouir de la chose louée mais ne doit pas abuser de cette possibilité. En effet, ces lois font peser sur le preneur en bail l'obligation d'user des locaux « *en bon père de famille* » et suivant la destination prévue au bail[498]. Ainsi, l'article 20 alinéa 1 de la loi n°103-2015/CNT

[496] Nadège LEROUX, « Qu'est-ce qu'habiter ? Les enjeux de l'habiter pour la réinsertion », *VST - Vie sociale et traitements*, vol. 97, n° 1, 2008, pp. 14-25.

[497] Voir l'article 41 de la loi n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation en Côte d'ivoire : « *Le locataire condamné à être expulsé dispose d'une action devant le juge des référés pour demander un délai de grâce et la suspension de la procédure d'expulsion. La demande de grâce n'est accordée par le juge des référés que pour un motif légitime. Lorsque le juge des référés accorde le délai de grâce, sa décision suspend toute mesure d'expulsion, à compter de son prononcé jusqu'au terme du délai de grâce fixé, qui ne peut excéder trois mois. A l'échéance du terme du délai de grâce fixé par le juge des référés, 1' expulsion peut reprendre son cours à la diligence du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. Aucune prorogation du délai de grâce ne peut être accordée au locataire ou à tout occupant de son chef, à 1' expiration du délai initialement fixé. L'ordonnance du juge des référés accordant un délai de grâce n'est pas susceptible de recours* ».

[498] Cf. par exemple l'article 18 loi sur le bail au Bénin « *Le locataire est tenu d'exploiter les locaux pris à bail en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail* ». Voir également l'article 29 de la loi n° 2018-575 de côte d'ivoire « *le locataire est tenu d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, conformément aux stipulations du contrat de bail…* ».

portant bail d'habitation privée au Burkina Faso dispose : « *Le locataire est constitué gardien du local loué et doit l'utiliser avec diligence, en bon père de famille, conformément à sa destination et en application des termes du contrat* ». En conséquence, toute dégradation des locaux est interdite ainsi que les branchements clandestins sur les réseaux d'adduction d'eau ou de fourniture d'électricité, de même que les tapages nocturnes et les débauches sont prohibés. Le bailleur répond de la dégradation du local loué causée par son propre fait. Cela exclut les détériorations provenant de l'usage normal et ordinaire du local loué, du cas fortuit, de la force majeure, de la vétusté, du vice de construction ou du défaut des réparations qui incombent au bailleur[499].

La notion de bon père de famille est un standard de droit civil utilisé pour caractériser un comportement loyal. En matière de bail d'habitation le fait d'user d'un hébergement en bon père de famille se fait en respectant le voisinage et la destination des lieux ainsi qu'en honorant les charges locatives et en procédant aux réparations locatives. L'obligation d'usage de la chose en « bon père de famille » constitue donc une limite au droit de jouissance du preneur et interdit l'abus dans l'exercice de ce droit. En clair, la juste mesure doit présider à la jouissance de ce droit[500].

En Côte d'Ivoire, notamment, les réparations locatives ou de menu entretien auxquelles le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux[501] et le bailleur doit indiquer sur demande du locataire les autres charges[502]. Au Burkina Faso, la loi présente un caractère abrégé quant à la portée exacte des réparations locatives auxquelles le locataire est tenu en se contentant de dire que « *c'est l'usage des lieux qui les détermine* »[503]. La loi béninoise indique quant à elle que le locataire répond « *des*

[499] Cf. l'article 20 de la loi Burkinabé : « […] *Le locataire répond de la dégradation du local loué, causée par son fait ou par sa faute. Toutefois, il ne répond pas de la perte ou des détériorations provenant : - de l'usage normal et ordinaire du local loué ; - du cas fortuit et de la force majeure ; - de la vétusté, du vice de construction ou du défaut des réparations qui incombaient au bailleur et après preuve de sa notification* ».

[500] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi Béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *op. cit.*, p. 189.

[501] Cf. Article 1754 du Code civil ; il s'agit entre autres des réparation suivante à faire « *aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées ;au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux l'habitation, à la hauteur d'un mètre ;aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures* ».

[502] Voir article 11 alinéa 4 de la loi ivoirienne sur le bail d'habitation « … *En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué pour chacune des catégories de charges* ».

[503] Le chargé de missions du ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Arsène GNINKOU DABIRE dans son interview précitée, déclara qu'au Burkina Faso les charges locatives sont pour le locataire : « la réparation ou le

dégradations dues à un défaut d'entretien au cours du bail »[504], que celles-ci soient de son fait ou du fait des personnes à sa charge. « Toutefois, lorsqu'il est prouvé que les dégradations ont eu lieu sans faute ou qu'elles ne sont dues qu'à l'usage normal de la chose, la responsabilité du preneur en bail ne saurait être mise en cause. L'état des lieux faisant preuve de l'état de l'immeuble à l'entrée en jouissance, le preneur n'est tenu que des dégradations postérieures à son entrée en jouissance. A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu l'immeuble en bon état de réparations locatives »[505] bien que la preuve contraire soit admise. De même, au Burkina- Faso, le locataire doit bien conserver, entretenir la maison car si celle-ci a été dégradée par sa faute, il doit la réparer ou dédommager le bailleur[506].

S'agissant de l'obligation d'honorer les charges locatives, il est admis que le défaut de payer les factures de consommation d'eau et d'électricité ainsi que les frais de vidange de la fosse septique commune constitue un motif de résiliation du contrat de bail, le fait pour le locataire de n'avoir pas payé les frais relatifs à ces charges étant considéré comme une violation de l'obligation d'user de la chose en bon père de famille[507].

En revanche, le locataire ne peut réaliser des améliorations au local et aux équipements y installés qu'après accord écrit du bailleur. A défaut, ce dernier peut l'obliger, après lui avoir donné un préavis, à remettre en l'état le local loué ou encore garder à son profit les améliorations réalisées sans que le locataire ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation. Il peut également obliger celui-ci à remettre le local en l'état de façon urgente et à ses frais lorsque les transformations opérées sont de nature à porter atteinte au local et aux équipements qui y sont incorporés[508]. Dans ce cas, le locataire est tenu de permettre au bailleur

---

remplacement des prises, les interrupteurs, des installations sanitaires comme le mécanisme du lavabo ou du WC, les portes et fenêtres, les peintures intérieures ».

[504] Article 19 de loi sur le bail à usage domestique au Bénin : « *le locataire est tenu aux réparations d'entretien. Il répond des dégradations dues à un défaut d'entretien au cours du bail ».*

[505] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *in Annales Africaines : Nouvelles série* (Revue de la Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de l'université cheikh Anta Diop de Dakar), Janvier 2020, N° Spécial, p. 189.

[506] Cf. article 19 alinéa 1 et 3 de la loi n°103-2015/CNT portant bail d'habitation privée au Burkina Faso : « *Le locataire est tenu de restituer le local loué au bailleur à l'arrivée du terme prévu au contrat ou à sa résiliation, conformément aux dispositions du titre II de la présente loi … Toutefois, le locataire demeure responsable de tout dommage causé au local loué, exception faite des dispositions de l'article 20 alinéa 2 ci-dessous* ». Cet article 20 alinéa 2 prescrit que « *Le locataire répond de la dégradation du local loué, causée par son fait ou par sa faute. Toutefois, il ne répond pas de la perte ou des détériorations provenant : - de l'usage normal et ordinaire du local loué ; - du cas fortuit et de la force majeure ; - de la vétusté, du vice de construction ou du défaut des réparations qui incombaient au bailleur et après preuve de sa notification* ».

[507] Cf. interview du chargé de missions du ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Arsène Gninkou Dabiré réalisé Par Mariam Somda/Ouattara, « Burkina Faso : Réglementation du bail locatif - Eclairages sur le nouveau régime », *op. cit.*, p. 6.

[508] Cf. article 31 de la loi d'habitation ivoirienne : *« lorsque le locataire effectue des travaux dans l'immeuble ou le local à usage d'habitation, autres que les travaux de menu entretien, sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier peut demander : - la résiliation du contrat, - la remise en l'état de l'immeuble ou du local loué, - la conservation*

de réaliser les réparations nécessaires à la préservation du local loué ainsi que celles urgentes ne pouvant être différées. De manière générale, le locataire est tenu de notifier sous peine d'engager sa responsabilité au bailleur tous les événements nécessitant son intervention dans les formes et délais prévus par les textes en vigueur.

Généralement, la pratique admet que le bailleur peut exiger les réparations locatives en fin de bail et a le droit de faire constater l'état de lieux. Si les réparations ne sont pas exécutées, il a le droit d'engager une action en justice contre le locataire. Cependant, en Côte d'Ivoire, si le bail s'est constitué avec une garantie locative, il est d'équité que le bailleur défalque les coûts de réparation à effectuer proportionnellement à la garantie locative d'après un état des lieux établi contradictoirement[509]. A défaut d'accord, le juge tranche comme indiqué ci-dessus au Bénin.

En outre, pour que la destination des lieux soit respectée, le propriétaire peut limiter les modes d'utilisation de l'immeuble mis en location. En effet, à partir du moment où le contrat stipule que le local est loué uniquement pour un usage d'habitation, il est impossible pour le locataire d'y exercer une activité artisanale ou commerciale[510]. Cette obligation des locataires de respecter la destination de la maison et de ne pas transformer la maison louée en un lieu de commerce est partout présente dans les lois des Etats étudiés. Enfin, à l'expiration du bail, le locataire est tenu de restituer l'immeuble ou le local loué dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de la conclusion du contrat de bail[511].

Section II : Les garanties du droit au logement lors de la cessation du bail à usage d'habitation

L'échéance du contrat de bail ne veut pas systématiquement dire que ce dernier est révolu. Au contraire, le législateur, dans le but de protéger les personnes physiques, a instauré

à son profit des transformations ou améliorations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation ».

[509] Cf. Article 10 alinéa 1 et 2 de la loi ivoirienne relative au bail à usage d'habitation « *Le contrat de location peut prévoir un dépôt de garantie à la charge du locataire qui ne peut excéder deux mois de loyer pour garantir l'exécution de ses obligations en fin de contrat notamment les dégradations, les impayés ainsi que les divers manquements qui pourraient survenir de son fait. En cas de stipulation d'une garantie locative, un état des lieux écrit et contradictoire doit être signé entre les parties …* ».

[510] Voir l'article 30 de la loi sur le bail d'habitation en Côte d'Ivoire : « *sauf stipulation contraire, le locataire ne doit pas changer la destination de l'immeuble ou du local ou le transformer et faire des travaux d'amélioration de l'immeuble ou du local, sans l'accord écrit du bailleur* ».

[511] Cf., par exemple, l'article 32 de la loi ivoirienne relative au bail à usage d'habitation : « *A l'expiration du bail, le locataire est tenu de restituer l'immeuble ou le local loué dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de la conclusion du contrat de bail. En cas de transformation de l'immeuble loué, le locataire est libéré de cette obligation, lorsque le bailleur accepte de conserver les transformations effectuées ».*

une reconduction tacite du contrat[512]. En effet, lorsque le contrat de location arrive à son terme, il peut être reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial, à défaut de congé donné dans les conditions de forme et de délais prévues[513]. L'application de cette reconduction a rapidement donné lieu à la règle selon laquelle tout locataire a un droit au renouvellement de son bail à l'échéance dès lors qu'il répond aux conditions édictées par la loi. Ainsi, le droit du preneur à bail est devenu, au terme d'une évolution législative fluctuante, un droit très protégé et des lois spéciales ont progressivement reconnu d'importantes prérogatives à celui-ci[514].

Parallèlement, le droit à l'occupation d'un immeuble, distinct du droit de propriété sur celui-ci, a également fait l'objet d'une véritable réglementation au profit du bailleur. Ainsi, lorsque celui-ci entend reprendre le logement pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint, son partenaire, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son partenaire, il peut donner congé au locataire en exerçant son droit de reprise[515]. Cependant, pour pouvoir reprendre son local loué, le bailleur doit indiquer des motifs « justifiés ». Les législations ont agi ainsi pour éviter de faire émerger un conflit entre le droit de propriété et le droit à l'occupation qui risquerait d'engendrer des situations dans lesquelles le propriétaire se serait trouvé démuni face à l'occupation de ses locaux[516].

Au regard des règles appliquées dans les Etats d'Afrique de l'Ouest concernant le droit d'habitation, on a pu ainsi constater une protection de l'habitation représentant une certaine stabilité, à savoir un droit au maintien de l'occupation du logement par le locataire à la fin du bail (Paragraphe I), ainsi que la préservation du bien revenant au bailleur (Paragraphe II).

Paragraphe I : Le droit à la conservation par le locataire de l'occupation du logement à la fin du bail

Portant sur un bien servant de logement, le bail d'habitation fait l'objet d'un régime spécial dans la plupart des Etats étudiés comme la Côte d'Ivoire, le Sénégal, le Burkina Faso ou le Bénin. Contenant des dispositions d'ordre public au profit du locataire auxquelles le

[512] Voir Nathalie SEMPE, « Les droits de l'occupant ''sans droit ni titre'' », *in Etudes foncières*, n° 78, mars 1998, Université de sciences sociales de Toulouse I, pp. 18-23. Disponible à https://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-8436.html#:~:text=Un%20conflit%20pourrait%20%E9merger%20entre%20le%20droit%20de,le%20cadre%20d%2019une%20occupation%20r%E9guli%E8re%20de%20ses%20locaux.

[513] Voir GUILLEY Armelle, « Les clauses résolutoires dans les baux d'habitation », *Revue juridique de l'Ouest,* 1991-4. p. 490.

[514] Nathalie SEMPE, « Les droits de l'occupant ''sans droit ni titre'' », op.cit. p18.

[515] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *op. cit.*, p. 189.

[516] Nathalie SEMPE, « Les droits de l'occupant sans droit ni titre », *op. cit.*, p. 21.

propriétaire ne peut se soustraire, ces lois sont destinées à répondre au mieux aux attentes de la population. Ainsi, les lois de ces Etats encadrent strictement la durée du bail d'habitation et ses conditions de renouvellement en prévoyant la conservation par le locataire de l'occupation du logement à la fin du bail afin de garantir au locataire une certaine stabilité.

Il en est ainsi du Code des obligations civiles et commerciales du Sénégal qui en son article 571 dispose que « *le bail portant sur les locaux énumérés à l'article 568*[517] *ne peut être conclu que sous l'une des formes suivantes : - soit pour une durée de trois ans renouvelables par tacite reconduction pour des périodes triennales ; - soit pour une durée indéterminée ; […]* ». Au Sénégal, cette durée minimale est également organisée en matière de location saisonnière, l'article 575 alinéa 1 indiquant que « *les dispositions des articles 571 et 574 ne font pas obstacle aux locations saisonnières de locaux à usage d'habitation meublés ou pas* ». Par ailleurs, cet article indique en son alinéa 2 qu'est assuré le droit de tacite reconduction dans ladite location[518].

De même, au titre de l'article 33 alinéa 1 de la loi ivoirienne sur le bail d'habitation, *« Le contrat de bail à usage d'habitation qui vient à échéance est renouvelé par tacite reconduction, dans les mêmes conditions contractuelles, au bénéfice du locataire de bonne foi ou de ses ayants droit ».* Cette disposition affirme le droit du preneur de se maintenir dans les lieux loués à l'expiration du bail aux clauses et conditions du contrat primitif. Il en va ainsi, même en l'absence de tout accord entre le bailleur et le preneur. Ainsi, l'arrivée du terme du contrat n'entraîne pas nécessairement l'extinction du droit de jouissance. Au contraire, le législateur dans le but de protéger les personnes physiques a instauré une reconduction tacite du contrat. Cependant, locataire ne jouit du droit au maintien dans les lieux loués que s'il justifie d'un titre locatif à l'origine de l'occupation. De plus, seul l'occupant qui satisfait aux critères de l'un des contrats limitativement visés par l'article 1 de la loi du 13 juin 2018 sur le bail d'habitation, peut prétendre à ce droit. Ces contrats sont la location, la colocation, la sous-location et la cession régulière de bail.

En outre, pour qu'un bail ne soit pas reconduit tacitement, il suffit que l'une des deux parties, le locataire ou le bailleur, précise qu'elle ne veut pas le renouveler. Cependant, lorsqu'il est maintenu au-delà de sa durée comme le mentionne l'article 10 de la loi burkinabè : *« le contrat à durée déterminée arrivant à échéance, devient un contrat à durée indéterminée*

[517] Selon lequel *« Les dispositions de la présente section sont applicables au contrat de louage portant sur des locaux appartenant aux catégories suivantes : 1°) Locaux à usage d'habitation* ».

[518] « *Le bail est conclu par écrit. Il est de la durée fixée par les parties ou, à défaut de trois mois ; il est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes trimestrielles, sans que la durée totale de la location puisse dépasser un an* ».

lorsqu'il est maintenu au-delà de sa durée ». La tacite reconduction opère lorsqu'à l'expiration du bail d'habitation, le locataire reste dans les lieux sans que le propriétaire s'y oppose ; dès lors bailleur et locataire maintiennent leurs relations contractuelles à l'arrivée du terme du contrat initial. En effet, à l'expiration du bail, si le propriétaire n'a pas manifesté son souhait de reprendre le logement pour l'occuper, le vendre ou pour un autre motif sérieux et légitime, le contrat avec le locataire en place se poursuit[519].

Ces dispositions législatives affirment la stabilité de l'occupation comme cela a été souhaité dans l'Observation générale n° 4 du CoDESC. Selon cette observation, en effet, il existe diverses formes d'occupation, qu'il s'agisse de terres ou de locaux : la location (par le secteur public ou privé), la copropriété, le bail, la propriété, l'hébergement d'urgence et l'occupation précaire. Quel que soit le régime d'occupation, chaque personne a droit à un certain degré de sécurité qui garantit la protection légale contre l'expulsion, le harcèlement ou autres menaces[520]. Cette garantie est prévue dans l'Observation générale n° 7 sur le droit à un logement suffisant qui préserve les occupants de logement d'une expulsion forcée. En effet, cette observation vise à interdire les expulsions forcées à la suite desquelles « *une personne se retrouverait sans toit ou pourrait être victime d'autres violations des droits de l'homme* »[521] et définit celles-ci comme : « *l'éviction permanente ou temporaire, contre leur volonté et sans qu'une protection juridique ou autre appropriée ait été assurée, de personnes, de familles ou de communautés de leurs foyers ou des terres qu'elles occupent* »[522]. Selon le raisonnement du Comité des DESC, les expulsions forcées sont incompatibles avec le PIDESC quel que soit le régime d'occupation. Au regard donc de la garantie affichée par les textes internationaux et reconnue dans les Etats ci-dessus, l'on remarque que les textes internes des Etats d'Afrique de l'Ouest assurent bien la protection du locataire à la fin du bail d'habitation.

Par ailleurs, il n'est pas rare, lors du renouvellement du bail, que le bailleur propose une augmentation du loyer qu'il ne faut pas confondre avec la révision annuelle du loyer qui

---

[519] Cf. Art. 33 de la loi ivoirienne sur le bail d'habitation « *Le contrat de bail à usage d'habitation qui vient à échéance est renouvelé par tacite reconduction, dans les mêmes conditions contractuelles, au bénéfice du locataire de bonne foi ou de ses ayants droit, à moins que : a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un ascendant ou descendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ; b. le locataire ne remplisse pas ses obligations contractuelles ; c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur, à l'exclusion du transfert de propriété de l'immeuble ou du local qui ne vaut pas motif grave et légitime* ».

[520] CoDESC, Observation générale n° 4 sur le droit à un logement suffisant, *op. cit*., § 8. a)

[521] Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 7 : *Le droit à un logement suffisant (art. 11, para. 1) – expulsions forcées*, para. 3.

[522] Haut-commissariat des droits de l'homme, *Les expulsions forcées*, Fiche d'information N° 25/Rev.1, Nations-Unies, New York et Genève, 2014, p 3, disponible à https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS25.Rev.1_fr.pdf

intervient en cours de bail. Cette augmentation peut également intervenir lors de la réalisation de travaux d'amélioration par le bailleur. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. A défaut de conciliation, le bailleur peut saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable. Si, au terme du nouveau contrat, aucun accord n'est trouvé ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer[523]. Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé, confirmant la stabilité de l'occupation[524].

La loi ivoirienne protège également l'habitation du locataire qui a obtenu celle-ci du fait d'un emploi, même après la perte de celui-ci. En effet selon l'article 42 alinéa 1 de la loi ivoirienne sur le bail d'habitation *« Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre les parties, l'expulsion du salarié et de tous occupants de son chef peut être ordonnée par la juridiction compétente si 1'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin, qu'il a accompli toutes les formalités requises et a payé tous les droits pour solde de tout compte au dit salarié* ». Cela veut dire que le salarié n'est tenu de libérer le logement qu'à condition que l'employeur ait assuré tous ses droits dus ; à défaut de paiement de ces droits, il peut se maintenir dans le logement et son expulsion ne pourra intervenir que par voie judiciaire, lorsque l'employeur aura prouvé au juge qu'il s'est acquitté de ses obligations vis-vis de son employé.

La loi ivoirienne garantit également la situation du locataire qui occupait une habitation mise en vente par son propriétaire[525] ainsi que celle des proches du locataire décédé[526].

---

[523] Doudou NDOYE, *Le bail à usage d'habitation au Sénégal : étude juridique, toute la réglementation annotée avec la jurisprudence des cours et tribunaux*, *op. cit.*, p. 105.

[524] *Ibidem.*

[525] Cf. article 43 alinéa 1 de la loi ivoirienne sur le bail d'habitation : « *par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un immeuble ou local à usage d'habitation loué en tout ou en partie ne peut expulser le locataire dont le bail en cours est antérieur à son acte d'acquisition, et qui avait été mis en possession des lieux avant cette date d'acquisition…* ».

[526] Cf. article 44 de la loi Ivoirienne sur le bail d'habitation « *En cas de décès du locataire, le contrat de bail à usage d'habitation continue jusqu'à son terme ou à durée indéterminée : - au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire, si celui-ci paie effectivement les loyers échus ; - au profit du concubin ayant vécu en couple avec le locataire, si celui-ci paie effectivement les loyers échus ; - au profit des descendants ou des ascendants, si ceux-ci paient effectivement les loyers échus* ». Toutefois, même si l'article 44 alinéa 1 offre certaines garanties au profit de certaines personnes en cas de décès du locataire, les alinéas 2 et 3 de cet Article 44 indiquent qu'« *au terme du contrat de bail à usage d'habitation précédemment conclu par le locataire décédé, le bailleur peut proposer un nouveau bail aux personnes ayant continué l'occupation de l'immeuble ou du local loué. A défaut de personnes remplissant les conditions prévues ci-dessus ou à défaut de personnes désirant continuer le bail, le contrat de bail est résilié de plein droit* ».

En outre, lorsque le bailleur vend son bien qui sert d'habitation pour le locataire, celui-ci selon l'article 47 de la loi ivoirienne « […] *bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente de l'immeuble ou du local loué, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur, parent ou allié, jusqu'au troisième degré inclusivement* ». Cette garantie est assurée car, selon l'article 48 alinéa 1, « *le bailleur qui veut vendre l'immeuble ou le local loué est tenu d'adresser au locataire par tout moyen une offre de vente. Dans 1'offre de vente, le bailleur doit avertir le locataire qu'il a le droit de faire une contre-proposition* ». Toutefois, pour profiter de celle-ci, le locataire dispose d'un délai de sept jours calendaires pour faire éventuellement une contre-proposition et d'un délai d'un mois calendaire pour effectuer le paiement du prix de vente, sauf stipulation contraire des parties. Le silence du locataire, à l'expiration du délai de sept jours calendaires ci-dessus vaut refus de l'offre comme indiqué à l'alinéa 2 de cet article.

La protection du locataire est également assurée dans la loi béninoise où, « *afin d'offrir à celui-ci la possibilité de rester dans les lieux qui lui servent d'habitation au moment de la vente, la loi lui accorde un « droit de préemption » qui lui permet de se porter acquéreur du logement loué comme l'indique l'article 51 de la loi sur le bail*[527]*. Dans ce cas, le congé qui vaut offre de vente au profit du locataire doit, sous peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée au regard de l'article 52*[528]*. Le locataire dispose alors d'un délai d'un mois pour accepter ou refuser, l'offre devenant caduque, passé ce délai. Si le locataire accepte dans le délai imparti, il dispose d'un nouveau délai de deux mois pour réaliser la vente. Si la vente n'est pas réalisée à l'expiration de ces délais, l'offre est nulle de plein droit et le locataire est déchu de tout titre d'occupation* »[529].

Au Burkina Faso, la garantie de conservation de l'habitation au profit du locataire décédé, divorcé ou en séparation de corps ou de ses proches est assurée par l'article 52 de la loi sur le bail d'habitation[530]. Toutefois, sous réserve des dispositions prévues à l'article 52 cité, le contrat de bail est résilié de plein droit au décès du locataire. Par ailleurs, toute personne

[527] Cf. Article 51 de la loi sur le Bail d'habitation au Bénin : « *Le locataire bénéficie du droit de préemption en cas de vente du logement loué. Avant toute vente, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente proposé par priorité, au locataire en place d'acquérir le logement qu'il occupe* ». *A contrario*, « *la vente de l'immeuble dans son ensemble n'ouvre aucun droit à préemption* » (article 54).

[528] Cf. Article 52 de la loi Béninoise sur le bail d'habitation : « *Cette proposition est faite par tout moyen laissant trace écrite ou transmise par huissier de justice et doit indiquer le prix et les conditions de la vente. Le locataire dispose d'un délai d'un (01) mois pour accepter ou refuser la proposition* ».

[529] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *op. cit.*, p. 192 et s.

[530] « *En cas de décès du locataire, le bail se poursuit au profit du conjoint qui vivait effectivement dans les lieux à la date du décès. En cas de séparation ou de divorce, le bail se poursuit au profit de la partie ayant la garde des enfants dans les mêmes conditions que celles liant initialement le locataire au bailleur* ».

autre que celles visées à l'article 52 précité occupant le local loué est réputée être un occupant sans droit ni titre et il appartient au bailleur de requérir du juge des référés d'ordonner son expulsion conformément à l'article 53 de la loi[531].

Au regard de ces différentes dispositions législatives, on constate une certaine stabilité des locataires. Pour Adama MANAKOUNOU, elles posent les jalons d'un encadrement adéquat pour « assainir » le secteur et concilier les intérêts des parties et répondent à une impérieuse nécessité d'organiser les rapports locatifs pour lesquels il s'agit de veiller à une articulation autour de la protection sociale du locataire d'une part, et la préservation du bien revenant au bailleur, d'autre part[532]. C'est cette deuxième protection, à savoir la préservation du bien du bailleur, qu'il convient de voir maintenant en montrant les mesures à prendre par un propriétaire pour mettre fin à une location et jouir de son bien.

Paragraphe II : La préservation du bien du bailleur à la fin du bail d'habitation

En sus des dispositions qu'on vient d'énumérer qui protègent le locataire, les textes législatifs des Etats étudiés contiennent des dispositions sur le recouvrement des locaux qui établissent une procédure générale permettant la récupération de la possession des locaux et confèrent une certaine garantie aux bailleurs. La demande de rupture du contrat par le bailleur répond à des règles particulières ; celle-ci doit désormais être « justifiée » et « motivée ». Le droit qui lui est reconnu en matière d'expulsion en vertu d'un bail d'habitation est particulier et s'explique par les deux objectifs auxquels ce contrat répond : permettre au plus grand nombre d'avoir accès à un logement tout en préservant les prérogatives et les droits du propriétaire sur son bien[533].

Cette garantie est reconnue dans la loi ivoirienne sur le bail d'habitation. En effet, l'article 37 prévoit que « *Le contrat de bail à usage d'habitation peut être légitimement résilié avant son terme ou lorsqu'il est à durée indéterminée : - au terme d'un congé de trois mois notifié par écrit au locataire par le bailleur qui veut exercer son droit de reprendre l'immeuble ou le local pour l'occuper lui-même ou pour le faire occuper de manière effective par un ascendant ou descendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement* ». Ainsi, le

[531] Cf. Article 53 de la loi burkinabé sur le bail d'habitation : « *Sous réserve des dispositions prévues à l'article 52 ci-dessus, le contrat de bail est résilié de plein droit au décès du locataire. Toute personne, autres que celles visées à l'article 52 précité, occupant le local loué, est réputée l'occupant sans droit ni titre, et il appartient au bailleur de requérir du juge des référés, d'ordonner son expulsion* ».

[532] Adama MANAKOUNOU, « Habitations privées au Burkina Faso : la loi portant bail d'habitation a été adoptée au CNT avec un référentiel de 7 % », *l'express du Faso du* 23 décembre 2015, p. 15.

[533] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *op. cit.*, p. 189.

propriétaire d'un local peut le récupérer afin de ne pas se trouver sans-abri ou préserver ses ascendants ou descendants de se trouver dans une telle situation. Toutefois, le propriétaire qui entend user de son droit de résilier le contrat par anticipation ou de celui de refuser son renouvellement est tenu de notifier au locataire un congé « justifié » et « motivé » par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier de justice[534]. Sous peine de forclusion, le locataire qui conteste la demande de reprise doit s'opposer au congé dans un délai de trente jours calendaires[535]. Par ailleurs, il peut bénéficier d'une *action de grâce* accordée par le juge des référés qui peut suspendre toute mesure d'expulsion[536].

Cette reprise du logement par le propriétaire est prévue également dans d'autres pays tels que le Bénin, avec plus de détails. En effet, dans ce pays, « *lorsque le bailleur entend reprendre le logement pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint, son partenaire, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son partenaire, il peut donner congé au locataire en exerçant son droit de reprise* »[537]. Comme démontré dans l'Ordonnance n° 295 du 6 juillet 1989 du Tribunal de première instance de Cotonou, affaire *BOCCO Noëlie née RUSTICO c. Sébastien D. DJIDONOU*[538]. En outre,

[534] Cf. Article. 38 de la loi Ivoirienne : « *La lettre de demande de résiliation du contrat de bail doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces justificatives. Elle est transmise à la partie adverse par voie d'huissier de justice ou par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou encore par remise de courrier contre décharge ou par courrier électronique, si les parties ont accepté ce mode de transmission* ».

[535] Cf. Article. 39 de la loi Ivoirienne sur le bail d'habitation : *« La partie qui veut contester la résiliation du contrat de bail à usage d'habitation dispose, à peine de forclusion, d'un délai de trente jours calendaires, à compter de la réception de la lettre de demande de résiliation pour saisir la juridiction compétente* ».

[536] Cf. Article. 41 de la loi Ivoirienne sur le bail d'habitation : « *Le locataire condamné à être expulsé dispose d'une action devant le juge des référés pour demander un délai de grâce et la suspension de la procédure d'expulsion. La demande de grâce n'est accordée par le juge des référés que pour un motif légitime. Lorsque le juge des référés accorde le délai de grâce, sa décision suspend toute mesure d'expulsion, à compter de son prononcé jusqu'au terme du délai de grâce fixé, qui ne peut excéder trois mois. A l'échéance du terme du délai de grâce fixé par le juge des référés, l'expulsion peut reprendre son cours à la diligence du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. Aucune prorogation du délai de grâce ne peut être accordée au locataire ou à tout occupant de son chef, à l'expiration du délai initialement fixé. L'ordonnance du juge des référés accordant un délai de grâce n'est pas susceptible de recours* ».

[537] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *op. cit.*, p. 190.

[538] Voir l'Ordonnance n° 295 du 6 juillet 1989, Tribunal de première instance de Cotonou, *BOCCO Noëlie née RUSTICO c. Sébastien D. DJIDONOU* citée par Arnaud HOUEDJISSIN, *op. cit.*, p. 190. (Il s'agissait en l'espèce d'une décision d'expulsion, suite à une assignation en référé, du locataire qui avait reçu régulièrement un délai de congé de son bailleur qui voulait exercer son droit de reprise conformément aux dispositions de l'article 21 du décret n° 52/764 du 30 juin 1952 portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation en Afrique Occidentale. Selon l'ordonnance, « Attendu que Dame BOCCO Noëlie née RUSTICO expose qu'elle a donné à bail à Sébastien D. DJIDONOU des locaux à usage d'habitation sis au carré no 875 Cotonou ; Qu'aux termes de l'exploit de Me LIGAN Germain il a été donné au requis un congé de 6 mois. L'expiration dudit délai le 5 Novembre 1988 Mr. Sébastien DJIDONOU n'a pas quitté les lieux. Que la résistance du requis est abusive et cause un grave préjudice à la requérante qui est privée de la libre disposition de son appartement et empêchée d'y loger son fils. Attendu qu'il est versé au dossier un exploit en date du 5 Mai 1988 donnant congé au requis. Que ce dernier sollicite un nouveau délai. Qu'il y a lieu de le débouter de sa demande et d'ordonner son expulsion. Par ces motifs : Constatons l'expiration du congé donné régulièrement au requis. Ordonnons en conséquence

« *selon, l'article 86 de la loi sur le bail d'habitation à usage domestique, pour être valide, l'exercice du droit de reprise, est soumis aux conditions ci-après : - le bailleur devra donner aux occupants, par acte extrajudiciaire, un préavis de six (6) mois qui indiquera avec précision le ou les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise.* [S'il évoque l'exécution de travaux d'aménagement ou réfection des locaux], *il sera tenu de commencer les travaux dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la date d'évacuation des lieux par le dernier occupant.* [De plus, s'il possède ou peut recouvrer par l'exercice du droit de reprise d'autres locaux], *le bailleur devra, dans la mesure de ses moyens, procéder au relogement des occupants évincés*. [En procédant ainsi], *il ne pourra relouer, occuper ou faire occuper les locaux avant achèvement des travaux »*[539]. En soumettant le droit de reprise à de justes motifs, le législateur reconnaît au bailleur le respect de son droit de propriété en même temps qu'il assure le locataire contre les abus du bailleur qui ne voudrait pas le maintenir sans raison valable[540].

Au Burkina Faso, pour reprendre son bien, le bailleur doit adresser au locataire une demande écrite de reprise par un préavis pour congé notifié par lui au locataire et être fondée sur l'un des motifs réels et sérieux suivants précisés à l'article 47 de la loi portant bail d'habitation privée au Burkina Faso : la reprise du local pour habitation au profit du bailleur ou l'un de ses ascendants ou descendants, de premier rang ; la nécessité de démolition du local loué en vue de sa reconstruction ou la nécessité de réparations exigeant l'évacuation des lieux ; le non-paiement du loyer ; l'arrivée du terme du contrat de bail à durée déterminée. Si, selon le même article 47, la notification du préavis n'exonère pas le locataire de son obligation de payer le loyer au bailleur, celui-ci dispose du droit de contester les motifs allégués dans le préavis devant les juridictions compétentes[541]. Le bailleur est quant à lui tenu d'observer un préavis de trois mois notifié au locataire avant la date prévue pour la résiliation[542].

Toutefois, la demande de congé n'est recevable que sous certaines conditions précisées à l'article 48 alinéa 1 de la loi burkinabé[543]. Concernant la condition prévue à l'article 47 alinéa

---

l'expulsion immédiate et sans délai du sieur DJIDONOU Sébastien tant de sa personne que de tous occupants de son chef des locaux par lui occupés. Le condamnons aux dépens »).

[539] Ce délai se calcule à compter de la date de réception par le locataire de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Voir Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *op. cit.,* p. 190.

[540] *Ibidem.*

[541] Cf. Article 47 de loi portant bail d'habitation privée au Burkina Faso : *«* […] *La notification du préavis au locataire ne l'exonère pas du versement des loyers dus au bailleur. Le locataire dispose du droit de contestation des motifs allégués dans le préavis devant les juridictions compétentes ».*

[542] Cf. article 46 de la loi burkinabé « *Le contrat de bail à durée indéterminée n'est éteint qu'après notification d'un préavis par le locataire au bailleur ou par le bailleur au locataire au moins trois mois avant la date prévue pour la résiliation* ».

[543] Cf. article 48 alinéa 1 : « *La demande de congé, mentionnée à l'alinéa 1 de l'article 47 ci-dessus, n'est recevable qu'à condition que : - le local ait été occupé par le locataire au moins 12 mois avant le congé ; - le*

1 relative à la nécessité de démolition du local loué en vue de sa reconstruction ou la nécessité de réparations exigeant l'évacuation des lieux, le congé sera justifié lorsque la démolition ou des réparations importantes remplissent certaines conditions indiquées à l'article 49 alinéa 1[544]. Si le congé est justifié, il est indiqué à l'article 49 alinéa 2 que *le locataire a un droit préférentiel pour réintégrer les lieux, après leur réparation ou leur reconstruction, à condition, sous peine de déchéance, d'user de ce droit dans les deux mois qui suivent le préavis donné par le bailleur*. Par ailleurs, selon l'article 50, « *si le locataire refuse le congé, soit expressément, soit tacitement, en se maintenant dans les lieux après l'expiration du délai de préavis, le bailleur peut saisir le tribunal pour ordonner son expulsion*. Enfin, aux termes de l'article 51, « *lorsque les motifs d'expulsion fondés sur les dispositions de l'alinéa 1 de l'article 48 ci-dessus se révèlent inexacts, le locataire a droit à des dommages-intérêts, correspondants au préjudice subi du fait de son éviction, fixée par le tribunal compétent ».* Par conséquent, on constate que le bailleur ne peut mettre fin au contrat de bail et reprendre le bien mis en location comme bon lui semble.

Au Sénégal, le bail est soit à durée déterminée soit à durée indéterminée. S'il est à durée déterminée, il prend fin lorsque le terme arrive. Toutefois, avant le terme du bail, l'habitation peut être reprise par le seul bailleur personne physique. En effet, selon l'alinéa 2 de l'article 574 de la loi Sénégalaise, « *Seul le bailleur personne physique peut refuser le renouvellement du bail lorsqu'il décide de reprendre les lieux pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants en ligne directe ou ceux de son conjoint, en notifiant le préavis du refus de renouvellement servi, à peine de nullité, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours...* »[545]. Comme indiqué au début de l'alinéa 2, la reprise doit se faire sur délivrance de préavis. Toutefois, il est indiqué à l'alinéa 3 que « *Le préavis délivré par le bailleur personne physique ou société civile assimilée, doit à peine de nullité indiquer : - L'identité complète de la personne au profit de laquelle le droit de reprise est exercé ; - Son*

bailleur, ses ascendants ou descendants, suivant le cas, n'occupent pas déjà un logement leur appartenant et suffisant à leurs besoins », l'alinéa 2 de cet article 48 indiquant que *ces deux conditions ne sont pas applicables lorsque le bailleur offre de reloger le locataire dans un local d'égale importance, aux mêmes conditions et pour un loyer similaire.*

[544] « *Le congé est justifié lorsque la démolition ou des réparations importantes, obligeant l'évacuation des lieux sont nécessaires et ce, dans les cas suivants : - la situation de l'immeuble ne satisfait plus aux conditions sanitaires et sécuritaires ; - le propriétaire envisage la reconstruction du local ; - lorsque des mises à jour sont apportées aux documents d'urbanisme, permettant de réaliser des constructions additionnelles, ayant pour conséquence d'augmenter la valeur du local* ».

[545] Le même alinéa poursuit en précisant ce en quoi consiste une personne physique : « *Est assimilée au bailleur personne physique la société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré qui décide d'exercer le droit de reprise au profit de l'un des associés, de son conjoint, ses ascendants, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint* ».

lien de parenté avec le bailleur - Son adresse actuelle - La reproduction intégrale des dispositions de l'article 583 ». Selon l'alinéa 4 de cet article 574, le bailleur, qu'il soit ou non une personne physique, peut également refuser le renouvellement du bail lorsqu'il décide de reprendre les lieux pour les démolir et les reconstruire, en notifiant le préavis de refus de renouvellement, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours[546].

Si le bail est à durée indéterminée, le propriétaire qui veut mettre fin au bail le signifie au locataire six mois avant par voie d'huissier au profit des personnes indiquées à l'alinéa 2 de l'article 574 précité[547]. A peine de nullité, le congé délivré doit contenir toutes les indications énumérées à l'alinéa 3 de l'article 574. Le droit de reprise est cependant conditionné. En effet, l'article 583, alinéa 1, prévoit que *le propriétaire qui signifie son intention de reprise pour occupation personnelle en application des dispositions des articles 574 et 576 doit installer le bénéficiaire désigné dans les lieux dans le délai de trois mois suivant le jour de l'éviction du locataire*. Et, *le bénéficiaire du droit de reprise est, en outre, tenu d'habiter effectivement les lieux libérés pendant deux années consécutives à compter de son habitation*. Selon l'alinéa 2, *faute par lui de satisfaire à l'une quelconque des obligations prévues à l'alinéa précédent de l'article 583, le bailleur qui a fait usage du droit de reprise pour occupation personnelle, sera redevable envers le locataire évincé ou de ses ayants droit, d'une indemnité forfaitaire égale à vingt-quatre mensualités de loyer calculées au dernier taux payé par ledit locataire sans préjudice de tous autres dommages et intérêts*. La preuve de la défaillance du bailleur à satisfaire l'une des conditions imposées pour user du droit de reprise peut être rapportée par tous moyens. Par ailleurs, l'article 583 alinéa 4 indique que *le propriétaire qui signifie son intention de reprise pour démolir et reconstruire les lieux doit commencer les travaux dans le délai de trois mois suivant le jour de l'éviction du locataire et ne peut faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, jusqu'à la réception de*

[546] En effet, selon les alinéas 4 et 5 de cet article 574 du code des obligations civiles et commerciales, modifié par la Loi n° 85-37 du 23 juillet 1985 du Sénégal : « *...Le bailleur, qu'il soit ou non une personne physique, peut également refuser le renouvellement du bail lorsqu'il décide de reprendre les lieux pour les démolir et les reconstruire, en notifiant le préavis de refus de renouvellement, servi, à peine de nullité, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours. En ce cas, le préavis doit, à peine de nullité, indiquer : - La nature et la description des travaux projetés ; - La référence complète du permis de construire ; - Le nom, le cas échéant, de l'architecte et celui de l'entreprise suivant et exécutant les travaux ; - L'engagement du bailleur de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpissement du locataire jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit ; -La reproduction intégrale de l'article 583* ».

[547] Cf. article 576 de la loi précitée dont les alinéas 2 et 3 disposent : « … *Seul le bailleur personne physique ou la société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré peuvent donner préavis de congé à six mois au preneur lorsqu'ils décident d'exercer leur droit de reprise en faveur de l'un des bénéficiaires énoncés à l'alinéa 2 de l'article 574… Le bailleur peut mettre fin au bail par un préavis de congé donné à six mois servi au preneur par acte extrajudiciaire dans les cas énumérés à l'article 574 et sous les mêmes conditions de fond et de forme* ».

l'immeuble reconstruit. ». L'inexécution de ces conditions rend nul le congé. Si, malgré tout, le bailleur fait expulser le locataire et si ce dernier fait constater l'irrégularité, il peut assigner le bailleur devant le juge pour réclamer une indemnité qui sera dans ce cas égale à vingt-quatre mensualités au dernier taux de loyer payé[548].

L'on retiendra que si le législateur n'est pas allé jusqu'à imposer un droit du locataire au maintien dans les lieux occupés, c'est parce qu'il n'a pas voulu nier le droit réel du propriétaire.

[548] Cf. article 583, alinéa 6, de la loi sénégalaise : « *Faute par lui de satisfaire à l'une quelconque des obligations prévues à l'alinéa précédent, le bailleur qui a fait usage du droit de reprise pour démolition et reconstruction sera redevable envers le locataire évincé ou ses ayants droit de l'indemnité forfaitaire fixée à l'alinéa 2, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts ».*

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE

En conclusion de ce Chapitre, on serait tenté de dire comme Pierre Jadoul et Jacques Sambon, que « l'élaboration du droit au logement s'est sans doute historiquement opérée prioritairement par l'édification d'un statut locatif, occultant d'autres modes de maîtrise du logement »[549] ; car la réglementation des rapports locatifs en matière d'habitation produit un caractère satisfaisant.

Pour mieux l'observer, il était important dans le Chapitre de montrer la garantie du droit au logement dans la règlementation des rapports locatifs en matière d'habitation. Afin de mieux organiser cette étude, nous nous sommes proposés de montrer les garanties du droit au logement durant le bail à usage d'habitation, ainsi qu'à la fin dudit bail. Nous avons observé que la loi protège le locataire d'une violation ou négation de son droit au logement, l'expulsion étant encadrée par une décision de justice. Cependant ce régime favorable a pour contrepartie des obligations particulières qui doivent être respectées afin de respecter le droit au logement du bailleur.

Dès lors, on observe de la part du législateur des Etats d'Afrique de l'Ouest un effort nouveau pour que des personnes puissent exercer pleinement leurs droits respectifs et en jouir effectivement. La question de la pleine jouissance demeure pourtant toujours discutée, tant les pratiques caractéristiques du secteur de la location résistent au temps et au droit[550]. Bien qu'au niveau de l'habitabilité, les articles des différents textes sont assez près des normes internationales, les problèmes sont constatés notamment par rapport au contrôle des loyers ou à la facilité pour un bailleur d'effectuer une reprise de logement qui mine le droit au maintien dans les lieux.

[549] Jacques SAMBON et Pierre JADOUL, « Le droit au logement », *in Baux à loyer. Bail de résidence principale et droit commun*, sous la direction de G. Benoît, Y. Merchiers et M. Vanwijck-Alexandre, Bruxelles, La Charte, 1991, p. 13.

[550] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *in Annales Africaines : Nouvelles série* (Revue de la Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de l'université cheikh Anta Diop de Dakar), Janvier 2020, N° Spécial, p. 211.

CONCLUSION DU DEUXIEME TITRE

Dans les Etats d'Afrique de l'Ouest étudiés, plusieurs années de politique urbaine et de logement encadrées par une mauvaise assistance technique et financière ont rendu les affirmations législatives du droit au logement largement inappropriées et entraîné des ségrégations et des exclusions. La majeure partie des difficultés rencontrées dans le domaine de la gestion foncière sont dues, entre autres, aux réalités sociologiques car, comme dans d'autre pays, le droit foncier « écrit » est venu se superposer au droit foncier coutumier voire religieux engendrant ainsi des confusions concernant les structures foncières[551]. C'est également la politique de gestion des terres qu'il convient de repenser en réduisant la complexité qui entoure la procédure d'obtention du titre foncier et l'immatriculation qui devraient impliquer les structures décentralisée et déconcentrée de l'administration.

En outre, les différents problèmes n'ont pu se développer que parce que les marchés conventionnels du logement, des terrains à bâtir, des services etc., n'étaient pas structurellement disposés à satisfaire toute la demande sociale dans sa diversité. Ainsi, on a constaté que bien que les gouvernements aient entrepris la construction de logements subventionnés, ceux-ci demeurent uniquement pour la classe moyenne.

Le CoDESC avait donné une orientation générale pour la garantie du droit au logement, dont la réalisation est particulièrement complexe et suppose des choix politiques, des arbitrages budgétaires et des programmes échelonnés dans le temps. Cette observation se présente comme suit : « les Etats parties doivent donner la priorité voulue aux groupes sociaux vivant dans des conditions défavorables en leur accordant une attention particulière. Les politiques et la législation ne devraient pas, en l'occurrence, être conçus de façon à bénéficier aux groupes sociaux déjà favorisés, au détriment des autres couches sociales »[552]. Cependant, bon nombre de juridictions nationales n'ont pas mis à la charge des autorités publiques des obligations similaires de sorte que, aujourd'hui, les populations de ces Etats considèrent que les autorités actuelles ont liquidé le caractère social de ces logements. L'initiative de construction des logements sociaux rentrait pourtant dans le cadre des stratégies nationales d'expression d'une

[551] TOUKAM, « Pauvreté et droit au logement au Cameroun », *in Droits économiques et sociaux au Cameroun,* n°10, avril 2004, p 193, cité par Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *Le droit au logement au Cameroun : De la normativité à la justiciabilité*, *op. cit.*, p. 53.
[552] CoDESC, Observation générale n° 4 (1991), *Le droit à un logement suffisant*, § 11.

solidarité et d'une priorité permettant aux individus d'avoir un logement décent dans les conditions satisfaisantes[553].

Par ailleurs, « *si le CoDESC souligne que, les moyens à mettre en œuvre pour garantir la pleine réalisation du droit à un logement suffisant varieront largement d'un Etat partie à l'autre ; il précise que le Pacte fait clairement obligation à chaque Etat partie de prendre toutes les mesures nécessaires à cette fin. Il s'agira, dans la plupart des cas, d'adopter une stratégie nationale en matière de logement qui […] définit les objectifs des activités à entreprendre pour améliorer les conditions d'habitation, identifie les ressources disponibles pour atteindre ces objectifs et les moyens les plus rentables de les utiliser et définit les agents chargés de l'exécution des mesures nécessaires ainsi que le calendrier dans lequel elles s'inscrivent* »[554]. Tel n'est cependant pas le cas dans les Etats étudié. Certes, ils connaissent des difficultés économiques, mais le CoDESC a souligné que : *« les obligations découlant du Pacte gardent la même force et sont peut-être encore plus pertinente en période de difficulté économique »*[555].

Toutefois, même s'il a été observé que les différentes politiques de mise en œuvre du au logement sont largement inappropriées, on a constaté que la réglementation du bail locatif est remarquable car impose un changement de comportement profond dans le processus d'opérationnalisation du droit au logement.

Plus fondamentalement, « *c'est une exigence démocratique que le citoyen intègre le sens et la portée de la loi. Au-delà de ce que prescrit la loi et en dépit des sentiments du citoyen vis-à-vis de celle-ci, la nécessité d'éveiller au sens de l'Etat et au respect de la loi paraît s'imposer. Considérer la loi comme un outil de régulation et y conformé son comportement porte l'intérêt de tous* »[556].

[553] Voir Adama OUEDRAOGO, *Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou, op. cit.*, p. 30.
[554] Diane ROMAN**,** « La justiciabilité du droit au logement et du droit à la sécurité sociale : Les droits sociaux au-delà des droits créances », *in Droits des pauvres, pauvres droits ? Recherches sur la justiciabilité des droits sociaux*, Recherche dirigée par Diane ROMAN pour le Centre de Recherches sur les droits fondamentaux (CREDOF) de 2008 à 2010, Paris, CREDOF, novembre 2010, p. 283 et S.
[555] *CODESC, Observation générale No 4 sur le droit à un logement suffisant, 13 décembre 1991, § 11.*
[556] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *op. cit.*, p. 211.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

Au terme de cette partie axée sur l'étude de la reconnaissance du droit au logement au regard des exigences internationales, on peut relever un certain nombre de points saillants : tout d'abord, le droit au logement est une réalité légale dans le droit positif des Etats d'Afrique de l'Ouest. Il suffit pour s'en convaincre de prendre en considération la constitutionnalisation, explicite ou implicite, de ce droit dans les différentes Constitutions énumérées. Cependant, contrairement aux libertés individuelles qui sont immédiatement en vigueur, la mention du droit au logement dans les Constitutions de ces Etats ne suffit pas à lui donner tout son effet car sa mise en œuvre est soumise à la volonté du législateur. En effet, faute de précision suffisante, les Constitutions laissent à ce dernier le soin de concevoir ce droit de manière plus précise. On remarque donc que l'insertion d'un droit au logement dans le droit constitutionnel des Etats étudiés est d'une portée limitée. Nous rejoignons ainsi le Professeur RIVERO qui constate que « *la tendance à faire correspondre un droit à tous les besoins et toutes les aspirations de l'homme sans que soient sérieusement envisagées les possibilités matérielles et les moyens juridiques de donner à ces droits un contenu effectif* »[557], est un véritable souci.

Selon l'Observation générale n° 3 du Comité des droits économiques, sociaux et culturels, ce recours à la législation est *hautement souhaitable* et peut même être dans certains cas indispensable à la réalisation du droit au logement. Cela passe nécessairement par la production de logements au profit de la population, en assurant à celle-ci un traitement équitable, exempt de discrimination.

Les autorités des Etats d'Afrique de l'ouest ayant perçu cette nécessité d'assurer à la population des logements décents ont, en très peu de temps, édicté de nombreux textes législatifs sur le logement. Ces textes portaient entre autres sur l'adoption d'un régime foncier et domanial pour permettre un accès facile à la propriété foncière ainsi que sur la planification et la réglementation de l'espace urbain pour faciliter un développement rationnel des principales agglomérations. Malheureusement, en raison de l'inapplication effective des lois, de l'existence incomprise des lois coutumières et des difficultés rencontrées en matière d'obtention des titres de propriété et des autorisations de construire auprès des services de

[557] Jean RIVERO, *Libertés publiques t.1 droits homme*, Paris, PUF, coll. Thémis, 1995, 272 pages.

l'administration du fait des lenteurs des procédures, ces initiatives n'ont pas pu offrir la protection juridique adéquate exigée par le droit international.

Cela nous permet de relever que le système normatif mis en œuvre par les Etats n'est pas approprié pour protéger les citoyens contre les atteintes à leur droit au logement. Ce système normatif n'est vraiment pas approprié parce que, dans ces Etats, le droit foncier est partagé entre deux visions opposées de la propriété foncière : la propriété coutumière qui reconnaît aux ancêtres la propriété de l'ensemble des terres et la propriété étatique caractérisée par une politique d'extension de la domanialité publique. Le mélange de ces tendances a occasionné une inadaptation de la politique foncière rendant difficile l'accès à la terre, élément indispensable pour la construction de logements. Les explications que nous suggérons se fondent sur le pluralisme juridique qui est un élément central dans le droit de ces Etats en ce sens qu'il est caractérisé par la coexistence de la coutume et du droit moderne avec une tendance hégémonique du droit écrit. Or, « *[…] lorsqu'un droit ou un système de règlementation des conflits fonciers ne rencontre pas les réalités sociologiques, il ne sera pas respecté et suivi par les populations* »[558].

C'est donc la politique de gestion des terres qu'il convient de repenser, outre la complexité qui entoure les procédures dans le domaine. Il faut également songer à la simplification des procédures d'immatriculation. Rappelons en ce sens que la Session ministérielle tenue lors de la conférence des ministres africains sur l'habitat et le développement urbain (AMCHUD) recommandait entre autres d'« Assurer une planification et un suivi adéquats des programmes de développement urbain en vue d'éviter la formation des taudis. A cet égard, les réformes juridiques et les politiques gouvernementales doivent couvrir des questions telles que l'utilisation des terres tout en tenant compte des besoins spécifiques de chaque pays ou société »[559].

S'agissant des initiatives des Etats portant sur de vastes programmes de relance de l'habitat orientés sur la mise à disposition de logements sociaux et autres, on a noté que la production de ces textes a permis de nombreuses réalisations telles que les lotissements à grande échelle et les logements sociaux sous forme de cités. En effet, convaincus que le problème du logement est devenu un enjeu de paix et de cohésion sociale, les autorités étatiques se sont lancées depuis un certain temps dans la production de logements sociaux qui devaient

[558] Christine Diane NGO MOUSSI NSOLA, *le droit au logement au Cameroun : de la normativité à la justiciabilité, Droits économiques, sociaux et culturels, op. cit.*, p. 84.
[559] Union Africaine, *Conférence Ministérielle sur le Logement et le Développement Urbain (AMCHUD)*, *op. cit.*, p. 7.

être accessibles aux ménages à faible revenu. Malheureusement, ces programmes ne permettent pas une jouissance suffisante du droit à un logement convenable, les logements décents étant rares et relativement chers. Les pauvres des villes, en particulier les femmes et les enfants, sont forcés de vivre dans des abris de fortune dans des conditions lamentables et dégradantes, qui mettent en danger leur santé physique et mentale. Malgré la réglementation du droit au logement, très imparfaitement rédigée, ces citoyens ne peuvent se prévaloir d'un quelconque droit au logement. Cette situation nous amène à rappeler que « *le seul droit qui mérite d'être dit positif est celui qui est appliqué et l'on hésite à désigner encore comme droit des textes restés lettre morte ou dont la méconnaissance n'entraine aucune réaction* »[560].

En outre il a pu être observé dans les Etats étudiés l'absence d'une véritable politique du logement pour les villes, ce qui favorise le développement de l'affairisme, du clientélisme et de la corruption, prenant en otage le droit au logement. A la lueur de toutes ces observations, nous sommes d'avis que le droit au logement tel qu'il est reconnu par les Etats d'Afrique de l'ouest n'est pas conforme à celui promu par les normes internationales. Qu'on songe notamment à la situation de bon nombre de citoyens des Etats étudiés qui aujourd'hui, suite à des procédures d'expulsions faites soit par l'Etat, soit par des personnes privées, se trouvent sans logement.

S'agissant des lois sur la réglementation locative, aucun contrôle n'est exercé sur les loyers par les autorités pour garantir sa mise en œuvre. Ainsi, le locataire subit toujours les contraintes du bailleur qui applique « sa loi » en lieu et place des lois existantes[561]. S'il est remarquable que la réglementation du bail locatif impose un changement de comportement profond dans le processus d'opérationnalisation, il est du rôle de l'Etat de faire respecter ces mêmes lois[562]. Or, les loyers ne cessent d'augmenter dans l'indifférence totale des autorités pendant que ceux qui vivent en location continuent de souffrir des effets pervers d'une telle augmentation.

Il importe donc que les gouvernements des Etats étudiés renforcent le système juridique qui encadre le droit au logement afin de permettre aux uns et aux autres d'être éclairés sur les possibilités de mise en œuvre de ce droit. Les droits de l'homme sont des droits écrivait Jean RIVERO[563] ; c'est de l'ordre juridique qu'ils relèvent, et c'est cette appartenance qui

[560] Hubert HAENEL, Marie-Anne FRISON-ROCHE, *Le juge et le politique : les nouvelles règles du jeu*, Paris, PUF, 1998, p. 25.
[561] Arnaud HOUEDJISSIN, « Le droit au logement a la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *op. cit.*, p. 211.
[562] *Ibidem*
[563] Jean RIVERO, « Déclarations parallèles et nouveaux droits de l'homme », *Revue trimestrielle des droits de l'homme,* n°2, Octobre 1990, p. 324.

conditionne leur effectivité. Dans ce contexte, il revient aux juges le soin d'assurer l'effectivité de la loi. Malheureusement, l'accès aux tribunaux dans ces Etats n'est pas plein et effectif pour plusieurs qu'il convient de voir désormais.

PARTIE II :

UNE MISE EN ŒUVRE JURIDICTIONNELLE DEFICIENTE PAR RAPPORT AUX ATTENDUS INTERNATIONAUX

Les règles de droit[564] n'ont de valeur que par leur concrétisation[565]. Cette affirmation vaut pour toutes les règles de droit, y compris celles établissant le droit au logement. Ce dernier a été construit comme une créance de l'individu envers l'Etat et il appartient au juge du fond de le faire vivre. Or, pour que cette mise en œuvre puisse se faire véritablement, « […] *il faut que l'accès au prétoire soit relativement aisé pour les justiciables … C'est là une condition d'une bonne justice* »[566]. Cet accès constitue lui-même un droit essentiel, celui de disposer d'un recours devant une autorité compétente.

En Afrique, en créant en 1981 la Commission africaine des Droits de l'Homme et des Peuples qui ne sera certes inaugurée qu'en 1987, la Charte Africaine des droits de l'homme et des Peuples garantit la justiciabilité de tous les droits qu'elle énonce, dont le droit au logement. Cette Charte reconnaît aux Etats le droit de saisir la Commission[567] et la possibilité pour celle-ci de recevoir « *des communications autres que celles des Etats* »[568]. Les individus, les associations et les organisations non gouvernementales peuvent ainsi saisir la Commission, à condition de respecter les exigences de recevabilité[569], s'ils estiment que leurs droits garantis par la Charte ont été violés par un Etat partie.

Toutefois, dans le système juridique interne des Etats d'Afrique de l'Ouest, notamment ceux des Etats étudiés ici, on constate des faiblesses et dysfonctionnements. Ainsi, même s'il existe des perspectives possibles pour la pleine réception du droit au logement par les organes juridictionnels, il n'est pas rare d'observer un éloignement des populations qui préfèrent recourir à d'autres modes de règlement des litiges[570]. Malgré ces faiblesses et dysfonctionnements, les juges internes ont pu traiter de la garantie du droit au logement même si sans parvenir à déterminer un contenu précis de ce droit ni des mesures à prendre pour remédier à sa violation.

---

[564] Sur la règle de droit, voir François TERRE, *Introduction générale au droit*, Paris, Précis Dalloz, 12e éd, 2000, pp. 3-4.
[565] Marie-Anne FRISON ROCHE, « Le droit d'accès à la justice et au droit », *in* Rémy CABRILLAC et autres (dir.), *Libertés et droits fondamentaux*, Paris, Dalloz, 16e éd, 2010, p. 497.
[566] René CASSIN, « De l'unité de la justice dans un pays à dualité de juridictions », *in La Justice*, Centre de sciences politiques de l'Institut d'études juridiques de Nice, Paris, PUF, 1961, pp. 261-284.
[567] Article 47 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples.
[568] *Ibidem.*, article 55.
[569] *Ibid.*, article 46.
[570] Jean DU BOIS DE GAUDUSSON, « Les dysfonctionnements du service public de la justice en Afrique francophone », *in* Fabrice HOURQUEBIE (dir.), *Quel service public de la justice en Afrique francophone ?* Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 7-8.

Notre étude sur la mise en œuvre juridictionnelle du droit au logement nous amènera à considérer la justiciabilité du droit au logement comme déficiente au regard des exigences internationales opposables aux Etats d'Afrique de l'Ouest et à affirmer, peut-être, que la justice est toujours aujourd'hui « […] *un service public sans service, sans juges et sans justiciables* »[571] (on serait tenté d'ajouter sans justice).

Il nous paraît également nécessaire de nous attarder sur la défaillance du contrôle juridictionnel du droit au logement quand celui-ci peut avoir lieu. Cette défaillance concerne le contenu et l'intensité des décisions des juges internes ainsi que l'exécution de leurs décisions. Une telle étude était nécessaire car la justice, institution à vocation républicaine, si elle est instrumentalisée à des fins politiques, peut conduire à la commission d'actes attentatoires aux droits humains et aux libertés, périls majeurs pour la démocratie[572]. Malheureusement, force est de reconnaître que le juge n'a pas manifesté dans les Etats étudiés de réelles capacités, ni même un certain courage, pour assumer une fonction particulièrement difficile dans des circonstances politiques et sociales délicates. En effet, nous observerons dans cette partie une protection inadaptée des populations vulnérables et une inadéquation des sanctions proposées par rapport aux exigences internationales. On établira en outre, que diverses formes de mauvais vouloir des autorités administratives conduisent celles-ci à ne pas appliquer effectivement les décisions des juridictions, par lenteur, indifférence ou inertie pure et simple. Or, il n'existe dans ces Etats, aucun moyen de faire respecter les décisions de justice en général et particulièrement celles concernant les atteintes au droit au logement alors que l'efficacité et l'effectivité de la justice ne seront possibles que si celle-ci dispose des moyens de faire respecter ses décisions[573].

L'étude de cette deuxième partie s'organisera donc autour de la question de la justiciabilité[574] du droit au logement (Titre I) et de son contrôle juridictionnel (Titre II).

---

[571] *Ibidem.*

[572] Oumar SAKHO Papa. « Quelle justice pour la démocratie en Afrique ? », *Pouvoirs,* vol. 129, no. 2, 2009, pp. 57-64.

[573] Pierre-Claver KOBO Président de la Chambre Administrative, « Le juge et le temps », *La tribune de la Chambre Administrative* n°3 septembre 2014, p. 7.

[574] Pour Christophe GOLAY, « la justiciabilité d'un droit est la possibilité pour ce droit (général et abstrait) d'être invoqué par un individu ou un groupe devant un organe judiciaire ou quasi judiciaire qui pourra déterminer son contenu dans un cas particulier concret et décider des mesures à prendre pour remédier à sa violation, si violation il y a », Christophe GOLAY, *Vers la justiciabilité du droit à l'alimentation*, Mémoire du DES en Relations Internationales, Septembre 2002, Genève Suisse. Disponible à file:///C:/Users/Mo/AppData/Local/Temp/DS.08_justiciabilite_droit_alimentation_Golay_01.pdf

TITRE I :

LIMITES DE LA JUSTICIABILITE DU DROIT AU LOGEMENT

Dans la plupart des ordres juridiques nationaux étudiés, on constate que tout individu ou groupe lésé est censé disposer de voies de recours et de réparation appropriées. Malgré certains efforts accomplis, force est de constater que dans les systèmes internes des Etats d'Afrique de l'Ouest « […] beaucoup des citoyens méconnaissent, craignent ou défient une institution judiciaire qu'ils perçoivent comme lointaine, incompréhensible, lente, coûteuse, intimidante, étrangère à leurs préoccupations, sinon injuste. Nombre d'entre eux perçoivent le droit comme un ensemble complexe, hermétique, voire ésotérique, réservé à des spécialistes (administrations, avocats, magistrats) pratiquant un langage et des rites opaques »[575]. En effet, comme nous le verrons, l'accès au juge est compromis à cause de difficultés pratiques et de la méconnaissance du fonctionnement de la justice par le commun des mortels.

Certes, on pourra constater une contribution de certains juges judiciaires d'Afrique de l'Ouest à une garantie du droit au logement en matière de gestion des conflits locatifs conforme à l'Observation générale n° 4 du CoDESC qui exige la garantie d'une sécurité légale de l'occupation et permet de protéger les individus contre les expulsions locatives. En revanche, dans d'autres domaines, comme la protection contre les expulsions forcées, le harcèlement ou autres menaces, le juge n'a pas estimé devoir exiger des solutions de relogement ou autres mesures pour les personnes en situation irrégulière[576], plaçant les intéressés, en particulier les enfants, dans une situation d'extrême détresse contraire au respect de la dignité humaine.

De son côté, le juge administratif d'Afrique de l'Ouest a pu régler les conflits fonciers par un règlement juridictionnel impartial qui convainc, apaise et désarme les protagonistes. Il a également pu faire appliquer les règles applicables à l'affectation et à l'occupation des sols sur un territoire donné en vue de permettre une utilisation normale des lieux habitables.

Enfin, s'il est vrai, ainsi qu'on l'a vu, que le juge constitutionnel dispose formellement de larges compétences, on remarquera son absence dans la protection des minorités contre les abus des majorités[577]. Cette absence s'explique par le fait que le juge constitutionnel est une réalité

[575] Frédéric MAR, Matthieu PERDEREAU, *La Justice : un droit pour tous*, Paris, éditions Le Cavalier Bleu, janvier 2009 p. 9.
[576] Ce fut le cas par exemple dans certains pays tels que, nous y reviendrons, le Ghana, dans l'arrêt de la High Court of Justice, *Asare and Three other individual's v. Ga West District Assembly and Attorney General*, 2 May 2008 et le Nigéria, Suit No. CV/437/08 *Yagba Tsav & 6 others v Minister of the Federal Capital Territory Administration and the Federal Capital Development Authority*.
[577] Louis FAVOREU, « Brèves réflexions sur la justice constitutionnelle en Afrique », *in Les Cours suprêmes en Afrique II : La jurisprudence*, Paris, Economica, 1989, p 43

lointaine pour le justiciable qui ne peut pas le saisir directement[578] et que la justice qu'il incarne est structurellement politisée[579].

Pour remédier à ces difficultés, les systèmes universels et régionaux africains ont mis en place des régimes de plainte qui peuvent être utilisés en cas d'échec ou de difficulté au niveau étatique. Cette possibilité permet aux individus d'utiliser directement, dans certains cas et sous certaines conditions, un mécanisme international de protection. Rappelons ainsi que la Commission africaine, saisie d'une réclamation concernant le Nigéria, affirma qu'elle « […] *appliquera n'importe lequel des droits contenus dans la Charte africaine,* [et] *saisit cette occasion pour clarifier qu'il n'y a pas de droit dans la Charte africaine que l'on ne puisse mettre en œuvre* »[580]. Cependant, ces régimes ne sont pas aptes à compenser la trop faible justiciabilité du droit au logement dans les ordres internes, à cause, soit d'une part, des conditions liées à la saisine que recommandent des organes internationaux dont le CoDESC, soit d'autre part, de mesure complémentaires acceptant compétence de la Cour africaine pour recevoir ces régimes que l'Etat doit faire, mais qui n'pas été le cas pour certains des Etats étudiés.

On montrera d'abord les défaillances de la justiciabilité du droit au logement dans les Etats d'Afrique de l'ouest (chapitre I) puis l'impossibilité des mécanismes internationaux à pallier les défaillances des systèmes étatiques (chapitre II), malgré l'existence reconnue de la justiciabilité du droit au logement devant les organes internationaux.

[578] Ainsi, en dehors du Bénin, aucun système de justice constitutionnelle ne reconnaît aux citoyens le droit de saisir directement le juge chargé de veiller à la conformité des actes individuels ou administratifs à la constitution.
[579] Si, en effet, il apparait, du moins dans les textes, que l'indépendance des juridictions constitutionnelles est assurée, il reste que l'empreinte très claire des politiques dans son organisation et son fonctionnement font d'elle une justice structurellement politisée.
[580] CoADHP*, Social and Economic Rights Action Center, (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR) v. Nigeria,* Communication 155/ 96, 30e Session Ordinaire, Banjul, Gambie, 13 octobre 2001, § 68.

CHAPITRE I :

LES DEFAILLANCES DES ETATS D'AFRIQUE DE L'OUEST EN MATIERE DE JUSTICIABILITE INTERNE DU DROIT AU LOGEMENT

Les Etats d'Afrique de l'Ouest étudiés ont établi dans leur droit interne la faculté des individus d'accéder aux juges dans tous les contentieux dont ceux relatifs au droit au logement[581]. L'action en justice apparaît comme une possibilité de contester toutes sortes de dérives et d'abus de droit non seulement de la part de l'Etat, mais aussi des particuliers. Il est ainsi en principe possible pour tout citoyen de ces Etats de disposer d'un droit de recours devant le juge pour défendre son droit au logement.

On a ainsi pu remarquer un certain nombre de contributions des juges internes à la garantie du droit au logement, en contrôlant au mieux soit l'accès soit le maintien au logement. En effet, on a observé dans certains domaines la protection du bail par ceux-ci à travers la garantie d'une protection légale contre les expulsions et la reprise du logement mis en location. Ces juges ont également pu être dans d'autres domaines des garants essentiels du respect de la réglementation foncière et de la planification urbaine en facilitant et en préservant l'accès à la propriété.

On constate cependant des limites au niveau du juge judiciaire ainsi que du juge constitutionnel qui rendent les droits fondamentaux en général et le droit au logement en particulier pour les moins ineffectifs[582]. Le juge rencontre en effet plusieurs difficultés, en particulier sa faible indépendance vis-à-vis du politique, son absence d'impartialité, son éloignement de la population ou encore son excessif formalisme et juridicisme. A cela s'ajoutent les entraves liées à la nature même de la société africaine, société de conciliation, de dialogue et de solidarité qui craint l'appareil judiciaire. A ces barrières s'ajoutent encore la peur des représailles et d'autres raisons (coût de la procédure, complexité, lenteur, corruption des juges). Il en découle que les individus semblent très réfractaires à l'idée du contentieux, ce qui entrave le développement des mécanismes judiciaires et l'intervention des tribunaux en matière de droit au logement.

Pour mesurer la justiciabilité interne du droit au logement dans ces Etats, il convient d'abord d'étudier le problème de l'accès aux juges (Section I) puis la contribution de ces derniers à la garantie du droit au logement (Section II).

[581] Dans presque tous les Etats étudiés, il existe des textes établissant un droit de recours comme nous le verrons dans le premier paragraphe de la première section de ce chapitre (par exemple l'alinéa 2 de l'article 1er du code de procédure civile, commerciale et administrative ivoirien ; l'article 31 de la Loi n° 2008-07 portant code de procédure civile, commerciale, sociale et administrative du Bénin, La loi 22-99 AN du 18 mai 1999 portant code de procédure civile du Burkina Faso, promulguée par le décret 99-244 du 9 juillet 1999).

[582] Abdoulaye SOMA, *La Constitution du Burkina Faso, l'espérance d'une démocratie intègre*, Ouagadougou, éd Temple du savoir, 2012, p. 44.

Section I : Le problème de l'accès au juge

Les législateurs des Etats d'Afrique de l'Ouest, en essayant de contribuer à ce que toute personne puisse disposer d'un logement décent, ont donné un rôle indéniable au juge dans la protection de ce droit. Ainsi, les individus peuvent saisir le juge pour protéger les propriétés privées et domaniales des intrusions intempestives des tiers et autres spoliations illégitimes par le biais de demandes en réparation. Cette protection a été organisée sur le plan civil, mais aussi et surtout sur le plan répressif puisque la matière intéresse éminemment l'harmonie sociale dont la rupture perturberait l'ordre public[583]. On remarque qu'il est également possible d'accéder au juge administratif contre le fait de l'administration. On peut donc observer des perspectives possibles pour la pleine réception du droit au logement devant les organes juridictionnels (Paragraphe I).

Il faudra cependant étudier les difficultés d'accès au juge dans le contentieux du droit au logement, dues à l'analphabétisme de la population, à l'insuffisance des services judiciaires ou encore aux dépenses et tracasseries liées à l'exercice des recours (Paragraphe II).

Paragraphe I : L'affirmation du principe d'une pleine protection du droit au logement par le juge

Si elles ont reconnu le droit au logement, les Constitutions des Etats étudiés n'ont pas directement reconnu à toute personne (ou groupe de personnes) lésée de disposer de moyens de réparation ou de recours appropriés, ni établi de mécanismes complets permettant aux pouvoirs publics de rendre compte de leurs actes en ce domaine. Elles ont en revanche, avec le pouvoir législatif, reconnu aux individus la faculté de se prévaloir de tout droit énoncé par la législation nationale en accédant aux instances judiciaires afin d'obtenir une réparation rapide du préjudice qu'elles ont subi. Ainsi, comme l'affirme le Pr VIGNON *« la sanction normale de la règle de droit réside dans le recours au juge »*[584]. C'est le juge qui a le pouvoir de constater les violations de la règle de droit et le cas échéant, de les sanctionner afin d'assurer le respect du droit. Ce droit de saisine apparaît comme une manifestation de l'Etat de droit en tant qu'il permet à tout sujet de droit de contester devant le juge la décision d'une autorité administrative ou de toute autre personne afin

[583] NDZUENKEU Alexis, « L'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale », *in Conférence sur le foncier, la problématique de la propriété foncière au Cameroun*, Sous la Direction Scientifique de Robinson TCHAPMEGNI, Membre de l'Association Française d'Anthropologie du Droit, Hôtel de Ville de Mbalmayo, le 18 novembre 2005, p. 143. Cité par Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *op. cit.*, p. 48.

[584] VIGNON Yao Biova, « La protection des droits fondamentaux dans les nouvelles constitutions africaines », *Revue Nigérienne de Droit,* n° 3, Déc. 2000, p. 90

de faire rétablir l'ordre légal par le juge. C'est à cette condition que l'on constate que l'on est dans un véritable Etat de droit, un Etat dans lequel, tous, gouvernants comme gouvernés sont soumis au droit[585].

Ainsi, la Côte d'Ivoire, à l'instar des autres pays étudiés, soumise à des impératifs de développement et de satisfaction de l'intérêt général, a incorporé le droit de recours judiciaire. En effet, l'alinéa 2 de l'article 1er du Code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que « *toute personne, physique ou morale, peut dans tous les cas, être appelée devant les juridictions (de la République de Côte d'Ivoire) à l'effet de défendre à une action dirigée contre elle* ». En outre, si cette personne est appelée devant une juridiction, le Code civil précise en son article 4 : « *Le juge qui refusera de juger, sous prétexte du silence, de l'obscurité ou de l'insuffisance de la loi, pourra être poursuivi comme coupable de déni de justice* ».

Au Bénin, contrairement à tous les autres Etats étudiés, la Constitution permet à tout individu, béninois ou non, de déférer devant la Cour constitutionnelle tout acte ou fait portant atteinte aux droits et libertés garantis par elle et déclare nuls et non avenus toute loi, tout texte réglementaire et tout acte administratif contraires à elle. Par voie de conséquence « *tout citoyen a le droit de se pourvoir devant la Cour constitutionnelle*[586] *contre les lois, textes et actes présumés inconstitutionnels* »[587]. En somme, la Constitution ouvre devant le juge constitutionnel le contentieux des droits fondamentaux. Ainsi, les victimes d'une violation du droit au logement et plus généralement des droits fondamentaux de la personne humaine et des libertés publiques auront, dans des conditions d'égalité, accès à un recours utile. En outre, l'article 31 de la Loi n° 2008-07 portant Code de procédure civile, commerciale, sociale et administrative du Bénin dispose : « *toute personne physique ou morale peut agir devant les juridictions de la République du Bénin en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit* ». C'est là, reconnaître le principe du respect de l'accès à la justice.

---

[585] Sur la notion d'Etat de droit, v. Jacques CHEVALLIER, *L'Etat de droit*, Paris, Montchrestien, 2e éd., Coll. « Clefs/Politique », 1994, 158 p.

[586] Le constituant béninois fait de la Cour Constitutionnelle, aux termes de l'article 114 de la Constitution le « *juge de la constitutionnalité de la loi et elle garantit les droits fondamentaux de la personne humaine et les libertés publiques. Elle est l'organe régulateur du fonctionnement des institutions et de l'activité des pouvoirs publics* ».

[587] Article 3 de la Constitution du Bénin « … *La souveraineté s'exerce conformément à la présente Constitution qui est la Loi Suprême de l'Etat. Toute loi, tout texte réglementaire et tout acte administratif contraires à ces dispositions sont nuls et non avenus. En conséquence, tout citoyen a le droit de se pourvoir devant la Cour constitutionnelle contre les lois, textes et actes présumés inconstitutionnels...* ».

Au Burkina Faso, toute personne qui s'estime lésée dans ses droits par une autre personne physique ou morale peut saisir le tribunal compétent selon la nature du litige afin d'obtenir réparation. En effet, la loi 22-99 AN du 18 mai 1999 portant Code de procédure civile, promulguée par le décret 99-244 du 9 juillet 1999 donne, en son article 2, à toute personne « […] *le droit de saisir les juridictions nationales compétentes de tout acte violant les droits fondamentaux qui lui sont reconnus et garantis par la Constitution, les conventions internationales, les lois et règlements en vigueur* ». Cette prescription est renforcée par l'article 3 qui oblige le juge à appliquer la loi sans pouvoir prétexter du silence ou de l'imperfection de la loi pour refuser de statuer à peine de déni de justice[588].

Au Nigéria, l'article 43 de la Constitution dispose: « *Subject to the provisions of this Constitution, every citizen of Nigeria shall have the right to acquire and own immovable property anywhere in Nigeria* ». Afin de garantir l'acquisition et la possession de biens immobiliers, l'article 46 (1) précise: « *any person who alleges that any of the provisions of this Chapter has been, is being or likely to be contravened in any State in relation to him may apply to a High Court in that State for redress* ». L'article 36 (1) complète en disposant « *In the determination of his civil rights and obligations, including any question or determination by or against any government or authority, a person shall be entitled to a fair hearing within a reasonable time by a court or other tribunal established by law and constituted in such manner as to secure its independence and impartiality* ».

Au Ghana, le rapport pays de celui-ci devant le Comité des droits de l'homme indiquait en janvier 2015 que « *les dispositions de* (l'article 33 (5) ci-dessus énoncé) *visent manifestement à empêcher que la liste des droits garantis ne devienne immuable et à ménager la possibilité pour les tribunaux ghanéens d'invoquer des droits et devoirs qui ont obtenu une reconnaissance internationale* »[589]. Pour ce qui est de la protection des droits énumérés, Cet article 33 garantit expressément l'accès à la Haute cour en cas d'atteinte à ces droits. En effet, en vertu du paragraphe1, « *Where a person alleges that a provision of this Constitution on the fundamental human rights and freedoms has been, or is being or is likely to be contravened in relation to him,*

[588] « *Toute personne a le droit à ce que sa cause soit entendue par une juridiction indépendante et impartiale, dans un délai raisonnable. Le juge est obligé d'appliquer la loi. Il ne peut tirer prétexte du silence ou de l'imperfection de la loi pour refuser de statuer à peine de déni de justice ».*

[589] *C*omité des droits de l'homme, *Examen des rapports soumis par les Etats parties en application de l'article 40 du Pacte : Rapport pays du Ghana*, *op. cit.*, p. 17.

then, without prejudice to any other action that is lawfully available, that person may apply to the High Court for redress ». Cependant, selon ce rapport « *il convient de noter, en particulier, la nécessité pour le plaignant de démontrer que l'infraction le concerne personnellement. Il doit ainsi démontrer qu'il a « intérêt » pour agir et donc qualité pour saisir la Cour. En conséquence, seule une personne qui cherche à faire respecter ses droits ou libertés fondamentaux doit avoir un « intérêt personnel » dans la cause, ce qui signifie également qu'il doit nécessairement y avoir controverse ou différend quant à une atteinte ou une tentative d'atteinte aux droits que le plaignant demande à la Haute cour de faire appliquer »*[590].

De tout ce qui précède on constate donc que toutes les personnes relevant des Etats étudiés ont droit à un recours effectif devant les juridictions nationales compétentes contre les actes violant les droits fondamentaux qui leurs sont reconnus par la Constitution ou par la loi. Toutefois, pour le Professeur Placide MOUDOUDOU : « *En Afrique, en général, l'administration fonctionne fréquemment en marge de la légalité* »[591]. Cette situation est porteuse de graves dangers, en particulier celui d'une puissante machine qui, à long terme, écraserait les droits et libertés des citoyens et celui d'une imposante institution dont les actes empiéteraient sur la vie publique et privée des administrés. Face à cette menace, le juge apparaît comme un rempart, un bouclier à triple fonction : de protéger les citoyens, de réguler l'action administrative et d'éduquer les autorités auteures des actes administratifs.

En dehors de ces affirmations générales de l'accès au juge, on a rencontré dans la première partie des possibilités d'accès au juge prévues par des lois particulières relatives au droit au logement.

Ainsi, dans plusieurs instruments, le législateur ivoirien a reconnu aux individus des possibilités de recours devant le juge contre l'auteur responsable d'un dommage en matière de droit au logement. Existe en outre en Côte d'Ivoire, une action juridictionnelle par laquelle tout administré intéressé peut demander l'annulation d'un acte administratif unilatéral exécutoire pour cause d'illégalité[592]. Dans ce cadre, le juge administratif ivoirien a réussi à contrôler l'administration par des mécanismes lui permettant de faire respecter le droit auquel celle-ci est

[590] *Ibidem,* p. 18.
[591] Placide MOUDOUDOU, *La Constitution en Afrique - Morceaux choisis*, Paris L'Harmattan, 2012, p. 11.
[592] L'introduction de ce recours est organisée dans le Chapitre IV, section I de la loi n° 94-440 du 16 août 1994 déterminant la composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la Cour Suprême telle que modifiée et complétée par la loi n° 97-243 du 25 avril 1997.

soumise. Il en est ainsi par exemple des recours contre les intrusions intempestives de tierces personnes et autres entreprises de spoliation illégitimes aux fins de préservation de propriétés privées et domaniales. En effet, en Côte d'Ivoire, en cas de dol, c'est-à-dire de manœuvre frauduleuse ayant eu pour objet de tromper les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation, celles-ci peuvent se pourvoir par action personnelle en indemnité en vertu de l'article 123 du Décret du 26 juillet 1932 de l'AOF toujours en vigueur dans cet Etat[593].

Au Mali, lorsque les droits des personnes ont été lésés à la suite d'une immatriculation, celles-ci ne peuvent se pourvoir devant le juge par voie d'action réelle mais seulement, en cas de dol, par voie d'action personnelle en indemnité contre l'auteur présumé du dol, ainsi que prévu par l'article 171 bis (nouveau), 1er alinéa, de la loi n° 2016-025/ du 14 juin 2016 portant modification de l'ordonnance n° 00-027/p-srm du 22 mars 2000 portant code domanial et foncier[594]. Cette même loi autorise en son article 42 sexies (nouveau) tout citoyen ou toute association dont l'objectif est la sauvegarde de l'environnement à demander au juge l'annulation de toute attribution de titre foncier dans le domaine public de l'Etat sans motif ou autorisation préalable[595].

Dans la même logique, le *Land Use Act* du Nigéria de 1978, donne la possibilité aux individus de saisir le juge. Selon son article 39 (1), « (*The High Court shall have exclusive original jurisdiction in respect of the following proceedings: - (a) proceedings in respect of any land the subject of a statutory right of occupancy granted by the Governor or deemed to be granted by him under this Act; and for the purposes of this paragraph proceedings include proceedings for a declaration of title to a statutory right of occupancy. - (b) Proceedings to determine any question as to the persons entitled to compensation payable for improvements on land under this Act* ».

---

[593] *« Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle, mais seulement, en cas de dol, par voie d'action personnelle en indemnité. Le domaine public restant toutefois imprescriptible, toute immatriculation qui aurait pu en être faite au nom d'un particulier est nulle de plein droit* ».

[594] Article 171 bis (nouveau) 1er alinéa de la loi n° 2016-025/ du 14 juin 2016 portant modification de l'ordonnance n° 00-027/p-srm du 22 mars 2000 portant code domanial et foncier, modifiée et ratifiée par la loi n° 2012-001 du 10 janvier 2012 : « *Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation régulière ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle mais seulement, en cas de dol, par voie d'action personnelle en indemnité contre l'auteur présumé du dol à l'exception des cas suivants où l'action réelle en annulation du titre ou de son acte de vente est permise : Immatriculation antérieure ; - Erreur de bornage ; - Erreur de positionnement ; - Immatriculation sur des terrains détenus en vertu d'une concession urbaine ou rurale à usage d'habitation, d'une concession rurale, d'un titre opposable aux tiers délivré après une enquête publique et contradictoire ayant constaté et confirmé une emprise évidente et permanente sur le terrain concerné* ».

[595] « *Toute attribution du titre foncier dans le domaine public de l'Etat sans motif ou autorisation préalable constitue une voie de fait. Tout citoyen ou toute association dont l'objectif est la sauvegarde de l'environnement peut rechercher l'annulation de cette attribution* ».

Considérant cette exigence, le 6ème rapport périodique du pays 2015-2016 sur la mise en œuvre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples au Nigéria, affirma : « *Les tribunaux ont réussi à défendre des citoyens lorsque des agences de l'Etat ont abusé des dispositions de la Loi de 1978 sur l'utilisation des terres et de la Loi de 1976 sur l'acquisition des terres publiques pour déposséder des citoyens de biens fonciers sous le prétexte d'un [intérêt public supérieur] et de clauses [d'utilité publique*] »[596].

La question de l'accès ou de la saisine du juge revêt une importance indéniable parce que cette saisine est normalement considérée comme « *une clé de voûte dans la protection des administrés contre l'arbitraire administratif* »[597]. M. GJIDARA écrivait en ce sens : « *Le véritable Etat de droit est celui dans lequel les violations de la légalité, quel qu'en soit l'auteur, peuvent être constatées et sanctionnées par un juge* »[598]. Il en résulte qu'exercer un contrôle juridictionnel de l'administration et des administrés en les amenant à rendre compte de leurs actes et/ou annulant ceux-ci en cas d'illégalité est la mission de tous les juges[599]. En effet, « juger, rendre la justice est une fonction essentielle de l'Etat »[600] et un attribut de la souveraineté.

Cependant, la justice en Afrique est « en panne »[601] en raison notamment des difficultés de l'accès au juge. En outre, la décentralisation des juridictions est faible et la couverture juridictionnelle des pays reste encore insuffisante pour rapprocher la justice des justiciables.

Paragraphe II : Les obstacles à l'accès au juge

Ces garanties juridictionnelles présentent des défaillances compte tenu du fait que l'accès au juge dans ces Etats demeure une véritable bataille. En effet, dans un contexte économique marqué par la paupérisation des populations, l'accès des justiciables aux tribunaux n'est pas facile. En effet, quelles que soient les réserves et les divergences d'approche qu'on puisse avoir à l'égard

---

[596], Ministère fédéral de la justice, *6ème rapport périodique pays du Nigéria 2015-2016 sur la mise en œuvre de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples au Nigéria,* Abuja, aout 2017, p. 59, disponible à https://www.achpr.org/public/Document/file/French/nigeria_state_report_6th_2015_2016_fre.pdf

[597] Placide MOUDOUDOU, *La Constitution en Afrique - Morceaux choisis*, *op. cit.,* p. 12.

[598] Cité par Ahmed Tidjani BA, *Droit du contentieux administratif Burkinabé*, Ouagadougou : Université de Ouagadougou, 2007, p 2

[599] Placide MOUDOUDOU, *op. cit.*, p.79.

[600] Cf. Jean CARBONNIER, *Droit civil 1 - introduction - les personnes*, Paris, PUF, 1982, p. 94.

[601] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *in* Jacques-Yvan MORIN et Ghislain OTIS, *Les défis des droits fondamentaux : -universalité et diversité, -droit au développement, -liberté de religion, -statut du juge en Afrique* (actes des deuxièmes Journées scientifiques du Réseau droits fondamentaux de l'Agence universitaire de la francophonie [AUF] tenues à Québec du 29 septembre au 2 octobre 1999), Bruxelles, Bruylant, p. 309.

de la justice en Afrique, il y a la certitude partagée que la justice, celle du moins représentée par le service public « officiel » tel que mis en place par l'Etat, souffre en permanence de maux et d'insuffisances incontestés.

Tout d'abord, les notions de tribunal et de justice ont une résonance particulière auprès de la population d'Afrique de l'Ouest. La justice n'est pas l'affaire des pauvres, elle est trop chère (en raison notamment des divers frais de procédure et honoraires), incompréhensible et bien souvent trop éloignée d'une justice de proximité[602]. Les pauvres en ont une perception négative ; elle leur paraît extérieure et généralement porteuse de répression. Elle est vue comme un jeu où le droit est dit par des auxiliaires qui s'appuient sur des procédures qui leur échappent et peuvent leur donner tort ou raison de manière arbitraire.

Dans un entretien tenu à l'occasion de la rédaction du Rapport de mission en République fédérale du Nigéria, organisée par l'Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides (OFPRA) avec la participation de la Cour Nationale du Droit d'Asile (CNDA), Angela UWANDU (Avocats Sans Frontières France) déplora en outre, la corruption qui persiste au sein de la justice et de la police nigériane. Pour elle, la justice est perçue par de nombreux Nigérians comme « *une perte de temps, les gens dépensent beaucoup de temps et d'argent. La corruption rend les choses difficiles. Quand vous faites appel, c'est très coûteux car vous devrez payer des frais non-officiels, notamment au niveau des greffiers (court registers). Il y a aussi des accusations de corruption contre certains juges* [...]. *Ici, la justice est faite pour les riches. Si vous ne pouvez pas payer pour échapper à ce système, vous en payerez le prix fort. Les pauvres ne peuvent pas s'offrir cela* »[603]. Les riches, les plus puissants et les mieux organisés, ont dans l'ensemble un accès facile et disposent de services de meilleure qualité. Cette situation est si préoccupante dans les Etats étudiés que M. SOCKENG Roger s'est demandé *« à quoi bon parler de service public de la justice, si à la longue, la majorité se trouve dans l'impossibilité de faire valoir ses droits pour des raisons d'ordre financier ? »*[604]. Il en résulte des frustrations, une désaffection des justiciables pauvres et analphabètes vis-à-vis de la justice en général et du juge en particulier. Le Professeur Maurice

[602] Le terme de « proximité » ici a un sens à la fois géographique (présence dans les communes ou quartiers), temporel (rapidité des décisions), humain (écoute et compréhension) et pratique (facilité d'accès).
[603] Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) avec la participation de la Cour nationale du droit d'asile (CNDA), *Rapport de mission en République fédérale du Nigéria*, du 9 au 21 septembre 2016, pp. 17-18. Disponible à https://ofpra.gouv.fr/sites/default/files/atoms/files/14._ofpra-cnda_rapport_de_mission_au_nigeria_du_9_au_21_septembre_2016.pdf
[604] Roger SOCKENG, *Les institutions judiciaires au Cameroun*, Yaoundé, Collection « le bord », 2000, p. 171. Cité par Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *op. cit.*, p. 62.

KAMTO relève à ce sujet « *qu'on comprend alors le désenchantement et la désaffection des justiciables encore enracinés dans la culture traditionnelle, ou peu fortunés, devant cette justice négociable et monnayable, qui accrédite si souvent cette maxime du fabuliste français, selon que vous serez puissant ou misérable, les jugements de la Cour vous rendront blanc ou noir. Les justiciables se résolvent donc à se faire justice car vis à vis de la justice étatique le doute s'est installé dans l'esprit des justiciables* »[605]. Dès lors, ceux-ci préfèrent ne plus recourir à la justice moderne.

Cette donnée de sociologie judiciaire est importante pour tout diagnostic et toute recherche de solution. Certes, afin d'élargir progressivement le contrôle des droits, il faut que les plaideurs multiplient les recours. Mais encore faut-il, pour que cela puisse se faire, que les individus soient informés de leurs droits[606] et acceptent de dénoncer les pratiques et politiques des autorités. Plus fondamentalement, comme l'indique BIPOUM-WOUM, « *dans la plupart des pays africains, le blocage du contrôle de l'administration et de la légalité en général est de la part du justiciable beaucoup moins un problème de courage qu'un problème d'éducation, non seulement au sens d'alphabétisation et d'information, mais surtout au sens d'éducation juridique impliquant l'accession à la notion de droits individuels, de règles de droit et de relations juridiques. Si on ne sait pas ce qu'est un droit, on ne peut qu'être insensible à la violation et quand dans une société la majorité des citoyens n'a pas accédé à la conscience de l'irrégularité juridique, ceux qui sont chargés d'appliquer la règle demeurent en fait maîtres de son application et irresponsables de sa non-application* »[607].

Ainsi, pour comprendre les difficultés d'accès à la justice et au juge dans les Etats d'Afrique de l'Ouest, il faut savoir que près de 70 % de leurs habitants sont analphabètes ou très peu scolarisés. Or, il est par exemple difficile à un villageois analphabète africain d'émettre un quelconque avis pertinent sur l'impact que pourra avoir un projet immobilier sur son environnement, d'autant qu'il n'est pas toujours conscient de la problématique liée à la protection de son droit au logement en particulier. Ainsi, devant ce qu'on pourrait appeler une particularité

[605] Maurice KAMTO, « Une justice entre tradition et modernisme en Afrique subsaharienne contemporaine », *in* Jean du Bois de GAUDUSSON et Gérard CONAC (dir), *La Justice en Afrique*, Paris, La documentation Française, 1990, p. 63.
[606] La connaissance de la loi se fait par sa publication au journal officiel très souvent difficile d'accès et méconnu des populations et de la société civile comme nous l'indiquerons dans le titre II de cette partie.
[607] BIPOUN-WOUM Joseph-Marie, « Recherches sur les aspects actuels de la réception du droit administratif dans les Etats d'Afrique noire d'expression française : le cas du Cameroun », *Revue juridique et politique : indépendance et coopération*, n° 3, tome 26, septembre 1972, pp. 318-382.

africaine, le professeur René DEGNI-SEGUI remarque que « *l'analphabétisme constitue pour cette masse de justiciables un handicap si sérieux qu'on est en droit de se demander si la présomption de connaissance de la loi, qui est une condition d'opposabilité de celle-ci, leur est applicable et si on ne devrait pas au contraire la renverser pour eux en posant : nul n'est censé connaître la loi ».* Et l'auteur de poursuivre que *« faute de pousser la logique à son terme, le législateur ne pourrait-il pas la retenir à mi-chemin en reconnaissant aux analphabètes un statut particulier d'incapacité juridique* »[608] ? Les autres citoyens, soit les 30 % restant, ne sont pas, pour la plupart, particulièrement attirés par le droit qu'ils considèrent comme une matière rébarbative et complexe dont la compréhension n'est réservée qu'aux seuls initiés que sont les juristes. Ils n'ont pas tort ; il suffit d'ailleurs de relever en ce sens le caractère incompréhensible des textes légaux, la multiplicité et la complexité des conditions de recevabilité des recours contentieux[609], la complexité des procédures juridictionnelles, longues et lentes, dont l'issue reste de surcroît, incertaine, etc. Autant de difficultés que le justiciable analphabète ne peut surmonter seul et qui restreignent, sinon paralysent, le principe de l'égalité des citoyens devant la justice.

L'image du juge lui-même, telle qu'elle apparaît dans l'imaginaire des populations analphabètes, n'est pas plus rassurante que celle des auxiliaires de justice ou des forces de l'ordre et de sécurité. Les praticiens du droit eux-mêmes, avocats et juges, ne font pas exception à la règle, laissant souvent apparaître leur ignorance du droit public en soumettant la puissance publique au droit privé qui relève de leur formation et de leur spécialité[610].

Il ressort de ces facteurs que les populations rurales estiment que les juridictions ne sont ouvertes qu'aux habitants des grandes villes, ces derniers estimant de leur côté que la justice ne statue qu'en faveur de ceux qui connaissent et maîtrisent parfaitement les rouages et le fonctionnement des juridictions. Cette situation est d'autant plus déplorable que l'information par l'Etat des citoyens sur leur droit d'accéder de façon égalitaire aux juridictions a, pendant longtemps, fait cruellement défaut. Il faut également partir du fait que, à tout le moins, ces derniers n'étaient pas organisés et que les agents de l'Etat, particulièrement les forces de l'ordre, profitent de l'ignorance des populations pour se livrer, en toute impunité, à des excès de pouvoir.

---

[608] René DEGNI-SEGUI, « L'accès à la justice et ses obstacles » *in L'effectivité des droits fondamentaux dans la communauté francophone,* Montréal, éd. Aupelf-Uref, 1994, pp. 252-253.
[609] On peut mentionner ici les notions d'intérêt à agir, d'acte administratif, la brièveté des délais (délai très limité du recours pour excès de pouvoir, généralement de deux mois, comme en France).
[610] René DEGNI-SEGUI, « L'accès à la justice et ses obstacles », *op. cit.*, p. 29.

L'accès des justiciables aux procédures judiciaires est encore rendu difficile par l'éloignement des juridictions. En effet, il y a une inégale répartition des juridictions sur le territoire des Etats étudiés[611]. C'est le cas par exemple de la juridiction administrative qui n'est située que dans les capitales politiques alors que la plupart des grandes villes sont situées à plus de 200 km de celles-ci, contraignant les justiciables à se déplacer. C'est sans doute la persistance de ce phénomène déplorable qui a poussé le Professeur SAWADOGO à envisager comme solution une décentralisation des juridictions dans les Etats africains[612], même si, selon le Professeur A. VITU, l'idée du Professeur SAWADOGO est pernicieuse dans la mesure où *« […] la centralisation et l'unité sont les premières conditions du succès d'une juridiction car […] le cloisonnement territorial des autorités judiciaires et des services de police entraîne la multiplicité des procédures, la disharmonie des sentences rendues et finalement l'inefficacité de la répression »*[613].

En définitive, les justiciables se méfient de plus en plus de la justice moderne. Cette méfiance persiste du fait également, on y reviendra, que les décisions de justice sont rarement effectives. Toutefois, malgré ces difficultés d'accès au juge, celui-ci parvient à assurer une certaine garantie au droit au logement, permettant ainsi, dans une certaine mesure, de garantir conformément aux exigences internationales certains pans du droit au logement.

Section II : Le caractère contrasté de la contribution des juges internes à la garantie du droit au logement

Dans les Etats étudiés, une évolution notable du droit de propriété, ainsi que des lois relatives au bail à usage d'habitation, sont venues établir une procédure générale permettant de garantir la relation bailleur-locataire. Ainsi, comme nous le montrerons, on peut voir le juge judiciaire mettre fin de manière correcte et effective aux incompréhensions entre les bailleurs et locataires dans la location d'habitation. La capacité de ce juge à garantir le respect des obligations des uns et des autres est classiquement appréhendée comme *« le mode de contrôle le plus abouti*

---

[611] *Ibidem.*

[612] Filiga Michel SAWADOGO, « L'accès à la justice en Afrique francophone : problèmes et perspectives. Le cas du Burkina Faso », *in*, *L'effectivité des droits fondamentaux dans la communauté francophone :* colloque international 29, 30 septembre et 1er octobre 1993, Port-Louis, République de l'Ile Maurice*,* Montréal, Editions AUPELF-UREF, 1994, pp. 295-313.

[613] VITU André, « Une nouvelle juridiction d'exception : la cour de sûreté de l'Etat », *RSC,* 1994, p. 1, cité par René DEGNI-SEGUI, « L'accès à la justice et ses obstacles », *op. cit.*, p. 29.

et le plus efficace »[614]. Cependant, ce juge demeure généralement peu prolixe en matière de protection du logement en dehors des litiges locatifs. Ainsi, il n'a pas pu s'abstenir de procéder à des expulsions forcées individuelles ou collectives sans possibilités de relogements, pourtant demandées par les normes internationales. En effet, l'expulsion forcée d'une habitation constitue toujours une forme de traumatisme pour les occupants ; lorsqu'elle ne s'accompagne d'aucune solution de relogement, l'éviction engendre des dommages humains et sociaux susceptibles de se révéler irréversibles et irréparables[615].

De son côté, le juge administratif a réussi à garantir le droit au logement en éclairant l'état du droit foncier positif et en fournissant un guide de compréhension de celui-ci à l'occasion du règlement des innombrables litiges soumis devant lui. Ainsi, dans certains pays comme la Côte d'Ivoire et le Burkina Faso, nous verrons que les juges administratifs ont développé une jurisprudence riche, dense et subtile pour prévenir ou résoudre les différends fonciers.

En revanche, on l'a dit, dans la plupart des Etats sauf le Bénin, la constitution n'a pas permis aux citoyens de saisir directement le juge constitutionnel qui est chargé de veiller au respect de leurs droits constitutionnels[616], de sorte que la garantie constitutionnelle des droits fondamentaux est inexistante.

Afin de saisir clairement la contribution des juges internes à la garantie du droit au logement, il est important de distinguer la contribution du juge judiciaire (Paragraphe I) de celle du juge administratif (Paragraphe II), avant de constater l'absence de contribution du juge constitutionnel (Paragraphe III).

Paragraphe I : L'ambivalence de la contribution du juge judiciaire

On l'a vu, dans les législations des Etats étudiés, le propriétaire d'un bien immobilier n'a plus un droit absolu sur sa chose quand il la met en location. Le respect du contrat de location est soumis au contrôle du juge judiciaire afin de préserver les droits et obligations des parties. Dans ce cadre, ce juge a assuré une certaine garantie d'occupation aux locataires et reconnu des garanties aux bailleurs lors de la location de leurs biens immobiliers. On a ainsi vu des bailleurs ainsi que ses locataires sanctionnés parce qu'ils ne respectaient pas les textes de loi visant à faciliter la

[614] GUILLEY Armelle, « Les clauses résolutoires dans les baux d'habitation », *Revue juridique de l'Ouest*, 1991-4, p. 500.
[615] Nicolas BERNARD, « Expulsions de logement, relogement et dignité humaine », *in Le droit au logement : vers la reconnaissance d'un droit fondamental de l'être humain,* Bruxelles, Bruylant 2008, p. 97.
[616] Abdoulaye SOMA, *La Constitution du Burkina Faso, l'espérance d'une démocratie intègre*, *op. cit.*, p. 42.

gestion des locaux d'habitation et à assurer le rééquilibrage entre bailleurs et locataires analysé *supra* (A)

Cependant, en dehors du bail d'habitation, la protection du droit au logement, d'ailleurs très imparfaitement édictée, pose des problèmes. Ces problèmes s'observent en grande partie lors des expulsions et des déguerpissements ; dans ces situations, les juges judiciaires n'accompagnent pas leurs décisions d'expulsions de l'exigence internationale de possibilités concrètes de relogement dans une habitation saine et accessible financièrement (B).

A. Le règlement satisfaisant des conflits locatifs

La notion d'habitation qui est le « *lieu où demeure une personne, où elle vit seule ou avec sa famille* »[617] peut aussi être entendue plus largement comme étant « *le cadre de vie de l'individu* »[618]. Dès lors, rentre sous ce vocable un local ou un logement qui est un « *immeuble bâti servant à l'habitation principale ou secondaire d'une personne ou d'une famille qui l'occupe à titre de propriétaire, de locataire ou d'occupant* »[619]. Les législations sur le bail à usage d'habitation garantissent la location d'habitation en permettant au juge de contrôler son respect afin de garantir le droit au logement.

Ainsi, en Côte d'Ivoire, en soumettant le droit de reprise à de justes motifs, le législateur reconnaît au bailleur le respect de son droit de propriété tout en autorisant le juge à contrôler cette reprise. A plusieurs occasions, le juge judiciaire ivoirien a fait respecter les mesures de protection du locataire exigées par le législateur. Dans un contexte de forte spéculation immobilière, il a en effet essayé de protéger le parc locatif en évitant que les propriétaires reprennent leurs logements pour simplement se débarrasser d'un locataire et revendre ensuite le bien facilement et plus cher. L'objectif était de tracer une ligne entre l'exercice des droits par les propriétaires et leur instrumentalisation à des fins spéculatives. On peut citer à cet égard, notamment, le jugement civil contradictoire n° 700 du 19 novembre 2015 du Tribunal de première instance d'Abidjan-plateau, dans l'affaire *DIOMANDE Issoufou c. DESTINY Geoffroy et autres*. Dans cette affaire,

[617] Gérard CORNU (dir.), *Vocabulaire juridique*, Paris, PUF, 10ème éd., 2014, *v.* Habitation.
[618] Adeline GOUTTENOIRE, « Le logement et la Convention européenne des droits de l'homme », p. 37, in sous la direction de Martine BARRE-PEPIN et Christelle COUTANT-LAPALUS, *Logement et famille : des droits en question*, préface de Jacqueline RUBELLIN-DEVICHI, acte du colloque organisé par le Laboratoire de droit privé appliqué de l'Université de Bourgogne, les 9 et 10 décembre 2004, à Dijon, Paris, Dalloz, collection Thèmes et commentaires, 2005, 354 pages.
[619] Gérard CORNU, *op. cit.*, *v.* Logement.

DIOMANDE Issoufou, propriétaire d'un logement d'habitation, avait notifié à ses locataires un congé aux fins de reprise des lieux pour y effectuer des travaux. Ayant fait savoir que les défendeurs n'avaient pas satisfait à l'injonction résultant dudit congé, il sollicita la validation de celui-ci ainsi que leur expulsion des lieux qu'ils occupaient. Toutefois, pour que ce congé soit accepté par le juge, il devrait être « justifié » et « motivé » conformément à la loi présentée *supra*. Le juge du Tribunal de première instance d'Abidjan-plateau déclara ce qui suit : *« à aucun moment, le bailleur DIOMANDE Issoufou n'a pu justifier de la nature desdits travaux, pas plus que de la nécessité d'évacuation des locataires des lieux ; Il y a lieu dans ces conditions de dire et juger que les motifs du présent congé ne sont pas légitimes ; Partant, il convient de déclarer mal fondée et de rejeter comme telle la demande en validation de congé initiée par DIOMANDE Issoufou… »*[620]. Or, « *La demande aux fins d'expulsion est le corollaire de celle en validation du congé ; Partant, il y a lieu de dire et juger que DIOMANDE Issoufou est mal-fondé en sa demande en expulsion initiée à l'encontre des consorts DESTINY Geoffroy* »[621]. En contrôlant la soumission du droit de reprise du bailleur à de justes motifs, le juge assure le respect de la loi sur le bail à usage d'habitation et garantit ainsi le droit au logement du locataire contre les abus du bailleur qui ne voudra pas maintenir ledit locataire dans son local sans raison valable. Le jugement civil contradictoire n° 146 du 07 avril 2016 rendu dans l'affaire *Mme MOBIO Gomon c. KONAN Elvis et autres* va dans le même sens. La dame MOBIO Gomon Marthe entendait obtenir la validation du congé donné à ses locataires en vue de la démolition et de la reconstruction par un promoteur immobilier de ses logements. Toutefois, invitée par le tribunal à apporter la preuve de ces motifs par la production du dossier technique de destruction en vue d'une reconstruction, la demanderesse n'a pas été en mesure de le faire. Selon le tribunal, « *En l'absence de justifications des travaux à entreprendre, dame MOBIO Gomon Marthe est donc mal venue à solliciter la validation du congé par elle servi aux défendeurs, ainsi que leur expulsion des lieux qu'ils occupent ; il y a donc lieu de la débouter de son action…* »[622].

Le juge judiciaire ivoirien s'est également prononcé sur cette question de la reprise du logement notamment dans l'affaire *GUEYE Sea Vincent c. Dame DOUAHI Nathalie*. Dans cette

[620] Tribunal de première instance d'Abidjan-plateau, audience publique ordinaire du 21 juillet 2016, 1ere chambre civile, affaire *DIOMANDE Issoufou c. DESTINY Geoffroy, -OUATTARA Maboundou,-KONATE ISSA,-SYLLA Fatoumata.*

[621] *Ibidem.*

[622] Tribunal de première instance d'Abidjan, jugement civil contradictoire n° 146 du 7 avril 2016, affaire *Mme Mobio Gomon c. Konan Elvis et autres.*

affaire, dame DOUAHI Nathalie était locataire d'une habitation dont le bailleur était GUEYE Sea Vincent. Ce dernier, désirant reprendre sa maison en location pour y loger son frère confronté à des difficultés de logement, avait notifié un congé de trois mois à dame DOUAHI Nathalie. Bien que ledit congé fût arrivé à son terme, celle-ci refusa de libérer le logement et s'y maintint. Contestant ledit congé donné par le bailleur, elle indiqua que l'argument tiré de l'occupation personnelle était fallacieux, dans la mesure où il lui était revenu que le bailleur entendait de fait, louer sa maison à une autre personne. Elle ajouta qu'une telle intention de son bailleur était répréhensible, d'autant qu'elle s'était toujours souciée de l'exécution de son obligation contractuelle qu'est le paiement de ses loyers. Elle nota qu'elle n'entendait pas s'opposer à un départ des lieux loués sauf à la juridiction de tenir compte de la situation de ses enfants scolarisés dans les environs de la maison louée. Toutefois, le maintien délibéré de celle-ci dans ledit logement lui causant un préjudice qui s'aggravait au fil du temps, Mr GUEYE sollicita le tribunal pour la validation du congé ainsi que l'expulsion subséquente de dame DOUAHI des lieux qu'elle occupait. Partant du principe qu'un locataire ne peut être expulsé du logement loué que dans les cas prévus par la loi, le juge affirma qu'« *il résulte de l'article 3 de la loi de 1977 précitée, que le droit au maintien des lieux n'est pas opposable au propriétaire qui désire reprendre son local pour des motifs légitimes. Suivant cet article, la liste des motifs devant justifier une telle reprise n'est pas exhaustive ; bien que les collatéraux privilégiés n'aient pas été expressément visés par cette liste, en droit, rien ne s'oppose à ce que le droit de reprise du bailleur puisse être entrepris en vue de loger une personne autre que ceux visées dans la liste de l'article 3 susvisé, notamment un frère ; Dans ces conditions, il y a lieu de valider le congé* […] *Et d'ordonner en conséquence l'expulsion de celle-ci des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef* »[623]. Le juge respecta ainsi la compétence qui lui est reconnue aux fins de préservation des prérogatives et droits du propriétaire sur son bien, confirma que la demande de rupture du contrat par le bailleur répondait à des règles particulières et conforta la conception restrictive du congé délivré par le bailleur qui doit être « justifié » et « motivé ».

Sur un autre plan, on a vu dans les lois des Etats d'Afrique de l'Ouest relatives aux baux d'habitation, notamment la loi ivoirienne, qu'une des obligations principales du locataire est de payer le loyer et les charges. Tenant compte de cette exigence, le juge indiqua dans la même

[623] Tribunal de première instance d'Abidjan, jugement civil n° 725 du 26 novembre 2015, affaire *GUEYE Sea Vincent c. dame DOUAHI Nathalie.*

décision, à propos du bien-fondé de la demande en paiement de la somme représentant les arriérés de loyer, qu' « *Il résulte de l'article 1235 du Code civil, que tout paiement suppose une dette ; en l'espèce, en dépit des renvois opérés à cet effet par la présente juridiction, dame DOUAHI Nathalie n'a pu rapporter la preuve du paiement par elle, des loyers réclamés par GUEYE SEA Vincent ; Un tel manquement de sa part consacre implicitement sa qualité de débitrice d'arriérés de loyers ; il convient, dès lors, de la condamner à payer à GUEYE SEA Vincent, la somme de 2.570.000 francs au titre des loyers échus et impayés* »[624]. Dans cette affaire, le juge appliqua donc également les dispositions législatives selon lesquelles, si le bailleur ne doit pas violer l'occupation paisible du locataire, ce dernier doit honorer son obligation de payer le prix de la chose louée. Le paiement du loyer en compensation de l'usage de l'habitation louée étant une cause de l'obligation du locataire, le juge ivoirien a sanctionné son non-respect.

Ainsi en fut-il également dans l'affaire *Mariam KONE et autres c. Alhassane Mahamadou Bachir*. Dans cette affaire, le locataire *Alhassane Mahamadou BACHIR* ayant violé les dispositions du Code civil relatives aux obligations du locataire, le juge a condamné celui-ci au paiement de la totalité des arriérés. Pour arriver à cette décision, il partit du principe qu'« *il n'est pas contesté que Alhassane Mahamadou BACHIR a pris en location un local à usage d'habitation, moyennant un loyer mensuel de quatre-vingt mille (80.000) francs CFA, tel qu'il résulte des énonciations du contrat de bail produit au dossier. En outre, au regard des justificatifs produits par le preneur susvisé, il ressort que les loyers dont la preuve du paiement a été rapportée, s'élèvent à la somme de deux cent quarante mille (240.000) francs CFA sur un montant total de trois millions huit cent quarante mille francs CFA réclamés par les demandeurs à Faction. Au regard de ce qui précède, il y a lieu de dire et juger que ledit preneur est donc redevable de loyers, de sorte qu'il y a lieu de le condamner après reddition de compte à la somme de trois millions six cent mille francs CFA* »[625]. Alhassane Mahamadou BACHIR n'ayant pas exécuté son obligation essentielle en tant que preneur, le juge indiqua également qu'« *Une telle inexécution doit donc donner lieu à la résiliation des relations contractuelles en cause, de sorte que celui-ci se trouve être dans la situation d'un occupant sans droit ni titre ; il y a donc lieu de prononcer son expulsion* »[626].

[624] *Ibidem*.
[625] Tribunal de première instance d'Abidjan, jugement civil contradictoire n° 182 du 21 avril 2016, affaire *Mariam KONE et autres c. ALHASSANE MAHAMADOU BACHIR.*
[626] *Ibidem.*

Le juge sénégalais contribue également à la garantie du droit au logement prévu par le législateur, notamment au sujet du paiement du loyer. Ainsi fut soumis à la Cour suprême du Sénégal dans l'affaire *Seydou Nourou SECK c. Boubacar Souleymane DIALLO* un différend relatif à l'interprétation et à l'application des articles 169 alinéa 1[627] et 553[628] du code sénégalais des obligations civiles et commerciales (COCC), selon lesquels le locataire peut se libérer du paiement de son loyer en utilisant la procédure des offres réelles suivies de consignations[629]. Dans cette affaire, Seydou Nourou SECK, locataire d'une villa, avait envoyé à son bailleur, via le système Poste One, la somme mensuelle de 49 700 FCFA au titre des loyers dus de janvier à mars 2014, déduction faite des 29 % prévus par l'article 1er de la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers des baux à usage d'habitation. Cependant, Mr DIALLO, estimant que l'envoi postal est exclu du bénéfice de ladite loi, l'a assigné devant les juridictions en expulsion des lieux loués. Le juge de la Cour d'appel lui donna raison en retenant que « *les envois ne constituent et ne peuvent également pas être qualifiés de paiements ou consignations réguliers, valables et libératoires pour n'avoir pas été faits conformément aux articles 166, 170 du COCC et 566 du CPC susvisés* ». Mécontent de cette décision, le locataire forma un recours devant la Cour suprême cassa et annula l'arrêt de la Cour d'appel de Dakar n° 240 du 23 juillet 2014au motif « *Qu'en statuant ainsi, alors que l'acceptation par le bailleur de recevoir les envois des loyers dus via le système Poste One, attestés par les reçus des 7 février, 6 mars et 9 avril 2014, et réalisés par le locataire, vaut paiement valable et libératoire des loyers litigieux, la Cour d'appel a violé les textes susvisés* »[630].

De son côté, le juge judiciaire béninois a pu également indiquer si la loi sur le bail d'habitation a été ou non violée et a assuré le redressement de manquements à celle-ci. Ainsi, au moment où la société nationale de commercialisation des produits pétroliers (SONACOP) s'apprêtait à vendre ses logements mis en bail dans une cité, ses locataires (membres de son

[627] Article 169 du (COCC), du Sénégal (Acceptation forcée du paiement) « Si le créancier refuse de recevoir le paiement, le débiteur peut se libérer en utilisant la procédure des offres réelles suivies de consignation ».
[628] Article 553du (COCC), du Sénégal (Paiement du loyer) « Le preneur doit payer le loyer au terme convenu. Le loyer est quérable sauf stipulation contraire ».
[629] Cette procédure comme l'indique l'intitulé de l'Article 169 du (COCC) est une acceptation forcée de la créance du débiteur par le créancier. En effet, cette procédure libère le débiteur de son obligation, et tient lieu à son égard de paiement de sa créance. Il s'agit donc d'une procédure à laquelle le débiteur peut avoir recours lorsque le créancier refuse le paiement de son obligation.
[630] Sénégal, Cour suprême, Chambre civile et commerciale, 15 juillet 2015, affaire *Seydou Nourou SECK c. Boubacar Souleymane DIALLO*, *in* Juricaf : la jurisprudence francophone des cours suprêmes, disponible à https://juricaf.org/arret/SENEGAL-COURSUPREME-20150715-88

personnel) avaient réclamé en justice leur droit de préemption[631] devant le tribunal de Cotonou qui les a déboutés par jugement n° 136/99 du 21 juillet 1999. Cette décision fut confirmée par l'arrêt n° 73/2ECCMS rendu par la Cour d'appel de Cotonou le 24 mai 2000, chambre civile moderne. Un pourvoi fut formé contre cet arrêt devant la Cour suprême qui s'est prononcée par l'arrêt n° 041/CJ-CM du répertoire, du 13 mai 2005, affaire- *Rose Adimi - Yacine DEEN, - Dominique F. DOKOU et 4 autres c. - Colombe SAH - Michel ADEKO - Parfait KOUHIHO - SONACOP et 5 autres*. Il était fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir ordonné l'expulsion des demandeurs qui étaient locataires des lieux au mépris de l'article 1743 du Code civil[632] ; alors que, selon le moyen, il ressort de cet article que si la chose louée est vendue, l'acquéreur ne peut expulser les locataires dont les baux sont authentiques ou ont date certaine, sauf s'il y a une clause d'expulsion insérée aux contrats. En outre, devant les juges d'appel, les demandeurs avaient soutenu, sans viser expressément l'article 1743, que : « *lorsque la vente a lieu en cours du bail, le bailleur ne peut jamais donner congé pour vendre le logement libre, la situation du locataire n'est donc pas modifiée et le nouveau propriétaire est substitué au bailleur initial* ». Considérant les indications du Code civil et de la loi sur le bail à usage d'habitation domestique, le juge de la Cour suprême indiqua qu'« a*ttendu que le droit de préemption se distingue du droit au maintien des contrats de bail des locataires ; Qu'en conséquence, le rejet de la demande principale tirée de la revendication du droit de préemption, n'entraîne pas automatiquement l'expulsion des locataires lorsque ceux-ci sollicitent subsidiairement l'application de l'article 1743 du Code civil relatif au maintien des contrats de location si le bailleur vend la chose louée; Qu'en se déterminant comme ils l'ont fait, les juges d'appel ont violé cet article* »[633].

Le pouvoir de contrôle et de sanction dont dispose le juge est donc un élément important de l'effectivité du droit au logement. Le bailleur et le locataire qui ont valablement conclu un acte juridique engagent leur responsabilité et leur patrimoine au cas où ils n'exécuteraient pas les obligations mises à leur charge par le contrat et par la loi.

---

[631] En effet, afin d'offrir au locataire la possibilité de rester dans les lieux, l'article 51, de la loi 2018-12 accorde à ce dernier un « droit de préemption » qui lui permet de se porter acquéreur du logement loué. *A contrario*, « *la vente de l'immeuble dans son ensemble n'ouvre aucun droit à préemption* » (cf. article 54).

[632] « Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail ».

[633] Cour suprême du Bénin, arrêt n° 041/CJ-CM du répertoire, du 13 mai 2005, affaire- *Rose ADIMI - Yacine DEEN, - Dominique F. DOKOU et 4 autres C. - Colombe SAH - Michel ADEKO,- Parfait KOUHIHO - SONACOP et 5 autres.*

B- Le règlement contestable des conflits liés aux expulsions et déplacements

Dans les Etats d'Afrique de l'Ouest, la protection du droit au logement semble difficile. Elle l'est encore plus lorsque la situation de précarité extrême et de vulnérabilité des enfants et autres personnes sans abri n'est pas prise en compte dans les décisions des juges. On notera à ce titre que les juges judiciaires des Etats étudiés ne suivent pas le Comité des droits économiques, sociaux et culturels qui déclara en juin 2017 que « […] *le fait d'expulser les personnes sans que les autorités de l'Etat partie* [...] *leur aient garanti un autre logement constitue une violation du droit des intéressés à un logement convenable* »[634].

Ainsi, en Côte d'Ivoire, le mardi 8 mars 2018, des habitants de la cité Bel-Air à Cocody Danga (Abidjan) avaient été déguerpis dans le cadre d'une opération menée par la Société Ivoirienne de Gestion Immobilière (SICOGI)[635], en exécution de la décision n° 003/18 de la Cour Suprême rendue le 4 janvier 2018. Cette décision répondait au grief fait à la Cour d'appel par les occupants des logements gérés par la SICOGI, d'avoir ordonné leur déguerpissement des locaux qu'ils occupaient alors que « *la SICOGI n'a pas rapporté la preuve que ceux-ci ont été relogés à Yopougon-Niangon et [a] ainsi violé l'article 1315 alinéa 1er du Code civil aux termes duquel celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver »*[636]. La Cour Suprême indiqua cependant que « *ce moyen n'a pas été invoqué devant les premiers juges ; que celui-ci étant nouveau, ne peut être accueilli* »[637]. En outre, « *attendu que ce moyen confus ne démontre pas en quoi la Cour d'appel a privé sa décision de base légale soit par insuffisance, soit par obscurité, soit par contrariété des motifs ; qu'un tel moyen ne peut être accueilli ;* par ces motifs *rejette le pourvoi formé par KONE AHOUA et autres (les locataires) contre l'arrêt n° 89 en date du 26 janvier 2016 de la Cour d'appel d'Abidjan* »[638]. Dans cette décision, donc, la Cour suprême, sans tenir compte du relogement des locataires par la SICOGI, décida l'expulsion de ces derniers au

[634] CoDESC, *Mohamed Ben Djazia et Naouel Bellili c. Espagne*, Communication n ° 5/2015, UN Doc. E / C.12 / 61 / D / 5/2015 (20 juin 2017).
[635] La SICOGI (société ivoirienne constructions gestion immobilière) est une société d'Etat ivoirienne créée en 1962. Conformément aux exigences légales, c'est une société anonyme d'économie mixte au capital de 4. 566 200 000 francs CFA. Elle est détenue à 80 % par l'Etat de Côte d'Ivoire et à 20 % par divers organismes privés. Jusqu'en 1980, cette société produisait essentiellement des logements économiques à usage locatif (plus de 80 % de sa production). A partir de 1980, en raison du désengagement de l'Etat et des bailleurs de fonds institutionnels, elle a dû orienter son activité vers la production de logements économiques en accession directe à la propriété (ADP).
[636] CSCJ, Audience Publique du 4 janvier 2018, arrêt n° 003/18, *KONE AHOUA et autres c. SICOGI*, p. 2.
[637] *Ibidem,* p. 3.
[638] *Ibid.,* p 3.

mépris des conséquences de l'expulsion sur la vie de leurs enfants. Ainsi, le juge judiciaire s'éloigna des prescriptions du CoDESC contenues dans l'affaire *Mohamed Ben Djazia et Naouel Bellili c. Espagne* précitée. Ce dernier avait affirmé que toutes les personnes ont le droit à un logement convenable, y compris les personnes vivant dans des logements de location, publics ou privés[639]. Ces personnes bénéficiant d'un droit, il doit leur être possible d'être assurées d'avoir une protection convenable comme l'indiquent les prescriptions internationales auxquelles la Côte d'Ivoire est partie.

D'autres juges, comme le juge ghanéen, ont également pris des décisions incompatibles avec les positions du Comité DESC. Il en a été ainsi d'une décision de la Haute Cour de Justice du Ghana du 2 mai 2008, *ASARE and Three other individual's v. Ga West District Assembly and Attorney General* qui trancha un litige entre ASARE et trois autres personnes contre le district du Grand Accra, région généralement basse du Ghana, qui comprenait certaines zones sujettes aux inondations pendant la saison des pluies[640]. Suite à une plainte, le district avait déclaré que les dommages n'étaient pas le fait des autorités, mais plutôt des habitants qui ont des maisons et des structures construites ou érigées sur les berges des cours d'eau de la zone et donc illégales au regard des règlements des autorités du district. Parallèlement, l'Assemblée de ce dernier a été encouragée à prendre des mesures urgentes pour éviter la répétition du phénomène. Elle a ainsi mobilisé le personnel de sécurité afin de commencer à démolir les structures incriminées et a expulsé de force certains résidents de leurs maisons. Ces derniers affirmaient que les démolitions et les expulsions constituaient des violations de leurs droits fondamentaux à la vie et à la propriété. Emmanuel ASARE et trois autres personnes ont poursuivi en justice l'Assemblée de district et le Procureur général pour non-respect de « *l'application des droits de l'homme fondamentaux* » et démolition forcée de leurs maisons et invoquaient un droit à une indemnisation[641]. Devant le juge, les demandeurs soutenaient qu'ils avaient des permis de construire valides et que la démolition de leurs maisons et leur expulsion constituaient des violations des droits constitutionnels à la vie, aux moyens de subsistance, à la dignité et à une procédure régulière. Ils ont agi ainsi car dans la

[639] CoDESC, Communication n ° 5/2015, précité.
[640] La zone de Mallam, située dans ce district, a subi d'importantes inondations en juillet 2007 à la suite de fortes pluies, avec des pertes en vies humaines et en biens.
[641] La requête a été introduite en vertu de l'article 33 (1) de la Constitution de la République du Ghana, qui dispose: « Where a person alleges that a provision of this Constitution on the fundamental human rights and freedoms has been, or is being or is likely to be contravened in relation to him, then, without prejudice to any other action that is lawfully available, that person may apply to the High Court for redress".

Constitution du Ghana, toute personne a droit aux libertés et droits fondamentaux de la personne. Toutefois, ces garanties sont assurées sous réserve du respect des droits et libertés d'autrui et de l'« intérêt public »[642], lequel est défini par l'article 285 de la Constitution comme « *any right or advantage which ensures or is intended to ensure to the benefit generally of the whole of the people of Ghana* ». Dès lors pour le tribunal, le droit à la vie ne doit pas être lu uniquement par rapport aux requérants, mais aussi au grand public. En ce sens, il déclara: « *Another point raised in respect of the above is that the presence of the structures poses a present and eminent danger to lives and property anytime it rained and the area was flooded. Consequently it was in the public interest that the offending structures were removed … Consequently I hold that the demolitions of the houses and eviction of the applicants fall within the provisions of Article 12 clause 2 of the constitution and were justifiable. I am however of the view that in all the circumstances of this case the Applicants are not entitled to any compensation. Encroachers cannot have any right to compensation or alternative accommodation* »[643]. Pour assurer leur prétention, les avocats des victimes soutenaient que dans l'affaire *Francis Coralie Mullin v. Territoire de Delhi* [1981], la Cour suprême de l'Inde avait déclaré que : « *Le droit à la vie inclut le droit de vivre avec la dignité humaine et tout ce qui va avec, à savoir le strict nécessaire de la vie comme une nutrition adéquate, des vêtements et un abri et des installations pour lire et s'exprimer sous diverses formes en mouvement libre et invitant et se mélangeant avec d'autres êtres humains* »[644]. Malgré ces affirmations, le juge de la Haute Cour est resté perplexe et a exprimé être d'avis que les recherches effectuées auprès des organismes compétents avaient révélé que les parcelles achetées se trouvaient dans une zone de réserve sur des cours d'eau et que, malgré cela, les habitants ont continué à développer leurs parcelles au mépris des conséquences probables. C'était un pari dangereux ! Car chaque fois qu'il pleut abondamment, la zone est inondée et constitue un grave danger pour les vies et les biens non seulement de personnes innocentes mais aussi de la communauté en général. Considérant cela, le juge en vint à dire: « *I am persuaded by the Supreme Court of India's observation in the cases of Almitra H. Patel vs. Union of India that rewarding an encroacher on Public Land with free alternative sites is like giving a reward to a pick-pocket. The*

[642] Constitution du Ghana article 12(2) « *Every person in Ghana, whatever his race, place of origin, political opinion, colour, religion, creed or gender shall be entitled to the fundamental human rights and freedoms of the individual contained in this Chapter but subject to respect for the rights and freedoms of others and for the public interest* ».
[643] High Court of Justice, Suit no AP 36/2007, *Asare and Three other individual's v Ga West District Assembly and Attorney General*, 2 May 2008.
[644] Argument développé l'arrêt de la High Court of Justice, Suit no AP 36/2007, précité.

Applicants were not entitled to be on the land in the first place. Since their properties have not been compulsorily acquired by government within the meaning of Article 20 of the 1992 Constitution as contended by learned Counsel for the Applicants, I hold that they are not entitled to compensation under the Constitution. If the Applicants are entitled to any compensation at all their claims could only be made under Section 56 of Act 462 Supra. I am however of the view that in all the circumstances of this case the Applicants are not entitled to any compensation. Encroachers cannot have any right to compensation or alternative accommodation »[645]. En conséquence, il rejeta les demandes des plaideurs en n'accordant pas d'ordonnance sur les frais demandés comme indemnité. Toutefois, les juges de la haute Cour semblent avoir limité les effets de ces mesures en indiquant « *... [iii] Since we are in the rainy season and to ensure reasonableness and proportionality the evictions shall not be carried out in bad weather or at night unless the affected persons otherwise consent ...* »[646]. Même si le juge de la haute Cour Ghanéen semble limiter les effets de ces mesures, il faut reconnaître malgré tout que le fait de ne pas offrir d'autres possibilités d'hébergement constitue une violation du droit à la vie des requérants, non seulement en vertu de la Constitution mais aussi en vertu des instruments internationaux auxquels le Ghana est partie, notamment la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples[647], dont l'article 4 stipule : « *La personne humaine est inviolable. Tout être humain a droit au respect de sa vie et à l'intégrité physique et morale de sa personne : nul ne peut être privé arbitrairement de ce droit* ».

Cette position du juge ghanéen a été confirmée dans un procès intenté en 2002 à l'AMA (l'Assemblée métropolitaine d'Accra) par des habitants d'Old Fadama[648] devant la Haute Cour de justice du Ghana. Il s'agissait du réaménagement du système ferroviaire en novembre 2010, en exécution d'un contrat de 6 milliards de dollars des Etats-Unis entre le gouvernement ghanéen et une entreprise chinoise. Ce projet s'inscrivait dans le « Calendrier pour un nouveau Ghana » dont le but déclaré était d'améliorer le niveau de vie de tous les Ghanéens. Malheureusement, les habitants des lieux appelés Old Fadama n'avaient pas été consultés sur les répercussions que le projet aurait sur eux et il n'avait pas été prévu de les reloger ni de les indemniser. En effet, au

[645] High Court of Justice, Suit no AP 36/2007, *op. cit.*.
[646] *Ibidem.*
[647] Le Ghana a ratifié la Charte africaine le 26 juin 1981 sous le numéro OAU Doc CAB / LEG / 67/3 Rev 5 ; 1520 UNTS 217 ; 21 ILM 58 (1982).
[648] Entre 55 000 et 79 000 personnes vivent à Old Fadama, le secteur d'habitat informel le plus vaste du Ghana, sans aucune sécurité d'occupation et sous la menace constante d'une expulsion forcée.

Ghana, aucune loi ne met les habitants de bidonvilles à l'abri d'une expulsion forcée et la Constitution ne comporte aucune référence au droit au logement et ne confère pas force de loi aux droits sociaux et économiques. Ainsi, dans la mise en œuvre dudit projet, lesdits habitants d'Old Fadama ont commencé à être expulsés sous contrainte policière. Cela a poussé certains d'entre eux à saisir la Haute Cour de Justice du Ghana, pour espérer une solution convenable dont un dédommagement ou un relogement. Cependant, l'arrêt rendu disposa que : « *les défendeurs n'ont aucune obligation de réinstaller, de reloger ou d'indemniser les demandeurs d'une quelconque manière avant de les expulser des lieux qu'ils occupent illégalement. […]. La simple expulsion de demandeurs qui sont des intrus, hors de terrains sur lesquels ils se sont installés illégalement, ne constitue en aucune manière une violation de leurs droits fondamentaux* »[649]. Pourtant, comme le note Amnesty International, lorsqu'ils sont expulsés et privés de leur toit, ces gens risquent le dénuement le plus total et n'ont pas d'autre choix que de continuer à vivre dans les décombres de leur ancien logement ou de s'installer dans un autre bidonville[650].

Le problème de l'expulsion sans possibilité de relogement semble être vécu également au Nigéria. Ainsi, ce problème a affecté les habitants de Tudun Wada[651]. En effet, ces habitants ont fait face à une éviction, suite à une décision judiciaire rendue par la High Court du Federal Capital Territory[652]. Dans cette affaire, la communauté de Tudum Wada avait plaidé contre le Minister of the Federal Capital Territory Administration (FCT) et la Federal Capital Development Authority (FCDA) son droit au logement en vertu des *Fundamental Objectives and Directive Principles of State Policy* énoncés dans le Chapitre 2 de la Constitution nigériane. Cependant, le juge nigérian a refusé de reconnaître l'existence du droit au logement dans l'ordre juridique du Nigéria en s'appuyant sur la Constitution qui précise, on l'a vu, que ce droit est une directive de la politique de l'Etat et ne peut dès lors être considéré comme droit tant que l'assemblée nationale n'a pas

[649] Décision citée dans un document de Amnesty international, *On ne dort que d'un œil vivre sous la menace d'une expulsion forcée au Ghana*, Document public AFR 28 mars 2011, AILRC-FR, Mai 2011, p. 4, disponible à https://www.amnesty.org/download/Documents/24000/afr280032011fr.pdf

[650] *Ibidem.*

[651] Les habitants de Tudun Wada sont des habitants d'un village situé dans les périphéries d'Abuja au Nigéria et estimés à 10 000 personnes, auprès de qui le FCDA avait positionné des bulldozers et autres équipements ainsi que la police anti-émeute en vue de procéder à leur éviction forcée. Cette procédure d'éviction a été enclenchée en dépit de plusieurs appels de la communauté à l'endroit du ministre en charge du FCT et au FCDA. Les habitants voulaient être intégrés dans l'Abuja Master Plan - le plan de développement de la ville – ou relogés conformément aux textes en vigueur.

[652] High Court du Federal Capital Territory of Nigeria, Suit No. CV/437/08, *Yagba Tsav & 6 others v Minister of the Federal Capital Territory Administration and the Federal Capital Development Authority.*

légiféré dans ce sens. Faute d'une telle législation, il réfuta en l'espèce ce droit à la population au mépris des obligations internationales du Nigéria contenues dans la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples, pourtant reconnue par lui comme faisant partie de l'ordre juridique du Nigéria[653]. La Cour décida en effet que *« même si la communauté de Tudun Wada a plaidé son droit au logement qui par interprétation est protégé par la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples qui fait partie de la législation nigériane*, *ce droit ne peut être mis en œuvre parce que l'Assemblée nationale n'a pas adopté une loi demandant à ce que le droit au logement soit mis en œuvre comme un droit fondamental »*[654]. La Cour affirma donc que les habitants de Tudun Wada n'avaient pas prouvé qu'ils avaient un quelconque droit au logement pouvant être protégé par elle (*High Court du Federal Capital Territory of Nigeria*). Il devait en découler que le ministre en charge du FCT et la FCDA devaient enclencher une procédure de recouvrement systématique des terres illégalement occupées[655].

En revanche, le juge burkinabé, semble avoir essayé de respecter la protection de l'habitat en garantissant la protection du domicile. Il en a été ainsi dans une décision de la chambre civile de la Cour Suprême[656] qui traitait d'une question très différente des évictions forcées. Il s'agissait dans cette affaire de l'annulation d'une vente de parcelle abritant le domicile familial par l'époux sans le consentement de l'épouse, au mépris, selon celle-ci, de l'article 305 du Code des personnes et de la famille[657]. Avant que la Cour suprême ne soit saisie, la Cour d'appel de Ouagadougou avait annulé la vente litigeuse en soutenant « *qu'en vendant cette parcelle sans le consentement préalable de son épouse, celle-ci est fondée à en demander l'annulation de ladite vente* »[658]. Mécontent de cette interprétation et de cette décision, l'époux Mr OUEDRAOGO saisit la Cour

[653] Voir 6ème rapport périodique pays du Nigéria 2015-2016 sur la mise en œuvre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples au Nigéria, *op. cit.*, p. 1. En effet, cet Etat dans ce rapport indiquait que « Le Nigéria fut l'un des premiers Etats membres de l'Union africaine à signer (le 31 août 1982), à ratifier (le 22 juin 1983) et à intégrer dans ses lois nationales la Charte africaine des Droits de l'homme et des peuples sous la référence Cap. A9 LFN 2004 ».

[654] Décision tirée du site de L'IHRDA « Droit au logement n'est pas justiciable au Nigéria. Les habitants de Tudun Wada à Abuja risquent éviction forcée », disponible à https://www.ihrda.org/fr/2008/08/droit-au-logement-a-abuja-nigeria-plainte-no-cv43708-yagba-tsav-6-autres-v-ministre-du-federal-capital-territory-administration-et-le-federal-capital-development-authority/

[655] *Ibidem.*

[656] Cour suprême du Burkina Faso, arrêt n° 37 du 6 décembre 2012, affaire *OUEDRAOGO Y. Dramane c. OUEDRAOGO/SAWADOGO T. Hawa.*

[657] « Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation. L'action en nullité lui est ouverte dans le délai d'un an à partir du jour où il en a eu connaissance ».

[658] Cour d'Appel de Ouagadougou chambre civile et commerciale, affaire *OUEDRAOGO Y. Dramane c. OUEDRAOGO/SAWADOGO T. Hawa*, arrêt n° 166 du 3 novembre 2006

Suprême. Or, sur le moyen unique de cassation pris de la fausse interprétation de cet article 305, celle-ci cassa et annula l'arrêt de la Cour d'Appel. Selon elle, l'intérêt de la famille devait prévaloir sur le consentement de l'épouse dans la vente : « […] *en se déterminant ainsi sans avoir recherché si ladite vente est conforme à l'intérêt de la famille, les juges d'appel n'ont pas suffisamment motivé leur décision qui manque de base légale et viole l'article susvisé* »[659]. Pour protéger le domicile familial, le juge a ainsi recherché si la vente était ou non conforme à l'intérêt de la famille. Pour y arriver, il a dû se référer à la définition du domicile conjugal qui, selon la loi, consiste à veiller au droit de la famille à vivre décemment, en sécurité et à l'abri de toute éviction résultant de l'aliénation dudit domicile familial par l'un des époux contre l'intérêt supérieur de la famille. Fort de cela, il indiqua que « *lorsque la vente est conforme audit intérêt comme en l'espèce, l'absence de consentement de l'époux demandeur ne saurait justifier l'annulation de la vente surtout lorsque le bien commun n'est pas en péril*[660]. Ainsi, « […] *que ladite protection consiste à veiller au droit de la famille à vivre décemment, en sécurité et à l'abri de toute éviction résultant d'aliénation dudit domicile par l'un des époux contre l'intérêt supérieur de la famille ; que cependant en l'espèce l'annulation de la vente litigieuse entrainera des conséquences excessives et irréparables pour la famille, et nuira incontestablement à son intérêt, le vendeur ayant déjà dépensé une grande partie du prix de vente pour l'acquisition d'une nouvelle concession qui fait office de nouveau domicile conjugal de sorte la restitution de cette somme sera impossible par le vendeur ou exposera les autres membres à des difficultés inextricables notamment à les jeter dans la rue ; qu'en ayant statué comme il l'a fait sans rechercher si l'intérêt de la famille est préservé alors que ledit intérêt devait prévaloir sur toute autre considération, les juges du fond n'ont pas donné de base légale à leur décision et ont violé l'article 305 susvisé »*[661].

En dehors du système burkinabé, la protection de l'habitat par le juge judiciaire est limitée. Pourtant, à en croire le professeur Francis WODIE, le juge a une triple mission : dire le droit, rendre la justice et faire la paix. Celle de faiseur de paix, la troisième, est de son avis la fonction même que doit s'assigner le droit. Pour assurer ce rôle, le professeur WODIE invite le juge à revenir à l'humain qui est en lui en évitant une application « aveugle » de la loi. En conséquence, « *Il doit avoir les yeux ouverts, les oreilles ouvertes pour écouter les cris de la société, pour écouter*

[659] Cour suprême du Burkina Faso, arrêt n° 37 du 6 décembre 2012, *op. cit.*
[660] *Ibidem.*
[661] *Ibid.*

les frustrations du peuple. Etre attentif aux convulsions qui peuvent agir sur la société, être attentif au murmure et même au silence de la société. Parce que telle décision peut conduire à la paix et telle autre peut conduire à d'intenses émotions »[662]. Les deux premières fonctions du juge qu'il évoque sont de dire le droit et de rendre la justice en reconnaissant à chacun ce qui lui revient. Ces fonctions semblent trouver tout leur sens dans les développements suivants qui portent sur le juge administratif, garant du respect de la réglementation foncière et de la planification urbaine.

Paragraphe II : Caractère acceptable de la contribution du juge administratif au respect de la réglementation foncière et de la planification urbaine

Eu égard au nombre de requêtes portées devant lui se rapportant à la détention de droits fonciers, la juridiction administrative a pu être présentée comme « une juridiction foncière ». Toutefois, au regard de certaines difficultés personnelles, il n'a été possible d'observer cette évolution qu'à travers les jurisprudences des juges administratifs ivoiriens et burkinabés[663].

Dans ces Etats, particulièrement en Côte d'Ivoire, le règlement des litiges fonciers, surtout en milieu urbain, représente 70 % de l'activité du juge administratif[664]. La permanence et l'acuité des conflits fonciers ont même fait dire que, dans ces Etats, « *Payer un terrain, c'est payer un procès* »[665]. En raison de la rareté des terrains urbains dans ces pays, la prétention à devenir propriétaire terrien, coûte que coûte, pousse à user de faux documents pour se faire délivrer des titres d'occupation au détriment des titulaires de droit. Appelé à démêler le « nid à procès » qu'est devenu le processus d'attribution des terrains aux particuliers, les juges administratifs de ces Etats ont su faire montre d'audace et n'ont pas hésité à garantir le respect de la réglementation foncière et de la planification urbaine. Pour y arriver ils ont essayé de garantir le respect des titres d'occupation (A), de veiller au respect du permis de construire (B) et de protéger le domaine public des occupations privées (C).

---

[662] Francis. V.WODIE, « Le juge ne doit pas sortir de son rôle », *Quotidien Nord-Sud*, Publié le mardi 11 septembre 2012, p. 5

[663] Pendant la conduite de mes travaux de recherche j'ai été victime d'un coma diabétique qui m'a empêché de visiter beaucoup de pays afin d'avoir les textes physiques des décisions des juges. De plus, j'ai été confronté à des difficultés pour accéder aux jurisprudences administratives sur internet en dehors de la côte d'ivoire puisque les données sont quasiment inexistantes. Je me baserai donc essentiellement sur la jurisprudence administrative de cet Etat, et du Burkina Faso que j'ai pu visiter avant ma maladie.

[664] Voir en ce sens KOBO Pierre-Claver, « Regards sur la jurisprudence domaniale et foncière », *la tribune de la chambre administrative : La question foncière,* Numéro 002 – Juin 2014 –Trimestriel, p. 3.

[665] *Ibidem.*

A. Le respect des titres d'occupation

Dans les Etats étudiés, les terrains faisant l'objet de propriété se trouvent superposés les uns sur les autres du fait de l'échafaudage et de l'enchevêtrement des droits obtenus auprès de différentes autorités ou selon des procédures en déphasage avec la réglementation. Les revendications et les droits fonciers s'entrechoquent et installent ainsi l'incertitude et l'insécurité sur la scène foncière.

Appelée à démêler le nid à procès qu'est devenu le processus d'attribution des terrains aux particuliers par l'Etat, « le nouveau Maître de la Terre » en Côte d'ivoire, du fait de la pression foncière, mais aussi des logiques différentielles, sinon des contradictions des institutions en charge de la gestion foncière, la Chambre Administrative de la Cour suprême a su faire montre d'audace et n'a pas hésité à remettre en cause certains piliers sur lesquels reposait le régime foncier. Il en va ainsi du caractère définitif et inattaquable de la copie du titre foncier, devenue certificat de propriété[666] qui prévalait depuis l'époque coloniale.

Selon l'article 121 du décret du 26 juillet 1932 de l'AOF portant réorganisation de la propriété foncière en Afrique occidentale française, toujours en vigueur dans le pays et dans les autres Etats étudiés, le titre foncier est inattaquable[667]. Sur le fondement de cette disposition, la jurisprudence avait reconnu le principe de l'irrévocabilité du droit de propriété foncière. Cette règle a été bâtie autour de cette idée que tout titre de propriété, même obtenu irrégulièrement, demeure incontestable[668]. Si le souci d'assurer la sécurité foncière et de freiner l'ardeur processuelle des particuliers est compréhensible, il n'en demeure pas moins que le principe du caractère l'inattaquable du titre foncier devenu aujourd'hui certificat de propriété foncière, acte administratif délivré par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques, est fragile sur le plan théorique, artificiel en pratique et constitue un non-sens juridique par sa portée.

---

[666] Apparu en 2002, par l'effet de l'annexe fiscale à la loi n° 2002-156 du 15 mars 2002 portant loi de finances de l'année 2002, le certificat de propriété supprime et remplace la copie du titre foncier qui attestait de la propriété d'une personne sur un terrain. En d'autres termes, le certificat de propriété délivré à une personne est comme le titre foncier un acte qui ne saurait être remis en cause parce que le « titre foncier, devenu certificat de propriété est définitif et inattaquable ».

[667] Pour consulter ce texte colonial, lire *journal officiel de l'Afrique occidentale française*, 1932, pp. 426 et s. Selon l'article 121 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière en Afrique occidentale française « Le titre foncier est définitif et inattaquable : il constitue, devant les juridictions, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation ».

[668] Voir Cour Suprême, Chambre Judiciaire section civile, 22 avril 1974, *Guérard c. Pierre Abbey* ; Cour d'Appel d'Abidjan, 9 avril 1976, arrêt n° 261, *Seydou c. SETFA* ; Tribunal d'Instance d'Abidjan, jugement n° 1362 du 27 juillet 1972 ; Cour d'Appel, arrêt n° 79 du 9 février 1973 ; Cour Suprême, arrêt n° 17 de 22 février 1974 ...

Cependant, aujourd'hui, le certificat de propriété, quelle que soit sa procédure d'établissement, est un acte administratif qui ne relève pas de la catégorie des « *actes de gouvernement* »[669]. Il ne saurait donc bénéficier d'aucune immunité juridictionnelle et peut faire l'objet de contestation devant le juge de la légalité. Ainsi en décida le juge administratif ivoirien, par l'arrêt n° 19 du 21 mai 2008 *DEFLORIN*, premier d'une longue lignée. Dans cette affaire, il ressort du dossier que M. DEFLORIN avait acquis un terrain par vente de Mr MOBIO Samuel qui prétextait détenir un certificat de propriété délivré par le conservateur de la propriété foncière sur le fondement de l'arrêté n° 2530 du 4 octobre 1999 du Ministre de la Construction, qui lui accordait la concession provisoire. Après cette vente, M. DEFLORIN ayant obtenu le transfert à son profit y a construit une villa qu'il habite. Cependant, l'arrêté qui avait concédé à titre provisoire le terrain à M. MOBIO Samuel et sur le fondement duquel l'autorisation de vente avait été faite s'avéra être un acte frauduleux ayant induit l'administration en erreur pour la délivrance du certificat de propriété. S'agissant d'un faux qui devait conduire à l'annulation de la vente du terrain en cause, le Ministère produisit deux arrêtés, notamment l'arrêté n° 16/MCUH/DAJC du 17 Juillet 2006 du Ministre de la Construction de l'Urbanisme rapportant la lettre n° 15264/MCU/DU/SDAF/ SRL/JBA du 5 décembre 2005 accordant une autorisation de vente et d'autre part, l'arrêté n° 17/MCUH/DAJC du 17 Juillet 2006 portant annulation de l'arrêté n° 2530/MCU/SDU/ST du 4 Octobre 1999 et rétablissement de l'arrêté n° 885/MCU/CAB/SA du 16 Octobre 1973 accordant la concession provisoire du lot à M. KADIO Koffi Séraphin. Dès après ce revirement, Mr DEFLORIN introduisit un recours gracieux devant le Ministère de la construction qui est resté sans suite. Non content de ce recours improductif, il saisit la Chambre administrative le 15 mars 2007 pour voir annuler les actes du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme. Après analyse des faits, le juge administratif ivoirien en vient à dire « *qu'il résulte des éléments qui précèdent que l'arrêté du 4 octobre 1999 ne saurait être regardé comme un acte authentique ; que la production d'un tel acte par M. MOBIO Samuel pour l'obtention de l'autorisation de vente constitue une manœuvre frauduleuse de nature à induire en erreur l'administration* … [dès lors] *… le requérant n'est pas fondé à soutenir qu'en annulant l'arrêté du 4 octobre 1999 et en rapportant l'autorisation ministérielle de vente du 5 décembre 2005 par les deux arrêtés entrepris, le Ministre a excédé ses pouvoirs* ; [Pour cela], *décide que La requête de M. DEFLORIN tendant*

[669] KOBO Pierre-Claver, « Regards sur la jurisprudence domaniale et foncière » *in Tribune de la chambre administrative*, *op. cit.*, p. 3.

à l'annulation des arrêtés n° 16 et n° 17/MCUH/DAJC du 17 juillet 2006 du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme est rejetée »[670]. Pour le juge, « *il est de principe que les décisions administratives obtenues à la suite de fraude peuvent toujours être rapportées car elles ne créent jamais de droits définitifs ; qu'il s'en suit, que ce moyen ne saurait être retenu…* »[671].

Désormais, donc, le certificat de propriété peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir et être éventuellement annulé s'il est illégal, notamment parce qu'il est dépourvu de base légale, obtenu par fraude ou se rapporte à un terrain qui relève du domaine public. Les décisions rendues par la chambre administrative de la Cour Suprême ivoirienne mirent ainsi fin à la sacro-sainte règle de l'intangibilité matérielle et juridique du titre foncier. Elles révolutionnèrent, toutes proportions gardées, les principes généraux du droit établis en la matière. En annulant désormais les certificats de propriétés, naguère intouchables, pour défaut de fondement légal ou de conformité à la légalité foncière, le juge administratif précise à la fois la nature et la portée de ces derniers. Aujourd'hui, le juge administratif considère le certificat de propriété foncière comme un acte administratif ordinaire. Le considérant principal de *l'arrêt DEFLORIN* souligne en effet de manière éloquente que le « *certificat de propriété, quelle que soit sa procédure d'établissement, est un acte administratif* »[672].

Cette (re)qualification a permis au juge administratif ivoirien de régler également, ce que le Professeur KOBO (président de ladite chambre) appela « *La zizanie qui existe entre les deux administrations en charge de la gestion des terrains urbains : d'une part, le ministère de la construction et de l'urbanisme, compétent pour l'attribution, le retrait et le prononcé du retour des terrains au domaine privé de l'Etat ; et d'autre part, le ministère des finances, au travers du service de la conservation foncière, chargé de l'immatriculation, de la garantie des droits fonciers et de la délivrance des titres privatifs de propriété »*[673]. Selon lui, « *Leur fonctionnement dans l'indifférence, voire la contrariété, l'une de l'autre, qui vient s'ajouter à la désinvolture à l'égard des contraintes de la règle de droit qu'elles manifestent dans certains de leurs agissements, enfantent parfois des situations foncières étranges au point qu'on puisse les croire inventées par un scénariste de science-fiction à l'imagination débridée. Ainsi […] on voit des actes*

[670] CSCA, arrêt n° 19 du 21 mai 2008, *DEFLORIN Marcel Werner c. Ministère de la Construction et de l'Urbanisme*
[671] *Ibidem.*
[672] CSCA, Arrêt n° 19 du 21 mai 2008, *Deflorin Marcel*, *op. cit.*
[673] KOBO Pierre-claver, rapport sur l'affaire *Touré Abibata et autres c. ministère de l'économie et des finances-directeur du domaine et de la conservation foncière* en date du 17 décembre 2008, p. 3.

administratifs annulés par le ministère de la construction et de l'urbanisme qui les a édictés retrouver une seconde vie, ressusciter par la grâce de la conservation foncière qui, s'y appuyant, délivre des certificats de propriété censés être incontestables, immunisés à jamais contre les malfaçons qui les ont produits »[674].

En effet, il résultait du décret ivoirien n° 78-690 du 18 août 1978 portant réglementation de la procédure d'attribution des lots de terrains urbains que le certificat de propriété, qui s'est en quelque sorte substitué à l'arrêté de concession définitive, est un acte à procédure marqué par trois phases successives dont chacune commande la suivante. Ainsi, l'obtention de la lettre d'attribution est exigée pour l'établissement de l'arrêté de concession provisoire, lequel acte sert à son tour de fondement à la délivrance du certificat de propriété. Au regard de ce schéma, une lettre d'attribution ou un arrêté de concession provisoire annulé ne peut servir de fondement à l'établissement d'un certificat de propriété qui, dans ce cas, sera dépourvu de base légale. Cependant, dans la pratique, eu égard à la dysharmonie des différents services en charge de la gestion foncière, il n'est pas rare que certaines personnes, en l'absence de lettre d'attribution ou d'arrêté de concession provisoire, arrivent tout de même à se faire délivrer des certificats de propriété. Ces certificats de propriété doivent-ils demeurer dans l'ordonnancement juridique ou être annulés lorsqu'ils sont déférés à la censure du juge de l'excès de pouvoir ? A cette question, la réponse de la Chambre administrative est sans ambiguïtés : « *tout certificat de propriété obtenu sur le fondement d'actes annulés encourt annulation* »[675]. Elle rappela cette solution en des termes vigoureux dans l'arrêt n° 256 du 18 décembre 2013, *Monsieur ATTIE Hussein*[676]. Cette jurisprudence avait déjà trouvé application dans l'arrêt n° 55 du 23 juin 2010, *WILSON TETE Jean Chrisostome Seth et Autres*[677].

---

[674] *Ibidem.*

[675] KOUTOU Aka Thomas (Auditeur à la Chambre Administrative), « l'administration ne peut se fonder sur un acte annulé pour délivrer un certificat de propriété », *La tribune de la chambre administrative* : *La question foncière,* N° 2 - Juin 2014 –Trimestriel, p. 22.

[676] Dans cette affaire, le juge de l'excès de pouvoir avait annulé l'arrêté de concession provisoire et le certificat de propriété obtenus en estimant que « *l'arrêté de concession provisoire du 06 avril 2004 et le certificat de propriété du 27 décembre 2005 obtenus sur le fondement de la lettre d'attribution du 14 juin 1996 annulée, se trouvent dépourvus de base légale et encourent annulation »*, CSCA, arrêt n° 256, *Monsieur Attie Hussein c. Etat de Côte d'ivoire - Cisse Temoko,* 18 décembre 2013.

[677] Dans ce différend, la Chambre Administrative a annulé le certificat de propriété attaqué en soutenant : « *qu'à la date de la délivrance du certificat de propriété attaqué, le 21 février 2006, l'acte qu'il vise et sur le fondement duquel il est établi, l'arrêté du 14 décembre 1979 est sorti de vigueur du fait de l'arrêté du 23 juillet 2005 ; que l'administration en s'y appuyant pour délivrer un certificat de propriété a commis une erreur de droit qui entache le certificat de propriété, dépourvu de base légale, d'illégalité »*, CSCA, arrêt n° 55 du 23 juin 2010, *Wilson Tété Jean Chrisostome Seth et Autres c. le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques.*

La Chambre administrative de la Cours suprême de Côte d'Ivoire a également été amenée à se prononcer sur la légalité du retrait des titres intermédiaires tels les lettres d'attribution et les arrêtés de concession provisoire que l'Administration accordait aux particuliers au début de la procédure d'appropriation de terrains urbains. Ainsi, régulièrement appelée à se prononcer sur la légalité du retrait de ces actes, elle a été amenée à statuer au préalable sur leur nature et leur portée. Selon qu'ils sont des actes préparatoires ou exécutoires, créateurs ou non de droits, ils peuvent être retirés librement ou seulement à certaines conditions.

Pour la Chambre administrative, les lettres d'attribution et les arrêtés de concession provisoire sont des actes créateurs de droits ; ceux qui en sont les bénéficiaires en tirent incontestablement des droits dont ils peuvent se prévaloir[678]. Le premier arrêt qui posa ce principe concernant l'arrêté de concession provisoire fut l'arrêt n° 2 du 22 juillet 1981, *El Hadj Bakary KONE*. Il résulte des faits que le sieur El Hadj Bakary KONE avait obtenu du Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme, la concession provisoire d'un lot par arrêté du 23 janvier 1979. Cependant, le même Ministre lui avait retiré cette concession par un arrêté du 26 septembre 1979 au motif que le lot avait été attribué au sieur Issa KONE, bénéficiaire d'un permis d'habiter du 15 avril 1954. Estimant le retrait illégal, El Hadj Bakary KONE, après un recours gracieux improductif, a saisi la Chambre administrative. Avant de vérifier que les deux conditions de la légalité du retrait étaient ou non remplies, la Cour affirma que l'arrêté qui avait accordé la concession provisoire à El Hadj Bakary KONE lui avait créé des droits : « *Considérant que par arrêté en date du 23 janvier 1979, le Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme a accordé la concession provisoire du lot 915 (TF 27 186 Bingerville) au sieur Bakary KONE ; [...] que cette décision individuelle a créé dès sa signature des droits au profit du requérant*»[679], en particulier « *un droit réel attaché au terrain [...], transmissible et* [qui] *peut être donné en garantie hypothécaire* »[680]. Mais la Cour n'identifie pas lesdits droits, se contentant d'affirmer, de façon péremptoire, qu'il s'agit d'actes créateurs de droits, comme le sont les lettres d'attribution. S'agissant de ces dernières, il faut se référer à l'affaire n° 17 du 22 décembre 1993, *Nana TIGA*. Dans cette affaire, le sieur Nana TIGA, qui

[678] Conseiller ZAKPA Cécile, « Les lettres d'attribution et les arrêtés de concession provisoire sont des actes créateurs de droits », *La tribune de la chambre administrative* : *La question foncière, op. cit.*, p. 5.
[679] CSCA, arrêt n° 2 du 22 juillet 1981, *EL Hadj Bakary Koné c. Ministère des Travaux Publics, des transports, de la construction et de l'urbanisme*.
[680] Voir Conseiller ZAKPA Cécile, « Les lettres d'attribution et les arrêtés de concession provisoire sont des actes créateurs de droits », *op. cit.*, p. 5.

s'était vu retirer sa lettre d'attribution de janvier 1985 par une autre lettre du 12 octobre 1990, avait saisi la Chambre administrative d'un recours pour excès de pouvoir contre ce retrait. Par-delà la question de la légalité de ce retrait, la Cour s'est prononcée sur le caractère créateur ou non des droits attachés à la lettre d'attribution parce que le Ministre de la Construction avait opposé une fin de non-recevoir au motif que « *la lettre d'attribution n'est pas juridiquement définie ; qu'elle résulte d'une simple pratique administrative destinée à matérialiser l'accomplissement de la procédure d'attribution de terrain, sans concéder à son détenteur un droit réel* »[681]. En réponse, la Cour affirma : « *compte tenu du fait qu'il ne peut être délivré qu'une seule lettre d'attribution, le bénéficiaire en tire incontestablement des droits, en particulier d'être le prétendant exclusif à l'acquisition du terrain* »[682]. Par cet arrêt, la Chambre administrative détermine de façon claire la nature des droits qui résultent d'une lettre d'attribution. Il s'agit du droit d'être le prétendant exclusif à l'acquisition du terrain, c'est-à-dire que celui qui en est bénéficiaire est le seul qui pourra bénéficier de l'arrêté de concession provisoire puis du certificat de propriété afin de devenir propriétaire. Cependant, au contraire de l'arrêté de concession provisoire et du certificat de propriété, la lettre d'attribution ne confère aucun droit réel à son bénéficiaire. Il reste en outre entendu que les lettres d'attribution, eu égard à leur nature d'acte conditionnel, ne peuvent être maintenues qu'autant que les conditions dont elles sont assorties sont respectées[683].

Sur un autre plan, il n'est pas rare de découvrir que l'administration foncière délivre deux titres d'occupation à des personnes différentes sur un même terrain. La Chambre administrative de la Cour suprême de Côte d'Ivoire, rappelant le principe, évident et de bon sens, selon lequel « *l'administration ne peut délivrer deux titres d'occupation sur le même terrain à deux personnes différentes* », sanctionne les actes postérieurs par une annulation[684]. Ce principe a été consacré par divers arrêts dont l'un des plus significatifs est l'arrêt n° 100 du 27 juin 2012, *SCI VISION 2000*.

---

[681] CSCA, arrêt n° 17 du 22 décembre 1993, *Nana Tiga C/ Ministère de la Construction et de l'Urbanisme.*

[682] *Ibidem.*

[683] Cf. l'arrêt n° 28 du 29 juillet 1998, *KOUAKOU Raymond Lambert et autres c. Préfet de San-Pedro* et n° 53 du 27 juillet 2011, *Mme PARE Diennimba et autres*, dont il ressort, qu'en vertu de l'article 6 du décret du 18 Août 1978 réglementant la procédure d'attribution des lots de terrains urbains, les décisions d'attribution (permis d'habiter, lettre d'attribution, arrêtés de concession provisoire) sont assorties de conditions suspensives relatives aux délais de mise en valeur des terrains attribués. Au regard de cette loi le juge indiqua : « Considérant que KOUAKOU Raymond Lambert qui n'a pas mis en valeur le lot qui lui a été attribué depuis plus de dix-neuf ans et qui dès lors se trouvait dans la situation des attributaires dont les lots ont été retirés pour défaut de mise en valeur par la décision du 3 Septembre 1991 n'a acquis aucun droit et est mal fondé à poursuivre l'annulation de la décision n° 762/PSP/DOM du 14 Décembre 1995 Que sa requête doit en conséquence être rejetée ; … ».

[684] Voir Conseiller N'GORAN-THECKLY Yves, « Deux titres d'occupation ne peuvent être délivrés sur un terrain à des personnes différentes », *La tribune de la chambre administrative* : *La question foncière, op. cit.*, p. 7.

En l'espèce, le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques avait délivré à Monsieur KOKORA N'GOLY François un certificat de propriété sur une parcelle de terrain qui était déjà la propriété de la SCI VISION 2000 qui détenait également un certificat de propriété. Tranchant cette affaire, la Chambre administrative de la Cour Suprême décida que « *ledit certificat de propriété n'ayant fait l'objet d'annulation ni juridictionnelle, ni législative est définitif et ne peut être remis en cause ; qu'ainsi, le conservateur de la propriété foncière a méconnu le droit de propriété de la SCI VISION 2000 et entaché d'illégalité le certificat de propriété délivré le 19 janvier 2007 au profit de Monsieur KOKORA N'goly François, relativement au même terrain »*[685]. Cette position de principe de la juridiction administrative vient confirmer des solutions antérieures issues des arrêts n° 72 du 21 juillet 2010, *SICOGI* et n° 216 du 31 juillet 2013, *SCI Riviera City Market*[686]. Mais, de quels moyens dispose la Cour pour qualifier un acte de faux et en tirer la conséquence qui en résulte ? Pour asseoir sa décision, la Cour se fonde sur les faits et les éléments produits au dossier. Tel fut le cas dans le différend qui a opposé Madame ATTOUO Pierrette au Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Cocody. Dans cette affaire, par un acte administratif de vente, le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme avait cédé une parcelle de terrain à Madame ATTOUO Pierrette qui en avait acquitté intégralement le prix et l'avait mise en valeur par la construction d'une villa. Ayant découvert, en 2013, que le lot lui appartenant avait été frauduleusement vendu en 2012 par un agent immobilier prétendant agir en son nom à Monsieur ASSEMIEN Georges qui s'était fait délivrer un certificat de propriété, Madame ATTOUO Pierrette a, après un recours gracieux resté sans réponse, saisi la Chambre administrative aux fins d'annulation du certificat de propriété. La Chambre rappela que le juge de l'excès de pouvoir, saisi de la légalité d'un acte administratif, a plénitude de juridiction et qu'en conséquence, l'appréciation de la validité d'une convention de droit privé, fondement d'un certificat de propriété, relève de son office et ne constitue pas une question préjudicielle. Elle affirma ensuite « *qu'il ressort du dossier et de l'instruction, que Madame ATTOUO Pierrette qui a acquis,*

[685] CSCA, arrêt n°100 du 27 juin 2012, *SCI « VISION 2000 » c. Ministre de la Construction, de l'urbanisme et de l'habitat,* p. 3.

[686] Dans l'affaire de *SICOGI*, la Cour a confirmé qu'un terrain ne saurait faire l'objet de deux certificats de propriété et a annulé l'acte juridique postérieur obtenu par la SCI IRIS sur le lot litigieux sur lequel la SICOGI avait déjà un titre de propriété. Dans l'affaire *SCI Riviera City* Market, la juridiction administrative a définitivement mis fin, sur le fondement que deux titres d'occupation ne peuvent être délivrés sur un même terrain à des personnes différentes, au litige qui opposait deux sociétés immobilières, la SICOGI et la SCI-IRIS, subrogée dans ses droits par la SCI Riviera City-Market. Cf. l'article du Conseiller N'GORAN-THECKLY Yves, « Deux titres d'occupation ne peuvent être délivrés sur un terrain à des personnes différentes », *op. cit.,* pp. 7-8.

propriétairement, le terrain querellé en 1998-1999, n'a pas consenti à la vente ; que celle-ci a procédé de manœuvres frauduleuses orchestrées par GNOUGNOU Jausset Edmond ; que les aveux de fraude de celui-ci ont été corroborés par les résultats de l'enquête de la police criminelle du 26 août 2013 transmis au Procureur de la république près le Tribunal de Première instance d'Abidjan-Plateau, qui établissent que « le nommé GNOUGNOU n'a reçu ni procuration ni mandat de la part de dame ATTOUO pour vendre le terrain. Il a fait du faux et a signé par imitation de son nom tous les actes de vente en lieu et place de la victime »[687]. La Haute Cour, on le voit, ne se contente pas de présomptions ; elle prend soin de mettre à nu les manœuvres et les actes qui ont induit l'Administration en erreur pour l'établissement du certificat de propriété. La Chambre administrative, par cet arrêt du 19 février 2014, qui se situe dans la lignée des arrêts n° 90 du 20 octobre 2010, *KEITA YAYA* et n° 108 du 18 juillet 2012, consolide sa jurisprudence selon laquelle, pour assurer la sanction de la fraude, les exigences de moralité et de légalité l'emportent sur la sécurité juridique[688].

Au Burkina Faso également, le juge administratif a essayé de respecter les titres garantissant l'occupation de terrains et d'habitations urbaines. Le législateur, déterminé à lutter contre la spéculation foncière à laquelle s'adonnaient aussi bien de nombreux opérateurs économiques que de simples citoyens, avait restreint de manière particulièrement drastique les possibilités de cession de parcelles à titre onéreux ou même gratuit. Cependant, devant la complexité des procédures et formalités administratives imposées pour l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier à un successeur, bon nombre de citoyens renonçaient purement et simplement à aller au bout de leurs projets. Le juge burkinabé a toutefois essayé de remédier à ces errements, comme par exemple dans la protection du PUH (Permis Urbain d'Habiter). Ainsi, s'agissant de la nature juridique du PUH, le juge ne s'est jamais lassé de rappeler en s'appuyant sur la législation foncière en vigueur que celui-ci « *est un acte administratif essentiellement précaire et révocable qui se borne à constater l'occupation d'une parcelle par une personne ; il s'ensuit par conséquent qu'il ne saurait faire obstacle à la revendication, par le vrai propriétaire* »[689]. De ce fait, saisi de diverses contestations, ce juge administratif a élaboré une

[687] CSCA, arrêt n° 19, *Madame ATTOUO Pierrette c. conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Cocody*, p. 3.
[688] Voir Conseiller DIAKITE Fatoumata, « L'annulation des actes administratifs obtenus sur la base de documents frauduleux », *in La tribune de la chambre administrative* : *La question foncière, op. cit.,* p. 10.
[689] Voir Salif YONABA, *La pratique du contentieux administratif en droit burkinabè : de l'indépendance à nos jours,* Ouagadougou : Direction de presses universitaires, Université de Ouagadougou, 2001, p. 256.

jurisprudence qui a consacré la distinction des permis urbains d'habiter (PUH) réguliers et/ou irréguliers, en même temps qu'il a « codifié » un certain nombre d'éléments épars qui déterminent le contenu du régime juridique de la propriété (foncière et/ou domaniale)[690]. Cette contribution découle notamment de la jurisprudence du Conseil d'Etat relative à l'examen de la régularité des actes permettant au citoyen de garantir son occupation afin de lui permettre de vivre décemment, lui et sa famille dans le local qui lui sert d'habitation.

Il faut mentionner à ce titre l'affaire opposant les *ayants droit de feue KOUANDA Alizèta à la commune de Ouagadougou et au Receveur des Domaines Kadiogo III, MARE Stéphane Eric*. Etait en jeu dans cette affaire l'appropriation du terrain de feue Madame KOUANDA Alizèta par Monsieur MARE Zibouré Claude au profit de son fils MARE Eric Stéphane à travers une lettre de rectification sans fondement. En effet, Madame KOUANDA Alizèta étant décédée sans avoir payé les taxes liées à l'habitation, Monsieur MARE Zibouré Claude avait réussi à faire délivrer à son fils une attestation d'habitation délivrée par le Receveur des Domaines et de la Publicité Foncière Kadiogo III à partir de ladite lettre de rectification. Sur initiative des ayants droit de Madame KOUANDA, le problème a été porté devant Madame le Maire de l'Arrondissement de Bogodogo où s'est tenue une réunion à l'issue de laquelle on demandait à Mr MARE de quitter la parcelle. Face au refus de celui-ci, les ayants droit de feue KOUANDA Alizèta ont saisi le Tribunal de Grande Instance de Ouagadougou qui s'est déclaré incompétent puis le Tribunal administratif qui déclara *leur action irrecevable en la forme, pour défaut de qualité à agir.* Ils sollicitèrent alors le Conseil d'Etat afin d'infirmer ledit jugement en toutes ses dispositions. Les juges du Conseil d'Etat, avant de décider, s'en sont remis à l'avis du receveur des Domaines et de la Publicité Foncière de Bogodogo requis par les héritiers pour établir un état des droits réels relatifs à la parcelle litigieuse. La réponse de ladite autorité a été la suivante : « *suite à votre réquisition en date du dix-huit novembre deux mille dix me demandant de vous fournir l'état des droits réels sur la parcelle 03, lot 14, section KB, secteur 29, commune de Ouagadougou, faisant l'objet d'AAP (déclaration de perte ou de vol n°2010-14706/DPPN-K/CCP-O du 11/11/2010 appartenant à feue KOUANDA Alizéta, j'ai l'honneur de vous informer qu'aucun droit réel ni charge sur la parcelle, n'est publié dans nos livres* »[691]. Le conseil d'Etat décida en conséquence qu'« *il y a lieu en la*

[690] *Ibidem.*

[691] Réponse contenue dans la décision du Conseil d'Etat chambre contentieux du Burkina Faso, affaire *ayants droit de feue KOUANDA Alizèta c. commune de Ouagadougou et Receveur des Domaines Kadiogo III, MARE Stéphane Eric,* 19 novembre 2013, p. 6.

forme déclarer, l'appel des héritiers de feue KOUANDA Alizéta recevable et au fond le déclarer bien fondé et en conséquence infirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ; que statuant à nouveau en la forme déclarer leur requête en annulation d'attestation introduite le 13 avril 2007, recevable, parce qu'introduite par des plaideurs ayant qualité et intérêt et au fond déclarer la requête bien fondée et en conséquence annuler l'attestation n° 06/258 du 07 mars 2006 délivrée par le Receveur des Domaines et de la Publicité Foncière Kadiogo III »[692].

En outre, dans le souci de régler la régularité des actes permettant aux citoyens de garantir leur occupation, le juge administratif burkinabé a développé des solutions sans ambiguïtés. En effet, dans l'une des décisions de la chambre administrative de la cour suprême (avant la création du Conseil d'Etat), celle-ci avait indiqué que « *l'établissement d'un PUH obéit à une procédure dont le non-respect entraine la nullité* »[693]. Ainsi, dès qu'il est attribué, sa rectification doit se faire selon les règles du droit des actes administratifs. C'est ce qui ressort également de l'affaire *Mairie d'Arrondissement de Konsa c. KY Albert Saturnin* où le Conseil d'Etat déclara: « *considérant que c'est à la suite d'une rectification au niveau du nom de l'attributaire que le retrait de la parcelle de M.KY.A Saturnin s'est effectuée ; que l'arrêté querellé vise les doubles attributions et erreurs constatées lors de la précédente attribution ; qu'il s'agisse de rectification d'erreurs ou de doubles attributions, l'administration de la Mairie est tenue au respect du délai de recours de deux mois pour revenir sur sa propre décision, que l'arrêté d'attribution date du 18 février 2000 et celui de la rectification du 09 juin de la même année ; que plus de deux mois s'étant écoulés, l'administration n'était plus en droit de modifier son acte en dehors d'une procédure judiciaire ; considérant que dans le cas d'espèce l'administration n'a pas respecté les délais ; que par conséquence le premier juge a eu raison de prononcer l'annulation de l'arrêté de rectification ; qu'il a donc lieu de confirmer sa décision* »[694]. En outre, dès lors que le retrait survient, il doit être notifié à l'auteur de la demande de rectification[695], notification dont la teneur a été précisée dans

[692] Conseil d'Etat chambre contentieux du Burkina Faso, affaire *ayants droit de feue KOUANDA Alizèta c. commune de Ouagadougou et Receveur des Domaines Kadiogo III, MARE Stéphane Eric,* 19 novembre 2013, p. 7.
[693] Cour suprême chambre administrative, arrêt n° 1/89 du 27 janvier 1989, affaire *Héritiers de F. TINDAOGO c. commune de Ouagadougou et Roguilbscom NIKIEMA.*
[694] Conseil d'Etat chambre du contentieux, Arrêt n°41/2014-2015 du 09/06/2015, l'affaire, *Mairie d'Arrondissement de Konsa c/ KY Albert Saturnin.*
[695] Voir Conseil d'Etat, arrêt n° 31 du 28/2003, affaire *la mairie de la commune de Bobo-Dioulasso c. les ayants droit de feu Sogodogo Lassana*, pp. 5-6. Dans cette affaire, le conseil d'Etat indiqua : « *considérant qu'en l'espèce l'arrêté de retrait est un acte individuel ; qu'il est de principe qu'un acte individuel n'est opposable à l'intéressé qu'à compter de la date de sa notification ; qu'en l'espèce il est établi que la décision de retrait de la parcelle querellée n'a été notifiée ni à feu Sogodogo Lassana de son vivant, ni à ses héritiers ; qu'en tout état de cause la mairie de Konsa*

un arrêt de la défunte Chambre administrative de la Cour Suprême[696]. Le juge administratif burkinabé s'est également prononcé sur la notion de « mise en valeur » des titres d'occupation des parcelles d'habitations. En effet, une fois mis en valeur, le titre d'occupation que constitue le PUH est protégé par le juge administratif car la parcelle régulièrement acquise ne peut plus faire l'objet de retrait par une autorité[697].

B. Le contrôle du respect du permis de construire

Les parcelles mises en valeur sous l'empire des différentes lois doivent, pour être occupées, faire l'objet d'une autorisation des autorités administratives compétentes. Tous ceux qui se disputent le moindre terrain urbain, avec l'âpreté que l'on sait, n'aspirent-ils pas principalement, à bâtir des habitations, construire des usines, des centres d'activités économiques et commerciales ? Pour ce faire, on l'a vu, avant de construire une habitation ou autre type de bâtiment, l'on doit solliciter et obtenir auprès de l'administration une autorisation de construire appelée permis de construire auprès des autorités des Etats. Toutefois, on l'a dit, cette autorisation est délivrée après vérification de la conformité du projet aux règles et normes d'urbanisme et de construction devenues indispensables pour encadrer l'essor et la discipline des constructions, le développement des villes et l'aménagement de l'espace. La procédure préalable à la délivrance de cette autorisation obéit à des règles rigoureuses et est soumise à un contrôle de la légalité qui permet notamment de garantir un logement décent comme l'exigent les normes internationales.

---

n'apporte pas la preuve de la notification de ladite décision ; que l'affichage dont fait état la mairie n'est pas suffisant et ne peut être opposable aux héritiers de feu Sogodogo ; que seule la notification peut faire courir les délais de recours contentieux vis-à-vis de la personne concernée ; que dans le cas d'espèce le délai de recours contentieux n'a pu courir à l'égard des héritiers ; que dès lors on ne peut retenir la forclusion à leur droit ; qu'en outre Sogodogo Lassana étant décédé le 06/10/2009, ni l'arrêté de mise en demeure, ni l'arrêté de retrait n'ont pu produire d'effet à leur égard ; qu'en l'absence de mesures prises contre les héritiers, ceux-ci n'ayant reçus aucune notification des décisions susmentionnées, ils sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté de retrait de la parcelle ; que c'est à bon droit que le premier juge a établi les héritiers de feu Sogodo Lassana dans leurs droits ; que le jugement mérite confirmation. Confirme le jugement querellé condamne l'appelant aux dépens ».

[696] En effet selon elle « … *la notification est un mode de publicité personnel, exigée sous forme d'avis individuel pour prévenir les intéressés de la date à laquelle entrera en vigueur la décision exécutoire ; qu'en outre le délai de recours contentieux ne court qu'à compter du jour où le requérant a pu connaitre l'existence et le contenu de la décision exécutoire par l'effet d'une publicité adéquate*… », Cour suprême chambre administrative, arrêt n° 8 du 24 avril 1981, affaire *SANOU MOUSSA c. Commune de Bobo-Dioulasso*.

[697] Salif YONABA cite un arrêt affirmant : « … *l'attributaire d'une parcelle qui s'est acquitté régulièrement des taxes domaniales et l'a mise en valeur dans les délais prescrits par la réglementation en vigueur ne peut, en aucun cas, être concerné par une opération de retrait de parcelles non mise en valeur (au motif qu'un PUH a pu être établi à son insu au profit d'une autre personne)* » (S YONABA, *La pratique du contentieux administratif en droit burkinabè : de l'indépendance à nos jours, op. cit.*, p. 267).

Ainsi, dans certains pays comme le Burkina Faso, Salif YONABA note que le juge a eu l'occasion de préciser certaines exigences relatives aux règles techniques d'occupation des parcelles à fin d'habitation qu'il prend en compte dans les plans de lotissement et de parcellement des agglomérations pour garantir l'habitation. Le non-respect des dispositions requises pour l'implantation des maisons d'habitation entraîne en principe la démolition aux risques et périls de l'attributaire (donc sans indemnité) desdites constructions[698]. En ce sens, la Chambre administrative de la Cour Suprême a eu à affirmer l'in-habitabilité des lieux sacrés au regard des coutumes locales. En effet, elle a écarté dans sa décision du 14 décembre 1973, affaire *BASSOLET c. gouvernement de Haute-Volta*, le décret n° 72/183/MTP/T/URB du 12 septembre 1972 approuvant le plan de lotissement de la ville de REO qui présentait une valeur historique, culturelle et coutumière. Dans cette affaire, le gouvernement avait pris un décret approuvant le lotissement afin d'habitation d'une collectivité rurale dénommée *REO* contre les intérêts de la famille *BASSOLET* qui disposait dans ladite collectivité d'une concession de chef de canton alors que, selon l'article 4 de la loi n° 77/60/AN de juillet 1960 portant réglementation des terres du domaine privé de la République de Haute-Volta, l'esquisse du plan de lotissement devait être dressé d'après un état des lieux préalablement levé dans le cadre duquel le chef de la circonscription administrative intéressée devait tenir compte des droits coutumiers préexistants[699]. Le juge administratif, saisi par la famille *BASSOLET* décida qu'« *attendu qu'il avait été décidé qu'en procédant au lotissement et au parcellement de l'agglomération urbaine de REO, l'on devrait considérer comme points intangibles aux fins de les maintenir dans leur stricte intégralité les lieux et édifices ci-après : - les bâtiments du cercle, - église et tous autres établissements à usage confessionnel ,- bois sacrés, - cimetière, - concession des chefs de canton, - et plus généralement, tout édifice ou lieu à caractère historique et coutumier qui représente un intérêt certain pour justifier son maintien* ». En conséquence, *« la concession mère de la famille BASSOLET, encore*

[698] Cf. S YONABA, *La pratique du contentieux administratif en droit burkinabè : de l'indépendance à nos jours, op. cit.*, p. 267.

[699] Selon l'article 4 de loi n° 77/60/AN de juillet 1960 portant règlementation des terres du domaine privé de la République de Haute-Volta « Les centres urbains, sont lotis à la diligence des Chefs de Circonscriptions Administratives en liaison avec le Maire pour les Communes. Le Chef de Circonscription Administrative fait dresser par la Direction de l'Urbanisme une esquisse du plan de lotissement d'après 1'Etat des lieux qui aura été préalablement levé en tenant compte : 1°/ Des constructions en dur édifiées sur les terrains à lotir ; 2°/ Des titres fonciers appartenant aux particuliers ; 3°/ Dans la mesure du possible des concessions déjà accordées, mises en valeur mais ne faisant pas encore l'objet d'un titre foncier ; 4°/ Des droits coutumiers existants ».

dénommée concession des chefs de canton de REO et sise au quartier Essogo de cette localité, est un point intangible que l'on doit préserver dans son entier »[700].

En Côte d'Ivoire, également, comme nous l'avons indiqué dans la première partie de cette étude, l'article 1er de la Loi n° 65-248 du 4 août 1965 relative au permis de construire, complétée par la loi 97-523 du 4 septembre 1997, pose l'exigence du permis de construire en des termes vigoureux : « *quiconque désire entreprendre une construction à usage d'habitation ou non, doit, au préalable obtenir un permis de construire* ». Cependant, nombreux sont les individus qui s'affranchissent d'une telle demande pour entreprendre des constructions nouvelles ou des modifications. Ce faisant, ils s'exposent aux sanctions pénales prévues par la loi et à la pelle des démolisseurs ou plus exactement aux bulldozers de l'Administration[701].

Le juge administratif ivoirien ne s'est pas seulement occupé du défaut d'obtention du permis de construire. Il s'est également prononcé sur l'existence d'un permis tacite par suite du silence gardé par l'Administration (pendant plus de deux ans en cas de sursis à statuer ou de six mois en cas de demande de permis de construire). Tel est le principal enseignement de l'arrêt n° 35 du 19 mars 2014 *KOFFI Konan c. Ministre de la Construction et de l'Urbanisme*. Il ressort de cet arrêt qu'en matière de permis de construire le silence de l'Administration à l'expiration d'un certain délai après une demande d'autorisation de construire, vaut octroi d'un permis tacite : « *Considérant qu'il est établi, par l'instruction du dossier, que monsieur KOFFI KONAN, après l'obtention de sa lettre d'attribution en 1999, a présenté à l'Autorité administrative compétente, avant la construction de ses bâtiments, une demande d'autorisation de construire demeurée sans suite ; que dès lors, au regard des dispositions législatives précitées* [dont l'article 3 de la loi n° 65-248 du 4 août 1965 relative au permis de construire, complétée par la loi n° 97-523 du 04 septembre 1997][702]*, il doit être regardé comme bénéficiaire d'un permis de construire tacite ; Qu'il s'ensuit que les mises en demeure de démolition pour défaut de permis de construire qui lui*

[700] CSCA, arrêt n° 19 du 14 septembre 1973, affaire *Zago BASSOLET c. gouvernement de Haute-Volta.*
[701] KOBO Pierre Claver, « regard sur le permis de construire », *La Tribune de la Chambre administrative* n° 6 du 6 février 2016, p. 4.
[702] Selon l'article 3 de la loi n° 65-248 du 04 août 1965 relative au permis de construire, complétée par la loi n° 97-523 du 04 septembre 1997 « Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées respectent : — Les plans d'urbanisme et d'alignement approuvés ; — Les règlements d'urbanisme ; — Les servitudes de salubrité, de sécurité publique, de caractère architectural, de conservation des sites, imposés par les lois et règlements. Il peut être sursis à statuer sur une demande de permis de construire, pendant une période de deux ans au maximum, lorsque la construction projetée est incompatible avec des projets d'urbanisme non encore approuvés. Passé ce délai, la demande est considérée comme approuvée s'il n'en a été donné aucune suite ».

ont été servies, ne sont pas justifiées et doivent être annulées… »[703]. Cette solution audacieuse s'explique, non seulement par des arguments de texte, mais aussi par le droit constitutionnel de propriété en cause[704].

Le juge s'est également exprimé sur l'urgence d'accorder un permis exprès, comme le montre l'arrêt *Madame GEBAHI épouse FAKIH OUIDADE c. Ministre de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme*[705]. Mme GABEHI, après l'obtention, le 12 août 2013, d'un certificat d'urbanisme positif sur la constructibilité d'un terrain dont elle était propriétaire, a déposé, en décembre 2013, une demande de permis de construire sur un projet de construction d'un hangar frigorifique. En dépit de multiples démarches, plus de neuf mois ont passé sans que l'Administration ne réponde à sa demande. Se disant victime d'injustice, elle saisit, le 4 septembre 2014, la Chambre administrative pour qu'elle annule le refus de l'Administration de lui délivrer le permis de construire et dire que le silence de celle-ci avait généré à son profit un permis de construire tacite. La Haute Cour estima que le permis de construire est attaché au droit de propriété et que, dès lors que le projet de construction de dame GEBAHI est conforme à celui indiqué dans le certificat d'urbanisme, l'administration a compétence liée pour délivrer le permis sollicité dans le délai de validité du certificat d'urbanisme. Ainsi annula-t-elle la décision implicite de refus de l'Administration et enjoignit-elle à cette dernière de délivrer un permis de construire exprès à la requérante[706].

On a également remarqué que la violation des règles d'urbanisme fait l'objet d'une jurisprudence constante de la Chambre administrative. Ainsi, l'arrêt n° 37 du 23 juillet 2008 *SCI LAMA c. le Gouverneur du district d'Abidjan* précise le sens du respect des règles d'urbanisme, au

[703] CSCA, arrêt n° 35 audience publique ordinaire du 19 mars 2014, affaire *koffi konan c. ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat*, p. 3.

[704] Cf. article 11 de la Constitution ivoirienne « Le droit de propriété est garanti à tous. Nul ne doit être privé de sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une juste et préalable indemnisation ».

[705] Ce remarquable arrêt, rendu le 17 juin 2015 par la chambre administrative sur rapport stimulant du président DEDOH DAKOURI, appartient indubitablement à la catégorie des « Grands arrêts », c'est à dire de ceux qui déterminent un progrès, une évolution où un revirement de la jurisprudence sur un point important ou au moins notable, selon R. Cassin et M. Waline dans leur préface *aux Grands arrêts de la jurisprudence administrative (GAJA),* 1re édition 1956. Quoiqu'il en soit, c'est un arrêt qui ne saurait passer inaperçu. Voir Pierre Claver KOBO dans la *tribune de la chambre administrative* n° 6 de février 2016, p. 8.

[706]Voir KOBO Pierre Claver « Regard sur le permis de construire », in *tribune de la chambre administrative*, *op. cit.*, p. 9. En effet, « … *le droit de construire découle du droit de propriété ; que l'Administration a compétence liée pour délivrer un permis de construire dès lors que le projet de construction est conforme à la réglementation d'urbanisme par la délivrance d'un certificat d'urbanisme ; qu'elle ne peut refuser le permis de construire que si le projet de construction n'est pas conforme à la réglementation* », CSCA, arrêt n° 138 du 17 juin 2015, *Madame GEBAHI épouse FAKIH OUIDADE c. Ministre de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme.*

moyen, notamment, d'une décision de sursis à exécution d'un permis de construire. En effet, dans cette affaire, la société Immobilière LAMA dite SCI LAMA et le collectif des résidents ont exercé un recours en annulation pour excès de pouvoir du permis de construire délivré par le Gouverneur du District d'Abidjan à Monsieur KASSAN SAADI. Les résidents demandaient qu'il soit sursis à exécution du permis de construire au motif que les travaux entrepris en exécution de celui-ci ne respectaient pas la réglementation en vigueur, notamment le plan d'occupation des sols et qu la hauteur des constructions était de nature à leur causer un préjudice irréparable. En réponse à cette sollicitation, les juges de la Chambre administrative indiquèrent : « *Considérant qu'il résulte des pièces du dossier, notamment de la lettre n° 00714 du 6 Mars 2008 des services du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme demandant instamment à KASSAN SAADI d'arrêter les travaux de construction au motif qu'ils ne s'accordent pas avec les règles d'urbanisme applicables dans ce quartier résidentiel, que les moyens des requérants sont fondés* »[707]. Dès lors, il y avait lieu de faire droit à la requête et les juges décidèrent : « *Article 1 : Jusqu'à ce qu'il ait été statué sur le recours en annulation pour excès de pouvoir du permis de construire délivré par le Gouverneur du District d'Abidjan à KASSAN SAADI, il sera sursis à l'exécution de ce permis de construire* »[708]. Mr KASSI SAADI ne respectant pas les règles d'urbanismes applicables dans le quartier où il construisait ses maisons, s'est donc vu ordonner l'arrêt des travaux par l'autorité judiciaire administrative.

Les Hauts Magistrats n'hésitent pas non plus à condamner les justiciables qui construisent au mépris de l'obtention d'un permis de construire. Il en a été ainsi dans l'arrêt n° 120 du 23 juillet 2014, *SCI ITALIVOIRE c. Ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat.* Dans cette affaire, la *SCI ITALIVOIRE* avait obtenu du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme un permis de construire d'un immeuble de trois étages dans une localité d'Abidjan. Après l'obtention de ce permis, elle construisit un immeuble de cinq étages au mépris du permis à elle délivré. Informés de l'opération, les services du Ministère de la Construction lui envoyèrent une décision de mise en demeure de démolition des quatrièmes et cinquièmes niveaux. Non contente de ladite décision, après un recours gracieux improductif, la SCI ITALIVOIRE saisit la Chambre administrative. Celle-ci décida: « *la SCI ITALIVOIRE qui a obtenu du Ministre de la Construction,*

[707] CSCA, arrêt n° 37, audience publique ordinaire du 23 juillet 2008, affaire *S.C.I. LAMA c. Gouverneur du district d'Abidjan*, p. 3.
[708] *Ibidem.*

de l'Urbanisme et de l'Habitat un permis de construire un immeuble à trois étages, a, en violation du permis à elle délivré, plutôt réalisé un immeuble de cinq étages, sans obtenir au préalable la modification dudit permis ; qu'ainsi, la décision de mise en demeure de démolir les 4ème et 5ème étages de l'immeuble construit et de refus de modifier le précédent permis, prise par le Ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat, est justifiée au regard de la réglementation »[709].

En tout état de cause, il faut que l'usager ait un document administratif dûment complété lui conférant un droit sur la parcelle (en Côte d'Ivoire, le certificat de propriété) pour obtenir un permis de construire. En effet, pour le juge administratif ivoirien, le droit de construire découle du droit de propriété, comme l'a indiqué l'arrêt n° 138 du 04 septembre 2014, *Madame GEBAHI épouse FAKIH OUIDADE c. Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme*[710].

C. La préservation du domaine public

Dans son article sur « L'occupation du domaine public au Bénin et en Côte d'Ivoire », Prudent SOGLOHOUN indiquait que « *Naguère appréhendé [comme un bien hors commerce, improductif [et] objet de simple police]*[711]*, de façon classique, le domaine public se révèle de plus en plus comme un bien [qui, appartenant à une personne publique, est affecté à l'usage du public ou d'un service public et spécialement aménagé à cet effet*[712]*. Il est dès lors soumis [à un régime juridique particulier*[713]*] »*[714]. En effet, dans certains Etats comme la Côte d'Ivoire, l'occupation

---

[709] CSCA, arrêt n° 120 du 23 juillet 2014, *SCI ITALIVOIRE c. Ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat.*

[710] Voir également *:* « *Considérant qu'il ressort de l'économie tant de la loi n° 65-248 du 4 août 1965 relative au permis de construire, modifiée par la loi n° 57-523 du 4 septembre 1997 que du décret n° 92-398 du 1er juillet 1992 portant réglementation du permis de construire ainsi que de l'arrêté n° 1593 du 1er octobre 1983 déterminant les modalités d'application du décret n° 77-941 du 29 novembre 1977 en ce qui concerne le certificat d'urbanisme et de l'arrêté n° 1595 du 1er octobre 1983 déterminant les modalités d 'application du décret n° 77-941 du 29 novembre 1977 en ce qui concerne la délivrance du permis de construire que le droit de construire découle du droit de propriété* », CSCA, arrêt n°138 du 4 septembre 2014, *Madame GEBAHI épouse FAKIH OUIDADE c. Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme.*

[711] Prudent SOGLOHOUN, « L'occupation du domaine public au Bénin et en Côte d'Ivoire », *in Revue d'étude et de recherche sur le droit et l'administration dans les pays d'Afrique,* Mai 2019, disponible à file:///C:/Users/Mo/AppData/Local/Temp/Loccupation-du-domaine-public-au-Benin-et-en-Cote-dIvoire-Par-Prudent-SOGLOHOUN.pdf. Voir aussi KOBO (Pierre-Claver), « Un contentieux en expansion : l'expulsion des occupants sans titre du domaine public par la voie du référé administratif », *La Tribune de la Chambre administrative*, n° 4, avril 2015, p. 6.

[712] GAUDEMET (Yves), « Les constructions en volume sur le domaine public », *CJEG*, 1991, p. 297.

[713] CORNU (Gérard) (dir.), *Vocabulaire juridique*, Paris, PUF, 12e éd mise à jour, 2018, p. 367.

[714] Prudent SOGLOHOUN, « L'occupation du domaine public au Bénin et en Côte d'Ivoire », *in Revue d'étude et de recherche sur le droit et l'administration dans les pays d'Afrique,* Mai 2019, disponible à

ou l'utilisation du domaine public n'est pas libre. Elle reste obligatoirement soumise à une autorisation préalable[715], autrement dit, à la détention d'un titre régulier, ce qui exclut les occupants sans titre[716]. Affirmer qu'il ne peut y avoir de titre de propriété sur le domaine public dans les Etats d'Afrique de l'Ouest en général, en Côte d'Ivoire en particulier, repose sur un principe, celui de l'inaliénabilité du domaine public dont la violation entraîne nécessairement l'annulation du certificat de propriété.

Ainsi, délivrer un certificat de propriété ou un titre quelconque de propriété sur une parcelle du domaine public ne produit en Côte d'Ivoire qu'une seule conséquence devant le juge administratif : l'annulation du titre délivré. Il ne saurait en être autrement car ni les textes, ni la jurisprudence ne prévoient de dérogation à l'interdiction d'aliénation du bien qui fait partie du domaine public[717]. Citons en ce sens l'arrêt n° 63 du 21 décembre 2011, *société ITELCOM*. Dans cette affaire, la société ITELCOM voulait exploiter une autorisation d'occupation temporaire sur une parcelle du domaine public lagunaire et routier obtenue en vertu d'un arrêté du Ministre des Infrastructures Economiques. Après cette autorisation, elle a constaté qu'une tierce personne, la société IGCI, détenait sur ladite parcelle une lettre d'attribution ainsi qu'un arrêté de concession provisoire et un certificat de propriété délivré à une date ultérieure à la sienne. Après un recours gracieux improductif devant le Ministère de la construction, la société ITELCOM, saisit la Chambre administrative en vue de l'annulation de ces titres. Le juge, se prononçant sur l'incompétence du Ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat à concéder le terrain litigieux, affirma : « *Considérant qu'il est constant comme résultant des pièces du dossier que la*

file:///C:/Users/Mo/AppData/Local/Temp/Loccupation-du-domaine-public-au-Benin-et-en-Cote-dIvoire-Par-Prudent-SOGLOHOUN.pdf

[715] L'article 5 de l'ordonnance n° 2016-588 du 03 août 2016 portant titres d'occupation du domaine public de la côte d'ivoire dispose : « *Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public de l'une des personnes morales de droit public… ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous* ». Quant à l'alinéa 1 de l'article 10 du décret n° 2015-016 du 29 janvier 2015 portant conditions et modalités d'occupation du domaine public, il indique : « *Toute occupation par un particulier d'un bien du domaine public sans titre ou sur le fondement d'un titre expiré est interdite* ».

[716] Sur les différents visages d'occupants sans titre, voir KOBO (Pierre-Claver), « Un contentieux en expansion : l'expulsion des occupants sans titre du domaine public par la voie du référé administratif », *op. cit.,* pp. 6-7. L'auteur estime que le premier type est « *l'occupant réellement sans titre, c'est-à-dire celui qui s'est installé de sa propre autorité sans avoir sollicité une autorisation administrative. C'est le squatter, celui qui considère que le domaine public est une res nullius et, sans aucune forme de procès, y implante sa maison ou dilate celle-ci à son détriment. Un second type est l'occupant sans titre régulier ; c'est le cas lorsque le titre a été délivré par une autorité incompétente. Le troisième type, le plus fréquent, est celui dans lequel l'absence de titre de l'occupant procède du fait que le fondement juridique de son occupation, régulier à l'origine, a été, par la suite, remis en cause par le gestionnaire* ».

[717] Voir Conseiller DEDOH Dakouri, « THEME 7 : il ne peut y avoir de certificat de propriété sur le domaine public », *La Tribune de la Chambre administrative*, n° 2, Juin 2014, p. 19.

parcelle litigieuse […] *avait été accordée à la société ITELCOM suivant arrêté n° 0115/MEMIE/CAB du 08 Juin 2004, fait partie du domaine public lagunaire et routier ; qu'en effet, la lagune et la route ainsi que leurs zones font partie du domaine public ;* [par ce fait] *le Ministre chargé des Domaines, en l'occurrence le Ministre des Infrastructures Economiques ainsi qu'il résulte du décret n° 2007-458 du 20 Avril 2007 portant attributions des Membres du Gouvernement, est seul compétent pour la gestion du domaine public ; qu'il en résulte que le Ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat ne peut attribuer la parcelle litigieuse à la société IGCI (16 Décembre 2008), ni accorder à celle-ci un arrêté de concession provisoire (23 Décembre 2008), avant tout déclassement exigé par la loi. Que dès lors, la société ITELCOM est fondée à solliciter l'annulation des décisions attaquées* »[718]. C'est ainsi que la Chambre administrative de la Cour Suprême de Côte d'Ivoire a annulé la lettre d'attribution, l'arrêté de concession provisoire et le certificat de propriété délivrés à une société par le Ministre susvisé, au motif que l'espace ayant fait l'objet de ces titres ressort du domaine public routier, lequel est inaliénable[719].

Dans une autre affaire, la Chambre administrative a déclaré nul et de nul effet le certificat de propriété délivré à une personne portant sur un terrain du domaine public avant que ledit terrain ne fut déclassé au profit d'une personne qui y avait obtenu une autorisation d'occupation provisoire. Le fait de juger nul et de nul effet le certificat de propriété litigieux signifie simplement que l'illégalité qui frappait ce titre était grossière. C'est ce qui ressort de l'arrêt n° 63 du 23 avril 2014, *OUATTARA aïchatou épouse SYLLA c. ministre de l'économie et des finances et autres*. Dans cette affaire, le Ministre des Infrastructures Economiques avait accordé une autorisation d'occupation provisoire à Madame OUATTARA Aïchatou épouse SYLLA une parcelle du domaine public routier qui avait fait l'objet d'un déclassement suivant l'arrêté 075/MIE/CAB du 28 décembre 2009 du Ministre des Infrastructures. Voulant mettre le terrain en valeur, Madame OUATTARA découvrit que celui-ci avait fait l'objet d'attribution, par une décision du 31 juillet 2009, et de concession provisoire, par un arrêté du 25 septembre 2009 du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, au bénéfice de Madame KONE épouse MARGAOUI. Celle-ci,

[718] CSCA, arrêt n° 63 du 21 décembre 2011, *Société ITELCOM c. Ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat.*

[719] Dans une autre espèce, jugée à la même date, la Cour a, suivant arrêt n° 67, *EL CHEIKH ABDUL SALAM*, annulé l'arrêté du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme attribuant une parcelle de terrain constituant le prolongement d'une voie de desserte de la Zone Industrielle de Koumassi, motif pris de ce que cet espace était dans le domaine public.

sur le fondement de ces décisions, avait obtenu le certificat de propriété n° 03003580 du 25 octobre 2010. Estimant que ce certificat de propriété avait été obtenu en méconnaissance de ses droits, Madame OUATTARA épouse SYLLA, après avoir obtenu du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme deux arrêtés, du 4 avril 2013 et du 17 septembre 2013 annulant la lettre d'attribution et la concession provisoire délivrés à Madame KONE épouse MARGAOUI, demanda à la Chambre administrative d'annuler le certificat de propriété du 25 octobre 2010 après que son recours gracieux devant le Conservateur de la Propriété fut resté sans suite. Le juge administratif déclara : « *la lettre d'attribution du 31 juillet 2009 et l'arrêté de concession provisoire du 25 septembre 2009 délivrés à Madame KONE épouse MARGAOUI par le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme a porté sur un terrain ressortissant alors du domaine public dont le déclassement n'est intervenu que le 28 décembre 2009 ; qu'il en résulte que, délivrés par une autorité incompétente et se rapportant à des terrains du domaine public, la lettre d'attribution et l'arrêté de concession provisoire obtenus par madame KONE épouse MARGAOUI doivent être regardés comme nuls et non avenus ; que, par voie de conséquence, ils entachent de nullité le certificat de propriété du 25 octobre 2010 obtenu sur leur fondement* »[720]. En conséquence, la Cour décida que : « *Le certificat de propriété n° 03003580 du 25 octobre 2010 délivré à madame KONE épouse MARGAOUI est nul et de nul effet ; Il est donc ordonné sa radiation des livres fonciers* »[721].

Toute aliénation d'une parcelle du domaine public sans déclassement est donc illégale et encourt nécessairement annulation à tout moment. La Juridiction Suprême y veillant, tant l'Administration que les particuliers sont invités à préserver le domaine public dont la finalité est d'être affectée à l'utilité de tous pour permettre une vie sociale harmonieuse. Il doit en être ainsi car la séparation des espaces[722] et leurs usages sont des éléments importants de la structuration et de la formalisation de la ville.

Au Burkina Faso, le juge administratif préserve non seulement les citoyens de l'occupation illégale du domaine public, mais garantit également les habitations des troubles qui viendraient de ce domaine. C'est ce qui ressort de l'arrêt du Conseil d'Etat burkinabé n° 18/2013-2014 du 31

[720] CSCA, arrêt n° 63 du 23 avril 2014, *Ouattara Aïchatou épouse Sylla c. ministre de l'économie et des finances et autres*.
[721] *Ibidem.*
[722] La séparation des espaces comprend par exemple la rue, le trottoir ou les bordures de routes, les clôtures, la délimitation d'espaces à l'intérieur de lieux publics comme la gare routière : billetterie, salle d'attente, etc.

janvier 2014, *NACRA Djibril c. commune de Léo*. Dans cette affaire, le sieur NACRA Dibril avait été victime d'une inondation de sa demeure et de l'écroulement de son habitation suite à un entreposage irrégulier par sa commune de terre sur la voie publique qui empêchait le ruissellement normal des eaux de pluie. Le refus de sa commune de prendre les mesures qui s'imposaient a abouti à la situation tant redoutée d'une inondation de sa cour qui a entraîné l'écroulement de son habitation. Il s'est alors adressé au Tribunal administratif afin d'obtenir réparation, invoquant la qualité de tout citoyen d'agir contre sa commune s'il a subi un préjudice sur le territoire de celle-ci et que ce préjudice est imputable aux autorités communales. Contre toute attente, le Tribunal administratif exigea qu'il produise un titre de propriété pour justifier de sa qualité à agir contre la commune. Non content de la décision du Tribunal, il s'en remit au Conseil d'Etat afin d'avoir gain de cause. Ainsi saisi, le Conseil d'Etat, avant de décider de son droit à réparation, indiqua ce qui suit : « *[le tribunal administratif] en exigeant qu'il produise un titre de propriété pour justifier sa qualité a commis une erreur ; que s'il avait été victime d'un accident de la route des suites d'un ouvrage réalisé par la commune, lui aurait-il fallu au préalable un certificat de résidence ou un titre de séjour de la commune pour avoir la qualité pour agir en justice ? ; que s'il avait été simple locataire, et que du fait de l'inondation il ait perdu ses biens, la qualité et l'intérêt à agir appartiendraient-ils seulement à son bailleur ?; que la commune ne peut le considérer comme un occupant illégal, ni lui denier sa qualité et son intérêt, le terrain étant la propriété de son grand-père et la mise en valeur son fait ; qu'il plaira en conséquence au conseil d'Etat de déclarer son recours bien-fondé…..* »[723]. Dès lors, ayant déclaré sa qualité à agir parce que son occupation était située sur un espace urbain aménagé pour l'habitation dans ladite commune, le Conseil d'Etat déclara : « *considérant qu'il résulte des pièces du dossier une constante sur l'origine de l'inondation ; qu'en effet il ne fait aucun doute que de la terre entreposée sur la voie publique a entravé le passage des eaux de ruissellement et les a déviées dans la cour qu'occupait le requérant, provoquant une inondation dont les conséquences sont la destruction des biens meubles lui appartenant et de biens immeubles propriété de son grand-père ou de son oncle ; qu'il importe peu que la terre ait été déposée par les soins de la commune ou pas ; que la responsabilité de la mairie découle de la loi n° 005-2004/AN portant code général des collectivités territoriales dont*

[723] Conseil d'Etat chambre contentieuse, arrêt n° 18/2013-2014 du 31 janvier 2014, affaire *Nacra Djibril c. commune de Léo*, p. 4.

l'article 258[724] *met à la charge du maire le soin de prendre les mesures propres à empêcher ou à supprimer les atteintes au cadre de vie et à améliorer ce cadre de vie ; que dans le cas d'espèce NACRO Djibril a pris le soin de prévenir le maire de la menace que constituait pour son cadre de vie la terre entreposée sur la voie publique ; que la mairie a refusé de prendre les mesures qui étaient de son ressort, pour empêcher la réalisation du sinistre ; que son inertie étant à l'origine de la réalisation dudit sinistre, il engage la responsabilité de sa commune ; qu'il découle un lien direct entre son inaction et la réalisation du sinistre ; qu'elle doit donc en réparer les conséquences dommageables ; que NARCO Djibril est donc fondée en son action en indemnisation… que la commune avait pouvoir et latitude d'y mettre fin auparavant ; qu'elle ne peut soulever ce moyen après réalisation du sinistre pour dégager sa responsabilité ; que sa responsabilité dans la réalisation du sinistre est entière et elle doit être tenue des réparations y afférentes* »[725]. Le Conseil d'Etat se soucie donc de la préservation des habitants des zones habitables des troubles qui viendraient du domaine public et cela doit conduire les acteurs publics à une prise en compte des préoccupations des acteurs privés. Cette mission semble aller dans le sens de la garantie du droit au logement exigée par le droit international, à savoir empêcher les tiers d'entraver l'exercice du droit à un logement convenable.

La contribution du juge constitutionnel est en revanche peu importante et les juges constitutionnels ne jouissent pas d'une légitimité suffisante pour assurer le rôle hiérarchique et unificateur qui, techniquement et symboliquement, devrait leur revenir.

Paragraphe III : L'absence du juge constitutionnel dans la protection du droit au logement

On a observé *supra* la constitutionnalisation des droits et libertés et la revitalisation de la justice constitutionnelle par la création de Cours ou Conseils constitutionnels. Avec cette nouvelle architecture constitutionnelle, on pouvait croire assister à la primauté du droit devant le pouvoir

[724] « Le maire est chargé, sous le contrôle du conseil municipal de : 1) - conserver et administrer les propriétés de la commune ; 2) - exercer la maîtrise d'ouvrage des travaux de la commune ; 3) - prendre les mesures relatives à la voirie municipale ; 4) - représenter la commune dans les actes de la vie civile ; 5) - représenter la commune en justice ; 6) - veiller à l'exécution des programmes de développement ; 7) - veiller à la protection de l'environnement, en prenant d'une part, des mesures propres à empêcher ou à supprimer les atteintes au cadre de vie et d'autre part, à améliorer ce cadre de vie et à assurer la conservation et la gestion durable des ressources naturelles renouvelables de la commune ».
[725] Conseil d'Etat, chambre contentieuse, arrêt n° 18/2013-2014 du 31 janvier 2014, *op. cit.*, p. 11.

politique[726]. Cependant, l'accent mis sur le contrôle « rénové et osé »[727] de la constitutionnalité des lois en Afrique est souvent teinté de préoccupations politiques et l'ouverture qui se dessine rend perplexe. En effet, malgré les progrès réalisés par le recours officiel au droit constitutionnel[728], les juges constitutionnels semblent en pratique l'armure des pouvoirs politiques et la pratique constitutionnelle n'a pas répondu aux attentes suscitées par le constitutionnalisme triomphant des années 1990. Le nouvel édifice constitutionnel ne semble pas prendre en compte la volonté populaire de ne plus laisser les dirigeants politiques aller à contre-courant de ce vent de liberté qui souffle partout aujourd'hui, faisant parfois d'une grande audace[729].

En outre, le juge constitutionnel chargé de protéger les droits des citoyens demeure presqu'insaisissable et constitue une réalité lointaine pour le justiciable.

Ainsi, partant de l'organisation et du fonctionnement des justices constitutionnelles de ces Etats, il est possible de voir que la justice constitutionnelle est structurellement politisée (A). En outre, l'évolution du constitutionnalisme triomphant des années 1990 est très peu positive en raison de l'absence de saisine directe du juge constitutionnel par les individus pour la protection de leur droit (B).

A. Une justice structurellement politisée

La justice constitutionnelle africaine court le risque de voir son œuvre altérée du fait des maux qui la minent. En particulier, l'organisation des juridictions constitutionnelles est soumise à des influences politiques liées aux modalités de désignation de leurs membres qui peuvent influer sur le sort des décisions qu'elles sont amenées à prendre. Le juge constitutionnel, notamment dans

[726] En ce sens que l'idée de constitution déploie tous ses effets et entraine la soumission des trois pouvoirs (exécutif, législatif et judiciaire) aux règles et principes constitutionnels parmi lesquels figurent notamment les droits fondamentaux, l'Etat de droit et la démocratie. Cf. Abraham Hervé DIOMPY, « Les dynamiques récentes de la justice constitutionnelle en Afrique francophone », *Revue électronique Afrilex*, disponible à http://afrilex.ubordeaux4.fr/sites/afrilex/IMG/pdf/JOURNEE_DE_LA_JEUNE_RECHERCHE_EN_DROIT_CONSTITUTIONNEL.pdf

[727] L'expression est du professeur Théodore HOLO, *in* « Démocratie revitalisée ou démocratie émasculée ? Les Constitutions du renouveau démocratique dans les Etats de l'espace francophone africain : régimes juridiques et systèmes politiques », *Revue Béninoise des Sciences Juridiques et Administratives* (ci-après *RBSJA*), n° 16, 2006, p. 25.

[728] Jean DU BOIS DE GAUDUSSON, « Défense et illustration du constitutionnalisme en Afrique après quinze ans de pratique du pouvoir », *in Renouveau du droit constitutionnel : Mélanges en l'honneur de Louis FAVOREU*, Paris, Dalloz, 2007, p. 611.

[729] VIGNON Yao Biova, « La protection des droits fondamentaux dans les nouvelles Constitutions africaines », *op. cit.,* p. 91.

les Etats africains francophones, n'échappe que très rarement à une logique de politisation structurelle[730]. Nous partageons l'avis du Professeur Abdoulaye SOMA parlant de la justice constitutionnelle burkinabé : « *le statut même de la juridiction constitutionnelle soulève des critiques acerbes* », ses membres n'étant pas obligatoirement des juges de formation, mais des personnalités nommées par des autorités politiques[731]. Par ailleurs, un magistrat ou un autre professionnel du droit qui prétend à ce poste a intérêt, pour satisfaire son ambition, à ne pas trop s'éloigner ou à ne pas rester neutre par rapport à la politique du chef de l'Etat. Les nominations, sont ainsi souvent sujettes à des considérations politiques et partisanes[732].

Les cas sénégalais et ivoirien illustrent cette situation puisque la composition de la juridiction constitutionnelle est totalement maîtrisée par le Président de la République[733]. Ce dernier nomme tous les juges, ce qui nous amène à dire qu'il s'agit là d'une menace au principe constitutionnel de l'indépendance des juges. Considérant la situation des Etats africains très peu démocratiques, l'exécutif a tendance à ne désigner que ceux qui sont de sa couleur politique. Ensuite, une fois les membres de la juridiction nommés, l'autorité politique attend du juge constitutionnel dans une certaine mesure qu'il délibère dans le sens de ses options politiques[734].

---

[730] « Chaque nouvelle nomination constitue bien un enjeu politique et analysé au regard de ses implications politiques potentielles », CHEVALLIER Jacques, « Le juge constitutionnel et l'effet Becket », *in Renouveau du droit constitutionnel : Mélanges en l'honneur Louis Favoreu, op. cit.*, p. 85.

[731] Cf. art. 153 de la Constitution du Burkina Faso « Le Conseil constitutionnel comprend : - les anciens chefs de l'Etat du Burkina Faso ;- trois magistrats nommés par le Président du Faso sur proposition du ministre de la justice ; - trois personnalités nommées par le Président du Faso dont au moins un juriste ; - trois personnalités nommées par le Président de l'Assemblée nationale dont au moins un juriste ; - trois personnalités nommées par le Président du Sénat dont au moins un juriste… ». Il en est de même au Mali ou selon l'article 102 de la constitution « … *Les membres de la Cour Constitutionnelle sont nommés comme suit : - Trois, dont au moins un juriste, par le Président de la République ; - Deux, dont au moins un juriste, par le Président de l'Assemblée Nationale ; - Deux dont au moins un juriste, par le Président du Sénat ; - Deux Magistrats par le Conseil Supérieur de la Magistrature* ». Voir Abdoulaye SOMA, « Le statut du juge constitutionnel africain », *in* Colloque International de COTONOU, *La Constitution béninoise du 11 décembre 1990 : Un modèle pour l'Afrique ? En hommage à l'œuvre du Professeur Maurice Ahanhanzo-Glélé* tenu au Palais des congrès de Cotonou, les 8, 9, 10 août 2012.

[732] Abdoulaye SOMA, « Le statut du juge constitutionnel africain », précité, p. 14.

[733] Selon l'article 128 de la Constitution ivoirienne « *Le Conseil constitutionnel se compose : - d'un Président* [selon l'article 129, Le Président du Conseil constitutionnel est nommé par le Président de la République pour une durée de six ans non renouvelable parmi les personnalités reconnues pour leur compétence et leur expertise avérées en matière juridique ou administrative] ; - *des anciens Présidents de la République, sauf renonciation expresse de leur part ; - de six conseillers dont trois désignés par le Président de la République, deux par le Président de l'Assemblée nationale et un par le Président du Sénat. Le Conseil constitutionnel est renouvelé par moitié tous les trois ans* ». Selon l'article 89 alinéa 3 et 4 de la constitution du Sénégal « … *Le Président de la République nomme les membres du Conseil constitutionnel dont deux sur une liste de quatre personnalités proposées par le Président de l'Assemblée nationale. Le président du Conseil constitutionnel est nommé par le Président de la République. Il a voix prépondérante en cas de partage…* ».

[734] BASTIEN François, « Le juge, le droit et la politique : éléments d'une analyse politiste », *RFDC*, n°1, 1990, pp. 49-69.

« Dans la même veine, appréciant de façon concrète la place du juge dans les systèmes politiques africains à travers le triptyque : juge/justiciable/pouvoirs publics, le professeur Alioune Badara FALL affirme, à juste titre, que « *le premier sentiment que donne le juge aux populations serait qu'il n'est pas autre chose que le « bras droit » du pouvoir politique en place ou un instrument corrompu et manipulé par des hommes du milieu des affaires ou autres personnalités influentes. Un juge qui, pour des raisons diverses, serait à la solde de la classe dirigeante au détriment des droits et libertés. Une vision incontestablement confirmée, en grande partie, par la réalité* »[735]. Incontestablement, l'exigence formelle d'un juge constitutionnel « apolitique » échoue et la politisation demeure[736] »[737].

Les exemples d'instrumentalisation du juge constitutionnel par l'autorité politique en Afrique sont légion ; en dépit des garanties statutaires formelles d'indépendance, le juge constitutionnel est en réalité dans certains pays ouest-africains placé dans un rapport de dépendance et de subordination statutaire à l'égard du pouvoir politique[738]. Dans de telles circonstances, le juge, quelle que soit son immunité, ne peut qu'être hésitant quant à prononcer une décision contre l'autorité qui l'a établie. Dans certains cas, un comportement d'allégeance s'installe, remettant ainsi en cause toute idée d'émancipation. Institué libre et indépendant, du moins textuellement, le juge constitutionnel africain se meut en réalité partout « *dans les fers* »[739]. En effet, arbitre juridictionnel et contre-pouvoir institutionnel, il présente une personnalité à double visage selon le contexte juridico-politique en vigueur mais aussi selon l'Etat considéré. A cet égard, pris entre le marteau de la politique et l'enclume du droit, le juge constitutionnel se

[735] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », op. cit., p. 320.
[736] Récemment, dans le cas ivoirien, certains observateurs ont vu une certaine politisation de la Haute juridiction dans la succession entre les professeurs Paul Yao N'DRE, proche du président de la République sortant, Laurent Gbagbo, et Francis WODIE, proche du Président de la République entrant, Alassane Dramane Ouattara, à la présidence du Conseil constitutionnel ivoirien. Voir à ce sujet SOMA A., *op. cit.*, pp. 14-15.
[737] Abraham Hervé DIOMPY, « Les dynamiques récentes de la justice constitutionnelle en Afrique francophone », *Revue électronique Afrilex*, p. 19 disponible à http://afrilex.ubordeaux4.fr/sites/afrilex/IMG/pdf/JOURNEE_DE_LA_JEUNE_RECHERCHE_EN_DROIT_CONSTITUTIONNEL.pdf
[738] Pierre François GONIDEC, « La place des juridictions dans l'appareil d'Etat », *in Encyclopédie juridique de l'Afrique, T.1*, pp. 232-238.
[739] Abraham Hervé DIOMPY, « Les dynamiques récentes de la justice constitutionnelle en Afrique francophone », *Afrilex, 2014,* disponible à http://afrilex.u-bordeaux.fr/wp-content/uploads/2021/03/JOURNEE_DE_LA_JEUNE_RECHERCHE_EN_DROIT_CONSTITUTIONNEL.pdf

présente parfois comme un instrument à la solde du pouvoir en place. Certains vont même jusqu'à le considérer comme « *un valet politique et technique* » du Chef de l'Etat ou du pouvoir exécutif[740].

Afin d'améliorer l'œuvre jurisprudentielle constitutionnelle, on pourrait préconiser l'élection des juges pour un mandat plus ou moins long mais non renouvelable, comme en France[741]. Mais, cette « recette » valable en France ne semble pas, pour l'instant, appropriée en Afrique car les démocraties africaines, sorties de la dictature, sont encore jeunes et l'ombre des années de « braise » continue toujours de planer sur les juridictions constitutionnelles[742] et sur leur œuvre. Les pressions politiques diffuses qui s'exercent sur le juge constitutionnel ne sont-elles pas attentatoires à leur indépendance et à leur impartialité ?[743] La question est d'une particulière actualité si on se réfère à l'analyse du juge *Aharon BARAK* qui écrit : « *Beaucoup de pays non démocratiques disposent d'impressionnantes Constitutions qui garantissent les droits de l'homme et toutes sortes de valeurs, mais ces Constitutions-là, ne sont que des façades puisqu'il n'existe aucune magistrature indépendante pour les mettre vraiment en œuvre* »[744]. Or, proclamer des normes n'a aucun effet pratique si les citoyens ne sentent pas, au quotidien, le bien-fondé de cette proclamation.

S'il est ainsi un débat qui a pu faire couler l'encre d'une doctrine divisée, c'est celui portant sur la nature du contrôle de constitutionnalité, plus précisément, sur la nature du Conseil constitutionnel lui-même : est-il un organe politique ou une juridiction ?[745] L'on peut à juste titre craindre que le Conseil constitutionnel ne puisse pas présenter toutes les garanties d'impartialité et d'indépendance attendues d'un tel organe au regard de ses missions[746]. En tout état de cause,

[740] Pour Abdoulaye SOMA, « le valet, c'est le serviteur d'une autorité, un subalterne agissant avec un dévouement servile. En Afrique, le juge constitutionnel fait parfois figure de valet du pouvoir politique, de par son mode de désignation, il est aussi un valet technique, car étant une institution technique à la disposition du pouvoir politique ». Cf. Abdoulaye SOMA, « Le statut du juge constitutionnel africain », *op. cit.*, p. 7.

[741] Analysant l'organisation du conseil constitutionnel français, *le doyen Vedel* estime quant à lui que la désignation extérieure de son président est la meilleure solution, car dans ces conditions « le moindre manquement à l'impartialité lui ôterait aujourd'hui toute autorité, l'élection interne serait « un malheur » » (cf. Georges VEDEL, Préface à l'ouvrage de Dominique ROUSSEAU, *Droit du contentieux constitutionnel*, Paris, Montchrestien, 10ème édition, 2013, 430 pages).

[742] Voir Jean-Claude RICCI, in introduction de *Revue française de droit constitutionnel N° 57 : Le Conseil Constitutionnel 45 ans après,* Paris, PUF, juillet 2004, pp. 5-6.

[743] LATH Yédoh Sébastien, « Utopie et vraisemblance de l'indépendance du service public de la justice constitutionnelle en Afrique francophone », *in* HOURQUEBIE (F.) (dir.), *Quel service public de la justice en Afrique francophone ?*, actes du colloque de l'Institut pour le développement de l'enseignement supérieur francophone (IDESUF), 26 octobre 2012, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 35.

[744] Barak AHARON, « L'exercice de la fonction juridictionnelle vu par un juge : le rôle de la Cour suprême dans une démocratie », *Revue française de droit constitutionnel*, vol. 66, no. 2, 2006, pp. 227-302.

[745] Rémy CABRILLAC et autres, *libertés et droits fondamentaux*, Paris, Dalloz, 16e éd, 2010, p. 85.

[746] Voir à ce sujet Abdoulaye SOMA, précité, pp. 6 et ss.

pour sauvegarder l'intérêt général et l'idéal de justice, le juge doit savoir être ferme dans son autorité et se placer au-dessus des influences politiques diverses dans la mesure où le service public de la justice constitutionnelle est une administration publique[747].

Ainsi que souligné par Abraham H. Diompy, au regard de ces insuffisances organique et fonctionnelle, on conviendra avec le professeur Frédéric Joël AIVO qu'une meilleure protection du juge constitutionnel africain à l'égard du pouvoir politique résulterait d'une garantie d'irrévocabilité doublant la garantie d'inamovibilité. L'irrévocabilité serait opposable aux pouvoirs publics, en l'occurrence aux autorités de nomination[748]. Cela devrait marquer le passage du « formalisme à l'effectivité » d'un constitutionnalisme orienté vers la démocratie et l'Etat de droit.

L'exercice de l'office du juge constitutionnel semble également difficile dans les Etats étudiés à cause de sa saisine non directe qui l'empêche très souvent de prendre des décisions concernant la sécurité des personnes et de leurs biens.

B. L'absence de saisine directe du juge constitutionnel

Une fois la question de la recevabilité de la requête réglée, le juge se livre en principe à une opération de confrontation du texte soumis à son contrôle avec les normes de référence[749]. Or, il n'est pas rare que la constitution ne consacre pas le droit aux citoyens de saisir directement le juge supposé être chargé de veiller au respect de leurs droits constitutionnels. Cette absence de recours individuel empêche la production d'une jurisprudence pertinente en matière de droit au logement.

---

[747] LATH Yédoh Sébastien, « Utopie et vraisemblance de l'indépendance du service public de la justice constitutionnelle en Afrique francophone », *op. cit.*, p. 35.

[748] Abraham Hervé DIOMPY, « Les dynamiques récentes de la justice constitutionnelle en Afrique francophone », *Revue électronique Afrilex*, disponible à http://afrilex.ubordeaux4.fr/sites/afrilex/IMG/pdf/JOURNEE_DE_LA_JEUNE_RECHERCHE_EN_DROIT_CONSTITUTIONNEL.pdf., p. 18. La force et la pertinence de cette argumentation réside dans la différence conceptuelle entre l'irrévocabilité et l'inamovibilité. La première signifie que le juge constitutionnel ne peut faire l'objet d'une interruption de ses fonctions en cours de mandat et la seconde qu'il ne peut faire l'objet d'une mutation à d'autres fonctions ou responsabilités en cours de mandat. Ces deux notions se recoupent, mais ne se confondent pas. Voir AIVO Joël, *Le juge constitutionnel et l'Etat de droit en Afrique. L'exemple du modèle béninois*, Paris, L'Harmattan, 2006, pp. 143 et s. Pour un aperçu plus global sur la question de l'inamovibilité du juge en Afrique, voir Demba SY, « La condition de juge en Afrique l'exemple du Sénégal », *in* MORIN, Jacques-Yvan et Ghislain OTIS (dir.), *Les défis des droits fondamentaux : universalité et diversité, droit au développement, liberté de religion, statut du juge en Afrique* (actes des deuxièmes Journées scientifiques du Réseau droits fondamentaux de l'Agence universitaire de la francophonie [AUF] tenues à Québec du 29 septembre au 2 octobre 1999), Bruxelles, Bruylant, 2000, pp. 347-372.

[749] Francis WODIE, « Le Conseil constitutionnel de Côte d'Ivoire », *op. cit.*, p. 140.

Certes, dans les Etats étudiés, pour protéger les droits et libertés contenus dans les constitutions, certaines d'entre elles instituent un mécanisme autre que celui de la saisine directe du juge constitutionnel. En effet, dans ces constitutions, la saisine de ce juge est faite par quelques « procureurs » (Président de la République, Président de l'Assemblée nationale …)[750], qui doivent intervenir avant la promulgation de la loi. En outre, la saisine de ce juge contre la loi ordinaire est facultative pour ces personnalités qui ne sont donc aucunement contraintes de conformer leurs mesures à la Constitution garante des droits et libertés des individus[751]. Cependant, le fait de soumettre l'initiative de la censure aux organes politiques est peu satisfaisant, car on voit très mal l'Etat, ou les personnalités publiques, déférer devant le juge constitutionnel une mesure ou un programme d'application qui limite les droits en général et le droit au logement en particulier, mais qu'ils ont eux-mêmes voulus ainsi. Ainsi, « *le triomphe de la légalité sur un acte présidentiel est susceptible d'être interprété comme la consécration de la défaite du chef de l'Etat, pratiquement le désaveu public de son action* »[752].

Certes encore, en dehors de cette possibilité, la loi promulguée peut faire l'objet d'un contrôle *a posteriori* sur initiative des individus devant toute juridiction ordinaire[753]. En ce sens, l'alinéa 2 de l'article 157 de la Constitution du Burkina Faso dispose « … Si, à l'occasion d'une instance en cours devant une juridiction, il est soutenu qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel peut être saisi de cette question sur renvoi du Conseil d'Etat ou de la Cour de cassation. Le Conseil constitutionnel se prononce dans un délai déterminé par la loi. Une loi organique détermine les conditions d'application de cette disposition », l'article 25 de la loi organique n° 011-2000/AN du 27 avril 2000 précisant : « *lorsqu'une exception d'inconstitutionnalité est soulevée par un justiciable*

[750] René DEGNI-SEGUI, « Etat de droit, droits de l'homme, bilan des années », *Rapport introductif* n° 5, Symposium international de Bamako, p. 634.

[751] Cf. article 133 de la Constitution ivoirienne « Sur saisine du Président de la République, les projets ou propositions de loi peuvent être soumis pour avis au Conseil constitutionnel. Sur saisine du Président de l'Assemblée nationale ou du Président du Sénat, les projets ou propositions de loi peuvent être soumis pour avis au Conseil constitutionnel », également l'article 157 de la Constitution du Burkina Faso « Le Conseil constitutionnel est saisi par : - le Président du Faso ; - le Premier ministre ; - le Président du Sénat ; - le Président de l'Assemblée nationale ; - un dixième (1/10) au moins des membres de chaque chambre du Parlement ».

[752] Issa ABIABAG, « La garantie des libertés publiques » *in Encyclopédie juridique de l'Afrique*, 1982, tome 6 pp 153-156.

[753] De tous les Etats étudiés on peut citer par exemple, le cas de l'article 135 de la Constitution ivoirienne qui dispose que « Tout plaideur peut, par voie d'exception, soulever l'inconstitutionnalité d'une loi devant toute juridiction. La juridiction devant laquelle la contestation de la loi est soulevée, sursoit à statuer et impartit au plaideur un délai de quinze jours pour saisir le Conseil constitutionnel. A l'expiration de ce délai, si le requérant ne rapporte pas la preuve de la saisine du Conseil, la juridiction statue ».

devant une juridiction, quelle qu'elle soit, celle-ci est tenue de surseoir à statuer et de saisir le Conseil constitutionnel qui doit se prononcer sur la constitutionnalité du texte en litige dans le délai d'un mois qui court à compter de sa saisine par la juridiction concernée ». Cependant, l'effectivité de cette procédure reste problématique dans la mesure où la loi précitée limite la saisine du Conseil constitutionnel aux juridictions qui, de façon discrétionnaire, peuvent décider de le saisir ou non. En tout état de cause, une loi déclarée inconstitutionnelle sur recours préjudiciel n'est pas annulée ; son application est seulement écartée de l'affaire litigieuse. En outre, l'inexistence de mécanismes d'« action collective »[754] ou de contentieux d'intérêt public, rend l'utilisation de cette procédure très peu accessible à certains individus ou groupes d'individus.

Sur un autre plan, la pratique du juge ne paraît pas pouvoir assurer la réalisation du droit constitutionnel violé. En effet, celui-ci se limite à un contrôle juridictionnel de la compétence liée au lieu d'un contrôle maximum ayant pour objet le rapprochement des dispositions attaquées avec les exigences internationales garantissant la protection du droit au logement. Il est à espérer à l'avenir une action plus audacieuse des magistrats, d'autant que le contrôle de constitutionalité de la loi oriente le droit positif et conduit à faire du respect des droits constitutionnels le fondement des diverses règles de droit[755]. En somme, plutôt que d'assurer une garantie constitutionnelle des droits constitutionnels, ces Etats font reposer la protection de ceux-ci sur les autres juges qui, on l'a vu, sont peu protecteurs des droits garantis par la constitution.

Toutefois, la révision de la Constitution du Burkina Faso en date du 11 juin 2012 a créé une faculté d'auto-saisine du Conseil constitutionnel[756]. En effet, désormais, de son propre chef et sur sa propre initiative, s'il le juge nécessaire, le Conseil pourra par exemple statuer sur la constitutionnalité de lois sur le logement votées par le parlement. Cette auto-saisine du juge constitutionnel plus exigeante au Bénin car, selon l'alinéa 2 de l'article 121 de la Constitution de ce dernier, la Cour constitutionnelle *« se prononce d'office sur la constitutionnalité des lois et tout texte réglementaire censés porter atteinte aux droits fondamentaux de la personne humaine et aux libertés publiques. Elle statue plus généralement sur les violations des droits de la personne humaine et sa décision doit intervenir dans un délai de huit jours* ». Ainsi, même si le juge

[754] Class action : procédure civile qui permet d'étendre à tous ceux se trouvant dans la même situation que la partie réclamant ses droits - même ceux qui ne sont pas partie à l'affaire - le bénéfice d'une décision positive.
[755] Rémy CABRILLAC et autres, *Libertés et droits fondamentaux*, 16e éd, *op. cit*. p. 79.
[756] Cf. alinéa 3 de l'article 157 de la Constitution du Burkina Faso « Le Conseil constitutionnel peut se saisir de toutes questions relevant de sa compétence s'il le juge nécessaire ».

constitutionnel de ces Etats cités ne s'est pas encore autosaisi de la constitutionnalité d'un acte législatif portant sur le logement, on constate qu'il pourrait contribuer à renforcer son pouvoir et son dynamisme dans la mesure où son fonctionnement ne sera plus tributaire de la volonté des autorités politiques, jusque-là seules habilitées à le saisir.

Dans certains Etats, enfin, le recours direct au juge constitutionnel est admis dans l'idée que la saisine de ce juge, par préférence aux juges judiciaires et administratifs, renforce la confiance des citoyens en la justice constitutionnelle[757]. Cette possibilité permet au juge constitutionnel d'exercer son pouvoir d'interprétation de la Constitution en harmonie avec les finalités et les évolutions de l'ordre social. Car les Constitutions ne sont ni figées ni immuables, et ne sont pas, comme le dit ROYER-COLLARD, des « *tentes dressées pour le sommeil* »[758]. En effet, dégageant les critères de vitalité du contentieux constitutionnel des droits de l'homme, Abdoulaye SOMA estimait que le critère le plus pertinent est celui de la vitalité du droit d'action directe de l'individu devant la juridiction constitutionnelle[759].

L'exemple du Bénin est assez illustratif à cet égard. En effet selon l'article 122 de la Constitution, en dehors de la procédure de l'exception d'inconstitutionnalité, un citoyen peut directement saisir la Cour Constitutionnelle de la constitutionnalité des lois[760]. Cette disposition confère aux citoyens le pouvoir de faire respecter effectivement leurs droits et libertés fondamentaux et de participer ainsi au « combat pour le droit » dans le domaine du droit constitutionnel. Même si cette Cour constitutionnelle n'a jamais été saisie par cette voie pour la défense du droit au logement, il n'en demeure pas moins qu'elle reste à ce jour la principale juridiction, voire l'unique, à rendre des décisions pour violation des droits humains. En effet, elle est restée fidèle à la jurisprudence *FANOU Laurent* du 31 mai 2002, dans laquelle elle admettait, pour la première fois, « *qu'il ressort tant de la lecture combinée et croisée de ces dispositions que de la doctrine et de la coutume internationale que de tels préjudices subis par toute personne du fait de la violation de ses droits fondamentaux ouvrent droit à réparation* »[761]. Or, comme l'a si

[757] Abdoulaye. SOMA, « Modélisation d'un système de justice constitutionnelle pour une meilleure protection des droits de l'homme : trans-constitutionnalisme et droit constitutionnel comparé », *RTDH*, 2009, n°78, p. 450.
[758] Cette formule de Pierre ROYER-COLLARD est citée par J. GIEQUEL *in Droit constitutionnel et institutions politiques,* Paris, Montchrestien, 19° édition, 2003, p. 171.
[759] Abdoulaye SOMA, « Modélisation d'un système de justice constitutionnelle pour une meilleure protection des droits de l'homme : trans-constitutionnalisme et droit constitutionnel comparé », *op. cit.*, p. 455.
[760] « Tout citoyen peut saisir la Cour Constitutionnelle sur la constitutionnalité des lois, soit directement, soit par la procédure de l'exception d'inconstitutionnalité invoquée dans une affaire qui le concerne devant une juridiction. Celle-ci doit surseoir jusqu'à la décision de la Cour Constitutionnelle qui doit intervenir dans un délai de trente jours ».
[761] Décision DCC 02-052 du 31 mai 2002, *Fanou Laurent*, *Rec.*, 2002, p. 217.

bien fait observer son ancienne présidente, le contrôle porte « *aussi bien sur les ordonnances…, décrets, arrêtés que sur les actes administratifs individuels et même sur des actes privés* »[762]. La finalité d'un tel contrôle n'est donc pas seulement « d'assainir » la réglementation en vigueur, mais également d'amener aussi bien les gouvernants que les gouvernés au respect des droits de l'homme pour qu'enfin la démocratie soit vécue au quotidien pour tous[763]. Par la place privilégiée accordée à la protection des droits humains dans la Constitution par le constituant béninois, le juge constitutionnel apparaît comme l'une des chevilles ouvrières du système de protection des droits humains dans cet Etat[764]. La constitutionnalisation de tous les droits humains et la faculté de saisine directe, reconnu à tout citoyen par une procédure de saisine très simple[765], favorisent l'engouement des citoyens pour la justice constitutionnelle. Bien plus encore, et contrairement aux procédures très longues que l'on note au niveau des juridictions judiciaires, le constituant béninois fait obligation à la Cour de rendre ses décisions dans un délai de quinze jours en cas de plainte en violation des droits de la personne humaine et des libertés publiques[766]. Si cette démocratisation de la justice constitutionnelle est salutaire et saluée, elle peut cependant aboutir à un étouffement de la Cour par le nombre d'affaires qui se présente à elle.

En somme, le juge constitutionnel est absent dans la protection du droit au logement, le système dans lequel il s'inscrit souffrant dans la plupart des Etats étudiés de nombreuses incohérences formelles et étant très peu sollicité.

[762] Cité par Elisabeth KAYISSON POGNON, « La Cour constitutionnelle et la protection juridique des droits de l'homme en République du Bénin », *Développement et Coopération*, n° 5, sept.-oct. 1998, pp. 23-25, spéc. p. 25.
[763] *Ibidem.*
[764] Frédéric Joël AIVO, *Le juge constitutionnel et l'Etat de droit en Afrique. L'exemple du modèle béninois*, Paris, L'Harmattan, 2006, p. 67.
[765] En effet, toute requête adressée à la Cour Constitutionnelle, doit seulement porter les noms et prénoms du requérant, son adresse complète et sa signature ou une empreinte digitale, en ce qui concerne les personnes physiques.
[766] Néanmoins, un aperçu des décisions rendues par la Cour nous amène à remarquer que dans la pratique les décisions ne sont pas rendues dans le délai établi. Cf. Elisabeth KAYISSON POGNON, « La Cour constitutionnelle et la protection juridique des droits de l'homme en République du Bénin », précité, p. 33.

CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER

La justiciabilité du droit au logement est donc limitée dans les Etats d'Afrique de l'Ouest. Certes, il existe dans ces Etats une perspective pour la pleine réception du droit au logement devant les organes juridictionnels en raison de la reconnaissance de véritables droits accompagnée de l'existence d'un droit de recours[767]. Cependant, l'accès au juge connaît trop d'obstacles dans ces Etats et est top peu effectif au regard des exigences internationales opposables à ces Etats.

En outre, malgré les progrès réalisés en la matière, il serait chimérique de croire que le droit au logement dans ces Etats puisse bénéficier d'une véritable protection juridictionnelle quand on regarde la contribution des juges internes à la garantie du droit au logement. En effet, dans certaines décisions juridictionnelles comme celles du juge judiciaire, on a pu constater plusieurs expulsions forcées sans solution de relogement jugées par certains organes internationaux d'extrêmement traumatisantes et causant des détresses physiques, psychologiques et émotionnels provoquant des pertes de moyens de subsistances économique qui accroissent la pauvreté. Les décisions d'expulsions forcées sans relogement, quand bien même elles seraient fondées en droit interne sont une réponse disproportionnée et illégale car menacent la sécurité urbaine[768]. Cela ternit la contribution qu'on peut juger satisfaisante dans le règlement des conflits locatifs. La contribution du juge administratif au respect de la réglementation foncière et de la planification urbaine paraît plus conforme aux exigences internationales quand le juge constitutionnel brille par son absence dans la protection du droit au logement.

S'il est ainsi difficile pour le juge interne de garantir le droit au logement conformément aux exigences internationales, est-il possible pour les individus de se tourner vers les juges internationaux afin de pallier les carences des systèmes internes des Etats d'Afrique de l'Ouest ?

[767] Alain Didier OLINGA, « L'Afrique face à la " globalisation " des techniques de protection des droits de l'Homme », *Présence Africaine,* n° 159, p. 20.
[768] Voir Christophe GOLAY et Melik ÖZDEN, *Le droit au logement. Un droit humain fondamental stipulé par l'ONU et reconnu par des traités régionaux et de nombreuses constitutions nationales*, Genève, Editions du Centre Europe - Tiers Monde (CETIM), 2007, p. 19.

CHAPITRE II :

L'IMPOSSIBILITE DES MECANISMES INTERNATIONAUX A PALLIER LES DEFAILLANCES DES SYSTEMES ETATIQUES

Le manque de rigueur de certains juges nationaux pour assurer la justiciabilité du droit au logement nous conduit à nous tourner vers les mécanismes internationaux où pourraient être reconnues l'invocabilité et l'applicabilité de ce droit en particulier et des DESC en général.

Trouver une instance juridictionnelle qui se reconnaisse compétente pour juger une violation du droit au logement dans les Etats d'Afrique de l'Ouest est en effet un enjeu majeur. Ce problème semble pouvoir trouver solution dans ces Etats en raison de l'adhésion de ceux-ci aux normes internationales garantissant et protégeant les droits de la personne humaine en général et le droit au logement en particulier. Cette adhésion, censée rendre effectif l'idéal de promotion et de « protection » des droits de l'homme sur le plan universel, a ouvert des perspectives de protection desdits droits pour les citoyens[769].

En effet, au plan universel, malgré des hésitations, on a évolué vers une justiciabilité du droit au logement par la création d'une véritable voie de recours en cas de violation des droits économiques, sociaux et culturels grâce au protocole facultatif au PIDESC (PF-PIDESC)[770]. Ce protocole, en vigueur, permet à une victime de violation de son droit au logement de porter plainte devant le Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CoDESC) contre un Etat partie quand il ne peut obtenir gain de cause devant la justice de celui-ci. Le CoDESC peut ainsi exercer une compétence quasi-juridictionnelle[771] après épuisement des voies de recours internes. Le PF-PIDESC offre ainsi aux victimes et associations un instrument leur permettant de réclamer des améliorations de leur propre système judiciaire, ainsi que des lois et des politiques visant à protéger et promouvoir le droit au logement. Les recommandations du Comité des DESC peuvent également servir à interpréter les obligations internationales en matière de droit au logement.

[769] Protection que le juge Keba MBAYE définissait comme étant *« tout système comportant, à l'occasion d'une ou de plusieurs violations d'un principe ou d'une règle relatifs aux droits de l'homme et édictés en faveur d'une personne ou d'un groupe de personne, la possibilité pour l'intéressé de soumettre une réclamation, de déclencher une mesure tendant à faire cesser la ou les violations ou à assurer aux victimes une réparation équitable »*, Kéba MBAYE, *Les droits de l'homme en Afrique,* Paris, Pedone, 1992, p. 76.

[770] L'Assemblée générale des Nations Unies a franchi une étape importante en adoptant ce Protocole le 10 décembre 2008, permettant ainsi aux individus ou aux groupes d'individus d'accéder à la justice au niveau international. Le PF-PIDESC est entré en vigueur le 5 mai 2013 après avoir été ratifié par dix pays.

[771] Au moyen de cette compétence quasi-juridictionnelle, le Comité DESC peut déterminer si l'un des droits contenus dans le PIDESC a été violé et, si tel est le cas, exposer ses vues quant aux mesures correctives appropriées. Ainsi, en réponse à une plainte, le CoDESC peut donner des directives à l'Etat défendeur concernant ses obligations relatives au droit au logement et recommander les mesures de réparation appropriées pour les personnes dont les droits ont été violés et les moyens possibles ou les mesures susceptibles de corriger les problèmes systémiques de fond de façon à éviter que des violations du même ordre ne se répètent.

Cependant, pour que la saisine du CoDESC puisse se faire, les pays doivent d'abord devenir partie au PF-PIDESC en le ratifiant ou en y adhérant. Or, parmi les Etats étudiés, le Bénin, le Burkina Faso, le Ghana, le Mali, le Sénégal et le Togo l'ont signé et la Côte d'Ivoire et le Nigéria ne l'ont pas signé. Malheureusement aucun des Etats signataires ne l'a ratifié même avec d'éventuelles réserves, en sorte que ce Protocole ne permet pas d'offrir aux populations de ces Etats l'accès à un recours devant le Comité des droits économiques, sociaux et culturels contre les violations par ceux-ci du droit au logement.

De son côté, le système africain a d'abord ouvert une voie de recours devant la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples (CoADHP). Cet organe de contrôle a été créé par la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples en lui donnant la possibilité de promouvoir les droits de l'homme et des peuples et d'assurer leur protection en Afrique. Toutefois, la Charte n'a pas expressément identifié les personnes ayant qualité pour agir, mais s'est contentée dans son article 55 § 1 de mentionner, outre les communications des Etats parties, d'« *autres communications* »[772]. Cependant, l'article 93 § 1 du règlement intérieur de la Commission[773] et surtout sa jurisprudence révèlent qu'elle peut connaître de communications d'individus et ONG.

Le déficit institutionnel du système africain, marqué par l'absence d'une véritable juridiction a été comblé en 1998, lors du sommet de l'Organisation de l'Unité Africaine de Ouagadougou avec l'adoption d'un Protocole portant création de la Cour africaine des droits de l'homme et des peuples[774]. A ce jour, même si tous les Etats étudiés ont ratifié ce Protocole sans aucune réserve[775], il faut, pour que cette Cour puisse être saisie par des individus et des ONG, que les Etats fassent une déclaration spéciale complémentaire acceptant la compétence de la Cour africaine. Or, depuis sa mise en place, seuls cinq des pays étudiés- la Côte d'ivoire, le Bénin, le Burkina Faso, le Ghana et le Mali - avaient fait une telle déclaration. Cependant, le Bénin, après avoir déposé sa déclaration le 8 février 2016, l'a retirée le 17 avril 2020. De même, la Côte d'Ivoire après avoir déposé sa déclaration le 28 juillet 2013 l'a retirée en mai 2020.

---

[772] Article 55.1 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples. « Avant chaque session, le Secrétaire de la Commission dresse la liste des communications autres que celles des Etats parties à la présente Charte ».

[773] Selon l'article 93.1 du règlement intérieur de la Commission africaine, « 1. Toute communication soumise aux termes de l'article 55 de la Charte africaine doit être adressée au Président(e) de la Commission par l'intermédiaire de son/sa Secrétaire, par des personnes physiques ou morales ».

[774] Voir notamment KOWOUVIH Sitsofé, « La Cour africaine des droits de l'homme et des peuples : une rectification institutionnelle du concept de 'spécificité' africaine en matière des droits de l'homme », *RTDH*, vol. 15, 2004, pp. 757-790.

[775] L'état de ratification du protocole portant création de la Cour africaine est disponible sur le site de la Cour africaine est disponible à http://www.african-court.org/fr/index.php/12-homepage1/572-welcome-to-the-african-court

Outre la possibilité, très limitée, pour les citoyens de nos Etats de saisir directement la Cour africaine, ils peuvent encore se tourner vers un juge sous régional : la Cour de justice de la CEDEAO, désormais compétente pour protéger les droits de l'homme en général et le droit au logement en particulier. Cette Cour constitue une juridiction de plus en plus active et audacieuse dans le système africain de protection des Droits de l'Homme. En effet, depuis l'extension de sa compétence à l'égard des questions relatives aux Droits de l'Homme par le Protocole dit d'Accra, en 2005[776], on ne peut manquer de relever que la Cour s'est intéressée à l'application du PIDESC et de certains droits économiques, sociaux et culturels proclamés dans la Charte africaine des droits l'Homme et des peuples.

Il semble donc possible aux individus résidant en Afrique de l'Ouest, en cas de difficultés rencontrées dans l'ordre juridique interne des Etats, de recourir à des organes internationaux quasi-juridictionnels (Section I) et juridictionnels (Section II), afin de faire garantir leur droit au logement. Il conviendra cependant de mesure si cette possibilité est de nature à assurer cette garantie malgré les déficiences des systèmes internes.

Section I : La contribution des organes quasi-juridictionnels

L'adoption du Protocole Facultatif au PIDESC, on l'a vu, permet que les individus victimes d'une violation par un Etat partie d'un des droits économiques, sociaux et culturels énoncés dans le Pacte soient traités aussi sérieusement qu'ils le méritent[777]. Pour que cela puisse se faire, le Protocole Facultatif met en place des mécanismes qui permettent au CoDESC d'examiner des plaintes ou communications et de faire des enquêtes en cas d'allégations de violations des droits du PIDESC dans les Etats parties lorsque les individus ou groupes d'individus victimes n'ont pas pu obtenir justice au niveau national[778].

En outre, au niveau africain, on l'a également vu, la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples a créé une Commission africaine qui peut également recevoir des réclamations d'individus ou d'ONG dans des cas de violations de l'un des droits protégés par la Charte. Sa

[776] Celui-ci a élargi les compétences de la Cour en permettant à la juridiction communautaire de connaitre de tous les cas de violations des droits de l'homme intervenant sur le territoire de tout Etat membre et consacré en même temps un accès individuel direct au prétoire de la Cour.

[777] Voir Melik ÖZDEN, avec la contribution de François NDAGIJIMANA, *Pour un protocole additionnel au PIDESC! : Pacte international relatif aux droits, économiques, sociaux et culturels (1966),* Genève, Centre Europe - Tiers Monde (CETIM), février 2006, 40 pages

[778] Pour plus de détails sur les normes et procédures du Protocole Facultatif, voir notamment le matériel de la Coalition Internationale pour le PF-PIDESC (http://www.escr-net.org/) .

grande force est qu'elle est facilement accessible par les individus et les ONG et que son mandat inclut la protection de tous les droits de l'homme y compris le droit au logement pourtant non expressément visé par la Charte.

Il s'agira dans cette section de vérifier la justiciabilité du droit au logement devant le Comité des droits économiques, sociaux et culturels (Paragraphe I) et la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples (Paragraphe II).

Paragraphe I : La justiciabilité du droit au logement devant le Comité des droits économiques sociaux et culturels

Le dernier considérant du préambule du Protocole facultatif au PIDESC dispose que « *pour mieux assurer l'accomplissement des fins du Pacte et l'application de ses dispositions, il conviendrait d'habiliter le Comité des droits économiques, sociaux et* culturels (ci-après dénommé le Comité) *à s'acquitter des fonctions prévues dans le présent Protocole* » et son article 1 établit la compétence du Comité pour recevoir et examiner des communications en cas de violation par un Etat partie d'un des droits économiques, sociaux et culturels énoncés dans le PIDESC conformément à l'article 2[779].

Fruit de longues années de débats[780], l'adoption de ce Protocole facultatif constitue un véritable démenti à la thèse largement répandue au sein des Etats et d'une partie du milieu universitaire selon laquelle les droits économiques, sociaux et culturels ne seraient pas d'authentiques droits de l'homme au même titre que les droits civils et politiques et, par conséquent, ne seraient pas susceptibles d'un contrôle par voie de communications[781]. Ce protocole s'avère être un puissant levier de transformation de la représentation même de ce que

[779] Article 1 : « *1. Tout Etat Partie au Pacte qui devient Partie au présent Protocole reconnaît que le Comité a compétence pour recevoir et examiner les communications prévues par les dispositions du présent Protocole. 2. Le Comité ne reçoit aucune communication intéressant un Etat Partie au Pacte qui n'est pas Partie au présent Protocole* » ; article 2 : « *Des communications peuvent être présentées par des particuliers ou groupes de particuliers ou au nom de particuliers ou groupes de particuliers relevant de la juridiction d'un Etat Partie, qui affirment être victimes d'une violation par cet Etat Partie d'un des droits économiques, sociaux et culturels énoncés dans le Pacte. Une communication ne peut être présentée au nom de particuliers ou groupes de particuliers qu'avec leur consentement à moins que l'auteur ne puisse justifier qu'il agit en leur nom sans un tel consentement* ».

[780] Pour la genèse du Protocole facultatif, Cf. Olivier DE SCHUTTER, « Le protocole facultatif au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels », *R.B.D.I.,* 2006-1, pp. 53-55.

[781] Dans le même sens, Diane ROMAN, « Les droits sociaux, entre « injusticiabilité » et « conditionnalité » : éléments pour une comparaison », *R.I.D.C.*, Vol. 61 n° 2 (1), 2009, p. 298. Pour cet auteur, cette œuvre « constitue indéniablement l'illustration procédurale de ce que le caractère justiciable des droits sociaux tend désormais à être admis ».

ces droits impliquent[782] et s'inscrit dans une tendance croissante à la « juridictionnalisation » des mécanismes de contrôle des droits économiques, sociaux et culturels[783]. De ce fait, il contribue à la cohérence du système international de protection conventionnelle des droits de l'homme[784]. En effet, désormais, après ratification du Protocole facultatif par un Etat, toutes les victimes de la méconnaissance par celui-ci d'un aspect du droit au logement ou d'un des droits reconnus par le PIDESC ont la possibilité de faire valoir leurs droits devant le Comité contre cet Etat.

Plus précisément, le Protocole facultatif se rapportant au PIDESC a prévu trois procédures. Il s'agit d'une part d'une procédure de communications interétatiques sujette à l'acceptation des Etat[785]. Pour l'heure, aucun des Etats étudiés n'a accepté la compétence du Comité pour recevoir et examiner de communications étatiques, n'ayant même pas ratifié le Protocole. Si un jour, une telle déclaration était faite, la procédure visera avant tout à trouver un règlement amiable et, en cas d'échec, les vues du Comité ne seront remises qu'aux *seuls* Etats intéressés. Il s'agit, d'autre part, d'une procédure d'enquête à l'initiative du CoDESC. Dans ce cadre, aux termes de l'article 11, « *Si le Comité reçoit des renseignements crédibles indiquant qu'un Etat Partie porte gravement ou systématiquement atteinte à l'un des droits économiques, sociaux et culturels énoncés dans le Pacte, il invite cet Etat Partie à coopérer avec lui aux fins de l'examen des informations ainsi portées à son attention et à présenter ses observations à leur sujet* ». En outre, conformément à l'article 12, le Comité peut au besoin, pour le suivi de la procédure d'enquête, au terme du délai de six mois visé à l'article 11, inviter l'Etat partie intéressé à l'informer des mesures prises à la

[782] Cf. Olivier DE SCHUTTER, « Le protocole facultatif au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels », *op. cit.*, p. 56.

[783] Ainsi, pour le Haut-Commissaire aux droits de l'homme, M. Navi PILLAY, « *L'adoption du Protocole facultatif au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels est d'une extrême importance, parce que ce document comble un vide historique* », *in* discours prononcé par la Haut-Commissaire aux droits de l'homme Navi Pillay devant l'Assemblée générale, le 10 décembre 2008, p. 2.

[784] Cf. l'avant-projet d'avis sur le Protocole facultatif au PIDESC rendu par la Sous-commission de la Commission nationale consultative des droits de l'homme le 7 avril 2011.

[785] Article 10 : « *Tout Etat Partie au présent Protocole peut déclarer à tout moment, en vertu du présent article, qu'il reconnaît la compétence du Comité pour recevoir et examiner des communications dans lesquelles un Etat Partie affirme qu'un autre Etat Partie ne s'acquitte pas de ses obligations au titre du Pacte. Les communications présentées en vertu du présent article ne peuvent être reçues et examinées que si elles émanent d'un Etat Partie qui a fait une déclaration reconnaissant, en ce qui le concerne, la compétence du Comité. Le Comité ne reçoit aucune communication visant un Etat Partie qui n'a pas fait une telle déclaration. 2. Les Etats Parties déposent la déclaration qu'ils auront faite conformément au paragraphe 1 du présent article auprès du Secrétaire général de l'Organisation des Nations Unies, qui en communique copie aux autres Etats Parties. Une déclaration peut être retirée à tout moment au moyen d'une notification adressée au Secrétaire général. Ce retrait est sans préjudice de l'examen de toute question qui fait l'objet d'une communication déjà transmise en vertu du présent article ; aucune autre communication d'un Etat Partie ne sera reçue en vertu du présent article après que le Secrétaire général aura reçu notification du retrait de la déclaration, à moins que l'Etat Partie intéressé n'ait fait une nouvelle déclaration ».*

suite d'une telle enquête[786]. Pour être mise en œuvre, cette procédure, comme la précédente, devra être explicitement acceptée par les Etats quand ils auront ratifié le Protocole. Il s'agit enfin d'une procédure de communications (plaintes), individuelles et/ou collectives. L'article 2 reconnait le droit de présenter des communications aux personnes suivantes : - aux particuliers qui prétendent être victimes de violations du Pacte ; - aux groupes de particuliers qui prétendent être victimes de violations du Pacte ; - aux tiers, au nom de particuliers ou groupe de particuliers, avec le consentement de ceux-ci[787]; - à d'autres personnes, agissant au nom de ces particuliers ou groupes de particuliers, sans leur consentement, mais pouvant justifier d'agir en leur nom[788]. Ces hypothèses se justifient par le fait que les DESC, dont fait partie le droit au logement, peuvent être violés de manière individuelle et/ou collective. L'article 3 précise quant à lui les critères de recevabilité par rapport à ceux établis par d'autres procédures de communication du système onusien et des systèmes régionaux de protection des droits de l'homme.

Certes, le CoDESC n'a pas été saisi contre les Etats étudiés pour la violation du droit au logement en raison de la non-ratification du PF-PIDESC par ces derniers. On remarque cependant que cet organe donne enfin une voix au niveau international aux victimes de violations de ce droit. Ce Comité, composé d'experts indépendants, a ainsi adressé des recommandations à des Etats concernant les mesures à mettre en œuvre, y compris en matière de réparation[789], pour assurer la garantie de ce droit.

Ce fut le cas notamment à l'issue de l'examen de la communication n° 2/2014 présentée *par Mme I.D.G., contre l'Etat Espagnol* portant sur l'absence d'accès effectif aux tribunaux en vue de protéger le droit à un logement suffisant. Dans cette affaire, Mme I.D.G, une propriétaire espagnole, a appris que sa maison avait été mise aux enchères après qu'elle eut pris du retard dans le paiement de ses prêts pendant la crise économique. Suite au rejet de l'affaire par la Cour Constitutionnelle espagnole, elle a plaidé devant le CoDESC que les droits dont elle jouit en vertu

[786] Article 12 : Suivi de la procédure d'enquête du protocole facultatif se rapportant au PIDESC « 1. Le Comité peut inviter l'Etat Partie intéressé à inclure dans le rapport qu'il doit présenter conformément aux articles 16 et 17 du Pacte, des indications détaillées sur les mesures qu'il a prises à la suite d'une enquête effectuée en vertu de l'article 11 du présent Protocole. 2. Au terme du délai de six mois visé au paragraphe 6 de l'article 11, le Comité peut, au besoin, inviter l'Etat Partie intéressé à l'informer des mesures prises à la suite d'une telle enquête ».

[787] Il faut relever que les procédures de communication ou de pétition des systèmes africain et interaméricain de protection des droits de l'homme n'exigent pas que la personne qui présente la communication ait obtenu le consentement des victimes présumées de la violation. Cf. article 56.1 de la CADHP et 44 de la CADH.

[788] Voir Melik ÖZDEN, « Pour un protocole additionnel au PIDESC ! », *op. cit.*, p. ?

[789] Diane ROMAN, « Les droits sociaux, entre « injusticiabilité » et « conditionnalité » : éléments pour une comparaison », *op. cit.*, pp. 285-313.

du Pacte obligent les tribunaux à s'assurer que l'avis de saisie hypothécaire soit effectivement signifié. En effet dans son cas, après avoir tenté de lui présenter un avis en personne sans succès, le tribunal a directement recouru à la publication de l'avis sans faire usage d'autres formes ou méthodes de préavis comme établi dans l'Acte de Procédure Civile. En conséquence du manque de diligence du tribunal, la plaignante n'a pas été informée des démarches hypothécaires soumises par l'établissement de crédit ni de la décision d'admission de ces démarches et n'a reçu aucune autre communication préalablement à l'ordre de vente. Cet échec de notification l'a empêchée dès lors en pratique de présenter une réponse légale à la procédure et de protéger son droit au logement devant le tribunal, étant donné qu'elle n'a pris connaissance des démarches seulement lorsque le tribunal a ordonné la vente de sa maison. De plus, elle plaidait que la législation réglementant les démarches hypothécaires ne permettait pas de protéger de manière adéquate le droit de chacun à présenter une défense légale de son logement. Qui plus est, la loi procédurale de l'Etat espagnol excluait dans ces circonstances que les tribunaux prennent des mesures de précaution afin d'assurer que la décision finale soit pleinement effective. Ainsi, en faisant référence à l'Article 2 §1 du Pacte, Mme I.D.G a plaidé que l'Etat espagnol n'avait pas pris de mesures législatives adéquates pour assurer le plein exercice du droit au logement et pour garantir ce droit consacré par l'Article 11 §1 du Pacte[790].

Pour cette première décision prise sous le PF-PIDESC, le CoDESC a rendu des recommandations historiques, en affirmant la violation du droit au logement par l'Espagne et en renforçant et précisant plus en avant les obligations des Etats parties corollaires de ce droit. Après analyse, le Comité a indiqué que, « *les faits dont il est saisi révèlent que le tribunal n'a pas pris toutes les mesures raisonnables pour notifier correctement à l'auteure la demande de saisie hypothécaire présentée par l'entité créancière afin de s'assurer que l'auteure était bien informée du déclenchement de la procédure; et, par conséquent, que le tribunal a empêché l'auteure de défendre dans de bonnes conditions son droit au logement devant un tribunal* [...] *agissant en vertu du paragraphe1 de l'article 9 du Protocole facultatif, constat*[a] [également] *qu'en manquant à son obligation de fournir à l'auteure un recours effectif, l'Etat partie a violé les droits que celle-ci tient du paragraphe 1 de l'article 11 du Pacte, lu conjointement avec le paragraphe1 de l'article2 du Pacte* »[791]. Dès lors, pour le Comité, l'Espagne devait s'assurer qu'aucune

[790] *In* CoDESC, *Mme I.D.G., contre Espagne*, communication n° 2/2014, 17 juin 2015, § 2.1- § 8.4.
[791] *Ibidem*, §§ 14-15.

expulsion ne soit effectuée à l'encontre de Mme I.D.G si elle n'est pas protégée par les garanties d'une procédure équitable. En effet, selon lui « *Le droit de l'homme à un logement suffisant est d'une importance capitale pour la jouissance des droits économiques, sociaux et culturels et est intégralement lié à d'autres droits de l'homme, y compris ceux énoncés dans le Pacte international relatif aux droits civils et politiques. Le droit au logement devrait être assuré à tous sans distinction de revenus ou de toutes autres ressources économiques et les Etats parties devraient prendre toutes les mesures nécessaires pour en garantir la pleine réalisation. Un grand nombre d'éléments constitutifs du droit à un logement suffisant sont étroitement liés à l'existence de recours internes assurant la jouissance effective de ce droit* »[792].

A l'issue de ces constatations, le Comité adressa les recommandations ci-après à l'Etat partie : « *L'Etat partie est tenu d'assurer à l'auteure une réparation utile, en particulier: a) de veiller à ce que la mise aux enchères de son logement ne se fasse pas sans qu'elle bénéficie de la protection appropriée en matière de procédure et d'une procédure respectant la légalité, conformément aux dispositions du Pacte et compte tenu des observations générales n° 4 et 7 du Comité; et b) de rembourser à l'auteure les frais de justice liés à la présente communication* »[793]. Il indiqua également des recommandations à caractère général en précisant, qu'« *en principe, les réparations recommandées dans le contexte de communications individuelles peuvent inclure des garanties de non-répétition et rappelle que l'Etat partie est tenu d'empêcher que des violations analogues ne se reproduisent* »[794].

On peut également citer l'affaire *Mohamed Ben DJAZIA et Naouel BELLILI c. Espagne*[795]. Dans leur communication, « *les plaignants contestaient leur expulsion forcée ordonnée par un tribunal espagnol au motif que le bail d'habitation avait expiré. Plus précisément, ils soulevaient le fait que la loi espagnole ne permettait pas au juge d'apprécier les conséquences de l'expulsion. En outre, l'Etat n'aurait pas respecté ses obligations positives relatives à leur droit au logement en ce sens qu'aucun logement public n'avait été attribué à la famille qui se trouvait dans une situation de précarité extrême avec deux enfants mineurs. L'Etat défendeur a expliqué que le tribunal national avait donné suite aux demandes de la propriétaire (qui avait attendu quasiment*

[792] *Ibid.,* § 11.1.
[793] *Ibid.,* § 16.
[794] *Ibid.,* § 17.
[795] *In Constatations adoptées par le Comité en vertu du Protocole facultatif se rapportant au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*, communication no 5/2015, E/C.12/61/D/5/2015, 20 juin 2017.

un an avant de saisir le juge) et a plaidé qu'il avait octroyé aux requérants plusieurs aides ponctuelles, agissant ainsi « au maximum de ses ressources », conformément à l'article 2 du PIDESC »[796]. Le CoDESC confirma que « *le droit à un logement convenable est un droit fondamental qui est d'une importance capitale pour la jouissance de tous les droits économiques, sociaux et culturels et qui est intimement lié à d'autres droits de l'Homme, notamment ceux consacrés par le Pacte international relatif aux droits civils et politiques. Ce droit doit être garanti à tous, sans distinction de revenus ou de toutes autres ressources économiques, et les Etats doivent prendre les mesures nécessaires à sa pleine réalisation en agissant au maximum de leurs ressources disponibles »*[797]. Il souligna en outre que l'expulsion forcée, comprise au sens large, est en principe contraire au PIDESC ; seules des circonstances exceptionnelles peuvent la justifier, sous réserve de mettre en place des garanties procédurales suffisantes[798]. Même si le litige opposait des particuliers, l'expulsion forcée entraînait l'applicabilité du droit au logement convenable garanti par le PIDESC et engageait ainsi, en cas de méconnaissance, la responsabilité de l'Etat[799]. En effet, le Comité précisa que « *Les Etats parties sont tenus non seulement de respecter les droits consacrés par le Pacte, et donc de ne pas y porter atteinte, mais aussi de protéger ces droits en prenant des mesures pour que les particuliers ne puissent pas, directement ou indirectement, entraver leur exercice. Si l'Etat partie ne prend pas les mesures nécessaires pour protéger un droit garanti par le Pacte, il engage sa responsabilité, y compris en cas de violation causée par l'action d'un particulier ou d'une entité privée. Partant, s'il établit essentiellement des droits et obligations liant l'Etat et les particuliers, le Pacte protège également les relations entre particuliers. Une*

---

[796] *In* Elena BELOVA, « Chronique des constatations du Comité des droits économiques, sociaux et culturels, année 2017 : quelques précisions sur la compétence *ratione temporis* et sur le droit au logement », *La Revue des droits de l'homme* [En ligne], Actualités Droits-Libertés, mis en ligne le 8 mars 2018, disponible à https://journals.openedition.org/revdh/3780

[797] CoDESC, *Mohamed Ben Djazia et Naouel Bellili c. Espagne*, communication n° 5/2015, 20 juin 2017, § 13.1

[798] « *Les expulsions forcées sont à première vue contraires aux dispositions du Pacte, et ne peuvent être justifiées que dans les situations les plus exceptionnelles et lorsqu'elles sont conformes aux principes applicables du droit international… Lorsque l'expulsion est justifiée, les autorités compétentes doivent veiller à ce qu'elle soit conforme à une législation compatible avec le Pacte, notamment avec le principe de la dignité humaine énoncé dans le préambule, et aux principes généraux qui veulent que toutes mesures prises soient raisonnables et proportionnées. Les procédures d'expulsion forcée et les procédures pouvant altérer la sécurité d'occupation et éventuellement aboutir à une expulsion doivent être menées dans le respect des garanties applicables, qui prévoient notamment que les personnes intéressées doivent être véritablement consultées* » (§§ 13.3-13.4).

[799] « *Comme le soutient l'Etat partie, l'expulsion résultant de l'expiration d'un contrat de bail relève du litige entre particuliers et n'est pas directement le fait des autorités. Cela étant, le règlement de ce type de litige est soumis à l'ordre juridique de l'Etat partie, lequel est en tout état de cause responsable en dernier ressort du respect des droits consacrés par le Pacte, notamment le droit au logement des locataires. Partant, même si le litige né de l'extinction d'un contrat de bail concerne deux particuliers, l'Etat partie est tenu, notamment, de veiller à ce que l'expulsion du locataire ne soit pas contraire aux dispositions du paragraphe 1 de l'article 11 du Pacte* » (*ibidem,* § 14.1).

expulsion liée à un contrat de bail entre particuliers peut donc porter atteinte aux droits consacrés par le Pacte. En conséquence, l'argument de l'Etat partie selon lequel la communication ne relève pas du Pacte car elle concerne un conflit entre seuls particuliers n'est pas valable » (§ 14.2). Dès lors, afin de rétablir le locataire dans ses droits, le Comité rappela à l'Etat espagnol les obligations positives contenues dans son Observation générale n° 7[800].

L'étude de ces communications pourrait servir de guide aux éventuelles victimes des Etats d'Afrique de l'Ouest devant d'autres instances, y compris internes, voire devant le Comité quand ces Etats auront ratifié le PF-PIDESC.

Paragraphe II : La justiciabilité du droit au logement devant la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples

La Charte africaine des droits de l'homme et des peuples est l'instrument principal de protection des droits de l'homme en Afrique. Afin de garantir cette protection, elle a institué, on l'a dit, la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples qui rend compte de son action à la Conférence des chefs d'Etat et de gouvernement de l'Union africaine[801]. Les instruments internationaux et régionaux dont elle peut s'inspirer ou qu'elle peut prendre en considération sont précisés aux articles 60 et 61 de la Charte africaine[802].

---

[800] « *Il ne faut pas que l'expulsion aboutisse à ce que l'intéressé se retrouve sans abri. Partant, si la personne expulsée ne dispose pas de ressources suffisantes pour trouver un autre logement, l'Etat partie doit adopter toutes les mesures nécessaires et possibles pour la reloger, la réinstaller ou lui donner accès à des terres productives, selon le cas. L'Etat partie doit accorder une attention particulière aux situations dans lesquelles l'expulsion touche des femmes, des enfants, des personnes âgées, des personnes handicapées, ou d'autres personnes ou groupes vulnérables ou victimes d'une discrimination systématique. Il est également tenu de prendre des mesures raisonnables en vue de reloger les personnes qui se retrouvent sans abri par suite d'une expulsion, et ce, que cette mesure ait été prise à l'initiative des autorités publiques ou d'un particulier, par exemple le propriétaire* » (*ibid.,* § 15.2).

[801] Voir notamment Paul-Gérard POUGOUE, « La Commission africaine des droits de l'homme et des peuples entre son passé et son avenir », *in L'effectivité des droits fondamentaux dans les pays de la communauté francophone*, Montréal, AUPELF-UREF, 1994, pp. 529-532.

[802] Article 60 : « *La Commission s'inspire du droit international relatif aux droits de l'homme et des peuples, notamment des dispositions des divers instruments africains relatifs aux droits de l'homme et des peuples, des dispositions de la Charte des Nations Unies, de la Charte de l'Organisation de l'Unité Africaine, de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, des dispositions des autres instruments adoptés par les Nations Unies et par les pays africains dans le domaine des droits de l'homme et des peuples ainsi que des dispositions de divers instruments adoptés au sein d'institutions spécialisées des Nations Unies dont sont membres les parties à la présente Charte* » ; article 61 « *La Commission prend aussi en considération, comme moyens auxiliaires de détermination des règles de droit, les autres conventions internationales, soit générales, soit spéciales, établissant des règles expressément reconnues par les Etats membres de l'Organisation de l'Unité Africaine, les pratiques africaines conformes aux normes internationales relatives aux droits de l'homme et des peuples, les coutumes généralement acceptées comme étant le droit, les principes généraux de droit reconnus par les nations africaines ainsi que la jurisprudence et la doctrine* ».

Au regard de cela, elle a eu l'occasion lors d'une réclamation concernant le Nigéria, d'affirmer que « *le caractère unique de la situation africaine et les qualités spéciales de la Charte africaine imposent une importante tâche à la Commission africaine. Le droit international et les droits de l'Homme doivent répondre aux circonstances africaines. En clair, les droits collectifs, environnementaux, économiques et sociaux sont des éléments essentiels des droits de l'Homme en Afrique. La Commission africaine appliquera n'importe lequel des droits contenus dans la Charte africaine. La Commission saisit cette occasion pour clarifier qu'il n'y a pas de droit dans la Charte africaine que l'on ne puisse mettre en œuvre* »[803].

La Commission peut dans le cadre de ce contrôle recevoir des plaintes et doléances, sous forme de communications (de la part des Etats, des ONG et aussi d'individus ou groupes d'individus) pour violations d'un des droits protégés par la Charte Africaine des droits de l'homme et des Peuples. Cependant, il y a trois conditions principales à la recevabilité d'une plainte des individus devant la Commission qui sont en partie similaires à celles qui sont prévues par le protocole facultatif au PIDESC.

Premièrement, selon l'article 56 de la Charte africaine « *Les communications visées à l'article 55* [communications autres que celles des Etats parties] *reçues à la Commission et relatives aux droits de l'homme et des peuples doivent nécessairement, pour être examinées, remplir les conditions ci-après : 5. Etre postérieures à l'épuisement des recours internes s'ils existent, à moins qu'il ne soit manifeste à la Commission que la procédure de ces recours se prolonge d'une façon anormale* ». Cette exigence est perçue par de nombreux justiciables comme un préalable dissuasif dans la mesure où l'indépendance de la justice en Afrique n'est pas garantie[804].

La Commission s'est toutefois prononcée à de nombreuses occasions sur ce sujet comme dans l'affaire *Constitutional Rights Project c. Nigéria* où elle déclara qu'il « *serait incorrect d'obliger les plaignants à user des voies de recours qui ne fonctionnent pas de façon impartiale et qui ne sont pas tenues de statuer conformément aux principes de droit, car le recours n'est ni*

[803] CoADHP*, Social and Economic Rights Action Center, (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR) v. Nigeria,* Communication 155/ 96, 30e Session Ordinaire, Banjul, Gambie, 13 octobre 2001, § 68.

[804] Faut-il en effet rappeler que malgré la démocratisation et l'affirmation des droits de l'homme dans de nombreuses Constitutions africaines, « *La justice reste une justice surveillée dont le statut de pouvoir judiciaire récemment acquis et les hardiesses occasionnelles ne la soustraient pas à l'emprise et aux sollicitations inavouables* ». (Maurice KAMTO, « Une justice entre tradition et modernité », *Afrique contemporaine,* n° 156, Numéro spécial*, La justice en Afrique,* 1990*,* Sous la direction de Jean DU BOIS DE GAUDUSSON et Gérard CONAC, pp. 57-64).

adéquat ni efficace »[805]. En effet, comme elle l'indiqua dans l'affaire *RADDHO c. Zambie*, on ne saurait contraindre les plaignants à « *épuiser des voies de recours internes qui, en termes pratiques, ne sont ni disponibles ni pratiques* »[806]. Cette position renforce l'interprétation de la Commission selon laquelle « *sur des cas de violations graves et massives des droits de l'homme, étant donnée l'ampleur et la diversité des violations alléguées et le grand nombre de personnes impliquées, la Commission considère que les voies de recours internes ne doivent pas être épuisées* »[807] car elle « *ne peut pas absolument exiger que la demande d'épuisement des recours internes s'applique littéralement aux cas où le plaignant se trouve dans l'incapacité de saisir les tribunaux nationaux pour chaque plainte individuelle* »[808]**.**

En outre, l'affaire ne doit pas avoir été jugée par une instance internationale de surveillance des droits de l'homme.

Enfin, la communication doit indiquer l'identité du requérant, relater les faits constitutifs des violations alléguées et mentionner les dispositions de la Charte qui seraient violées[809].

Sous l'influence de la progression des droits de l'homme dans le monde et la pression des ONG, la pratique de la Commission a beaucoup évolué dans le sens d'une meilleure protection. Ainsi, commentant les communications de la Commission, E. GUEMATCHA note que celles-ci « […] *traduisent deux tendances ; d'abord une référence régulière à l'indivisibilité des droits de l'homme ensuite une prise en compte très élargie des droits sociaux »*[810]. En effet, bien que la Charte africaine ne donne pas une liste exhaustive des DESC, la Commission a rendu différentes conclusions contentieuses dont l'analyse permet de dresser un ensemble de droits sociaux qu'elle entend protéger. Ce fut le cas, dans la communication 155/96 précitée dans laquelle la Commission releva la violation de certaines dispositions de la Charte africaine commise par l'Etat nigérian dans ses activités d'exploitant pétrolier telles que celles énonçant le droit à la santé ainsi que le droit à

[805] CoADHP, *Constitutional Rights Project (in respect of Wahab Akamu, G. Adega and others) c. Nigéria,* communication 60/91, 22 mars 1995, § 10

[806] CoADHP, *Rencontre africaine pour la défense des droits de l'Homme (RADDHO) c. Zambie,* communication n°71/92, octobre 1996, § 12

[807] CoADHP, Communication 27/89, 46/91, et 99/93 jointes, Affaire de l'expulsion des Burundais du Rwanda en 1989, § 16.

[808] CoADHP, Communication 74/92, § 30.

[809] Afin de faciliter la procédure aux requérants, la Commission a mis en place un modèle de *communications*. Voir KABA Sidiki, *L'avenir des droits de l'homme en Afrique à l'aube du XXI e siècle*, Dakar, Système panafricain de Productions/Le nouvel Horizon, 1996, p. 194.

[810] Emmanuel GUEMATCHA, « La justiciabilité des droits sociaux en Afrique : l'exemple de la commission africaine des droits de l'homme et des peuples », *La Revue des droits de l'homme* 2012, n° 1, p. 144.

un environnement sain, satisfaisant et global (§ 52), le droit à une alimentation suffisante (§ 66) ainsi que, on l'a dit, le droit au logement.

S'agissant de ce dernier, elle indiqua que « *la violation particulière du gouvernement nigérian du droit à un logement adéquat, tel que protégé implicitement par la Charte africaine, comprend également le droit à la protection contre les expulsions forcées* »[811]. S'inspirant des Observations générales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels « expulsions forcées » n° 4 (1991)[812] et 7[813], elle affirma que « *le comportement du gouvernement nigérian démontre nettement une violation de ce droit dont jouit le peuple Ogoni en tant que droit collectif* »[814]. En outre, précisa-t-elle, elle « *a été chargée par la Charte de l'obligation positive de prévenir la violation des droits de l'homme* »[815] et que celle-ci « *exige de l'Etat de réaliser les droits et libertés pour le respect desquels il s'est engagé librement aux termes des divers instruments des droits de l'homme. C'est plus qu'une attente positive, de la part de l'Etat, d'orienter son système vers la réalisation effective des droits. Cela est également inextricablement lié à l'obligation de promouvoir mentionnée dans le paragraphe précédent. Elle pourrait consister en la fourniture directe des besoins fondamentaux tels que le logement ou les ressources qui peuvent être utilisées pour l'alimentation (aide alimentaire directe ou sécurité sociale*) »[816].

Le travail de la Commission a donc assis une jurisprudence claire et précise sur la justiciabilité des DESC[817]. Elle a également déterminé ce que signifie au « *strict minimum* » le droit au logement. Ainsi, dans l'affaire *Social and Economic Rights Action Center (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR) v. Nigeria* précédemment mentionnée, elle

---

811 CoADHP, *Social and Economic Rights Action Center, (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR) v. Nigeria,* précité, § 63.

812 Selon cette observation « *toutes les personnes devraient être en possession d'un certain bail assuré qui garantit une protection légale contre les expulsions forcées, le harcèlement et d'autres menaces* », *in* E/1992/23, annexe III. Paragraphe 8 (a)

813 Pour le Comité des droits économiques, sociaux et culturel l'expulsion forcée se définit comme « *le déménagement permanent, contre leur volonté, d'individus, de familles et/ou de communautés de leurs maisons et/ou de la maison qu'ils occupent, sans bénéficier d'une quelconque forme appropriée de protection juridique ou autre* », Observation générale n° 7, Le droit à un logement suffisant : expulsions forcées, 16e session 28 avril -16 mai 1997

814 CoADHP, *Social and Economic Rights Action Center, (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR) v. Nigeria,* précité, § 63.

815 *Ibidem,* § 43.

816 *Ibid*., § 47.

817 Voir également l'affaire, *International PEN, Constitutional Rights, Interights au nom de Ken Saro -Wiwa Jr. Et Civil Liberties Organisation v. Nigeria*, où la Commission estima *qu'un Etat qui refuse à un détenu l'accès au médecin et une assistance médicale alors que sa santé se détériore pendant la détention viole le droit à la santé*, CoADHP, *International Pen, Constitutional Rights, Interights au nom de Ken Saro-Wiva Jr. Et Civil Liberties Organisation v. Nigeria*, comm n°137/94, 139/94, 154/96 et 161/97, 31 octobre 1998, § 112

indiqua : « *au strict minimum, le droit au logement oblige le gouvernement nigérian à ne pas détruire les maisons de ses citoyens et à ne pas faire obstruction aux efforts des individus ou des communautés pour reconstruire les maisons détruites* »[818]. Après cette affirmation, elle interpréta largement la notion d'engagement de l'Etat en indiquant à l'Etat nigérian le contenu de l'obligation de respecter et protéger le droit au logement : « *L'obligation de l'Etat de respecter le droit au logement exige que ce dernier, et de ce fait, tous ses organes et agents, s'abstiennent de mener, de sponsoriser et de tolérer des pratiques, politiques ou mesures légales violant l'intégrité des individus ou d'empiéter sur leur liberté d'utiliser ce matériel ou d'autres ressources à leur disposition, d'une manière qu'ils trouvent des plus appropriée pour satisfaire les besoins en logement de l'individu, de la famille, du ménage ou de la communauté. Ces obligations de protéger l'obligent à empêcher la violation du droit de tout individu au logement par tout autre individu ou des acteurs non étatiques tels que les propriétaires, les promoteurs immobiliers et les propriétaires fonciers, et lorsque ces violations se produisent, il devrait agir de sorte à empêcher davantage de privations et garantir l'accès aux voies de recours* »[819].

De même, la Commission a eu l'occasion, dans certaines autres affaires, notamment l'affaire *Sudan Human Rights Organisation et COHRE c. Soudan*, d'indiquer que « *L'article 5*[820] *de la Charte africaine vise la protection de la dignité de la personne humaine et l'intégrité physique et mentale de la personne* »[821]. Après cette indication elle a eu l'occasion de préciser dans les paragraphes suivants celle-ci que la protection de l'article 5 ne couvre pas seulement la personne physique de la victime, mais aussi les circonstances économiques et sociales minimales requises pour l'existence humaine dans quelque situation que ce soit[822]. On a pu observer cette protection similaire également dans l'affaire *Modise c. Botswana*, dans laquelle l'auteur avait été rendu apatride lorsque l'Etat défendeur, qui avait annulé sa nationalité botswanaise, l'a déporté en Afrique du Sud pour des motifs d'ordre politique. L'Afrique du Sud l'avait, à son tour déporté vers ce qui était alors le Bophuthatswana, lequel l'avait pour sa part, déporté à nouveau au Botswana.

---

[818] CoADHP, *Social and Economic Rights Action Center (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR) v. Nigeria*, communication n° 155/96, *op. cit.*, § 61.
[819] *Ibidem*, § 61.
[820] « *Tout individu a droit au respect de la dignité inhérente à la personne humaine et à la reconnaissance de sa personnalité juridique. Toutes formes d'exploitation et d'avilissement de l'homme, … la torture physique ou morale, et les peines et les traitement cruels, inhumains et dégradants, sont interdits ».*
[821] CoADHP, *Sudan Human Rights Organisation & COHRE c/. Soudan*, comm. n° 279/03 et 296/05, Tenue du 13 au 27 mai 2009 à Banjul (Gambie), § 155
[822] *Voir ibidem,* §§ 154-168

Incapable de décider où faire séjourner la victime, l'Etat défendeur l'avait laissé sans-abri pendant une longue période sur une bande de territoire créée spécialement à la frontière avec l'Afrique du Sud appelée « *no-man's land* ». La Commission a considéré que le fait d'être forcé à vivre sans abri constituait un traitement inhumain et dégradant, qui contrevenait à la dignité des êtres humains « *et donc une violation de l'article5* »[823]. Cette affaire vient étayer la conclusion selon laquelle le déplacement involontaire ou forcé, lorsqu'il est causé par une conduite directement imputable à l'Etat ou à ses services, constitue une violation du droit au respect de la dignité humaine. Pour ces motifs, la Commission demanda *« instamment au gouvernement du Botswana de prendre les mesures appropriées pour reconnaître à M. John Modise sa citoyenneté par la naissance et pour lui donner une compensation appropriée pour tous les dommages subis à la suite de cette violation de ses droits »*[824].

L'on retiendra que bon nombre de communications concernant la violation des DESC sont régulièrement retenues par la Commission africaine, laquelle a contribué à renforcer la justiciabilité des droits économiques sociaux et culturels dont le droit au logement. Cette dernière joue ainsi un rôle important en procurant une assistance aux individus et en s'assurant que les gouvernements garantissent l'effectivité de leurs droits.

Le système non juridictionnel africain de protection des droits de l'homme offre ainsi, non seulement de réelles possibilités de blâmer les Etats dont les comportements paraîtraient peu soucieux de la dignité humaine, mais contribue aussi à favoriser une réelle intégration par les Etats africains des valeurs universelles partagées par la communauté internationale. Il joue si bien ce

---

[823] En effet, pour la Commission *« Les faits constituant cette affaire indiquent que le plaignant a été expulsé quatre fois vers l'Afrique du Sud, et qu'il était chaque fois refoulé. Il a été contraint de vivre pendant huit ans dans le "homeland" du Bophuthatswana, et pendant encore sept ans dans la " No-Man's Land", une zone frontalière entre l'ancienne homeland sud-africaine du Bophuthatswana et le Botswana. Ces actes l'ont exposé à des souffrances dans sa personne et l'ont privé de sa dignité, en violation du droit de protection contre les traitements cruels, inhumains ou dégradants énoncé par l'article 5 de la Charte »,* CoADHP, *John K. Modise c. Botswana,* comm. n° 97/93, 28e Session Ordinaire, Cotonou, Bénin, 6 novembre 2000, § 91

[824] *Ibidem,* § 96. La Commission s'est également placée sur le terrain du droit à une vie de famille. En effet, les déportations ayant privé Mr Modise de sa famille et sa famille de l'appui qu'il doit lui apporter, la Commission considéra que « *cela est une violation du droit du plaignant à une vie de famille énoncé par l'article 18(1) de la Charte. L'article 18(1) prévoit que : La famille est l'élément naturel et la base de la société. Elle doit être protégée par l'Etat, qui doit veiller à sa santé physique et morale »*, *Ibid.,* § 92. De même, le requérant alléguait qu'il avait subi de lourdes pertes financières dans la mesure où ses biens et sa propriété avaient été confisqués par le gouvernement du Botswana. Cette allégation n'a pas été réfutée par le gouvernement botswanais en question. Or, il est établi que lorsque les faits allégués ne sont pas contestés par l'autre partie, et dans le cas d'espèce, par l'Etat défendeur, ces faits sont considérés comme étant prouvés. La Commission considéra donc que « *cette action du gouvernement du Botswana constitue une violation du droit du plaignant à la propriété tel que garanti par l'article 14 de la Charte. L'article 14 dispose que : Le droit de propriété est garanti. Il ne peut y être porté atteinte que par nécessité publique ou dans l'intérêt général de la collectivité, ce, conformément aux dispositions des lois appropriées »*, *Ibid.,* § 94.

rôle qu'il est devenu, comme l'affirme Mutoy MUBIALA, avec la fin de la guerre froide et la démocratisation de l'Afrique, un « *mécanisme interactif* » qui *« s'est enrichi récemment de mécanismes inspirés de la pratique des Nations Unies et des principes y relatifs […] [la Commission] s'est référée aux décisions des organes de contrôle des Nations Unies et aux deux Cours régionales européenne et américaine* »[825].

Toutefois, il faut souligner les limites de la Commission que sont, en particulier, sa dépendance vis-à-vis de l'OUA/UA, notamment au niveau de la désignation des commissaires ainsi qu'au niveau du financement. On relève aussi son incapacité à fixer des indemnisations chiffrées et le fait que celles-ci ne soient pas obligatoires. Cependant, selon le nouveau Règlement intérieur intérimaire de la Commission, un Etat partie contre lequel a été rendue une communication, dispose de 6 mois pour notifier les mesures prises pour mettre en œuvre les recommandations de la Commission. Si l'Etat ne met pas en œuvre la communication, la Commission peut lui donner trois mois supplémentaires pour présenter les mesures prises à cet effet. Si celui-ci ne répond toujours pas dans le temps imparti, la Commission peut considérer que l'Etat n'a pas la volonté de mettre en œuvre sa communication[826]. Elle peut alors décider de saisir la Cour africaine[827] dont les décisions devraient permettre de remédier au problème de mise en œuvre des droits[828].

Ainsi, si la Commission n'a pas complètement failli à sa mission[829], une partie de la doctrine a estimé qu'elle ne pouvait à elle seule, en tant qu'organe non juridictionnel, réaliser

---

[825] Mutoy MUBIALA, *Le système régional africain de protection des droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p 203.

[826] Voir FIDH, *Guide pratique : La Cour africaine des droits de L'Homme et des peuples, vers la Cour africaine de justice et des droits de l'Homme*, Avril 2010, 218 pages, disponible à https://www.fidh.org/IMG/pdf/GuideCourAfricaine.pdf

[827] Dans les deux cas susmentionnés, la Commission ne peut saisir la Cour que si l'Etat concerné par la Communication a ratifié le Protocole de la Cour. Une fois saisie, la Cour doit adopter les mesures nécessaires pour la mise en œuvre de la décision (art. 119.2 du Règlement intérieur intérimaire de la Commission). Cf. Fédération internationale des ligues des droits de l'Homme (FIDH), *Guide pratique : La Cour africaine des droits de L'Homme et des peuples, vers la Cour africaine de justice et des droits de l'Homme*, FIDH ISSN en cours, p. 72, disponible à https://www.fidh.org/IMG/pdf/GuideCourAfricaine.pdf

[828] Cf. article 27 du protocole portant création d'une Cour africaine des droits de l'homme et des peuples *« 1. Lorsqu'elle estime qu'il y a eu violation d'un droit de l'homme ou des peuples, la Cour ordonne toutes les mesures appropriées afin de remédier à la situation, y compris le paiement d'une juste compensation ou l'octroi d'une réparation. 2. Dans les cas d'extrême gravité ou d'urgence et lorsqu'il s'avère nécessaire d'éviter des dommages irréparables à des personnes, la Cour ordonne les mesures provisoires qu'elle juge pertinentes* »

[829] Son bilan doit s'observer au regard des ressources humaines et financières mises à sa disposition, et également à l'énorme travail d'interprétation accompli ces dernières années. Voir Jean Didier BOUKONGOU, « L'attractivité du système africain de protection des droits de l'homme », disponible à *http://www.chr.up.ac.za/chr_old/centre_publications/ahrlj/docs/BOUKONGOUfr.062.doc*,

l'effectivité des droits de l'homme sur le continent africain[830]. Il fallait donc renforcer l'effectivité desdits droits par la mise en place d'un contrôle plus rigoureux, à savoir un contrôle juridictionnel. Dès lors, il reste à faire la démonstration que l'avènement d'une Cour africaine (dont le protocole est entré en vigueur le 25 janvier 2004) et de la Cour de justice de la CEDEAO pourrait rendre le système plus attractif et constituer un palliatif au déficit institutionnel originel du système africain.

Section II : La contribution des organes juridictionnels

A l'issue du processus d'élaboration du Protocole à la Charte portant création d'une Cour régionale commencé lors de la Conférence des chefs d'Etat et de gouvernement de l'OUA tenue à Tunis en juin 1994, ledit Protocole a été adopté le 10 juin 1998 à Ouagadougou lors de la 34e session ordinaire de la Conférence des Chefs d'Etat et de gouvernement[831]. Cette Cour africaine a pu examiner dans l'affaire *AKWASI boateng & 351 autres c. République du Ghana,* une plainte relative au droit à la propriété et au développement socio-économique et culturel, droits garantis respectivement aux articles 14 et 22 de la Charte sans apporter une réponse satisfaisante aux plaignants. Elle a aussi montré son attachement aux normes internationales. En effet, le Protocole lui donne compétence pour juger de toute affaire concernant l'interprétation et l'application des dispositions de la Charte ainsi que de tout autre instrument relatif aux droits de l'homme, ratifié par l'Etat[832]. Le Protocole constitue pour les citoyens des Etats, une nouvelle dynamique juridictionnelle censée permettre de mettre en cause la responsabilité des Etats en matière de violation des droits de l'homme (Paragraphe I).

La CEDEAO a également créé une Cour de Justice en 2005[833], laquelle a eu l'occasion de s'intéresser à l'application des DESC en général, sa compétence s'étendant aux cas de violations

[830] Moïse CIFENDE KACIKO, « Les conditions de recevabilité des communications individuelles devant la Commission Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples : portée jurisprudentielle », *in Revue de Droit International et de Droit Comparé,* Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 267.

[831] « *La création de la Cour africaine constitue indubitablement un apport important au droit international des droits de l'Homme. Au plan régional, elle constitue une valeur ajoutée au mécanisme de contrôle préexistant, c'est-à-dire la Commission* », Mutoy MUBIALA, « La Cour africaine des droits de l'homme et des peuples : mimétisme institutionnel ou avancée judiciaire ? », *Revue générale de droit international public*, *vol. 102, n°3,* 1998, p. 779.

[832] Cf. Protocole relatif à la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples portant création d'une cour africaine des droits de l'homme et des peuples, Article 3 (1) : compétence de la cour « *La Cour a compétence pour connaître de toutes les affaires et de tous les différends dont elle est saisie concernant l'interprétation et l'application de la Charte, du présent Protocole, et de tout autre instrument pertinent relatif aux droits de l'homme et ratifié par les Etats concernés…* ».

[833] Les fonds baptismaux ont été posés par le Protocole Additionnel A/SP.1/01/05 du 19 Janvier 2005 portant amendement du Protocole A/P /17 /91 relatif à la Cour de justice de la Communauté.

portant sur les droits de l'homme dans les Etats membres de la CEDEAO énoncés par la Charte africaine et le PIDESC (Paragraphe II).

Paragraphe I : La justiciabilité du droit au logement devant la Cour africaine des droits de l'homme et des peuples

Le professeur Maurice GLELE AHANHANZO, se demandait : « *L'Afrique ne préfère-t-elle pas la palabre ?* »[834]. Cette question a trouvé réponse en 1998, par la création d'une Cour africaine. Celle-ci a été rendue nécessaire parce que, 17 ans après la création de la Commission et 11 ans après la mise en place de celle-ci, il fallait renforcer le système africain : « *le système de protection ainsi adopté ne résulte pas d'une volonté délibérée à mettre en place un système global et entier, mais plutôt de la volonté de combler une lacune qui paralysait de facto l'action de protection des Droits de l'Homme telle que prévue par la Charte africaine »*[835]. C'est *« dans l'optique de remédier à ces lacunes que s'inscrit résolument le Protocole de Ouagadougou »*[836]. En effet, il ressort de l'article 2 du Protocole que*, « [l]a Cour [...] complète les fonctions de protection que la Charte [...] a conférées à la Commission [...] »*, l'article 3 § 1 précisant que *la Cour a compétence pour connaître de toutes les affaires et de tous les différends dont elle est saisie concernant l'interprétation et l'application de la Charte, du présent Protocole, et de tout autre instrument pertinent relatif aux droits de l'homme et ratifié par les Etats concernés*. La Cour déclare de manière constante que *« tant que les droits dont la violation est alléguée tombent sous l'autorité de la Charte ou de tout autre instrument des droits de l'homme ratifié par l'Etat concerné, la Cour exercera sa compétence dans l'affaire »*[837]. Il peut donc s'agir, outre de la Charte africaine et du Protocole le créant, de l'interprétation de tous les traités internationaux dont le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels qui comprend le droit au logement

[834] M. Glélé AHANHANZO, « La Charte africaine des droits de l'homme et des peuples : ses virtualités et ses limites », *Revue de droit africain,* 1985, p. 37. L'auteur, renvoie à la conception africaine du règlement des différends à travers « l'institution de l'arbre à palabres », mode africain de règlement non juridictionnel des différends où l'on privilégie le règlement à l'amiable par voie de dialogue et de concertation préféré au duel judiciaire entre les parties à un procès (voir MUBIALA Mutoy, *Le système régional africain de protection des droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 172-183).

[835] QUILLERE-MAJZOUB Fabienne, « L'option juridictionnelle de la protection des droits de l'homme en Afrique. Etude comparée autour de la création de la Cour africaine des droits de l'homme et des peuples », *Revue trimestrielle des droits de l'homme*, n° 44, 2000*,* p. 730.

[836] ATANGANA AMOUGOU Jean-Louis, « Avancées et limites du système africain de protection des droits de l'homme : La naissance de la Cour africaine des droits de l'homme et des peuples », *Droits fondamentaux*, N°3, janvier - décembre 2003, p. 175.

[837] Par exemple : CourADHP, affaire *Peter Joseph Chacha c. République-Unie de Tanzanie*, arrêt (recevabilité) 28 mars 2014, 1RJCA 413 § 114.

objet de notre étude. Un requérant peut ainsi saisir la Cour africaine en invoquant la violation des dispositions d'une convention ratifiée par un Etat en cause qui garantit un éventail de droits plus étoffé que ceux visés dans la Charte.

Dans l'affaire *AKWASI Boateng & 351 autres c. République du Ghana* précitée, la Cour releva qu'en l'espèce, « *les Requérants indiquent clairement qu'ils allèguent la violation des articles 14 et 22 de la Charte, relatifs respectivement aux droits de propriété et au développement socio-économique et culturel. La Cour en conclut dès lors qu'elle a la compétence matérielle en l'espèce et rejette en conséquence l'exception d'incompétence matérielle soulevée par l'Etat défendeur »*[838]. Avant de donner cette conclusion, la Cour relevait *« qu'en vertu de l'article 3(1) du Protocole, elle a la compétence matérielle pour connaître de tous les différends dont elle est saisie concernant l'interprétation et l'application de la Charte, du Protocole et de tout autre instrument pertinent relatif aux droits de l'homme ratifié par l'Etat concerné »*[839].

En outre cette Cour est également fondamentale, parce qu'elle a la possibilité d'être saisie par des individus et des ONG. En effet, conformément à l'article 5 (3) du Protocole, *la Cour peut permettre aux individus ainsi qu'aux organisations non-gouvernementales (ONG) dotées du statut d'observateur auprès de la Commission africaine, d'introduire des requêtes directement devant elle conformément à l'article 34 (6) du Protocole l'instituant*. Celui-ci stipule « *A tout moment à partir de la ratification du présent Protocole, l'Etat doit faire une déclaration acceptant la compétence de la Cour pour recevoir les requêtes énoncées à l'article 5(3) du présent Protocole. La Cour ne reçoit aucune requête en application de l'article 5(3) intéressant un Etat partie qui n'a pas fait une telle déclaration* ». Toutefois même si (comme indiqué plus haut), tous les Etats étudiés n'ont pas fait la déclaration acceptant la compétence de la Cour pour recevoir les requêtes énoncées à l'article 5 (3), les individus et les ONG pourront tenter de saisir indirectement la Cour via la Commission africaine. En effet, même si à l'heure actuelle il n'existe aucune saisine de la Cour par la Commission sur des affaires portant sur les DESC en général et le droit au logement en particulier, la Commission saisie d'une communication sur les violations graves et flagrantes des droits de la Charte, peut décider de saisir elle-même la Cour[840]. On peut dès lors considérer

[838] CourADHP, affaire *AKWASI boateng & 351 autres c. République du Ghana,* requête n° 059/2016, 27 novembre 2020 §§, 44, 45.
[839] *Ibidem,* § 42.
[840] Cf. Règle 130 (1) du Règlement intérieur de la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples « *1. La Commission peut, avant de statuer sur la recevabilité d'une Communication ayant fait l'objet d'une saisine en vertu*

que la saisine de la Cour par une victime est indirecte car elle passe par la Commission africaine. La consécration d'un droit d'accès direct ou indirect des personnes énumérées ci-dessus au prétoire de la Cour africaine constitue dès lors une véritable révolution juridico-institutionnelle[841].

La Cour ADHP a eu l'occasion à plusieurs reprises d'indiquer les personnes contre lesquelles lesdites prétentions sont invoquées. En effet, dans l'affaire *AKWASI Boateng & 351 autres c. République du Ghana* précité, elle indiqua : « *La compétence de la Cour repose sur le principe selon lequel les Etats ont l'ultime responsabilité du respect des droits de l'homme et, en tant que tels, sont les principaux responsables de l'exécution de leurs obligations. Ce principe découle, in casu, des articles 5 et 34(6) du Protocole* »[842]. Partant de là, elle termina par dire : « *En l'espèce, les deuxième et troisième parties défenderesses, respectivement J. E. Ellis et Emmanuel Wood et le chef Morkwa, ne sont pas des Etats parties au Protocole, mais des particuliers et aucune action ne peut être entendue contre eux devant la Cour de céans. Comme indiqué au paragraphe 2 de la présente Décision, le premier Défendeur est un Etat, qui est devenu partie au Protocole le 16 août 2005 et, à ce titre, remplit les conditions requises pour agir devant la Cour de céans, en vertu des articles 5 et 34(6) du Protocole, lus conjointement. En conséquence, la seule partie en l'espèce ayant la qualité de Défendeur devant la Cour de céans est la République du Ghana* »[843]. Dans le même ordre d'idées, la Cour a souligné que « *[...] ce qui est expressément envisagé par le Protocole, c'est précisément une situation où des requêtes émanant d'individus et d'ONG sont introduites contre des Etats parties...* ». Déjà dans l'affaire *Femi Falana c. Union africaine,* la Cour africaine avait considéré que même si l'Union africaine représente les Etats parties au Protocole, elle n'est pas elle-même partie au Protocole et estima donc qu'elle n'était pas compétente pour connaître de la requête[844].

Encore faut-il également que l'affaire relève de la compétence temporelle de la Cour. Dans l'affaire *AKWASI Boateng & 351 autres c. République du Ghana* précitée, l'Etat défendeur soutenait que la Cour n'avait pas de compétence temporelle pour connaître de l'espèce. Il affirmait que les violations alléguées étaient antérieures à son adhésion à la Charte et à sa ratification du

des articles 48, 49 ou 55 de la Charte, décidé que la Communication devrait être renvoyée à la Cour, sous réserve que l'Etat défendeur ait ratifié le Protocole de la Cour africaine ».

[841] Voir Mutoy MUBIALA, « La Cour africaine des droits de l'homme et des peuples : mimétisme institutionnel ou avancée judiciaire ? *», op. cit.* , p. 780.

[842] CourADHP, affaire *AKWASI boateng & 351 autres c. République du Ghana*, précité § 32.

[843] *Ibidem,* §§ 35, 36, 37.

[844] CourADHP, affaire *Femi Falana c. Union africaine,* requête n° n° 001/11 (26 juin 2012), § 71.

Protocole. Il ajoutait qu'il avait procédé à d'autres transactions concernant les terres de la Communauté Twifo (au Ghana) avant de devenir partie au Protocole. La Cour constata que les cinq lois contre lesquelles portaient les allégations des requérants avaient été non seulement promulguées avant que l'Etat défendeur ne devienne partie à la Charte et au Protocole, mais également que l'action de ces lois sur ladite Communauté avait cessé. La Cour fit donc droit à l'exception soulevée par l'Etat défendeur selon laquelle elle n'avait pas compétence pour connaître de la plainte[845].

L'article 27 du Protocole confère à la Cour une très grande liberté et un large pouvoir discrétionnaire « *lorsqu'elle estime qu'il y a eu violation d'un Droit de l'Homme ou des Peuples* […]*, d'ordonner toutes mesures appropriées afin de remédier à la situation, y compris le paiement d'une juste compensation ou l'octroi d'une réparation* ». C'est en application de cette disposition que la Cour a rendu quelques arrêts relatifs à la réparation.

Si, en vertu de l'article 30 du protocole, les Etats parties s'engagent expressément à « *se conformer aux décisions de la Cour* » et à « *en assurer l'exécution dans le délai fixé par elle »,* tel n'est pas le cas dans la pratique. Certes, afin d'éviter l'inexécution des décisions de la Cour par les Etats, il a été instauré un pouvoir de suivi, confié au conseil des Ministres de l'UA qui, en application de l'article 29*, « veille à leur exécution au nom de la Conférence ».* Dès lors la Cour soumet à chaque session ordinaire de la Conférence de l'OUA/UA un rapport annuel de ses activités[846] où les réticences des Etats à exécuter les arrêts sont mentionnées. Par la suite, la conférence prend les mesures nécessaires afin de garantir le respect des arrêts de la Cour. Les éventuelles victimes d'atteinte à leur droit à un logement convenable pourraient ainsi avoir la possibilité d'être logées dans des conditions idoines. Cette solution plus « réaliste »[847] que celle de la Charte est similaire à celle du système européen où l'exécution des arrêts rendus par la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH) est confiée au Comité des Ministres du Conseil de l'Europe (CE). Cependant, la pratique révèle que les Etats condamnés exécutent difficilement les arrêts de la Cour, certains ayant même retiré leur déclaration unilatérale de l'article 5(3) du protocole.

---

[845] CourADHP, *affaire AKWASI boateng & 351 autres c/. République du Ghana,* précité, §§ 62-63.

[846] Voir article 31 du protocole *« La Cour soumet à chaque session ordinaire de la Conférence un rapport annuel sur ses activités. Ce rapport fait état en particulier des cas où un Etat n'aura pas exécuté les décisions de la Cour »*

[847] ATANGANA AMOUGOU Jean-Louis, « Avancées et limites du système africain de protection des droits de l'homme : La naissance de la Cour africaine des droits de l'homme et des peuples », *op. cit.*, p. 177.

En tout état de cause, les DESC en général, le droit au logement en particulier, sont justiciables devant la Cour de justice de la CEDEAO qui a, à maintes reprises, rappelé aussi bien la justiciabilité des DESC que les obligations « positives » des Etats.

Paragraphe II : La justiciabilité du droit au logement devant la Cour de justice de la CEDEAO

A la suite du processus continental d'appropriation des droits de l'homme à travers l'adoption de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples, la Communauté Economique des Etats de l'Afrique de l'Ouest, s'est emparée de la question des droits de l'homme. Pour mieux l'appréhender, il faut se référer à l'observation de Thierno KANE pour qui « *C'est dans la Déclaration de Principes politiques de 1991*[848] *que la Communauté marqua sa forte adhésion au respect des droits de la personne humaine et son attachement à l'Etat de droit, socle de toute bonne gouvernance*[849]*. Les Etats membres sont ainsi « déterminés à conjuguer (leurs) efforts en vue de promouvoir la démocratie dans la sous- région sur la base du pluralisme politique et du respect des droits fondamentaux de l'Homme tels que contenus dans les instruments internationaux en matière de Droits de l'Homme universellement reconnus et dans la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples »*[850]*. Ces principes fondamentaux auxquels ont adhéré les Chefs d'Etat et de Gouvernement ont été incorporés dans le Traité révisé de la CEDEAO de 1993 qui fait spécifiquement référence aux Droits de l'Homme dès son préambule*[851]*. La Communauté s'engage en effet à faire respecter, à promouvoir et à protéger les Droits de l'Homme dans chaque Etat membre conformément à la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples* »[852].

---

[848] Déclaration de Principes politiques A/DCL.1/7/91 de la CEDEAO adoptée par la Conférence des Chefs d'Etat et de Gouvernement le 6 juillet 1991 à Abuja.

[849] Le professeur KANTE rappelle en effet cette exigence matricielle qui fonde tout Etat de droit, en déclarant qu'*« il n'y a d'Etat de droit si les droits des citoyens sont seulement reconnus et non juridictionnellement garantis »*, Babacar KANTE, « Démocratie et gouvernance, facteurs de paix ? », *in* Colloque international en hommage à Gerti HESSELING : *A l'ombre du droit*, les 15 et 16 décembre 2011 à L'Université Gaston Berger de Saint-Louis (SENEGAL), Paris, L'Harmattan, p. 37.

[850] *Ibidem*

[851] Paragraphes 4 et 5 du Préambule du Traité révisé de la CEDEAO « … *CONVAINCUS que la promotion du développement économique harmonieux de nos Etats requiert une coopération et une intégration économiques efficaces qui passent essentiellement par une politique résolue et concertée d'autosuffisance ; ayant à l'esprit la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples et la Déclaration de Principes politiques de la Communauté Economique des Etats de l'Afrique de l'Ouest adoptée par la Quatorzième Session ordinaire de la Conférence des Chefs d'Etat et de Gouvernement le 6 juillet 1991 à Abuja ;…* ».

[852] Thierno KANE, *La Cour de Justice de la CEDEAO à l'épreuve de la protection des Droits de l'Homme*, Mémoire de Maitrises en sciences juridiques de l'Université Gaston Berger de Saint- Louis Sénégal, 2012, disponible à

Pour rendre effectifs ces principes désormais consacrés dans le traité, l'organisation sous régionale dans le souci de veiller au respect et à l'application des normes protectrices des droits de l'homme s'est dotée d'une institution autonome à caractère juridictionnel. En effet, les Etats membres de la CEDEAO, ont donné compétence à la Cour de justice de la CEDEAO[853] pour connaître des cas de violation des Droits de l'Homme.

Ainsi, « *depuis cette grande réforme qui a élargi le champ de compétence de la Cour de la CEDEAO, les citoyens ouest africains*[854]*, victimes de violations de droits humains de la part d'un Etat membre de la Communauté, peuvent désormais accéder au prétoire du juge communautaire*[855] *à l'épreuve de la protection des droits de l'homme* »[856]. En effet, le Protocole additionnel A/SP.1/01/05 du 19 janvier 2005 portant amendement du Protocole A/P/17/91 relatif à la Cour de justice de la Communauté permet à la juridiction communautaire de connaître de tous les cas de violations des Droits de l'Homme intervenant sur le territoire de tout Etat membre de la CEDEAO et consacre en même temps un accès individuel direct au prétoire de la Cour[857]. A cela s'ajoute l'abandon de l'exigence de l'épuisement des voies de recours internes[858]. De ce fait, « *Par*

https://www.memoireonline.com/02/14/8706/La-Cour-de-Justice-de-la-CEDEAO--l-epreuve-de-la-protection-des-Droits-de-l-Homme.html#fnref11

[853] Ainsi que souligné par Thierno KANE, *La Cour de Justice de la CEDEAO à l'épreuve de la protection des Droits de l'Homme*, *op. cit.*, « la Cour de justice est l'organe judiciaire de la CEDEAO créée conformément au Protocole A/P1/7/91 du 6 juillet 1991. Il faut noter qu'à ce titre les articles 4 et 11 du traité originaire de 1975 prévoyaient la création d'un « Tribunal » ; il fallut attendre l'adoption du Protocole d'Abuja en 1991 pour que ses compétences et son fonctionnement soient réglementés et que sa dénomination soit transformée : le « tribunal » laissant place à la « Cour » avec le traité de révision de Cotonou du 24 juillet 1993. Le siège de la Cour se trouve à Abuja, au Nigéria ».

[854] Est considéré comme citoyen de la communauté d'après le protocole du 29 mai 1982 portant code de citoyenneté de la Communauté : « *toute personne qui, par la descendance, a la nationalité d'un Etat membre et qui ne jouit pas la nationalité d'un Etat non membre de la communauté* ».

[855] Cf. CJ CEDEAO, affaire *Hadijatou Mani Koraou c. la République du Niger*, 27 octobre 2008 où la Cour affirma qu'elle n'a pas pour rôle d'examiner les législations des Etats Membres de la Communauté in abstracto, mais plutôt d'assurer la protection des droits des individus lorsque ceux-ci sont victimes de violations de ces droits qui leur sont reconnus, et ce, par l'examen des cas concrets présentés devant elle (§ 60).

[856] Thierno KANE, *La Cour de Justice de la CEDEAO à l'épreuve de la protection des Droits de l'Homme*, *op. cit.*

[857] *Ibidem.* Selon les dispositions de l'article 10 du Protocole amendé : « *Peuvent saisir la Cour :* […] *c) toute personne physique ou morale pour les recours en appréciation de la légalité contre tout acte de la Communauté lui faisant grief ; d) toute personne victime de violations des droits de l'homme ;* […] ». « *Cette ouverture est une véritable aubaine, voire, une première dans l'univers institutionnel africain de protection des droits de l'homme* », Robert YOUGBARE, « La garantie communautaire du droit à la nationalité dans le cadre de la CEDEAO », *Revue CAMES/SJP*, n 001, *2018*, p. 496.

[858] Voir notamment l'affaire *Dame Hadijatou Mani Koraou c. la République du Niger, où* la CJ CEDEAO tout en reconnaissant le caractère subsidiaire de sa juridiction n'a pas suivi la partie défenderesse qui estimait que la saisine de la juridiction communautaire est subordonnée à l'épuisement des voies de recours internes. Contre cette idée, la Cour observa que la protection des droits de l'homme par des mécanismes internationaux tout en demeurant subsidiaire peut s'accommoder avec une interprétation très souple de la règle de l'épuisement des voies de recours internes (CJ CEDEAO *Dame Hadijatou Mani Koraou c. République du Niger* du 27 octobre 2008, §§ 36-45). Voir Thierno KANE, *La Cour de Justice de la CEDEAO à l'épreuve de la protection des Droits de l'Homme*, *op. cit.*

rapport au système interne étatique de protection des Droits de l'Homme, nous pouvons dire que l'existence de la CJ CEDEAO est un véritable havre pour les citoyens ouest Africains, victimes de violations de droits humains »[859] ; car malgré sa relative jeunesse, la CJ CEDEAO a acquis un dynamisme remarquable, en matière de droits de l'homme et des peuples. Ainsi, pour ce qui est de l'application des dispositions des instruments de protection des droits de l'homme, le champ de compétence de cette institution est des plus ouverts puisque cette compétence n'est pas limitée à des instruments précis, mais à tous les instruments qui lient les Etats parties[860].

Une lecture des décisions de ladite Cour révèle une jurisprudence proactive, non pas sur le droit au logement en particulier, mais sur la question de la justiciabilité des DESC. La Cour a en effet admis l'invocation devant elle, non seulement des dispositions de la Charte africaine[861], mais également de celles du PIDESC. Ainsi, *« à l'occasion d'une plainte introduite contre la Côte d'Ivoire, suite à l'emprisonnement d'une femme enceinte, pour non diligence de l'Etat à mettre la femme et son enfant dans des conditions propices à la naissance de l'enfant et à son éducation, la Cour a admis le caractère directement applicable de certaines dispositions du PIDESC, tel que celles garantissant le droit à l'éducation primaire gratuite* »[862]. De même, la Cour a admis que les dispositions du PIDESC étaient invocables devant elle notamment dans l'affaire *Socio-Economic Rights and Accountability Project (SERAP) contre la République fédérale du Nigéria*. Il était question d'une violation des droits à la santé et à un niveau de vie décent et du droit au développement économique et social de la population du delta du Niger. La Cour indiqua : « *il est évident que la République fédérale du Nigéria ne peut invoquer la non-justiciabilité ou l'absence de caractère exécutoire du PIDESC pour se soustraire à sa responsabilité d'assurer la protection de ses citoyens et le respect de leurs droits inscrits dans le cadre des engagements pris vis-à-vis*

[859] Alioune SALL, *La justice de l'intégration : Réflexion sur les institutions judicaires de la CEDEAO et de l'UEMOA,* Dakar, L'harmatan Sénégal, 2018, p 25

[860] Voir Robert YOUGBARE, *Séminaire de formation sur la justiciabilité des droits économiques, sociaux et culturels*, 21-23 février 2011, Ouagadougou (Joly hôtel), Burkina Faso, rapport OHCHR, 23 février 2011, disponible à https://www.ohchr.org/Documents/AboutUs/Francophonie/Rapport_seminaire_justiciabiliteDESC.pdf

[861] Avant l'affaire *SERAP c. République fédérale du Nigéria*, la cour avait affirmé sa compétence pour interpréter et appliquer les DESC, notamment dans l'affaire ECW/CCJ/APP/05/07, *Etim Moïse Essien c. Gambie*. Répondant à la quatrième question à elle posée relative à sa compétence pour statuer sur l'affaire, elle affirma : « *Les réclamations du Requérant basées sur l'exploitation économique et sa réclamation du droit à percevoir un salaire égal pour un travail égal, sont reconnues par les Articles 5 et 15 de la Charte Africaine des droits de l'homme et des Peuples. Ces dispositions sont applicables par la Cour en vertu de l'Article 4 (g) du Traité Révisé et de l'Article 10 (d) du Protocole Additionnel relatif à la Cour* » (§ 36).

[862] Voir, Robert YOUGBARE, *Séminaire de formation sur la justiciabilité des droits économiques, sociaux et culturels*, 21-23 février 2011, Ouagadougou (Joly hôtel), Burkina Faso, rapport OHCHR, 23 février 2011, *op. cit.*

de la Communauté économique des Etats de l'Afrique de l'Ouest et de la Charte. La Cour déclare qu'elle a compétence pour étudier toutes les affaires dans lesquelles les Requérants invoquent le PIDCP et le PIDESC »[863]. Dans l'affaire *SERAP c. République fédérale du Nigéria et la Commission sur l'éducation de base universelle,* la Cour a rendu un jugement fondamental sur la justiciabilité du droit à l'éducation en Afrique. A la question de savoir si elle possédait la compétence pour examiner une plainte relative au droit à l'éducation garanti par la Charte Africaine des droits de l'hommes et des Peuples bien qu'il puisse être soutenu que ce droit ne soit pas opposable au regard de la constitution nationale ou de la loi du Nigéria (§ 3.1-4), la Cour répondit « *Il est de droit commun que cette Cour est habilitée à appliquer les dispositions de la Charte africaine des droits de l'Homme et des Peuples et son article 17 garantit le droit à l'éducation*. (Dès lors) *Il est bien établi que les droits garantis par la Charte africaine des Droits de l'Homme et des Peuples sont justiciables devant cette Cour* »[864]. Citant l'article 9(4) du Protocole additionnel au traité l'établissant et l'article 4 (g) du traité CEDEAO révisé[865], elle rejeta ainsi l'argument du gouvernement nigérian selon lequel « *l'éducation est purement une directive du gouvernement et non un droit des citoyens* » (§ 3.2*)* et reconnut une distinction entre la promotion de l'éducation au sein du cadre national du Nigéria et le droit à l'éducation prévu dans la Charte africaine à laquelle le Nigéria est partie. Dès lors, pour elle, « *étant donné que la demande du plaignant était en application d'un droit garanti par les dispositions de la Charte africaine, l'affirmation du deuxième défendeur selon laquelle le droit à l'éducation n'est pas justiciable car il relève des principes directeurs de la politique de l'Etat ne peut pas tenir* »[866]. La Cour a également jugé que le plaignant avait un intérêt à agir sur le fondement de *l'actio popularis* qui permet à toute personne ou entité de contester la violation d'un droit public, précisant que le

[863] CJ-CEDEAO, *SERAP c. République fédérale du Nigéria,* arrêt N°ECW/CCJ/JUD/18/12, tenue à IBADAN au Nigéria le 14 décembre 2012, §§ 39-40.
[864] *CJ CEDEAO, SERAP c. République fédérale du Nigéria et la Commission sur l'éducation de base universelle, No. ECW/CCJ/AAP/0808, 27 octobre 2009,* § 19.
[865] Article 4 (g) du Traité révisé de la CEDEAO : *« il est bien établi que les droits garantis par la Charte africaine sont justiciables devant la Cour* ». L'article 9 (4) du Protocole additionnel donne la compétence de la Cour pour déterminer les cas de violations des droits de l'homme dans les Etats membres de la CEDEAO alors que l'article 4 (g) du Traité révisé de la CEDEAO a incorporé la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples dans ce traité.
[866] *CJ CEDEAO, SERAP c. République fédérale du Nigéria et Commission de l'éducation de base universelle,* précité, § 19.

demandeur doit établir qu'un intérêt public (collectif) digne d'être protégé a été violé et que ce droit est opposable[867].

Or, nous avons vu que le droit au logement est un droit garanti par la Charte africaine des droits de l'homme et des Peuples à travers la combinaison de l'article 14, qui garantit le droit de propriété, l'article 16 le droit à la santé et l'article 18 (1) la protection de la famille par l'Etat. Tout individu qui ne trouve pas de solution dans la protection de son droit au logement a donc la possibilité de saisir le juge communautaire pour obtenir satisfaction et ce, par un arrêt revêtu de l'autorité de la chose jugée[868]. Ainsi, entre la juridiction communautaire et la juridiction interne, nous sommes persuadés que le citoyen ouest africain dans la recherche de la protection de son droit au logement en cas de difficulté au niveau interne choisira sans réserve la première.

Il le fera ainsi, parce que « *la portée des décisions de la Cour de Justice de la CEDEAO a été précisée par le protocole de 1991, qui dispose à son article 62 que [l'arrêt a force obligatoire à compter du jour de son prononcé]. Le traité révisé de 1993 est plus explicite, en précisant que [les décisions de la Cour de Justice ont force obligatoire à l'égard des Etats membres, des institutions de la Communauté et des personnes physiques et morales][869]. Sous l'empire du droit communautaire, les autorités nationales doivent donc respecter les engagements auxquels ils ont souscrit notamment en se conformant aux décisions rendues par la Cour communautaire. En outre, en ratifiant le Traité de la CEDEAO, les Etats sont déterminés selon l'article 5 à se « garder de toute action pouvant entraver la réalisation des [...] objectifs [de la Communauté] » et se sont engagés [à honorer leurs obligations selon le présent Traité]* »[870]. Le Protocole relatif à la Cour

---

[867] Elle l'indique au dernier paragraphe de sa décision par les termes suivants : « *Un examen attentif des raisons ci-dessus et du droit international public en général, qui est dans l'ensemble en faveur de la promotion des droits de l'homme et de la limitation des obstacles à une telle promotion, confirme l'idée que dans les litiges d'intérêt public, le plaignant n'a pas à démontrer qu'il a subi des dommages corporels ou qu'il a un intérêt particulier qui doit être protégé pour avoir qualité pour agir. Le demandeur doit établir qu'il existe un droit public digne de protection qui aurait été violé et que l'affaire en question est justiciable. Il s'agit d'un développement sain dans la promotion des droits de l'homme et cette Cour doit lui donner son poids, afin de satisfaire les aspirations des citoyens de la sous-région dans leur quête d'un régime de droits de l'homme omniprésent* », *CJ CEDEAO, SERAP c. République fédérale du Nigéria et Commission de l'éducation de base universelle,* précité, para 33.

[868] Ainsi, dans la décision rendue le 7 octobre 2011 *Isabelle Manavi Ameganviet et autres contre Etat du Togo,* la Cour a ordonné à l'Etat du Togo de réparer la violation des droits de l'homme et de payer à chacun des députés « démissionnaires » le montant de trois millions de francs CFA. Voir CJ-CEDEAO, *Isabelle Manavi Ameganviet et autres contre Etat du Togo,* arrêt n° ECW/CCJ/JUD/09 du 7 octobre 2011.

[869] Cf. Art 15 (4) du Traité révisé.

[870] R YOUGBARE, « Le mécanisme de garantie des droits de l'homme de la CEDEAO : entre emprunt et appropriation des instruments du système continental », *Annuaire africain des droits de l'homme,* février 2018, pp. 259-294. Disponible à https://www.pulp.up.ac.za/images/pulp/books/journals/AHRY_2018/Yougbar%C3%A9%202018.pdf

de justice de la CEDEAO de 2005 dispose quant à lui que les jugements de la Cour doivent prendre la forme d'un mandat d'exécution que le greffe principal remet à l'Etat concerné[871], les Etats étant tenus d'établir ou de désigner l'autorité nationale responsable de la mise en œuvre des jugements de la Cour[872].

Cela dit, le respect des décisions de la Cour demeure largement tributaire de la bonne volonté des Etats membres qui demeurent maîtres de l'exécution des arrêts de la Cour[873]. Les organes sous régionaux sont ainsi également confrontés à des défis en ce qui concerne la mise en œuvre des décisions. Toutefois, « *le faible taux d'exécution constaté par les rapports du greffe de la Cour de Justice de la Communauté ne remet pas en cause le principe du caractère obligatoire et exécutoire des décisions de la Cour et le mérite d'ensemble du dispositif communautaire. En effet, la Cour de Justice est inscrite dans un système institutionnel doté de mécanismes pour faire respecter son droit, notamment celui repris dans l'Acte Additionnel A/SA.13/02/12 du 17 février 2012 portant régime des sanctions applicables à l'encontre des Etats membres qui n'honorent pas leurs obligations vis-à-vis de la CEDEAO. Aux termes de cet acte additionnel, les Etats qui ne respecteraient pas les décisions prises par les organes de la Communauté, y compris les décisions de la Cour de Justice, [encourent des sanctions judiciaires et des sanctions politiques]*[874] »[875], la sanction judiciaire étant la constatation d'un manquement qui ouvre la voie aux mécanismes politiques[876].

[871] Protocole de la CEDEAO 2005, art. 24.

[872] En comparaison, le Protocole de Ouagadougou s'abstient de conférer une dimension exécutoire aux arrêts de la Cour d'Arusha, se contentant de responsabiliser les Etats parties pour l'exécution de ces arrêts, en disposant, à son article 30, que « Les Etats parties au [...] Protocole s'engagent à se conformer aux décisions rendues par la Cour dans tout litige où ils sont en cause et à en assurer l'exécution dans le délai fixé par la Cour ». Voir en ce sens R YOUGBARE, « Le mécanisme de garantie des droits de l'homme de la CEDEAO : entre emprunt et appropriation des instruments du système continental », *Annuaire africain des droits de l'homme,* février 2018*, op. cit.*, note 113.

[873] C'est ce que démontre S Horace ADJOLOHOUN dans sa thèse consacrée précisément à l'étude de l'exécution des décisions de la Cour de justice de la communauté (CEDEAO). Voir SH ADJOLOHOUN, *Giving effect to the human rights jurisprudence of the Court of justice of the Economic Community of West African States. Compliance and influence*, PhD Thesis University of Pretoria 2013 selon R YOUGBARE, « Le mécanisme de garantie des droits de l'homme de la CEDEAO : entre emprunt et appropriation des instruments du système continental », *op. cit.*

[874] Art 3(1) de l'Acte additionnel A/SA 13/02/2012.

[875] R YOUGBARE, « Le mécanisme de garantie des droits de l'homme de la CEDEAO : entre emprunt et appropriation des instruments du système continental », *op. cit.*

[876] Pour une vision d'ensemble de ce dispositif concernant l'exécution des décisions de la Cour, Robert YOUGBARE (« Le mécanisme de garantie des droits de l'homme de la CEDEAO : entre emprunt et appropriation des instruments du système continental », *op. cit*.) renvoie à l'étude d'Adjolohoun, *op. cit.*

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE

L'étude a montré la difficile efficacité des mécanismes internationaux à pallier les défaillances des systèmes interne. En effet, le possible accès des individus CODESC est soumis à la ratification par nos Etats du Protocole facultatif au PIDESC.

Toutefois, même s'il est reproché aux décisions des organes non juridictionnels, leur caractère non-contraignant à l'endroit des Etats auteurs des violations du droit au logement, la jurisprudence dégagée par eux devrait contribuer progressivement à l'émergence et la consolidation d'une protection de ce droit.

Si la compétence de la Cour africaine pour connaître de plaintes d'individus et ONG est conditionnée à une acceptation unilatérale des Etats, la Cour peut être saisie indirectement. Toutefois, selon Robert YOUGBARE, « *ces limites peuvent être compensées en Afrique de l'Ouest par l'établissement de la compétence de la Cour de justice de la CEDEAO pour connaître de plaintes fondées sur la violation des droits de l'homme. Cet attelage de la problématique des droits de l'homme au processus de réalisation d'une intégration économique a donné lieu à l'émergence d'un système atypique de protection des droits de l'homme dont l'une des spécificités demeure l'absence d'un catalogue propre de droits de l'homme mais qui est corrigée par un mécanisme de recours, voire un procédé d'emprunt de droits contenus dans des instruments à l'origine exogènes par rapport au système communautaire* »[877]. Et il n'est pas rare que cette Cour sanctionne les manœuvres du législateur ou du pouvoir exécutif tendant à violer la constitution et les normes internationales. Ainsi, Les normes relatives à la réalisation du droit au logement, bien que d'emprunt, bénéficient dans le système de la CEDEAO d'une protection relativement meilleure, comparée à celle accordée par le système universel ainsi que par le système continental africain[878].

[877] Robert YOUGBARE, « Le mécanisme de garantie des droits de l'homme de la CEDEAO : entre emprunt et appropriation des instruments du système continental », *op. cit.*, p. 294.
[878] *Ibidem*, p. 281 au sujet des droits de l'homme en général.

CONCLUSION TU TITRE PREMIER

Dans l'étude de ce Titre, il était question de souligner les limites de la justiciabilité du droit au logement, tant au niveau des ordres internes des Etats d'Afrique de l'Ouest que dans l'ordre international. Ces limites sont telles que les règles de fond relatives à ce droit ne sont pas suffisamment respectées et que le droit à un recours effectif en cas d'allégation de violation de ces règles n'est pas suffisamment établi au regard des exigences internationales opposables à ces Etats telles que celles-ci sont interprétées par les différents organes internationaux en charge de contrôler son respect.

Pour s'en rendre compte, on a essayé de montrer les défaillances des Etats d'Afrique de l'Ouest alors même qu'il existe dans ces Etats des règles de fond et de procédure censées garantir la protection de ce droit, en particulier la faculté pour tout intéressé de soumettre une réclamation, de déclencher une mesure tendant à faire cesser une violation de celui-ci ou à assurer aux victimes une réparation équitable. Cependant, ces garanties juridictionnelles présentent des défaillances qui empêchent de rapprocher la justice des justiciables et font de l'accès au juge dans ces Etats une véritable bataille. Il s'agit notamment des divers frais de procédure et honoraires qui ne sont pas à la portée de tous les individus, de la faible décentralisation des juridictions et de la couverture juridictionnelle limitée. Il s'agit également de l'insuffisante indépendance du juge d'Afrique de l'Ouest à l'égard des autres pouvoirs, en particulier le pouvoir exécutif.

Indépendamment de ces facteurs, le droit au logement reste, malgré la présence de jurisprudences satisfaisantes, très mal appréhendé par le juge, tant par le juge judiciaire que par le juge administratif, le juge constitutionnel n'ayant pas encore pris sa part dans la protection de ce droit[879]. Cette situation amène à penser qu'il serait chimérique de croire que le droit au logement dans les Etats étudiés puisse bénéficier d'une véritable protection juridictionnelle digne des attendus internationaux.

Par ailleurs, d'accord avec le professeur DEGNI-SEGUI pour qui on doit : *« passer de la protection nationale à la protection régionale en passant par la protection universelle »*[880], nous

[879] Et ce, alors que « Le rôle d'une Cour constitutionnelle, qui entend pleinement assurer son rôle de contre-pouvoir, est d'écouter et, s'il échet, de protéger ceux dont les intérêts ont été délaissés dans les hémicycles parlementaires et les cénacles gouvernementaux », M. VERDUSSEN, *Les douze juges, La légitimité de la Cour constitutionnelle*, Bruxelles, Editions Labor, 2004, p. 52.

[880] René DEGNI-SEGUI, *Les droits de l'homme en Afrique noire francophone : Théories et réalités*, Abidjan, Imprimob, 1997, pp 4-5

nous sommes demandé si les protections internationales n'étaient pas aptes à pallier ces limites internes aux Etats d'Afrique de l'Ouest.

Certes, on ne peut pas contester un « apport de la jurisprudence internationale » à la consolidation de l'effectivité et de la protection du droit au logement et des droits économiques, sociaux et culturels en général[881] et on peut admettre que le contentieux du droit au logement peut trouver sa protection auprès des organes internationaux de protection des droits de l'homme en cas de difficulté au niveau interne. Toutefois, cette protection est soumise à son acceptation par les Etats et force est de reconnaître que les Etats d'Afrique de l'Ouest n'ont au mieux accepté qu'un contrôle de la Cour de justice de la CEDAO[882], rejetant celui du Comité des droits économiques, sociaux et culturels en refusant de ratifier son Protocole facultatif ainsi que celui de la Cour en refusant de reconnaître la compétence de celle-ci pour connaître des plaintes d'individus et ONG. Il n'est pas sûr que cela suffise à corriger la trop faible justiciabilité interne du droit au logement de manière à satisfaire aux commandements et recommandations du droit international.

[881] Voir Karl VASAK, *Les dimensions internationales des droits de l'homme : Manuel destiné à l'enseignement des droits de l'homme dans les universités*, Paris, U.N.E.S.C.O., 1978, 780 pages.
[882] Voir Robert YOUGBARE, « Le mécanisme de garantie des droits de l'homme de la CEDEAO : entre emprunt et appropriation des instruments du système continental », *op. cit.*, p 295

TITRE II :

LES DEFAILLANCES DU CONTROLE JURIDICTIONNEL DU DROIT AU LOGEMENT

Le droit au logement est comme un droit humain. Il est donc important dans le cadre de la définition des stratégies susceptibles de garantir sa mise en œuvre dans les Etats d'Afrique de l'Ouest, de prendre en considération la portée de son contrôle juridictionnel.

Il faut notamment l'existence préalable de normes dont le respect s'impose à l'Administration et aux autres personnes, auxquelles le juge pourra confronter les actes des autorités et des particuliers. Malheureusement, cependant, le constat est que plusieurs personnes n'ont même pas conscience de l'existence des droits de l'homme en général[883] et du droit au logement en particulier, *a fortiori* qu'elles en sont les titulaires. Cela s'explique par le fait que ce droit est perçu par les populations de ces Etats comme de simples « *déclarations d'ordre politique s'adressant au législateur lui indiquant une orientation dans son intervention législative* », comme l'indiquait N. ALIPRANTIS en ce qui concerne les droits sociaux en général[884]. En conséquence, le système juridique de ces Etats n'arrive pas à assurer un environnement propice à l'évolution du droit au logement. Partant, le contrôle juridictionnel de ce droit n'est pas approprié à une véritable mise en œuvre des droits dans l'ordre interne de ces Etats, laquelle devrait consister à prévoir les « *garanties juridiques voulues pour que toutes les personnes relevant de sa juridiction puissent individuellement ou en association avec d'autres jouir en pratique de tous leurs droits et toutes leurs libertés* »[885].

La question se pose également de la persistance des modes traditionnels de règlement des conflits dont les méthodes semblent imprécises pour un observateur non averti, mais ont pourtant un impact important sur l'intensité du contrôle de ce droit par les organes juridictionnels.

La mise en œuvre du droit au logement dans les Etats de l'Afrique de l'Ouest rencontre des difficultés qui tiennent en particulier au contenu des décisions juridictionnelles. En effet, si le rôle du juge est si mal compris aujourd'hui dans notre matière, cela tient vraisemblablement au fait que les décisions qu'il rend ne correspondent pas aux attentes des citoyens. Même si ces décisions sont des décisions de justice, elles sont souvent injustes, faisant fi des règles juridiques internationales de protection de ce droit. En effet, ces décisions sont telles parce que comme l'indique Alioune

[883] Lire le Rapport du Centre pour la bonne Gouvernance Démocratique (CGD), « Participation citoyenne et qualité de la gouvernance locale : l'expérience du Burkina Faso », juillet 2011, p. 22.
[884] Nicolas ALIPRANTIS, « Les droits sociaux sont justiciable ! », *in droit social n°2*, Paris, LITEC, février 2006, pp. 158 s.
[885] Cf. art. 2 de l'annexe I de la déclaration sur le droit et la responsabilité des individus et organes de la société de promouvoir et protéger les droits de l'Homme et les libertés fondamentales universellement reconnus, adoptée par la résolution 53/ 144 du 9 décembre 1998 de l'Assemblée générale de l'ONU.

Badara FALL « *les juges statuent quelquefois selon leurs sentiments. Cette façon de faire est d'autant plus dangereuse qu'elle conduit inévitablement à la non-application des règles. Plus encore, les jugements prononcés, même justifiés au regard des lois en vigueur, ne reçoivent pas l'adhésion des populations concernées pour la simple raison qu'ils ne correspondent pas à l'idée de justice, en tant que représentation sociale, que se font dans leur esprit, les membres d'une même communauté* »[886].

Il faudra également étudier le manque d'effectivité des décisions de justice. En effet, les jugements concernant des particuliers et condamnant l'Etat sont rarement exécutés du fait d'une Administration récalcitrante[887] bien que les Etats aient l'obligation de faire cesser immédiatement les violations et au-delà, de procéder sans délai à l'acquittement des obligations pécuniaires, le cas échéant[888].

La défaillance du contrôle juridictionnel du droit au logement dans les Etats étudiés doit ainsi être étudiée au regard de l'utilisation des mécanismes de contrôle (CHAPITRE I) ainsi que du problème de l'intensité du contrôle et de l'exécution des décisions (CHAPITRE II).

[886] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *in* Jacques-Yvan MORIN et Ghislain OTIS, *Les défis des droits fondamentaux: -universalité et diversité, -droit au développement, -liberté de religion, -statut du juge en Afrique* (actes des deuxièmes Journées scientifiques du Réseau droits fondamentaux de l'Agence universitaire de la francophonie (AUF) tenues à Québec du 29 septembre au 2 octobre 1999), Bruxelles, Bruylant, 2000, p 312.

[887] « Nul ne conteste aujourd'hui, dans les pays africains, que l'Etat est un très mauvais payeur. Les particuliers sont en effet confrontés à l'incurie ou à la mauvaise volonté de l'administration à exécuter les décisions de justice », *ibidem*, note 33.

[888] Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *Le droit au logement au Cameroun : De la normativité à la justiciabilité*, *op. cit.*, p. 52.

CHAPITRE I :

LA FAIBLE UTILISATION DES MECANISMES DE CONTROLE

Les Etats d'Afrique de l'Ouest doivent « *promulguer des lois qui protègent la population contre les spéculations sur la terre ou la propriété, et créer des instances chargées d'enquêter en cas de violations et assurer des moyens de recours efficaces pour les victimes »*[889]. Une autre obligation mise à la charge des autorités publiques, selon la Commission africaine[890] et le Comité des droits économiques, sociaux et culturels[891], est celle de protéger, ce qui exige généralement la création et le maintien d'un climat ou d'un cadre permettant que les individus puissent exercer librement leurs droits et libertés.

Cependant, le système de protection du droit au logement dans les Etats étudiés présente des défaillances qui restreignent son efficacité et sa pertinence. En effet, une analyse approfondie de la question nous révèle que le cadre normatif est imparfait et le système de protection faiblement usité. Par exemple, les réglementations en vigueur, faute de réponse appropriée des pouvoirs publics à la crise du logement, ont permis un développement exponentiel de l'habitat spontané sur les terrains domaniaux[892], notamment dans les fonds de vallées et zones marécageuses des villes ou des alentours immédiats.

En outre, la faible utilisation des mécanismes de protection est due au fait que les bénéficiaires sont très peu informés de leur droit au logement faute d'informations sur celui-ci. Les bénéficiaires présumés sont en outre très hermétiques à la chose contentieuse, ce qui s'explique par le fait, qu'à côté de la justice officielle existe une justice officieuse, informelle, qui prend de plus en plus d'ampleur dans le règlement des conflits. Ainsi, le juge officiel se trouve très souvent écarté dans un premier temps, n'étant sollicité par le justiciable que lorsque les autres modalités de résolution des conflits, mieux connues par ce dernier, ont été épuisées sans donner satisfaction[893]. L'impression générale qui se dégage de la grande majorité des citoyens des Etats étudiés face aux violations de leur droit au logement donne à penser qu'ils ne s'intéressent pas ne

[889] Haut-commissariat des droits de l'homme, *fiche d'information n°21 : le droit à un logement convenable*, *op. cit.*, p. 10.
[890] Voir CoADHP, affaire *Social and Economic Right Action (SERAC) et autres c. Nigéria*, 2001, § 46
[891] Voir ainsi l'observation générale n°4 du CODESC selon laquelle, tandis que les droits fondamentaux « *classiques* » » impliquent l'interdiction de légiférer dans certains domaines plus ou moins précis, les droits sociaux fondamentaux impliquent quant à eux, simultanément ou exclusivement, une obligation de légiférer (*op. cit.*, para 11).
[892] Cf. Adama OUEDRAOGO, *Droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou*, *op. cit*., p. 47.
[893] Voir Etienne LE ROY, *Les Africains et l'institution de la justice : Entre mimétismes et métissages,* Paris, Dalloz, 1ère édition, avril 2004, pp. 47 et s. Dans cet ouvrage, il est indiqué que la justice en Afrique est d'un côté une institution moderne héritée de la colonisation, mais sinistrée (corruption, prétoires délabrés, conditions de détention misérables), inadaptée aux sociétés africaines et qui ne manque ni d'hommes, ni de moyens. De l'autre côté, les Africains contournent le dispositif officiel pour résoudre des conflits qui menacent de faire imploser les sociétés.

désapprouvent pas ces violations. Il en est ainsi car les bénéficiaires du droit au logement ne sont pas assez structurés, mobilisés et vigilants à propos des violations de ce droit. Avec Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, nous pensons qu'il s'agit d'une passivité notoire et d'une tolérance inquiétante, alors que la mise en œuvre du droit au logement nécessite des individus qu'ils veuillent se prévaloir de ce droit[894]. En effet, si les personnes victimes des atteintes au droit au logement ne se montrent pas attentives vis-à-vis de ces violations en faisant usage de toutes les voies de recours qui leur sont offertes, la garantie de l'application et de la justiciabilité du droit au logement restera un vœu pieux. Ce n'est en effet qu'à travers de telles démarches que les individus peuvent sortir des situations dans lesquelles ils se trouvent et favoriser la mise en œuvre de leur droit au logement.

La trop faible utilisation des mécanismes de contrôle du droit au logement découle non seulement du caractère inadéquat et de la non-application des systèmes de protection (Section I), mais également du rôle non pertinent et peu efficace des victimes dans le contrôle du droit au logement (Section II).

Section I : Caractère inadéquat et non-application des systèmes de protection

La situation du logement dans les Etats d'Afrique de l'Ouest est très critique ; nombreuses sont les personnes, en ce plein 21ème siècle, qui vivent dans des maisons de fortune. Jusqu'à présent, les personnes vivant dans de telles maisons sont incapables de résoudre ce problème, malgré l'existence d'institutions étatiques. Cela est dû en partie au fait que les sanctions prévues par le législateur ne sont souvent pas adaptées pour assurer une protection effective du droit au logement. En outre, les normes internationales reconnues souffrent de graves violations tant de la part des pouvoirs publics que des particuliers. Ces situations amènent à penser qu'il serait chimérique de croire que le droit au logement dans les Etats étudiés bénéficie d'une véritable protection.

Tout le monde doit connaître ses droits[895]. Dans cette perspective, l'Etat doit renforcer son action en ce qui concerne l'information et la sensibilisation sur les droits de l'homme. Mais on constate malheureusement dans les Etats étudiés que les normes ne sont pas connues et que les bénéficiaires sont très peu informés de leur droit au logement. Si « nul n'est censé ignorer la loi », force est de reconnaître que les lois votées ont du mal à être connues et publiées dans le Journal Officiel et que l'accès au droit est très limité.

[894] Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *Le droit au logement au Cameroun : De la normativité à la justiciabilité*, *op. cit.*, p. 52.
[895] Janos TOTH in René CASSIN, *Méthodologie des droits de l'Homme*, Paris, Pedone, 1972, p. 80.

Il en résulte une inefficacité du contrôle (Paragraphe I) ainsi que son faible usage (Paragraphe II).

Paragraphe I : L'inefficacité du contrôle

Comme pour tous les droits, les autorités de l'Etat ont l'obligation de respecter, de protéger et de mettre en œuvre le droit au logement[896].

On ne peut pas considérer que tel soit le cas dans les constitutions des Etats d'Afrique de l'Ouest étudiés où, comme nous l'avons observé, la consécration du droit au logement, « *ne précise pas les différents types d'obligations résultant de ces droits pour les pouvoirs publics ou les personnes privées* »[897]. Ces constitutions ne sont pas non plus « *claires sur les conditions de jouissance et de restriction de ces droits fondamentaux* »[898]. Dans ses conditions, *« Contre qui importe-t-il de protéger les droits et libertés* » ? Sommes-nous amenés à nous questionner comme se questionnent les Pr ROBERT et DUFFAR[899]. Toutefois, nous l'avons relevé, la proclamation des droits ne saurait suffire à elle seule à assurer la garantie des droits contre les menaces qui pèsent sur les individus. Il faut qu'on lui enjoigne la protection. Celle-ci, pour être efficace, dépend de plusieurs facteurs[900].

Ainsi, la consécration constitutionnelle des droits de l'homme ou la ratification des traités de droits de l'homme, bien qu'estimables, nécessitent encore des actions de la part des gouvernants pour avoir un impact réel. En effet, dans ces Etats, presque tous les droits, notamment le droit au logement, sont garantis « *dans le cadre des lois et règlements en vigueur* » et s'exercent « *dans les conditions prévues par la loi* » ou « *selon les formes prévues par la loi* »[901]. A ce sujet, Kéba MBAYE soulignait avec justesse qu'il ne suffit pas, pour connaître la réalité des droits de l'homme dans un pays africain, de se référer à sa constitution et aux conventions internationales auxquelles

[896] Voir Amnesty international, *The human cost of a megacity: Forced evictions of the urban poor in Lagos, Nigeria*, op. cit., p. 88.
[897] Abdoulaye SOMA, *La Constitution du Burkina Faso, l'espérance d'une démocratie intègre*, Ouagadougou, éd Temple du savoir, 2012, p. 42.
[898] *Ibidem*
[899] Jacques ROBERT, Jean DUFFAR**,** *Droits de l'homme et libertés fondamentales*, Paris, Montchrestien, 7e éd., 1999, 909 p.
[900] VIGNON Yao Biova, « La protection des droits fondamentaux dans les nouvelles constitutions africaines », *op. cit.,* pp. 77-135.
[901] Comme indiqué dans l'article 38 de la Constitution ivoirienne consacrant le droit au logement

il a adhéré ; « *il faut plutôt se tourner vers les lois ; et ce sont ces lois qui indiquent la vraie politique des droits de l'homme de l'Etat en question* »[902].

Cependant, cette dynamique ne convient pas car on ne peut dans ces conditions, offrir une véritable garantie aux citoyens qui exige que les normes soient suffisamment détaillées, ce qui ne semble pas être le cas dans ces Etats, et que « *la loi ne doit en réglementer l'exercice qu'en vue de le rendre plus effectif ou de le concilier avec d'autres règles ou principes à valeur constitutionnelle* »[903].

En effet, une des premières critiques faites au droit au logement concerne, plus que sa faible justiciabilité, son manque de caractère obligatoire et coercitif dans la mesure où le législateur est peu prolixe en matière de concrétisation de ce droit. Par exemple, les lois étatiques relatives à ce droit dans ces pays n'offrent que des garanties juridiques limitées qui ne sont pas suffisantes pour protéger les titulaires de droits contre les expulsions forcées et garantir le droit à un logement convenable. Ainsi, dans certains Etats comme la Côte d'ivoire, le Nigéria et le Ghana, on constate que les déguerpissements et expulsions forcées ne respectent manifestement pas les droits garantis par le PIDESC ni les droits civils et politiques, tel que le droit à la vie et le droit à la sécurité de sa personne. On songe notamment aux sept expulsions forcées de résidents d'Ilubirin et d'Otodo-Gbame au Nigéria dans le cadre desquelles furent touchés les droits garantis par le PIDESC, le PIDCP, la CRC, la CEDAW et la Charte africaine à l'éducation, au travail, à la protection de la cellule familiale, à la vie, aux biens ainsi qu'à l'interdiction des peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants.

Pourtant, un droit n'est effectif que s'il pose des contraintes à la volonté du législateur, qu'il est défendu par les acteurs et protégé par le juge[904]. Certes, la sanction n'est pas nécessaire pour la reconnaissance de la valeur juridique d'une règle mais elle l'est pour assurer son effectivité, la sanction étant la conséquence attachée par l'ordre juridique en question à la violation de la norme. On ne saurait trop insister, les déguerpissements et les expulsions forcées privent souvent les familles d'une stabilité leur permettant de mener leurs activités génératrices de revenus, certaines femmes et jeunes filles devant même recourir à la prostitution pour subvenir à leurs besoins et à ceux de leur famille. En raison, de l'insécurité foncière et des risques de

[902] Keba MBAYE, *Les droits de l'homme en Afrique, op. cit.*, p.56.
[903] Rémy CABRILLAC et autres (dir.), *Libertés et droits fondamentaux*, Paris, Dalloz édition 2010, p. 95.
[904] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », op.cit., pp. 309-346.

déguerpissement qui y sont liés, notamment l'absence d'indemnisation comme c'est le cas dans tous les exemples mentionnés dans cette étude, les ménages se limitent à construire des abris rudimentaires avec des matériaux récupérés sur place. De même constate-t-on une absence de lois consacrant un contrôle afin de reconnaître de droits à prestations sociales au profit des individus.

En tout de cause, la connaissance du droit infra constitutionnel dans les Etats d'Afrique de l'Ouest est éparse et vague et les obligations corollaires du droit au logement mal déterminées. Ces carences limitent l'efficacité de la protection dans la mesure où l'ambigüité avec laquelle les droits étatiques définissent les devoirs de l'Etat ouvre à ce dernier une échappatoire en cas de manquement en compliquant le travail du juge.

En somme, le contenu du droit au logement est trop mal défini et les obligations qu'il pose sont trop imprécises, toutes choses qui ne permettent pas sa justiciabilité.

Il est en outre possible de dire que ce droit est dépourvu de toute effectivité dans la mesure où sa violation ne peut être sanctionnée[905] alors qu'une évidence rappelle que l'existence d'un recours contre la violation d'un droit fondamental est un élément essentiel à l'existence même de ce droit[906]. L'existence de voies de recours et de sanctions devrait permettre aux juges de rendre des décisions qui permettraient de réorienter les politiques publiques menées afin d'en garantir la conformité à la Constitution ainsi qu'aux normes internationales, de limiter les nuisances de l'Etat et de permettre le respect du droit des citoyens à construire « *leurs logements et à organiser leur cadre de vie de la manière qui convient le mieux à leur culture, leurs aptitudes, leurs besoins et leurs souhaits* »[907]. Pour assurer une telle protection, l'Etat en question doit mettre sur pied des « *mécanismes d'exécution judiciaires, quasi judiciaires, administratifs et politiques permettant à toute victime d'une violation du droit à un logement convenable d'obtenir réparation* »[908]. Or, nos législateurs ne reconnaissent pas un droit au logement « opposable » susceptible d'être invoqué devant les juridictions pour contraindre les instances publiques. En outre, ils ne permettent pas de prendre en considération la vulnérabilité de certaines personnes, notamment leur incapacité, dans

[905] Evangelia GEORGITSI, « De l'impossible justiciabilité des droits sociaux fondamentaux », *in* Julia ILIOPOULOS-STRANGAS, Theunis ROUX, Didier MAUS, *Perspectives nationales et internationales des droits sociaux,* Bruxelles Ant. N. Sakkoulas-Bruylant, 2008, pp. 29-71.
[906] Voir Haut-commissariat des droits de l'homme, *fiche d'information n°21 : le droit à un logement convenable*, *op. cit.*, p 10. Voir aussi le Cercle des Droits (l'activisme en faveur des droits économiques, sociaux et culturels : Un outil pour la formation), *MODULE 22 : Stratégie de mise en œuvre des DESC dans le cadre des systèmes juridiques nationaux*, disponible à http://hrlibrary.umn.edu/edumat/IHRIP/frenchcircle/M-22.htm
[907] Voir Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), *Fiche d'information no 21*, *op. cit.*
[908] *Ibidem.*

certains cas, à se plaindre de manière cohérente ou à se plaindre tout court. Dès lors, les sanctions prévues par les législateurs ne sont pas souvent adaptées pour assurer une protection effective de ce droit. En tout état de cause, si l'auteur d'un recours doit établir qu'il est effectivement titulaire du droit au logement et a donc un intérêt à agir, ces conditions sont impossibles à remplir quand aucun texte dans ces Etats ne pose les obligations de l'Administration voire de l'Etat.

Les imperfections soulevées font que les Etats étudiés sont encore à un niveau embryonnaire de protection, alors que les violations du droit au logement sont légion. Lorsque l'on fait une analyse comparative avec les pays qui s'efforcent d'avoir un système de protection renforcé, les droits de l'homme en général et droit logement en particulier ont bon écho parce que l'Etat met tout en œuvre pour ne pas violer lui-même les droits. L'Etat autant que les individus y sont soumis à des textes qui sont clairs, précis et suffisamment contraignants avec des institutions « courageuses » qui veillent quotidiennement au grain contrairement aux Etats étudiés où les textes sont lacunaires, vagues avec des institutions qui tâtonnent et ne veulent pas garantir le droit au logement.

En somme, pour que le juge puisse être saisi, il faudrait qu'il existe dans les Etats des textes législatifs plus précis qui pourraient être analysés comme des outils de la mise en œuvre des normes constitutionnelles ou internationales en matière de droit au logement. L'existence de ces textes devrait en effet permettre aux juges de rendre des décisions qui permettraient, tantôt de réorienter des politiques publiques, tantôt d'affirmer l'existence d'un droit subjectif dont l'individu pourrait obtenir le respect en justice en raison de son exigibilité. L'application de ces propositions permettrait de considérer les pouvoirs publics comme de véritables garants du droit au logement en autorisant les recours exercés contre les pouvoirs publics au nom du droit au logement[909]. En particulier, le contrôle de constitutionalité de la loi orienterait le droit positif et conduirait à faire du respect des droits constitutionnels comme le droit au logement, le fondement des diverses règles du droit[910].

[909] Christophe ALBIGES., « Le *droit au logement* », *in Libertés et Droits fondamentaux*, Paris, Dalloz, 23e éd., 2017, p. 943 et s.
[910] Rémy CABRILLAC et autres (dir.), *Libertés et droits fondamentaux*, op. cit., p.79.

Paragraphe II : Le faible usage des mécanismes de contrôle

La chose contentieuse ou la chose juridictionnelle est symbolisée par l'action en justice[911]. Dans la mesure où il est formellement interdit aux citoyens de se faire justice à eux-mêmes, l'action en justice apparait comme le seul garde-fou contre toutes sortes de dérives et d'abus non seulement de la part de l'Etat, mais aussi des particuliers. Dans les Etats étudiés, cette garantie existe certes, mais demeure insuffisante. En effet, si l'Etat refuse d'assumer ses obligations, il est difficile de mettre en œuvre sa responsabilité devant les juridictions afin de le condamner à la réparation. Dans ces conditions, le droit au logement consacré ne peut pas être bien contrôlé.

En outre, dans les Etats étudiés, au Burkina Faso en particulier, en dépit d'énormes efforts, le taux d'analphabétisme est très élevé[912], situation qui n'est pas de nature à favoriser la connaissance par les populations du droit au logement à elles reconnu. La population en majorité rurale[913], ne connaît pas ses droits, ce qui l'empêche de s'en prévaloir et de les revendiquer. Les bénéficiaires du droit au logement étant très peu informés sur leurs droits et libertés et étant très hermétiques à la chose contentieuse ne recourent pas au juge[914]. La matière juridique est en effet très technique et très complexe et d'une accessibilité non évidente pour l'instruit et donc, *a fortiori* pour l'illettré et le profane du droit pour qui se conformer au rituel très rigoureux qui accompagne le déroulement du procès est très difficile[915]. La conséquence est que le système demeure léthargique alors que l'effectivité des droits de l'homme requiert qu'il soit dynamique.

De même, nous pensons que si les bénéficiaires font fréquemment recours à un système de protection, cela permet au système de se corriger et de s'améliorer. Malheureusement, dans ces Etats, le système de protection du droit au logement semble étranger à ses bénéficiaires ; dans les capitales, comme d'ailleurs dans les autres grandes villes des pays, les droits peuvent être violés

---

[911] Voir notamment, au Burkina Faso, l'article 11 du Code de procédure civile, où l'action en justice est définie comme le droit pour l'auteur d'une prétention d'être entendu sur le fond de celle-ci afin que le juge la dise bien ou mal fondée.
[912] Cf. *INSD, RGPH, 2006* : plus de 70% de la population de 7ans ou plus n'a aucun niveau d'instruction, 20,1% a le niveau primaire, 8,1% le niveau secondaire 1,1% le niveau supérieur. Le niveau d'instruction est plus élevé chez les hommes que chez les femmes et meilleur en milieu urbain qu'en zone rurale. Disponible à http://www.insd.bf. Voir également le Centre pour la bonne Gouvernance Démocratique (CGD), *participation citoyenne et qualité de la gouvernance locale : l'expérience du Burkina* Faso, juillet 2011, p. 22.
[913] Environ 80% de la population. Cf. *INSD, RGPH, 2006.*
[914] Cf. Ministère de la Promotion des Droits Humains (MPDH), *Droits humains au Burkina Faso, Etat et perspectives*, 2éd, Ouagadougou, 2008. Voir aussi Centre pour la Gouvernance Démocratique (CGD), *participation citoyenne et qualité de la gouvernance locale : l'expérience du Burkina* Faso, juillet 2011, p. 22.
[915] Voir Prosper NKOU MVONDO, « La crise de la justice de l'Etat en Afrique noire francophone. Etudes des causes du « divorce » entre la justice et les justiciables », *Penant n°824*, Mai-Aout 1997, pp. 208-228 où il expose de manière pertinente les réalités qui caractérisent aujourd'hui la justice en Afrique.

sans que la victime ne soit en mesure d'introduire une action en justice à cause de son ignorance de l'existence du droit et de ses mécanismes de protection.

La seule utilisation des moyens classiques de publication des normes juridiques, qui répond à un formalisme établi depuis longtemps dans les Etats africains (publication au *Journal Officiel*, notification ou affichage), ne parvient pas à atteindre une couche significative des populations concernées[916]. C'est pourquoi Amadou Mbeyap KUTNJEM dans son étude sur *Le droit à la justice au Cameroun* révélait que « *M. TIMOTHEE ADALIN, alors Ministre de la Fonction publique du Bénin, se plaignait déjà en ces termes du déficit d'informations qui caractérise les Etats africains : [les textes législatifs et réglementaires statutaires ne sont généralement pas disponibles, d'où les incertitudes dans leur application qui sont source de difficultés pour les usagers]*[917] »[918]. En effet, moins de 20 % de la population est susceptible d'accéder à cette forme d'information et de la mettre en pratique surtout à cause de l'irrégularité des parutions et de leur faible diffusion nationale[919]. La publication doit par ailleurs être faite en des termes clairs et compréhensibles pour les individus *« car la portée sociale de la loi dépend des activités de transmission et d'interprétation de différents intermédiaires »*[920].

Il serait plus fondamentalement nécessaire de trouver d'autres moyens pour intéresser à la loi tous les acteurs potentiels de la justice. La forte multiplication des journées portes ouvertes dans le but de la vulgarisation des mécanismes fondamentaux du service public de la justice en général et de la loi en particulier est à encourager[921]. Les bases de telles stratégies ont été jetées par exemple au Bénin, où le dispositif de l'article 40 de la Constitution exige, à juste titre, des voies adaptées au contexte africain, notamment l'usage des médias et la vulgarisation des droits fondamentaux par l'enseignement scolaire et universitaire[922]. Par ces moyens, il serait possible

---

[916] *Ibidem*

[917] Cité par Laurent BILLY, « Création et effectivité du droit de la fonction publique en Afrique francophone » *in La création du droit en Afrique*, sous la direction de Dominique DARBON et Jean DU BOIS DE GAUDUSSON, Paris, Karthala, 1997, p. 335.

[918] Amadou Mbeyap KUTNJEM, *Le droit à la justice au Cameroun (à l'origine de l'accélération de la modernisation du code pénal camerounais), DEA Droits de la personne et de la démocratie, de la Chaire Unesco des Droits de la personne et de la démocratie, Université d'ABOMEY-CALAVI, 2005, disponible à https://www.memoireonline.com/07/06/177/m_droit-justice-cameroun6.html#fnref57*

[919] Voir Salif YONABA, *Indépendance de la justice et droits de l'homme : le cas du Burkina Faso,* Amsterdam, édition PIOOM-LEIDEN, 1997, p. 54.

[920] Dominique DARBON et Jean DU BOIS de GAUDUSSON, *op. cit.*, p. 58.

[921] En ce sens, Amadou Mbeyap KUTNJEM, *Le droit à la justice au Cameroun (à l'origine de l'accélération de la modernisation du code pénal camerounais), op. cit.*

[922] Article 40 Constitution du Bénin « *L'Etat a le devoir d'assurer la diffusion et l'enseignement de la Constitution, de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme de 1948, de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des*

d'avoir des programmes de formation adaptés à certains corps de l'administration ainsi qu'une formation des fonctionnaires[923] et de favoriser l'usage des langues locales. Ainsi, des moyens de communication et de formation appropriés permettraient de former les individus à la démocratie et à leurs droits. Avec Anne COLLONALD, l'idée de l'utilisation des médias comme moyen de communication juridique nous paraît particulièrement appropriée. Non seulement parce que plus d'un foyer sur deux dispose déjà d'un récepteur radio et/ou d'un téléviseur, mais plus encore parce que l'importance des moyens de communication de masse est un fait reconnu par la plupart des chercheurs en sciences sociales[924]. Ainsi, il s'agit de porter le droit au logement dans la conscience des citoyens et en donner le sens pour révéler son importance incontournable dans l'Etat et la société à construire. Ce mode d'information et de communication juridique aurait l'avantage de présenter le droit sous forme de rituels, d'images et de récits et constituerait une voie susceptible de rendre l'accès au droit en Afrique inséparable de son contexte. La facilitation de l'accès au droit dans les Etats d'Afrique noire francophone implique une démarche volontaire qui doit répondre aux lacunes constatées ici et là[925], afin de mieux appréhender le droit et de mieux organiser son contrôle en cas de violation.

Depuis les indépendances, la justice utilise « *des législations, des textes, des codes, c'est-à-dire des langues officielles que les populations analphabètes ne savent pas lire. Il y a également le contenu inédit, qui heurte souvent la tradition juridique intériorisée, quand il ne la renverse* »[926]. Cette situation favorise un divorce entre les habitants et la justice écrit A. BADIANE pour qui celui-ci « *n'est pas seulement d'ordre pécuniaire et matériel, de nature topographique et physique*

Peuples de 1981 ainsi que de tous les instruments internationaux dûment ratifiés et relatifs aux Droits de l'Homme. L'Etat doit intégrer les droits de la personne humaine dans les programmes d'alphabétisation et d'enseignement aux différents cycles scolaires et universitaires et dans tous les programmes de formation des Forces Armées, des Forces de Sécurité Publique et Assimilés. L'Etat doit également assurer dans les langues nationales par tous les moyens de communication de masse, en particulier par la radiodiffusion et la télévision, la diffusion et l'enseignement de ces mêmes droits »

[923] Voir déjà la résolution de l'Assemblée Générale des Nations Unies 34/169 du 17 décembre 1979 dont l'article 1 dispose : « *Les responsables de l'application des lois doivent s'acquitter en tout temps du devoir que leur impose la loi en servant la collectivité et en protégeant toutes les personnes contre les actes illégaux, conformément au haut degré de responsabilité qu'exige leur profession* ». Cf. Issiaka DJIBO, « La formation comme vecteur de transformation de la société », pp. 89-90, in *L'administration publique des pays francophones à l'aube des années* 2000 / Assises francophones de l'administration publique, organisées par l'Institut international d'administration publique à Paris, du 12-14 décembre 1996, Paris, La Documentation française, décembre 1998, 190 pages.

[924] Anne COLLONALD, « Identités Stratégies ». *Actes de la recherche en Sciences sociales*, n°73, 1988, pp.29-51.

[925] Jean WILLYBIRO-SAKO, « Des principes et convictions à une véritable protection juridique en Afrique » in Denis MAUGENEST, Paul-Gérard POUGOUE (dir), *Droits de l'Homme en Afrique centrale*, Yaoundé, Ucac-Karthala, 1996, p.102.

[926] Alioune BADIANE, P. DIAGNE et al., *Pauvreté urbaine et accès à la justice : Impasses et Alternatives*, Paris, L'Harmattan, 1995, p. 50.

ou lié au déficit en matière de couverture administrative et sécuritaire. Il procède également d'une donnée de culture et de perception »[927].

Section II : Le rôle non pertinent et peu efficace des victimes dans le contrôle du droit au logement

Dans les Etats étudiés, il n'est pas impossible d'observer les individus s'orienter vers les moyens mieux maîtrisés par eux dans le règlement des conflits parce que plus conformes à leurs traditions, que les mécanismes étatiques[928]. En effet, « *le contentieux né sur le territoire est loin d'être entièrement soumis aux juridictions modernes dans la mesure où les conflits sont résolus le plus souvent selon les modes traditionnels basés sur la pratique coutumière de « l'arbre à palabre » aux origines lointaines* »[929]. La pratique est persistante parce qu'elle fait souvent intervenir le chef de village, le chef de quartier ou toute autre autorité reconnue susceptible d'apaiser les conflits. Pour bon nombre de personnes, la justice étatique est un « sens interdit », les individus étant très réfractaires à l'idée du contentieux. Les entraves liées à la nature même de la société africaine, une société de conciliation, de dialogue et de solidarité, avec une certaine crainte de l'appareil judiciaire, à la peur des représailles ou de la loi[930] et à d'autres mobiles[931] semblent également expliquer cet état de fait. Enfin, le citoyen des Etats d'Afrique de l'Ouest n'a plus confiance en la justice, car la justice est décriée de toute part si bien que la nouvelle dynamique est la justice par soi-même et pour soi-même. Dès lors, il n'est pas surprenant de voir la mise à l'écart partielle du juge, ce qui a forcément des répercutions sur le contrôle du droit au logement (Paragraphe I).

De manière générale, les victimes des atteintes au droit au logement n'utilisent pas toutes les voies de recours qui leur sont offertes par le système juridique « moderne », alors pourtant que la réalisation du droit au logement repose sur l'implication des individus qui doivent être les

---

[927] *Ibidem*

[928] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.*, pp. 309-346.

[929] *Ibidem*. La remarque d'Alioune Badara FALL est également observée dans l'ouvrage de Guy-Adjété KOUASSIGAN, pour qui *« Cette « institution » permet tour à tour discussion, négociation et conciliation, le tout ayant pour finalité de trouver un compromis entre les différentes tendances. Aussi, le juge n'est-il saisi qu'en dernier recours, après épuisement des voies transactionnelles, dont la direction revient au chef, « juge suprême » de la communauté, ou à un sage doté de qualités d'honnêteté et d'impartialité* ». (Guy-Adjété KOUASSIGAN, *L'homme et la terre,* Paris, Berger-Levrault, 1966, p.82.)

[930] Le contentieux implique que le juge dise le droit au détriment de l'une des parties, « Dura lex, sed lex » «la loi est dure mais elle reste la loi », *in* lexique des termes juridiques, Paris, Dalloz, 12ème éd, 1999.

[931] Coût de la procédure, complexité, lenteur, incertitude des procédures et aussi corruption de juges.

moteurs de leur destin[932]. L'impression générale qui se dégage de la grande majorité des populations des Etats étudiés face aux violations de leur droit au logement donne à penser qu'elles ne s'intéressent pas ou mieux ne désapprouvent pas ces atteintes. Cette tolérance bien inquiétante montre une passivité des victimes face aux atteintes au droit au logement (Paragraphe II).

Paragraphe I : La persistance des modes traditionnels de règlements des conflits et la mise à l'écart partielle du juge étatique

Pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique, Alioune Badara FALL faisait savoir que « *parler d'un juge rejeté par les justiciables ne veut pas dire que les Palais de justice en Afrique ne sont pas fréquentés, ni que le juge n'est jamais saisi par les particuliers. Cependant, ni l'arrivée du juge occidental à l'époque coloniale, ni l'institution des juridictions modernes après l'indépendance n'ont fait disparaître la pratique coutumière de « l'arbre à palabres » aux origines lointaines. Cette pratique fait que les conflits sont résolus le plus souvent selon les modes traditionnels, notamment une justice coutumière qui repose sur des principes diamétralement opposés au contentieux judiciaire en cherchant avant tout à apaiser les esprits[933], certes en ne disant pas le droit, mais en conciliant les intérêts et en pacifiant le groupe* »[934].

Cette situation a pour conséquence de favoriser l'abandon de la justice institutionnelle, à savoir la « justice légaliste-libérale »[935], au profit du développement d'une autre forme de justice, la justice coutumière. On a recours à des autorités claniques ou coutumières qui prennent en

[932] Alain Didier OLINGA, « Droit à l'égalité et réalisation des droits économiques, sociaux et culturels dans le cadre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples », *cahier africain des droits de l'homme n°10*, avril 2004, p. 20

[933] Ce mode de justice rappelle, à bien des égards, cet adage populaire qui veut « qu'un bon arrangement vaut mieux qu'un mauvais procès ».

[934] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.,* pp. 310-320. En dehors d'Alioune Badara FALL, pour Marc DEBENE, « [...] *plus que les juges, ces autorités sont en fait des conciliateurs. Elles ne se réfèrent pas à une loi préétablie qui leur donne les éléments de solution. Elles cherchent avant tout à rapprocher les positions des parties en litige. Leur rôle est plus de préserver les équilibres sociaux que de donner raison à l'un contre l'autre. Les autorités saisies se comportent alors comme des médiateurs, remplissant une fonction maïeutique, aidant les parties à trouver une solution* », Marc DEBENE « La justice sans juge, d'hier à demain », *Afrique contemporaine,* nº spécial, Documentation française, 1990, p. 87.

[935] Dans le dispositif de sa décision, « *« le juge tranche, « condamne », « ordonne », « enjoint », « fait défense » ... A chacune des parties, il attribue le sien, sans toutefois se préoccuper des humeurs des uns et des autres, sans prendre en compte les difficultés que les parties sont susceptibles de rencontrer plus tard* », Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.,* de la p 309 à la p 327.

compte les structures familiales ou claniques[936]. « *Le colonisateur avait bien saisi l'importance que revêt ce procédé de règlement des conflits lorsqu'il a institué, à côté des tribunaux indigènes, appelés tribunaux de droit local, des tribunaux de conciliation*[937]*, prenant ainsi acte de ce type de procédé très répandu dans les sociétés africaines. Joost VANVOLLENHOVEN, ex-gouverneur du Sénégal, avait ainsi perçu très rapidement le rôle primordial du chef dans la société sénégalaise, lorsqu'il le qualifia d'autorité incontournable*[938] »[939]. En effet, « Nombreux ont été les auteurs qui ont insisté sur l'importance du chef et le rôle qu'il joue au sein des sociétés africaines[940] »[941]. « *Aujourd'hui, le dialogue demeure encore le moyen privilégié pour régler les conflits et si les africains affectionnent ce procédé, c'est, semble-t-il, pour chercher à trouver des solutions* « *aux besoins de justice et d'équité là où le droit strict n'offre plus de réponse, soit parce que les magistrats sont impuissants à faire exécuter leurs décisions, soit parce que la norme exogène est inadaptée aux situations conflictuelles (…)* »[942] »[943].

Idée admise, parce que « *Les solutions aux conflits issues de négociations sont généralement acceptées et exécutées par les parties. La persistance des modes traditionnels de règlement des conflits en Afrique s'explique, contrairement à ce que l'on a l'habitude de dire, par la modernité de cette justice informelle ou officieuse et parallèle à la justice organisée à l'occidentale. Cette justice traditionnelle n'est pas obsolète si l'on admet enfin que la tradition peut être moderne ou, plus précisément, que la modernité s'inspire très souvent de la tradition. Si une telle pratique resurgit et persiste, c'est certainement parce qu'elle fait intervenir, dans le*

[936] Maurice KAMTO : *Pouvoir et droit en Afrique noire, essai sur le fondement du constitutionnalisme dans les états d'Afriques noires francophones*, Paris, LGDJ 1987, p.19 et s

[937] V. Keba MBAYE, « Historique de l'organisation des juridictions », *in Encyclopédie Juridique de l'Afrique*, tome V, Dakar, NEA, 1982, p.27.

[938] Cité par Etienne LEROY, « Les chefferies traditionnelles et le problème de leur intégration », *in Les Institutions administratives des Etats francophones d'Afrique noire*, Paris, Economica, 1979, p. 105.

[939] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.,* pp. 310-320.

[940] V. par exemple, Guy-Adjeté KOUASSIGAN, *L'homme et la terre*, *op. cit.*, p. 80 ; Kofi Abrefa BUSIA, *The position of the Chief in modern political system of ashanti*, Oxford, Oxford University Press, pp. 26 et s. V. également, Marcus MICHEL, « Les modes de régulation des conflits urbains», *in* Alioune BADIANE, DIAGNE Pathé et autres, *Pauvreté urbaine et accès à la justice en Afrique* : *Impasses et Alternatives*, Paris, L'Harmattan, 1995, p. 297.

[941] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.*

[942] Etienne LEROY, « Le justiciable et la redécouverte d'une voie négociée de règlement des conflits », *Afrique contemporaine,* nº spécial, Documentation française, 1990, p. 113.

[943] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.*

processus de règlement des conflits, bien plus qu'un juge, un ensemble, « d'autorités », et parfois de simples individus »[944].

« *Ainsi a-t-on pu remarquer,* observe Alioune Badara FALL, *qu'au Sénégal, un système de résolution des conflits à l'amiable est prévu pour les litiges fonciers, sans porter préjudice au mode de règlement juridictionnel*[945]*. Le Conseil rural, dans les communautés rurales*[946]*, assure cette fonction d'arbitrage. En effet, en dehors, d'une part, des conseillers qui peuvent être désignés par leurs pairs pour arbitrer les litiges fonciers*[947] *et d'autre part des commissions de conciliation*[948]*, le Président du Conseil rural peut procéder au règlement d'un litige en matière foncière par des arbitrages qui ne font l'objet d'aucune délibération au sein du Conseil. L'autorité dont il dispose provient à la fois de son titre de Président de ce Conseil et de sa qualité de chef coutumier. Ce dernier élément est en fait déterminant car les textes qui ont prévu, en ce domaine, ce mode de règlement à l'amiable n'ont pas du tout innové. Il s'agissait ici de l'institutionnalisation d'une pratique coutumière, ancestrale, qui a toujours été utilisée pour trancher les litiges survenus entre individus d'une même communauté par la recherche d'un compromis*[949]*. La pratique, comme on peut s'en douter, montre que les litiges sont souvent résolus*

[944] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.,* p 311.
[945] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.,* p 317. Egalement, V. Mayacine DIAGNE, « Le règlement des conflits fonciers dans les communautés rurales sénégalaises », *Université, Recherche et Développement*, nº 4, octobre 1994. V. également M. DEBENE, art. Précité, p. 91.
[946] « Les communautés rurales furent la grande innovation de la réforme administrative de 1972. En créant ces collectivités locales, le législateur sénégalais a voulu ainsi, dans le cadre d'une politique de décentralisation, instituer au niveau des campagnes, un système démocratique qui consiste à confier le développement et la gestion des zones de campagne aux intéressés eux-mêmes, c'est à dire aux paysans. La communauté rurale est formée de deux organes élus : le Conseil rural qui est l'assemblée délibérante et le Président qui est l'exécutif », Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.*
[947] Voir art. 22 al.2 de la loi 72-25 du 19 avril 1972 du Sénégal : « *Le conseil rural ne peut déléguer ses attributions. Cependant, il peut former des commissions pour l'étude des questions entrant dans ses attributions. Il peut également charger l'un ou plusieurs de ses membres d'arbitrer les litiges en matière domaniale. Les commissions et les membres chargés d'arbitrer les litiges sont tenus de rendre compte au conseil rural* ».
[948] Voir décret du 10 mars 1980 relatif à l'organisation des parcours du bétail et fixant les conditions d'utilisation des pâturages.
[949] Voir Samba TRAORE, *Les systèmes fonciers de la vallée du Sénégal. Exemple de la zone soninke de Bakel, canton de Goy Gajaaga. Communauté rurale de Moudéri,* Thèse pour le doctorat d'Etat, Dakar, 1991, p. 173, cité par Mayacine DIAGNE, art. Précité, p. 83

par le Gouverneur, le Préfet ou le sous-préfet, le Président du Conseil rural et même par le chef de village [950] *qui est pourtant ignoré par la réforme foncière* »[951].

On remarque par ailleurs qu'il arrive parfois que des « juridictions populaires » naissent spontanément dans les villes africaines, cette fois-ci loin des campagnes, pour trancher des litiges en invoquant des coutumes alors que de telles juridictions n'ont aucune référence ancestrale. Ce phénomène a fait naître « *le monde de la coutume instantanée* »[952] en utilisant diverses personnalités coutumières qui n'hésitent pas à s'ériger spontanément en « juges », prouvant ainsi implicitement la rupture entre le juge moderne et son justiciable dans la mesure où les pratiques coutumières dérogent aux mécanismes étatiques.

C'est le cas également au Nigéria. Il était ainsi indiqué dans le rapport de la mission organisée par l'Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides (OFPRA) avec la participation de la Cour Nationale du Droit d'Asile (CNDA) que « *les chefs traditionnels conservent un poids considérable au sein de la société nigériane, même s'ils ne sont pas formellement reconnus par la loi. Ils sont régulièrement sollicités par les membres de leur communauté pour résoudre des conflits* »[953]. Ce rapport indique que, dans un entretien avec Angela UWANDU (ASF France), celle-ci indique que, dans le sud du pays, « *des tribunaux coutumiers interviennent concernant certains litiges. Ce système est très fonctionnel, notamment en cas de disputes foncières, qui sont habituellement résolues par les chefs traditionnels* »[954]. En effet, ceux-ci ont leurs méthodes traditionnelles pour résoudre les conflits et trouvent une solution avant qu'on en arrive à la justice. Toutefois, selon Angela UWANDU, « *si l'affaire est portée*

---

[950] Il en a été ainsi lors du lancement des travaux du quatrième pont d'Abidjan dans la commune d'Attécoubé. Pour la bonne marche de ce projet, le Plan d'Action et de Réinstallation (PAR) recommande également une démarche participative comme principe directeur dans la conduite de la réinstallation avec une implication des différents acteurs que sont les consultants, représentants des personnes affectées par les activités du Projet, chefs traditionnels, chefs de quartier, responsables d'organisations paysannes et usagers évoluant dans la zone. Pour mener à bien ce processus, un comité de suivi présidé par la cellule de Coordination du Projet de renaissance des infrastructures en Côte d'Ivoire (Prici) et une cellule d'exécution du PAR présidée par la préfecture d'Abidjan ont également été mises en place comme dispositif organisationnel.

[951] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.*

[952] *Ibidem*.

[953] Office Française de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) avec la participation de la Cour nationale du droit d'asile (CNDA), *Rapport de mission en République fédérale du Nigéria*, du 9 au 21 septembre 2016, p 20. Disponible à https://ofpra.gouv.fr/sites/default/files/atoms/files/14._ofpra-cnda_rapport_de_mission_au_nigeria_du_9_au_21_septembre_2016.pdf

[954] Entretien avec Angela UWANDU (ASF France), rapporté par Rapport de mission en République fédérale du Nigéria organisée par l'office Française de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) avec la participation de la Cour nationale du droit d'asile (CNDA), précité, p20

devant un tribunal formel, les chefs n'ont pas de pouvoir à proprement parler. Ils peuvent témoigner devant un tribunal formel, mais ils ne peuvent pas faire modifier le sens d'une décision qui émane d'une juridiction compétente »[955].

Le recours aux institutions traditionnelles est d'autant plus fréquent que les tribunaux formels pâtissent « *de procédures très longues et très coûteuses, alors que les chefs traditionnels peuvent résoudre des affaires sans passer par toutes ces procédures* »[956]. Dans certains cas, les autorités encouragent même, à l'instar de l'Etat de Lagos, le recours à des voies alternatives pour résoudre certains litiges, afin de désengorger les tribunaux formels et d'éviter un trop grand nombre d'affaires pendantes[957]. Le développement de cette justice parallèle est renforcé par l'absence de crédibilité de la justice institutionnalisée. En effet, « *Le système judiciaire nigérian se caractérise par la persistance de multiples dysfonctionnements qui ont abouti à « une terrible perte de confiance [des citoyens] à l'égard de l'Etat* »[958]. Avec Alioune Badara Fall, on notera que cette justice institutionnalisée « rend des décisions qui ne sont pas, en général et malheureusement, à la hauteur des espérances des populations de plus en plus avides de démocratie et de respect des droits de l'homme »[959]. Les populations souhaitent que « la Justice soit juste » et reconnaisse leurs souffrances, mais considèrent que les décisions judiciaires constituent régulièrement pour elles une privation de droits. Cela ne peut donc qu'accentuer la rupture entre la justice étatique et les citoyens. Dès lors, les justiciables préfèrent faire confiance à des structures et des textes plus familiers.

Paragraphe II : La passivité des victimes face aux atteintes au droit au logement

Aujourd'hui encore, dans les Etats africains, notamment les Etats étudiés ici, les citoyens éprouvent des difficultés à s'adresser à la justice. Leurs difficultés sont en partie liées à des expériences perçues comme injustes et au fait que l'accès à la justice est considéré comme

[955] *Ibidem*

[956] Entretien avec Blessing KADIRI-ABIRI de CLEEN Foundation qui est une ONG fondée en 1998 ayant pour objectifs de promouvoir la sécurité publique, un meilleur accès à la justice et l'amélioration des relations entre populations civiles et membres des forces de sécurité. Rapporté par le rapport de mission en République fédérale du Nigéria précité, p. 20.

[957] Néanmoins, « les chefs traditionnels ne peuvent pas arbitrer dans le cadre d'affaires criminelles », comme l'indique l'entretien avec Blessing KADIRI-ABIRI précité, p 20

[958] Entretien avec Nnamdi OBASI, analyste principal auprès d'International CRISIS Group (ICG), *in* Rapport de mission en République fédérale du Nigéria précité, p 20

[959] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.*

l'apanage des classes moyennes et des privilégiés. En outre, les textes sont lacunaires et les institutions tâtonnent et ont peur d'assumer leur office.

En outre, dans les Etats étudiés, la justice coûte souvent très cher et demande beaucoup de temps à cause de procédures trop longues. Y accéder s'avère très complexe voire impossible lorsque s'additionnent à cela de nombreux facteurs tels que l'analphabétisme, la vulnérabilité, la marginalisation et l'exclusion sociale qui constituent autant de formes de négation des droits sociaux[960]. Dès lors, les individus sont très réfractaires à l'idée du contentieux ; aller en justice peut être considéré comme une démarche n'apportant aucune plus-value dans un quotidien pénible. Les citoyens sont ainsi conduits à se méfier de la justice, de ses structures et de ses représentants. Ainsi, « « *Le citoyen moyen change de trottoir lorsqu'il lui arrive de passer devant le Palais de Justice* »[961]. Cette boutade du Ministre de la Justice du Burkina Faso, prononcée lors de son discours d'audience solennelle de rentrée judiciaire en 1994 (note omise) est éloquente, voire symptomatique. Elle traduit fort bien le malaise de la justice en Afrique et surtout le manque de confiance évident que manifeste quotidiennement le justiciable à l'égard de cette institution »[962]. Dans ces conditions, ne faudrait-il pas prévoir un recours simplifié qui permettrait aux plaideurs, notamment les pauvres et les démunis, de porter leurs voix en justice ?

En effet, ce qui a largement contribué à l'essor de la justiciabilité des droits sociaux dans certains pays, outre leur consécration constitutionnelle et la reconnaissance de leur caractère fondamental, est l'existence de certains recours comme le « Litige d'intérêt public » [*Public Interest Litigation* (PIL)] créé par la Cour Suprême indienne pour libérer les plaideurs du carcan du droit formel et du juridiscisme[963] ainsi que l'« *açao civil publica* » au Brésil[964]. En effet, la mise en œuvre du droit au logement nécessite des individus qu'ils puissent se prévaloir de ce droit. Mais si les personnes victimes des atteintes au droit au logement ne se montrent pas attentives en faisant

[960] Geneviève KOUBI, « La pauvreté comme violation des droits humains », *Rev. Int. des sciences sociales*, n°180, 2004, p. 361 et s

[961] Phrase rapportée par Salif YONABA, *Indépendance de la justice et droits de l'homme : le cas du Burkina Faso, op. cit.*, p. 61

[962] Alioune Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.*

[963] MEHTA Pratap Bhanu, « India's Unlikely Democracy: The Rise of Judicial Sovereignty », *Journal of Democracy*, April 2007, Volume (18), Number 2, Washington, pp. 70-72, disponible à, https://www.journalofdemocracy.org/wp-content/uploads/2012/04/Mehta-18-2.pdf

[964] Voir notamment, BARROSO L., R., « La protection collective des droits au Brésil et quelques aspects de la class action américaine », p. 14 et s disponible à http://www.courdecassation.fr/IMG/File/barroso-actionco-bresil.pdf

usage de toutes les voies de recours qui leur sont offertes, la garantie de l'application et de la justiciabilité de ce droit restera un vœu pieux.

Les enjeux de la reconnaissance des victimes par le droit et plus particulièrement de la reconnaissance de leur qualité de justiciable passent également par la question de savoir ce que recouvre la réparation des atteintes au droit au logement et ce qu'est une victime. Il est en effet difficile d'observer des recours jugés suffisants[965] et capables de répondre aux plaintes des victimes d'atteintes à leur droit au logement. Il n'est dès lors guère surprenant de constater à quel point les justiciables de ces Etats se plaisent dans une attitude contemplative devant les atteintes graves qu'on porte à leur droit au logement. Jean-Didier BOUKONGOU pense que les bénéficiaires du droit au logement en Afrique en général ne sont pas assez structurés, mobilisés et vigilants à propos des violations de ce droit[966] ; alors que ce n'est qu'à cette condition qu'ils peuvent sortir de l'imbroglio dans lequel ils se trouvent et favoriser la justiciabilité de leur droit au logement. Ce type d'organisation a en effet fait preuve de son efficacité avec les activités du Social and Economic Rights Action Center (SERAC) au Nigéria. En effet, lors de la démolition de Maroko, le plus important bidonville du Nigéria des années 1990, où plus de 97 % des familles expulsées n'avaient fait l'objet d'aucune compensation ni d'aucun relogement, le SERAC a plaidé pour la réinstallation de certaines personnes qui avaient été expulsées de force de leurs habitations. Les actions initiées par cette structure devant les tribunaux ont permis de donner une plus grande légitimité aux exigences de cette communauté. Par exemple, dans l'affaire *Farouk Atanda c. Etat de Lagos et quatre autres*, le SERAC demandait à la haute cour de Lagos de juger si les logements fournis, à titre de moyens de réinsertion, à moins de 3% des familles expulsées de Maroko étaient suffisants et habitables au regard des normes des droits humains applicables[967]. Même si la Haute Cour de Lagos n'a pas fait droit à sa requête, le SERAC a continué son action dix-huit ans après devant la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples qui lui a donné gain de cause[968]. Pour la communauté, cette affaire et toutes les autres, à peu près similaires, sont devenues

[965] La Commission africaine des droits de l'homme et des peuples dans sa communication 299/05 *Anuak Justice Council c. Ethiopie,* rendue à la 39ème Session ordinaire Banjul, Gambie du 11 au 25 mai 2006, estima qu'« *un recours est jugé suffisant s'il est capable de réparer la plainte* ».

[966] Cité par Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *Le droit au logement au Cameroun : De la normativité à la justiciabilité*, *op. cit.*, p 67

[967] Présentation de l'affaire *in* le Cercle des droits, (l'activisme en faveur des droits économiques, sociaux et culturels : un outil pour la formation), *Module22 : Stratégies de mise en œuvre des droits ESC dans le cadre des systèmes juridiques nationaux*, disponible à http://hrlibrary.umn.edu/edumat/IHRIP/frenchcircle/M-22.htm

[968] La Commission africaine affirma au paragraphe 51 sur la violation du droit au logement qu' « *En expulsant de force les habitants de Maroko, en détruisant leur communauté, en ne leur fournissant pas de logement alternatif*

une grande source de motivation pour la poursuite de la lutte. Cette motivation s'exprime, en partie, par sa présence régulière et en très grand nombre aux procès, un signal fort à l'attention des autorités judiciaires[969]. Ce qui revient à comprendre que la protection des droits sociaux n'est garantie que dans un contexte de mobilisation militante ou de configuration politique exceptionnelle.

Si, en effet, pour une raison ou une autre, le titulaire d'un droit violé ne réagissait pas par l'action en justice pour défendre ses droits, la règle de droit deviendrait un « *véritable bois mort* »[970] ; car « *aucun droit ne nous sera donné ; il nous faut les gagner de haute lutte. Ils existent dans nos cœurs avant d'exister sur le papier. Or le combat intellectuel est un des aspects les plus importants de la lutte pour les droits. C'est par l'utilisation de concepts que nos rêves prennent réalité dans les actes de vie la quotidienne* »[971]. Le droit au logement ne peut être garanti que si les justiciables saisissent le juge afin que ce dernier indique aux autorités les limites de leur action ; il faut que les bénéficiaires de ce droit aient fréquemment recours au système étatique pour que celui-ci se corrige et s'améliore, sinon sur simple initiative isolée, tout du moins en lien avec l'activisme de la société civile[972]. L'action collective est d'autant plus nécessaire que les décisions des juges en matière de DESC, encadrées certes par les règles de droit applicables, le sont tout autant par le contexte politique de la décision. Le contexte politique et social contribue largement à influencer et façonner la décision des organes juridiques[973].

Toutefois, cette justice ne peut être rendue que si le droit permet aux victimes de retrouver leur *dignité* et leur *vérité.* Ainsi, quoi de plus frustrant pour un justiciable qu'une décision définitive et ayant force de chose jugée lui donnant gain de cause mais qui est restée lettre morte,

---

adéquat et en continuant de menacer de les expulser de leur abri actuel, le gouvernement du Nigéria s'est engagé dans des violations massives et systématiques du droit des expulsés de Maroko à un logement convenable, comme garanti par les articles 14, 16 et 18 (1) de la Charte africaine et l'article 16 du Protocole, et d'autres instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme », CoADHP, communication 370/09, affaire *Social and Economic Rights Action Center (SERAC) v. Nigeria,* 45ème Session Ordinaire tenue du 13 au 27 mai 2009 à Banjul, Gambie, § 51

969 Le Cercle des droits, (l'activisme en faveur des droits économiques, sociaux et culturels : un outil pour la formation), *Module22 : Stratégies de mise en œuvre des droits ESC dans le cadre des systèmes juridiques nationaux*, *op. cit.*

970 Expression de G. RIPERT citée par Abdoulaye SOMA, « L'applicabilité des traités internationaux de protection des droits de l'homme dans le système constitutionnel du Burkina Faso *», op. cit.,* p. 316.

971 Sachs ALBIE, « Protecting human rights in a new south Africa », in *oxford university Press, capetown,* 1990, cité par TOMASEVSKI Katarina, « Les droits économiques sociaux et culturels et le rôle des juristes », *Revue de la commission internationale de juristes*, n°55, Genève, décembre 1995, p 251.

972 GLOPPEN Siri, « Legal enforcement of social rights: enabling conditions and impact assessment », *ErasmusLaw Review,* vol. 2, n°4, 2009, pp. 466 et s.

973 ROMAN.D, « La justiciabilité des droits sociaux ou les enjeux de l'édification d'un Etat de droit social », *op. cit.*

en raison du refus de l'Etat de l'exécuter ? Dès lors, un autre défi qui se pose aux instances nationales est celui du suivi de leurs décisions, notamment en matière de réparation, qui rendrait plus attractif le recours au juge étatique. L'absence d'un mécanisme de sanction susceptible de contraindre l'Etat condamné à se conformer à la chose jugée est d'autant plus regrettable que l'exécution d'une décision de justice devrait faire partie intégrante du procès[974].

[974] Maurice KAMTO, « Une justice entre tradition et modernité *», in* G. CONAC et J. DU BOIS DE GAUSSON (dir.), *La justice en Afrique,* Paris, La documentation française, 1990, pp. 62 et s.

CONCLUSION CHAPITRE PREMIER

On n'observe en définitive que les citoyens des Etats de l'Afrique de l'Ouest étudiés utilisent peu les mécanismes étatiques de contrôle du droit au logement.

L'existence juridique du droit au logement ne signifie pas que la question de sa protection soit est réglée. Or, la protection étatique est insignifiante et trop peu adaptée pour assurer l'effectivité de ce droit ; il ne suffit pas que l'Etat reconnaisse officiellement un droit si son titulaire ne peut accéder de manière efficace au système judiciaire en mesure de le faire valoir en cas de violation[975]. Les normes du PIDESC doivent être reconnues de manière appropriée dans l'ordre juridique national et des recours appropriés doivent être disponibles pour tout individu ou groupe lésé pour garantir la responsabilité gouvernementale[976]. Outre qu'il est inefficace, ce contrôle est très peu utilisé car les bénéficiaires sont très peu informés de leur droit au logement.

Lié à ce premier type de problème est celui du faible rôle des victimes dans le contrôle du droit au logement qui préfèrent des mécanismes de résolution des conflits semi-formels ou non étatiques, souvent contraires aux exigences d'une justice institutionnalisée. A côté de la justice officielle existe une justice officieuse, informelle qui prend de plus en plus d'ampleur dans le règlement des conflits. Dès lors, l'impression générale qui se dégage de la grande majorité des populations des Etats étudiés victimes des atteintes du droit au logement, est que celles-ci ne contestent pas les atteintes des auteurs de ces actes en faisant usage de toutes les voies de recours qui leur sont offertes.

[975] Voir Haut-commissariat aux droits de l'homme, *fiche d'information n°21(rev1), le droit à un logement convenable, op. cit.,* pp 10-15
[976] Observation générale 9 du CoDESC, *L'application nationale du Pacte*, UN DOC. E/C.12/1998/24, para. 2

CHAPITRE II :

LA PROBLEMATIQUE DE L'INTENSITE DU CONTROLE ET DE L'EXECUTION DES DECISIONS DE JUSTICE

« *Il ne faut pas perdre de vue que seule une protection efficace au niveau interne peut garantir le respect des droits reconnus internationalement* »[977]. La capacité des systèmes juridictionnels internes des Etats d'Afrique de l'Ouest à assurer l'effectivité du droit au logement est fonction du rôle et de la compétence des organismes chargés d'assurer le respect des textes et de sanctionner leur violation. Or les juges n'appliquent pas de manière satisfaisante le droit au logement et ne garantissent pas efficacement l'application des normes internationales au niveau national[978] ; comme nous le verrons ci-dessous dans certaines affaires, dont notamment l'affaire *KONE Ahoua et autres contre SICOGI* en côte d'ivoire*,* ainsi que l'affaire *Yagba Tsav & 6 others v. Minister of the Federal Capital Territory Administration and the Federal Capital Development Authority* au Nigéria[979] où les autorités judiciaires n'ont pas proposé d'indemnisation ou de solution de relogement aux habitants chassés de chez eux. Aussi des centaines d'autres personnes, sont toujours sans toit et n'ont nulle part où aller.

On se rend également compte que les juges étudiés sont réticents à imposer aux Etats des obligations financières sur la base du droit au logement ainsi que les mesures exigées par le droit international qui pourraient comporter une dimension positive, de sorte que les décisions de ces organes juridictionnels ne constituent pas un « *puissant levier de transformation de la représentation même de ce que les droits impliquent* »[980]. Si ses juges sont si mal compris aujourd'hui, cela tient vraisemblablement au fait que leurs décisions ne tiennent pas suffisamment compte du sort des populations vulnérables lors des litiges (Section I).

En outre, leurs décisions qui font application du droit en vigueur sont difficilement exécutées, les autorités refusant parfois de s'y soumettre malgré les recommandations du Haut-Commissariat aux droits de l'homme pour qui les Etats doivent faire appliquer la loi en garantissant l'exécution des décisions judiciaires[981]. Or il n'existe pas dans nos Etats de véritables moyens permettant de contraindre ces autorités, à savoir des voies d'exécution aptes à garantir l'effectivité

[977] Frédérique SUDRE, *Droit européen et international des droits de l'homme*, Paris, PUF, 11e éd., Droit fondamental, 2012, p. 13

[978] Tel est le cas par exemple dans la quasi-totalité des décisions énumérées dans la section II du chapitre I, du Titre I de cette partie de l'étude.

[979] CSCJ, *KONE Ahoua et autres contre SICOGI,* Audience Publique du 04 janvier 2018, arrêt n°003/18 *;* Federal High Court, *Yagba Tsav and 6 others v The Minister of the Federal Capital Territory Administration and the Federal Capital Development Authority*, Abuja Division CV/437/08

[980] Olivier DE SCHUTTER, « Le protocole facultatif au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels », *R.B.D.I.*, 2006-1, p.56.

[981] Voir Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme, *Les droits de l'homme et la lutte contre la pauvreté. Cadre conceptuel*, Nations Unies, New-York et Genève, 2004.

des jugements. Tel fût semble-t-il le sort de plusieurs décisions que nous montrerons ci-dessous, notamment la décision de la Haute Cour de Lagos dans l'affaire qui opposa les habitants d'Otodo-Gbame, quartier en bordure de voie d'eau à Lagos, au Nigéria, aux autorités fédérales de Lagos. Des milliers de personnes victimes ont fait l'objet d'une expulsion forcée malgré la décision rendue le 26 janvier 2017 par la Haute Cour de l'Etat de Lagos[982]. Cette situation n'est pas propre au Nigéria ; le manque d'effectivité des décisions de justice étant général dans les Etats d'Afrique de l'Ouest (Section II).

Section I : Les insuffisances du contenu des décisions de justice

Le système judiciaire des Etats étudiés, tels le Ghana, le Nigéria et la Côte d'Ivoire, ne prend pas suffisamment les mesures susceptibles de garantir le droit au logement des individus indiquées par le droit international opposable à ces Etats. Même si le droit international n'est pas incorporé dans les lois nationales, les autorités judiciaires devraient au moins les prendre en considération. Cette inadéquation des sanctions internes au droit international est de nature à fragiliser le droit au logement encore émergent[983].

A l'analyse des jurisprudences, comme celles citées dans le chapeau de ce chapitre ainsi qu'au Ghana, il nous apparaît que les juges se montrent très peu sensibles aux préjudices subis par les victimes. En effet, ils ont des difficultés à assurer une protection adéquate des populations vulnérables en n'accordant que rarement le versement d'une indemnité en cas de déguerpissement ou d'expulsions forcées. En outre, ils autorisent des expulsions par la force sans possibilité de relogement dans des lieux adéquats adaptés au contexte et aux besoins des personnes expulsées.

De manière générale, on constate une protection inadaptée des populations vulnérables (Paragraphe I) ainsi qu'une inadéquation des sanctions judiciaires avec les exigences internationales (Paragraphe II).

---

[982] Amnesty rapporte que « *Cette expulsion, en cours au moment de la rédaction du présent document, se déroule en violation directe d'une décision de justice rendue en janvier, qui l'interdit expressément. Les habitants n'ont reçu aucun préavis et ont donc été entièrement pris de court par l'opération* ». En raison de l'impossibilité de lire directement cette décision au regard des contraintes indiquées dans le premier titre de cette partie, nous nous référerons au document d'Amnesty International, *Des milliers de personnes victimes d'une expulsion forcée*, Ajouté le 17 mars 2017 et disponible à https://www.amnesty.be/infos/actualites/article/des-milliers-de-personnes-victimes-d-une-expulsion-forcee

[983] Voir Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *Le droit au logement au Cameroun : De la normativité à la justiciabilité*, *op. cit.*, p 56

Paragraphe I : Une protection inadaptée des populations vulnérables

Les décisions des juges des Etats étudiés n'assurent pas une protection adaptée aux populations dont la situation socio-économique est précaire et dont la qualité du logement n'est pas acceptable. Même si les personnes concernées par ces décisions occupent des logements illégalement, elles bénéficient du droit à un logement convenable. Ainsi, avant d'ordonner l'évacuation d'un logement illégal ou autre, le juge doit tenir compte d'abord du lieu où se situe le logement qu'il estime non-habitable ou irrégulier puis de la situation économique de ses habitants et de leurs possibilités de trouver un logement salubre et adéquat.

Malheureusement, cette préoccupation est absente de certaines des décisions recensées, notamment celle rendue à l'issue du procès précité intenté en 2002 par des habitants d'Old Fadama devant la Haute Cour de justice du Ghana. En effet, la Haute Cour indiqua que : « *les défendeurs [autorités publiques] n'ont aucune obligation de réinstaller, de reloger ou d'indemniser les demandeurs d'une quelconque manière avant de les expulser des lieux qu'ils occupent illégalement. […] La simple expulsion des demandeurs qui sont des intrus, hors de terrains sur lesquels ils se sont installés illégalement, ne constitue en aucune manière une violation de leurs droits fondamentaux* »[984]. Pour la Haute Cour, donc, des dizaines de milliers d'habitants de quartiers informels pouvaient être expulsés de force malgré des conditions de vie et de logements inadaptées, ainsi qu'une absence de services essentiels, dans un environnement de surpopulation. Le juge, en décidant ainsi, n'a pas respecté la vulnérabilité de ces personnes, conduisant les ménages à construire des abris rudimentaires avec des matériaux récupérés sur place et aggravant encore la pauvreté dans laquelle ils se trouvaient déjà[985]. On remarque donc que le juge agit au mépris de la sécurité urbaine[986] alors qu'un plan d'action aurait dû être mis en place par l'Etat pour garantir un logement « *adéquat, disponible et accessible à chacun, y compris dans les zones rurales et les zones urbaines les plus vulnérables* »[987].

---

[984] Cité dans le document d'Amnesty international, *On ne dort que d'un œil » vivre sous la menace d'une expulsion forcée au Ghana*, *op. cit.,* p4

[985] Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), *Fiche d'information no 21*, *op. cit*., pp23-24

[986] L'ancien rapporteur spécial pour le droit au logement adéquat, Miloon KHOTARI a publié un document dans lequel il décrivait les expropriations forcées, comme une situation menaçant la sécurité urbaine, cité *in* Christophe GOLAY et Melik ÖZDEN, *Le droit au logement. Un droit humain fondamental stipulé par l'ONU et reconnu par des traités régionaux et de nombreuses constitutions nationales*, Genève, Editions du Centre Europe - Tiers Monde (CETIM), 2007 à la p. 24

[987] Christophe GOLAY et Melik ÖZDEN, *Le droit au logement. Un droit humain fondamental stipulé par l'ONU et reconnu par des traités régionaux et de nombreuses constitutions nationales*, précité, p24

De manière plus générale, les juges « *doivent donner la priorité voulue aux groupes sociaux vivant dans des conditions défavorables en leur accordant une attention particulière*»[988]. Ainsi, lorsque les autorités ferment un logement pour cause d'insalubrité ou autre, elles doivent s'enquérir au préalable des solutions de relogement des intéressés, notamment des plus vulnérables. Or dans notre affaire, l'autorité judiciaire ghanéenne, n'a pas soumis l'exécution de sa décision d'expulsion à la condition de l'obtention de certaines assurances quant aux possibilités concrètes de relogement dans une habitation *saine et accessible financièrement*. Cette position contraste avec celle de la Cour constitutionnelle d'Afrique du sud[989], qui déclara que « *les pauvres sont particulièrement vulnérables et requièrent une attention particulière »*[990] ; dès lors, le juge doit tenir compte des *« conditions équitables et satisfaisantes »* pour ces personnes afin que chaque citoyen puisse bénéficier d'un logement décent[991].

On peut également citer le sort des habitants de Tudun Wada étudié également plus haut. Les habitants de ce village, situé dans les périphéries d'Abuja au Nigéria, ont fait l'objet d'une éviction, faisant suite à une décision judiciaire rendue par la High Court of Federal Capital Territory. Celle-ci, on l'a vu, avait rappelé que le simple fait de posséder des terres à Tudun Wada pendant plus de vingt ans ne conférait pas aux habitants la propriété desdites terres[992]. Dès lors, pour la High Court of Federal Capital Territory, même si les habitants de Tudun Wada avaient le droit justiciable à la propriété conformément au Chapitre 4 de la Constitution, ils n'avaient pas été en mesure de prouver qu'ils avaient légalement acquis les terres et habitations litigieuses et obtenu le consentement de la Federal Capital Development Authority (FCDA) et du Minister of the Federal Capital Territory Administration (FCT) pour s'y maintenir[993]. Fort de cela, le ministère en charge du FCT et la FCDA avaient régulièrement notifié à la communauté la décision d'éviction ainsi que l'exige l'Urban and Regional Planning Law[994]. Toutefois, en indiquant que « *the inhabitants of Tudun Wada are squatters who have occupied the land illegally, can be evicted »*[995] et en décidant leur expulsion par la force malgré l'insuffisance de logement et la situation de sans-

[988] *Ibidem*
[989] Const. court of South Africa, *Government of the Republic of South Africa and Others v. Grootboom and others,* 2001 (1) SA 46 [CC].
[990] *Ibidem., para E. iii) 5*
[991] *Ibid.,*
[992] Décision tirée du site de L'IHRDA « Droit au logement n'est pas justiciable au Nigéria. Les habitants de Tudun Wada à Abuja risquent éviction forcée », *op. cit.*
[993] *Ibidem*
[994] *Ibid*
[995] *Ibid.*

abri dans laquelle elle allait placer les habitants de la communauté, la Cour ne nous paraît pas avoir rempli sa mission de protection des plus vulnérables[996]. En effet, ce genre de décision à « *de profonds effets sur les enfants compte tenu de leurs besoins particuliers et nuit à leur croissance, à leur développement et à leur capacité d'exercer tout un ensemble de droits fondamentaux, y compris le droit à l'éducation, le droit à la santé et le droit à la sécurité de leur personne* »[997].

Le sort des habitants de Makoko à Lagos, capitale économique du Nigéria, a été le même que celui des résidents du quartier de Tudun Wada. Ce quartier est un quartier de personnes vulnérables, forcées de vivre dans des abris de fortune dans des conditions lamentables et dégradantes, qui mettent en danger leur santé physique et mentale. En raison des problèmes indiqués plus haut, relatifs aux difficultés pour obtenir les décisions de justice au Nigéria, il a été important de nous référer aux documents d'Amnesty International. Or, selon un de ces documents, « *suite à une décision de justice de 2000 qui reconnaissait à une entreprise privée la propriété des terrains du quartier, les résidents du quartier de Makoko à Lagos, ont été expulsés de force de leurs habitations fin avril 2005* »[998]. Les expulsions forcées menées dans ce pays concernent surtout les personnes vulnérables à savoir les personnes souffrant d'exclusion, qui ont vécu pendant des années sans infrastructures adéquates (eau potable, réseau d'assainissement, services de santé, écoles, etc.)[999]. Cette expulsion suite à la décision de la justice, n'étant pas accompagnée de solutions de relogement, n'a pas profité aux personnes en situation irrégulière que l'expulsion de leur abri a placée dans une situation d'extrême détresse, contraire au respect de la dignité humaine[1000].

La mission du juge de protéger les plus vulnérables ne semble pas non plus être remplie par le juge ivoirien. Il convient à ce titre de mentionner l'affaire qui opposa le *Projet de Transports Urbain d'Abidjan (PTUA)* au *collectif des propriétaires résidents de Boribana dans la commune*

---

[996] Alain Didier OLINGA, « Droit à l'égalité et la réalisation des droits économiques sociaux et culturels dans le cadre de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples », *op. cit.*, p 20.
[997] Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), *Fiche d'information no 21*, *op. cit*., p 25.
[998] Amnesty International, *Nigéria Makoko (Etat de Lagos) : les expulsions forcées laissent les pauvres sans abri,* Document Public, AFR 44/001/2006, Londres, 24 janvier 2006, p 2 disponible à https://www.amnesty.org/download/Documents/68000/afr440012006fr.pdf
[999] *Ibidem*
[1000] Cette situation a été observée lors de la visite d'Amnesty International à Makoko le 5 mai 2005 après l'expulsion. En effet, après entretien avec des dizaines de personnes expulsées, celle-ci s'est rendue compte qu*'« aucune d'entre elles n'avait obtenu de logement de remplacement approprié, et nombreuses étaient celles qui n'avaient plus d'école où envoyer leurs enfants ni de moyens de subsistance. Ces personnes ont indiqué qu'elles n'avaient pas été averties des projets d'expulsion, ni consultées à ce sujet »*, *Ibid.*

d'Attékoubé (commune d'Abidjan). Le PTUA, dans le cadre de l'aménagement des espaces pour la construction du 4ème pont d'Abidjan et l'aménagement d'une gare de poids lourds, avait assigné devant le juge des référés, le 3 janvier 2020, quatre propriétaires de bâtis résidents qui refusaient de libérer le site pour le besoin indiqué. Ces derniers agissaient ainsi au motif du non-respect du protocole d'accord établi devant la Banque Africaine de Développement (BAD), acteur clé du projet, qui avait déterminé les dédommagements à accorder selon un certain barème. Or, le juge des référés a ordonné « *leur déguerpissement, tant de leur personne, que de leurs biens* »[1001] sans chercher à savoir si les fonds promis ont été mis à la disposition des familles des résidents du site ou si d'autres mesures d'accompagnement social avaient été adoptées intégrant l'objet du projet du PTUA. En conséquence de cette décision, les propriétaires de ce quartier ont été déguerpis le lundi 11 mai 2020, alors que, selon nos sources, ladite affaire est encore pendante devant la justice[1002]. Par ailleurs, la procédure de déguerpissement telle que pratiquée en ce lieu a eu pour conséquence de laisser bon nombre de citoyens sans abri[1003]. Pourtant les résidents intéressés étaient dans une situation de personnes mal logées qui ne disposaient pas d'éléments de confort minimum, vivant dans des zones de peuplement « illégales », comme l'indique le nom de leur site « boribana » qui signifie en malinké « la course est finie ».

Nous considérons avec Benoît FRYDMAN que « *La décision de justice a [ou doit avoir] pour fonction de trouver la solution des conflits d'intérêts qui surgissent dans la société. L'objectif du juge n'est plus de rendre une décision conforme à la loi, mais de rendre une décision qui privilégie l'intérêt prépondérant : le résultat obtenu doit être équilibré* »[1004]. Par conséquent, le juge doit s'assurer de protéger les populations contre les expulsions en s'assurant que celles-ci ont été faites avec la mise en place d'un programme de logements de remplacement ou d'indemnisations. Il ne doit pas prendre de mesures qui aggravent la pauvreté ou qui exposent les

[1001] Tribunal de commerce d'Abidjan, RG N°1718/ 2020, ordonnance du juge des référés du 10 Mars 2020, affaire *Projet de Transports Urbain d'Abidjan (PTUA) contre le collectif des propriétaires résidents de Boribana dans la commune d'Attékoubé.*

[1002] Donatien KAUTCHA, « Côte d'Ivoire : 4è pont, déguerpissement des membres du collectif assignés en justice », *Abidjan, Koaci.com* du lundi 11 mai 2020, disponible à https://www.koaci.com/article/2020/05/11/cote-divoire/societe/cote-divoire-4e-pont-deguerpissement-des-membres-du-collectif-assignes-en-justice_141302.html

[1003] Si l'on s'en tient aux propos d'un jeune de ce site lors de l'opération, on note que « *les membres de la communauté urbaine sont venus tout casser au motif que nous sommes dans une zone à risque. Et nous ne savons toujours pas ce que le gouvernement veut faire pour nous* », Serge T, « Le déguerpissement des membres du collectif du 4è pont », *Fraternité Matin* N° 15819 du 5 juin 2020, p 18

[1004] Benoît FRYDMAN, « L'évolution des critères et des modes de contrôle de la qualité des décisions de justice », *in* Pascal MBONGO (dir.), *La qualité des décisions de justice*, Strasbourg, Editions du Conseil de l'Europe, 2007, p.18

foyers les plus vulnérables à des violations des droits humains plus graves. En ce sens, l'Observation générale n° 7 du CoDESC défendait l'idée qu'« *il ne faudrait pas que, suite à une expulsion, une personne se retrouve sans toit ou puisse être victime d'une violation d'autres droits de l'homme* »[1005]. En effet, lorsqu'une personne ne peut subvenir à ses besoins, ou se loger de son propre chef au regard de sa situation sociale, le juge doit, par tous les moyens appropriés, au maximum de ses responsabilités, veiller à ce que d'autres possibilités lui soient offertes[1006].

Paragraphe II : Une inadéquation des sanctions des juges nationaux avec les exigences internationales

L'analyse des décisions des juges des Etats étudiés, nous permet de constater que le juge judiciaire a du mal à protéger de manière adéquate l'habitat et reste loin des exigences internationales faute de sanctionner de manière adéquate les autorités étatiques. Ainsi, dans les Etats cités, le système judiciaire ne permet pas, notamment lors des expulsions forcées, la « sanction » juridictionnelle du droit au logement exigée par les normes internationales afin de garantir son effectivité.

Les normes et la jurisprudence internationales concernant les droits de la personne humaine établissent clairement que les expulsions forcées (sur lesquelles les décisions portent) constituent une atteinte aux droits humains inscrits dans les traités internationaux auxquels les Etats cités sont parties, notamment le droit à un logement convenable[1007]. En outre, les institutions internationales recommandent aux Etats de mettre en œuvre une politique globale du logement fondé sur les droits humains ainsi qu'il ressort de l'Observation générale n° 7 précédemment citée. L'adoption d'une mesure ou d'un projet par l'Etat ou ses démembrements, afin d'assainir l'environnement urbain doit respecter le droit international qui doit constituer un référentiel pour le juge, qui doit de façon permanente en apprécier le respect au niveau national. Malheureusement, les décisions des juges

[1005] Observation générale no 7, *op. cit.,* au para. 16.
[1006] Benoît FRYDMAN, précité
[1007] Ainsi que noté *in* Principes de base et directives concernant les expulsions et les déplacements liés au développement, A/HRC/4/18, annexe I, § 1, l'obligation qui incombe aux Etats de ne pas pratiquer d'expulsions forcées d'un logement ou d'une terre et d'en protéger la population découle de plusieurs instruments juridiques internationaux, notamment la Déclaration universelle des droits de l'homme, le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (art. 11, par. 1), la Convention relative aux droits de l'enfant (art. 27, par. 3), les dispositions relatives à la non-discrimination figurant à l'article 14, paragraphe 2 h) de la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes et l'article 5 e) de la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale. Parmi ces traités, citons également la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples. Comme jurisprudence, cf. *Center for Economic and Social Rights and Social and Economic Rights Action Center (SERAC) c. Nigéria*, *op. cit.*

dans les contentieux du droit au logement étudiés n'ont pas permis de réorienter les politiques publiques menées afin d'en garantir la conformité aux droits reconnus dans les instruments internationaux.

Examinons la décision n° 003/18 de la Cour suprême ivoirienne dans l'affaire *KONE Ahoua et autres contre SICOGI*[1008] déjà étudiée. Pour mieux examiner la problématique des incidences relatives à l'expulsion dans ladite affaire, examinons la vision du CoDESC sur les baux d'habitation. En effet, dans l'affaire *Mohamed Ben Djazia et Naouel Bellili c. Espagne*, communication n° 5/2015, 20 juin 2017 déjà citée, le CoDESC indiqua que « *s'il établit essentiellement des droits et obligations liant l'Etat et les particuliers, le Pacte protège également les relations entre particuliers* »[1009]. Dès lors, la protection des personnes expulsées à l'initiative de l'autorité publique ou d'un particulier va de pair avec la problématique du soutien financier de l'Etat, notamment en nature, sous la forme de l'octroi d'un logement public afin d'éviter que la personne se trouve sans abri[1010]. Le comité notait également dans son Observation générale n° 7 qu'« *Lorsqu'une personne ne peut subvenir à ses besoins, l'Etat partie doit, par tous les moyens appropriés, au maximum de ses ressources disponibles, veiller à ce que d'autres possibilités de logement, [...] lui soient offertes »*[1011]. Pour ce faire, les autorités publiques disposent d'une marge d'appréciation quant au choix des mesures appropriées pour reloger les personnes expulsées mais doivent agir au maximum de leurs ressources disponibles pour garantir l'exercice du droit au logement[1012]. Or, malgré ces indications, la Cour suprême ivoirienne n'a pas retenu dans cette affaire la possibilité pour les locataires de la SICOGI d'être relogés alors qu'ils ne disposaient pas d'autre logement ni les conséquences de l'expulsion sur leurs enfants. En outre, l'on observe que ces expulsions avaient eu lieu non seulement en pleine année scolaire mais aussi en saison des pluies et étaient de nature à affecter les conditions de vie des individus concernés et à porter atteinte à leurs droits (famille sans logis, perturbation voire interruption de la scolarité des enfants, droit à l'éducation, à la santé et à un logement décent). Dès lors, étant donnée l'insuffisance et/ou le

[1008] CSCJ, audience publique du 4 janvier 2018, arrêt N°003/18, KONE AHOUA et autres contre SICOGI, *op. cit.*
[1009] CoDESC, affaire *Mohamed Ben Djazia et Naouel Bellili c. Espagne*, communication n° 5/2015, 20 juin 2017, *op. cit.*, §14.2
[1010] En effet dans sa conclusion le CODESC indiqua : « *si la personne expulsée ne dispose pas de ressources suffisantes pour trouver un autre logement, l'Etat partie doit adopter toutes les mesures nécessaires et possibles pour la reloger, la réinstaller ou lui donner accès à des terres productives, selon le cas* », CoDESC, affaire *Mohamed Ben Djazia et Naouel Bellili c. Espagne*, précité, §15.2.
[1011] CoDESC, Observation générale 7 -Le droit à un logement suffisant (art.11 [l} du Pacte) : expulsions forcées, Doc. off CES, 7ème sess. 1997, Doc NU E/C.12/l997/4.
[1012] Comme l'indiquait le CoDESC dans sa communication n°5/2015, précité §15.3.

manque de logements et de leur incidence sur les enfants, le juge aurait dû mettre l'accent sur le caractère universel du droit à un logement convenable en insistant sur le fait que ce droit s'applique non seulement à tous, mais aussi aux enfants, sans distinction ni restriction d'aucune sorte comme indiqué par le Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH)[1013].

Au Nigéria également, la protection du droit au logement ne peut véritablement être assurée dans un système juridique qui ne tient pas compte des exigences fondamentales des conventions internationales. Cela a été le cas dans plusieurs affaires, notamment celle précitée de l'expulsion de près de 3 000 résidents du quartier de Makoko à Lagos. En effet, dans cette affaire, l'Etat de droit et les intérêts des habitants de Makoko semblent avoir eu moins de poids que les intérêts des promoteurs immobiliers, qui devaient vraisemblablement tirer profit d'un projet de la Banque mondiale. Par ailleurs, les nombreux résidents de Makoko ne possédaient pas de titre de propriété légal du terrain qu'ils occupaient. En conséquence, le juge nigérian a exigé l'expulsion forcée des résidents. Pourtant, pour mieux protéger les intérêts des habitants de ladite localité, le juge de ce pays aurait dû interpeller l'Etat sur son impossibilité à garantir la « protection légale » des personnes menacées d'expulsion comme l'indiquent le Comité DESC et la Commission des droits de l'homme des Nations Unies[1014] plutôt que d'ordonner l'expulsion. Le commissaire à l'aménagement du territoire et au développement urbain a d'ailleurs confirmé à Amnesty International qu'il avait donné l'ordre de démolir certaines maisons en mai 2005 en vertu d'une décision et d'une ordonnance prononcées par un juge sur demande de l'une des familles propriétaires, désireuse de récupérer son terrain[1015].

En outre, en indiquant l'expulsion des résidents de Makoko au profit de l'entreprise privée propriétaire des terrains du quartier, le juge n'a pas ordonné que l'Etat indemnise les victimes (expulsées) ou leur assure un logement de remplacement approprié conforme aux normes internationales[1016]. En somme, le juge ne semble pas prendre en considération les besoins de ce

[1013] Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), *Fiche d'information no 21*, *op. cit.*, pp 21-23
[1014] Comité DESC, Observation générale4, § 8 et Résolution 1993/77 de la Commission des droits de l'homme des Nations unies : Expulsions forcées.
[1015] Amnesty International, *Nigéria Makoko (Etat de Lagos) : les expulsions forcées laissent les pauvres sans abri,* Document Public, *op. cit.*, p6
[1016] Voir observation générale n°7 précédemment indiquée. Aussi le CoDESC, soulignant la gravité des atteintes causées par de telles pratiques, insiste sur la nécessité pour les Etats de mettre en place des procédures permettant de protéger les victimes et de s'assurer de la légalité et de la proportionnalité de telles opérations (CoDESC, Observation générale n° 7, Le droit à un logement adéquat, art. 11-1 : les expulsions forcées, 20 mai 1997), comme l'indique également le Comité européen des droits sociaux. En effet, celui-ci a estimé que, en ce qui concerne le cas particulier des enfants, dans la mesure où aucune solution de relogement ne peut être exigée des Etats pour les personnes en

groupe spécial qui fait explicitement partie des groupes mentionnés au paragraphe 8 (e) de l'Observation générale n° 4 précédemment expliquée.

De même, les tribunaux ghanéens ont rarement évoqué les normes internationales et régionales des droits de l'homme pour statuer sur des affaires de droits de l'homme[1017]. En effet, dans l'affaire précitée des habitants d'Old Fadama, la Haute Cour de justice du Ghana, n'avait pas ordonné de solutions de relogement aux populations concernées, ni exigé de les indemniser sans, ce faisant, tenir compte des Principes de base et directives des Nations Unies sur les expulsions forcées et les déplacements liés au développement. Ces principes précisent ce qui suit : « *Au minimum, quelles que soient les circonstances et sans discrimination, les autorités compétentes doivent veiller à ce que les personnes ou les groupes expulsés, en particulier ceux qui ne sont pas en mesure de subvenir à leurs besoins, aient un accès sûr : a) aux denrées alimentaires de première nécessité, à l'eau potable et à l'assainissement ; b) à un abri ou un logement ; c) à des vêtements appropriés ; d) aux services médicaux essentiels ; e) à des moyens de subsistance ; f) à du fourrage pour le bétail et aux ressources foncières collectives dont ils dépendaient auparavant; g) à l'éducation des enfants et à des structures d'accueil pour les enfants* »[1018]. La Cour aurait donc dû dire que l'Etat ne répondait pas à l'obligation de prendre « *toutes les mesures raisonnables dans la limite des ressources disponibles* » ainsi que demandé par le CoDESC dans son Observation générale n° 4[1019]. Elle aurait également dû indiquer à l'Etat « *d'adopter une stratégie nationale en matière de logement qui […] définit les objectifs des activités à entreprendre pour améliorer les conditions d'habitation ; identifie les ressources disponibles pour atteindre ces objectifs et les moyens les plus rentables de les utiliser et définit les agents chargés de l'exécution des mesures nécessaires ainsi que le calendrier dans lequel elles s'inscrivent* »[1020].

Au Ghana encore, dans la décision *ISSAH IDDI ABASS & 10 Others. V. Accra Metro. Assembly & Anor,* du 24 juillet 2002, la Haute Cour de justice est allée à l'encontre des exigences

situation irrégulière, l'expulsion d'un abri doit être interdite car elle place les intéressés, en particulier les enfants, dans une situation d'extrême détresse, contraire au respect de la dignité humaine. (CEDS, *Défense des Enfants International (DEI) c. Pays-Bas*, 20 octobre 2009, Réclamation n° 47/2008, § 63).

[1017] Voir KWADWO Appiagyei-Atua, « Ghana at 50: The Place of International Human Rights Norms in the Courts », In *Ghana Law since Independence: History, Development and Prospects*, Accra, Black Mask, 2007, Disponible à file:///C:/Users/Mo/AppData/Local/Temp/ghanaat50kwadwo-1.pdf

[1018] Principes de base et directives concernant les expulsions et les déplacements liés au développement, A/HRC/4/18, annexe I, *op. cit.*

[1019] CoDESC, Observation générale No 4 sur le droit à un logement suffisant, *op. cit.*, § 12.

[1020] *Ibidem*

internationales dans une affaire relative à l'occupation d'un espace servant d'habitation[1021]. En effet, dans ladite affaire, les plaignants résidaient, sans droit ni titre, dans un grand bidonville d'Accra surnommé Sodome et Gomorrhe. Dans l'objectif de débarrasser Accra d'habitations inappropriées et du plus grand lieu pollué de la capitale que constitue ce quartier, l'Assemblée métropolitaine d'Accra a décidé de les expulser du lieu en leur donnant un ultimatum de deux semaines pour quitter la zone ou être expulsés après ladite période. Les demandeurs réclamèrent contre les défendeurs: « *(a) A declaration that the intended action of the defendants will violate the fundamental human rights of the plaintiffs under the Constitution. (b) An injunction restraining the defendants from carrying out the ejection (c) An order that the defendants resettle or relocate the people of Sodom and Gomorrah* »[1022].

Selon les défendeurs, les demandeurs n'avaient aucun titre sur le terrain en question mais étaient de simples squatteurs et intrus, leur séjour illégal sur la terre causant en outre des nuisances à d'autres résidents d'Accra et une perte financière pour l'Etat à hauteur de 74 000 $ (Dollar US) chaque jour de leur occupation illégale. Sur la deuxième question de savoir si le défendeur devait être enjoint ou non de réinstaller les plaignants ou, à titre subsidiaire, de les indemniser avant de les expulser, le juge conclut : « *I must say with all frankness that there is nothing in exhibit A that enjoins either the 1st defendant or the 2nd defendant or both to either resettle or relocate, (whichever is appropriate) or in the alternative compensate plaintiffs before they could be evicted for the intended project to commence* »[1023]. Il termina en disant: « *From the facts before me therefore, the defendants are under no obligation to resettle or relocate or compensate plaintiffs in anyway before evicting them from their illegal occupations* »[1024]. Le juge aurait dû selon nous renforcer son rôle de contrôleur en intiment à l'Assemblée métropolitaine d'Accra qui envisageait d'assainir l'environnement vital de la ville d'apprécier la situation et d'interpeller au besoin l'Etat afin qu'il prenne ses responsabilités et de mettre progressivement en œuvre les moyens d'offrir des conditions économiques, sociales et culturelles favorables à l'épanouissement de toutes les

[1021] C'est ce qu'observait également Christian N. OKEKE, « In *Issa Iddi Abass v. Accra Metropolitan Assembly*, *the court merely referred to human rights conventions without relying on the same or any other international instrument* », Christian N. OKEKE, « The use of international law in the Domestic Courts of Ghana and Nigeria », *Arizona Journal of International & Comparative Law* Vol. 32, No. 22015, p 414. Disponible à http://arizonajournal.org/wp-content/uploads/2015/11/Okeke.Final_.pdf

[1022] The high court of justice, Ghana, *ISSAH IDDI ABASS & 10 Others. v. Accra Metro. Assembly & Anor*, held in Accra on Wednesday, 24th July 2002, p 3. Disponible à http://www.cepil.org.gh/files/Issah-Iddi-Vs.-AMA.pdf

[1023] *Ibidem*, p 12

[1024] *Ibid., p 14*

populations. Toutes ces mesures sont précisées dans le détail dans l'Observation générale n° 7 du CoDESC.

Au regard de cette décision ainsi que d'autres de juges de la sous-région, il convient de constater que les déguerpissements sont en réalité envisagés dans le droit de ces Etats comme des « évictions punitives » d'occupants irréguliers du domaine de l'Etat. Or, même si les victimes sont des occupants irréguliers du domaine de l'Etat, les évictions punitives envisagées par ses juges vont à l'encontre de l'Observation générale n° 7 qui indique que « *les expulsions forcées et les démolitions de logements à titre de mesure punitive sont également contraires aux dispositions du Pacte* »[1025].

En réalité, le problème se situe des législations elles-mêmes qui ne protègent pas suffisamment les individus en matière d'expulsions. Ainsi, pour faciliter l'office du juge et éviter aux démunis de basculer dans l'itinérance et, surtout, pour respecter les préceptes énoncés dans l'Observation générale no 7, l'édiction et la mise en œuvre de lois qui interdisent ou réglementent les expulsions forcées serait une option à envisager sérieusement. C'est d'ailleurs ce qui avait été préconisé par la Commission africaine des Droits de l'Homme et des Peuples, lors de sa 52ème Session ordinaire qui s'est tenue à Yamoussoukro, République de Côte d'Ivoire, du 9 au 22 octobre 2012. En effet, au cours de cette session, celle-ci avait adopté une résolution qui condamnait l'expulsion forcée, en exhortant, « *tous les États parties à la Charte africaine à prendre des mesures appropriées en vue d'assurer le respect, la protection et la réalisation du droit à un logement décent notamment en :* […] *III. Prenant des mesures législatives et autres garantissant les procédures juridiques préalables à toute expulsion et la mise à disposition de recours susceptibles de déboucher sur le droit à réparation soit sous la forme d'une restitution in integrum, soit sous la forme d'une indemnisation pécuniaire ; IV. Prenant des mesures concrètes afin de garantir la sécurité d'occupation à toutes les personnes qui ne bénéficient pas d'une telle protection, avec l'accord préalable et éclairé des populations concernées ; V. S'assurant que tout nouveau logement proposé soit conforme aux normes internationales et régionales sur le droit à un logement décent »*[1026].

[1025] CESCR, Observation générale n° 7, *op. cit.*, par. 12

[1026] Commission africaine des Droits de l'Homme et des Peuples, *Résolution sur le droit à un logement décent et la protection contre les expulsions forcées*, CADHP/Res.231 (LII) 2012.

Section II : Le manque d'effectivité des décisions de justice

L'on remarque également dans ces Etats, un manque d'effectivité des décisions de justice, dû à l'inexécution des décisions de justice alors même qu'il est exigé dans les constitutions et lois étudiées que tous les organes de l'Etat sont requis pour assurer en tout temps, en tout lieu et en toute circonstance, l'exécution des décisions de justice[1027].

On conviendra qu'« *une décision de justice n'est pas faite pour être révérée ou commentée, elle doit être exécutée et influencer concrètement la condition des justiciables* »[1028] et qu'une bonne justice est celle qui a les moyens de faire respecter ses décisions[1029] en sorte que le juge doit se préoccuper de *« l'après jugement »*, des suites de ses décisions[1030]. Pourtant, l'inexécution de la chose jugée par les autorités judiciaires est un phénomène réel dans les Etats d'Afrique de l'Ouest et « *pas seulement une hypothèse d'école* »[1031]. On a ainsi pu remarquer que des décisions de justice favorables au droit au logement voyaient leur portée limitée du fait de leur inexécution (Paragraphe I). Or, les juges ne semblent pas se préoccuper de l'après jugement et des moyens permettant de contraindre les autorités et personnes privées à les exécuter et il n'existe pas dans ces Etats de remèdes contre l'inexécution des décisions de justice rendues contre les autorités administratives (Paragraphe II).

Paragraphe I : L'inexécution des décisions de justice

Selon MONTESQUIEU, *l'exécution des décisions de justice dans un pays est l'indicateur de l'Etat de droit*[1032]. En effet, l'un des critères pour apprécier si un Etat peut être qualifié d'Etat de droit est le sort réservé aux décisions de justice ; *« il ne peut y avoir Etat de droit là où n'existent pas de mécanismes* (clairs*) destinés à assurer l'exécution des décisions rendues par les Cours et*

[1027] Cf. Constitution de côte d'ivoire, article 155 : « *Les décisions de justice sont exécutoires. Elles s'imposent aux pouvoirs publics, à toute autorité administrative, juridictionnelle, militaire et à toute personne physique ou morale. Les autorités publiques sont tenues de les exécuter et de les faire exécuter* ». ; Article 12 de Loi n° 015-2019/AN du 2 mai 2019 portant organisation judiciaire au Burkina Faso « *Le ministère public requiert l'application de la loi. Il veille à son application et à l'exécution des décisions judiciaires* ».

[1028] Voir Intervention de Jean-Marc SAUVE, vice-président du Conseil d'Etat français, devant l'académie de législation de Toulouse le vendredi 13 décembre 2013, sur le thème « Bien juger aujourd'hui, une mission impossible ? ». Disponible à https://www.conseil-etat.fr/actualites/discours-et-interventions/bien-juger-aujourd-hui-une-mission-impossible

[1029] Babakane D. COULIBALEY, « Le juge administratif, rempart de protection des citoyens contre l'administration en Afrique noire francophone? », disponible à http://afrilex.u-bordeaux.fr/wp-content/uploads/2021/03/LE_JUGE_ADMINISTRATIF_REMPART_DE_PROTECTION.pdf

[1030] *Ibidem*

[1031] Pierre-Claver KOBO Président de la Chambre Administrative, « Le juge et le temps », *op. cit.*, p7

[1032] MONTESQUIEU, *De l'esprit des lois I*, Paris, Gallimard, coll Folio essais n°276, 1995, P. 185.

les tribunaux »[1033] car « *la décision n'a de sens que si après avoir été rendue, elle est par la suite exécutée »*[1034]. L'obligation d'exécuter les décisions de justice est un principe fondamental de droit contenu dans les Constitutions des Etats étudiés[1035]. Lorsque le tribunal accorde des mesures en faveur des victimes, ses décisions doivent être exécutoires et appliquées par les autorités compétentes[1036].

De son côté, le justiciable qui saisit une juridiction n'attend pas seulement du jugement qu'il dise le droit, mais qu'il soit appliqué[1037]. Le président de la Cour suprême du Togo, Kofi GAMATO, lors d'un sommet organisé du 2 au 7 décembre 2012 au Burkina Faso sur « l'exécution des décisions de justice dans un Etat de droit » releva qu'une « *décision de justice dûment exécutée renforce incontestablement la loi et sécurise les justiciables. Par contre, fait-il noter, « son inexécution la déconsidère ou pire, la tue »* »[1038]. Ce scénario cependant, reconnaît-il, est de plus en plus patent dans les espaces juridiques des pays de la sous-région. On observe ainsi des refus, généralement implicites, d'exécution et des retards d'exécution au mépris de l'autorité de la chose jugée qui impose pourtant la double obligation de prendre toutes les mesures pour exécuter la décision de justice et de ne rien entreprendre en contradiction avec ladite décision[1039].

Tel fut, par exemple, le cas en Côte d'Ivoire lors du déguerpissement des habitants du site de 9 kilos, à la Riviera 3, dans une commune du district d'Abidjan. Le 19 février 2016, les populations de ce site ont été très surprises en voyant un bulldozer loué par le ministère de la construction, sous escorte policière, détruire leurs habitations et leurs commerces, sans même leur

---

[1033] OULD BOUBOUTT Ahmed Salem, « Les voies d'exécution contre les personnes publiques en droit mauritanien », *in* Colloques sur *L'efficacité des droits fondamentaux dans les pays de la communauté Francophone* à Port-Louis les 29, 30 septembre et 1er octobre 1993, Montréal, AUPELF, UREF, 1994, pp. 583-593.

[1034] AKENDENGUE Martin, « Le principe de l'égalité des parties en procédure contentieuse administrative au Gabon », *in* Emmanuel DECAUX (dir.), *Justice et droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2003, p. 376.

[1035] Voir notamment la loi organique n° 97-05 du 06 mai 1997 portant organisation et fonctionnement de la Cour Suprême du Togo qui énonce en son article 41 al.3 : « *L'administration est tenue d'exécuter les arrêts de la Cour* ».

[1036] Article 2(3) of the ICCPR

[1037] Maurice KAMTO, « Une justice entre tradition et modernité », *in la justice en Afrique* n°156 spécial, 4eme trimestre 1990, p 62. Cette réflexion de KAMTO est renforcée par la CEDH qui l'avait souligné dans l'arrêt Hornsby *que l'exécution des décisions de toutes les juridictions est un élément de la notion du procès équitable, au même titre que le droit à un juge et le droit à une bonne justice.* (CEDH, 19 mars 1997, affaire *Hornsby c. Grèce*, Requête no 18357/91, §40)

[1038] Voir rencontre des juges de la Cour de cassation du Burkina Faso et de la Cour suprême du Togo échangeant sur « l'exécution des décisions de justice dans un Etat de droit », disponible à http://french.peopledaily.com.cn/96852/8266017.html

[1039] Formule retenue par l'arrêt n° 53 CS (CA) du Bénin du 28 septembre 2000, *Yaovi Antoine AMOUSSOU c. Ministre des Finances*, *Rec*., p. 415 et par l'arrêt n° 68/CS (CA) du 28 septembre 2000, *INFOGES et Ecole « LOYOLA » c. MESRS*, *Rec*., p. 437 cités par Babakane D. COULIBALEY, « le juge administratif, rempart de protection des citoyens contre l'administration en Afrique noire francophone ? », *op. cit.*, p30

laisser le temps de sauver quoi que ce soit. Pourtant une ordonnance de référé n° 3058 du 14 août 2015 RG : 4366/2015 du Tribunal de première instance d'Abidjan avait ordonné la tranquillité des occupants du site : *« Ordonnons à l'Etat de Côte d'Ivoire de cesser de troubler les demandeurs dans leur paisible jouissance du site du village Anono-Baoulé, ou de Kouamékro, également dénommé PK 9 riviera 3, route de Bingerville, d'une contenance de 30 000 m2, jusqu'à ce que la juridiction statue sur l'action en revendication de propriété introduite par ces derniers* »[1040]. Cette ordonnance qui ne fut pas contredite par une autre autorité judiciaire et fut remise aux autorités compétentes devait en principe empêcher la destruction du village ou garantir un relogement ou un dédommagement des populations si cette destruction s'avérait irréversible. Ce n'est cependant pas ce qui s'est produit. A la question d'un journaliste du quotidien *Notre voix* venu faire un reportage sur la situation dans le site, le responsable de ce dernier indiqua ce qui suit : « *Quand ils sont venus casser, Me Touré Kadidia, l'avocate des plaignants, a montré la grosse du tribunal aux corps habillés et aux agents du ministère de la construction, mais ils ont quand même continué. Malgré cette situation déplorable, une délégation est allée voir le procureur de la République à Abidjan Plateau, malheureusement son intervention n'a pas empêché que les casses se poursuivent* »[1041]. Les habitants n'ont jamais été dédommagés ni relogés et leurs enfants ne vont plus à l'école car les familles sont dispersées, certaines personnes dormant dans les débris de leur maison, faute d'endroit où s'installer. En outre, poursuit l'intervenant, *« ils sont déguerpis sans assistance alors qu'ils sont dans leurs droits, et des femmes enceintes et des nouveau-nés sont jetés dehors* »[1042].

Citons également l'affaire ivoirienne *DJOMO Paulin et autres c. Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme,* dont les faits sont puisés dans l'arrêt n°170 du 23/12/2014 de la chambre administrative de la cour suprême. Courant 1994, la Société d'Equipement des Terrains Urbains (SETU), dont l'actif avait été repris par l'Agence de Gestion Foncière (AGEF)[1043], avait conclu avec les communautés villageoises d'une localité d'Abidjan (Niangon-Lokoua et Niangon-Adjamé) une convention en vue de l'acquisition et du lotissement de parcelles de terrain. Suite à la réalisation du lotissement, l'AGEF a cédé à la CNPS

[1040] Tribunal de première instance d'Abidjan ordonnance de référé n° 3058 du 14 août 2015 RG : 4366/2015
[1041] Cf. *Notre Voie* « Casse de 9 kilos à la riviera 3 : Les populations déguerpies malgré une décision de justice contraire », Publié le mardi 23 février 2016
[1042] *Ibidem*
[1043] Ces deux structures sont des sociétés d'Etat agissant au nom et pour le compte de l'administration étatique.

(Caisse nationale de prévoyance sociale, autre société d'Etat) des îlots sur ladite parcelle. Après les accords conclus entre l'AGEF et la CNPS, le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, fut informé par l'AGEF de travaux de constructions d'habitation en cours sur lesdits îlots cédés à la CNPS et adressa une mise en demeure d'arrêt ou de démolition des travaux. Suite à cette mise en demeure, Messieurs DJOMO Paulin et autres ont assigné l'AGEF en justice en vue d'obtenir la cessation des troubles de jouissance sur les terrains litigieux devant le Tribunal de Première Instance de Yopougon qui a fait droit à leur demande par jugement n° 58 du 24 mars 2005. Ce jugement fut confirmé par arrêt n° 1173 du 2 octobre 2006 de la Cour d'Appel d'Abidjan et est devenu définitif devant la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême par arrêt n° 325 du 12 décembre 2012 suite au rejet du pourvoi en cassation formé par l'AGEF. Malgré toutes ces décisions, et rencontrant encore des difficultés dans la jouissance de leurs biens, Mr DJOMO et autres (propriétaires villageois du site) ont décidé de saisir la chambre administrative contre le ministère de la construction afin qu'elle se prononce sur l'annulation de tous les actes administratifs délivrés sur les îlots n° 20, 21 et 22 sis à Yopougon-Niangon Sud, objet du titre foncier n° 37865 de la circonscription foncière de Bingerville dont la jouissance leur pose problème. A bon ou mauvais droit, la Haute Cour leur indiqua une autre action en leur demandant d'introduire un recours ordinaire de pleine juridiction pour faire valoir leur droit à indemnisation[1044]. Face à toutes ses actions, et malgré les décisions rendues, l'autorité administrative, a laissé la situation perdurer jusqu'à ce jour, conduisant les habitants dudit site obtenu par le biais de la communauté villageoise à utiliser des pratiques hors normes comme par exemple, les malversations et la corruption afin de conserver leur bien[1045].

En outre, au Nigéria, plus de 30 000 habitants du quartier d'Otodo Gbame ont été chassés par la force entre les 9 et 10 novembre 2016 par le gouvernement de l'Etat de Lagos selon lequel

[1044] La chambre administrative répondit que « *Considérant qu'il ne ressort pas du dossier et de l'instruction* (que la requête) *a été précédée d'un recours administratif préalable ; qu'ainsi, elle doit être déclarée irrecevable ;… qu'au surplus, les requérants, qui invoquent le non accomplissement de la formalité de la purge totale des droits coutumiers, disposent du recours ordinaire de pleine juridiction pour faire valoir leur droit à indemnisation ou à compensation et sont par conséquent irrecevables à solliciter l'annulation des certificats de propriété délivrés à la CNPS sur les terrains litigieux ; dès lors leur requête est irrecevable* » (Chambre administrative de la cour suprême, affaire *DJOMO Paulin et autres c. Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme*, arrêt n°170 du 23/12/2014).

[1045] Dans la rédaction de cette thèse, un entretien avec des occupants du site a révélé que certaines personnes du site ont dû débourser plusieurs millions de francs CFA afin de jouir paisiblement de leur droit à l'habitat.

la zone constituait un « risque environnemental »[1046]. Le juge avait estimé que cette expulsion était une violation de leurs droits puisqu'il n'y avait pas de plan de relocalisation prévu et a ensuite enjoint aux parties de tenter de trouver un règlement à l'amiable[1047]. N'ayant pas pu obtenir un tel règlement, les habitants ont reconstruit leurs habitations. Depuis lors, ils continuent à subir des attaques répétées d'acteurs privés et d'agents de sécurité qui cherchent à les chasser des terrains où ils sont établis. Toutefois, ce risque que constituait ce quartier en bordure de voie d'eau à Lagos, a amené lesdites autorités à les expulser en détruisant à nouveau leurs habitations par des bulldozers, les forces de sécurité utilisant du gaz lacrymogène et des balles réelles pour dégager la zone[1048]. Par ailleurs, on constate que cette nouvelle expulsion, s'est déroulée en violation directe d'une décision rendue le 26 janvier 2017 par la haute cour de l'Etat de Lagos qui l'interdit expressément[1049]. En effet, la Haute Cour a estimé que les expulsions forcées étaient inhumaines, cruelles et dégradantes et qu'elles constituaient une violation de l'article 34 de la Constitution nigériane : « *... eviction / threat of forced eviction on short notice and without any immediate rehousing solution or sufficient opportunity to find a rehousing solution before eviction from the current accommodation [is a measure] totally unworthy and certainly inhumane , cruel and degrading in violation of article 34 of the Nigerian Constitution* »[1050]. En violation de cette décision de justice, des agents du gouvernement ont procédé à l'expulsion de force des habitants d'Otodo-Gbame les 17 et 21 mars et le 9 avril 2017. Ainsi, à plusieurs reprises, le gouvernement de l'Etat, les 9 et 11 novembre 2016, les 17 et 22 mars 2017 et le 9 avril 2017, a expulsé de force les résidents d'Otodo-Gbame et a violé les injonctions du tribunal en vigueur prononcées les 7 novembre 2016 et 26 janvier 2017, l'interdisant de continuer les démolitions[1051]. Pourtant le droit

[1046] Cf. BBC NEWS / Afrique, « Nigéria : la justice tranche en faveur des expulsés », *bbc.com/Afrique,* 22 juin 2017, disponible à https://www.bbc.com/afrique/region-40364171

[1047] *Ibidem*

[1048] Voir document d'Amnesty International, « Des milliers de personnes victimes d'une expulsion forcée », *op. cit.*

[1049] High Court of Lagos State, Lagos Judicial Division, *Akapo Agemo & Ors v. Attorney General of Lagos State & Ors,* Suit No. LD/4232MFHR/16-Ruling, 26 January 2017

[1050] *Ibidem.* Pour Morayo ADEBAYO, chercheur d'Amnesty International sur le Nigéria « *ces agissements brutaux et illégaux sont contraires à la dignité humaine et vont à l'encontre d'une décision de la haute cour, qui a interdit aux autorités de procéder à l'expulsion pourtant en cours et leur a enjoint de s'employer à trouver un règlement à l'amiable avec les habitants concernés. Les autorités de l'Etat de Lagos doivent prendre des mesures pour qu'une aide d'urgence soit fournie aux familles privées de logement ce matin, notamment un abri adéquat, de l'eau, de la nourriture et tous les soins médicaux dont elles pourraient avoir besoin* », *in* document d'Amnesty International, « Des milliers de personnes victimes d'une expulsion forcée », *op. cit.*

[1051] Voir High Court of Lagos State, *Lagos Judicial Division, Akapo Agemo & Ors v. Attorney General of Lagos State & Ors*, Suit No. LD/4232MFHR/16-Ruling, 7 November 2016 ; High Court of Lagos State, Lagos Judicial Division, *Akapo Agemo & Ors v Attorney General of Lagos State & Ors*, Suit No. LD/4232MFHR/16-Ruling, 26 January 2017.

international et le droit national prévoient que toutes les victimes de violations des droits humains ont le droit de saisir les tribunaux pour obtenir réparation[1052].

Au Bénin, Babakane Ibrahim D. SALAMI a observé que les décisions d'annulation du juge administratif étaient rarement exécutées dans un délai raisonnable, seules 5 % de celles-ci étant exécutées dans les trois années suivant l'annulation[1053]. Les difficultés d'exécution peuvent être imputées à des problèmes d'ordres divers, certaines difficultés d'inexécution provenant, de façon inattendue, du justiciable lui-même. Ainsi, dans le contentieux sénégalais de l'excès de pouvoir, ainsi que dans la majorité des pays africains, « *il est significatif que le requérant soit couramment satisfait de la victoire morale que lui procure l'annulation. En effet, celui-ci ne se soucie guère de l'exécution proprement dite du jugement, car le plus souvent, le justiciable ne sait pas que l'arrêt d'annulation rendu par la Cour Suprême doit être exécuté par l'administration* »[1054].

Paragraphe II : L'absence de remèdes contre l'inexécution des décisions de justice contre l'Administration

Dans les droits internes des Etats d'Afrique de l'Ouest, un remède existe contre l'inexécution des décisions des juges ordinaires rendues à l'encontre des personnes privées ; lorsque le débiteur n'a pas payé, le créancier est en droit de recourir à l'exécution forcée[1055]. C'est également comme l'indique Jean-Didier BAKALA DIBANSILA « ce qui résulte de l'article 28 de l'acte uniforme portant procédure simplifiée de recouvrement et des voies d'exécution de l'OHADA qui dispose qu'[*à défaut d'exécution volontaire, tout créancier peut, quelle que soit la*

[1052] Voir Article 2(3) of the International Covenant on Civil and Political Rights (ICCPR); and Section 46(1) 1999 Constitution of the Federal Republic of Nigeria.

[1053] SALAMI Ibrahim David, « Le recours pour excès de pouvoir : contribution à l'efficacité du procès administratif au Bénin (1990-2010) », *Revue Béninoise des Sciences Juridiques et Administratives,* n° 25, 2011, p. 137. Cité par Babakane D. COULIBALEY, précité, p30

[1054] Mayacine DIAGNE, *L'efficacité du contrôle contentieux exercé sur l'administration sénégalaise*, Thèse de Doctorat d'Etat, Aix-en-Provence, 1990, p. 281. Voir également, Francis WODIE, « Les attributions de la chambre administrative de la Côte d'Ivoire », *RJPIC*, 1968, p. 77. En outre, le justiciable se trouve confronté à certaines difficultés pratiques d'accès aux juges de sorte qu'il ne recourt à aucun moyen pour donner effet à la décision et préfère recourir à la conciliation afin de trouver solution à son problème.

[1055] Pour ce faire, il devra engager les poursuites à l'encontre du débiteur défaillant aux conditions suivantes : - Etre en possession d'un titre exécutoire ; - Que la décision de justice ait été notifiée au débiteur ; Que la créance soit liquide, exigible et certaine. Pour faire exécuter le titre exécutoire (jugement), il faut faire appel à un huissier de justice qui se chargera de contraindre le débiteur à exécuter l'obligation. Pour cela, il faudra remettre à l'huissier : - l'original du titre exécutoire ; - le décompte exact de la créance ; -un courrier daté et signé demandant de procéder à l'exécution du titre exécutoire. L'huissier de justice pourra alors procéder à différentes saisies.

nature de sa créance […], contraindre son débiteur défaillant à exécuter ses obligations à son égard ou pratiquer une mesure conservatoire pour assurer la sauvegarde de ses droits…] »[1056].

Il n'existe toutefois pas de telles procédures contre l'Administration alors que c'est un principe général de droit administratif que « *l'Etat n'est jamais insolvable* », ce principe s'appliquant également aux personnes morales créées par l'Etat. Dans plusieurs Etats, comme la Côte d'Ivoire, le juge administratif ne dispose pas encore du pouvoir de contraindre le justiciable public à se conformer à l'arrêt le condamnant. En effet, selon le professeur KOBO Pierre Claver, président de la Chambre administrative ivoirienne, « *lorsque l'administration refuse d'exécuter une décision de justice rendue à son encontre par la Chambre Administrative, cette juridiction se trouve désarmée, impuissante. Au contraire de ses homologues des autres pays notamment européen, elle ne dispose pas de pouvoirs d'astreinte et d'injonction, c'est-à-dire de moyens de vaincre la réticence, le mauvais-vouloir de l'administration, de la contraindre à exécuter les décisions juridictionnelles. Il est plus que temps que le législateur intervienne pour soigner cette grave infirmité de la justice et particulièrement la justice administrative en remplissant son carquois, désespérément vide, actuellement, de flèches acérées que constituent les pouvoirs d'astreinte et d'injonction. Leur existence et la menace que le juge les décoche suffiraient à dissuader bien d'autorités administratives qui se rebellent contre l'autorité de la chose jugée par le refus d'exécuter les décisions de justice, même rendues à temps* »[1057].

Ainsi, au Bénin, à l'exception du contentieux de la fonction publique[1058], le juge n'est guère porté à dicter à l'Administration la conduite à tenir pour exécuter sa décision alors que, aux termes de l'article 131 alinéas 3 et 4 de la Constitution béninoise, « *Les décisions de la Cour Suprême ne sont susceptibles d'aucun recours. Elles s'imposent aux pouvoirs publics, à toutes les juridictions et à toutes les autorités administratives* », la même Constitution disposant en son article 59 : « *Le Président de la République assure l'exécution des lois et garantit celle des décisions de justice* ». Certes, le requérant à la faculté de se prévaloir de l'illégalité que constitue la violation de la chose jugée pour engager la responsabilité de l'administration sur le fondement de la faute[1059] et obtenir

[1056] Jean-Didier BAKALA DIBANSILA, « le règlement du contentieux de l'exécution forcée en droit de l'OHADA », disponible à http://www.rmkassocies.org/UniFichiers/Public/Pdf/gjknBadG20170717143714.pdf
[1057] KOBO Pierre-Claver Président de la Chambre Administrative, « Le juge et le temps », *op. cit.*, p7-8
[1058] Voir CS (CA) Bénin, arrêt du 4 novembre 2010, Affaire *MONTEIRO Célestin c. Etat béninois*, reproduit dans *la Revue Béninoise des Sciences Juridiques et administratives*, n° 25, 2011, p. 143 et suiv. Cela dit, si le juge indiqua à l'administration les mesures impliquées nécessairement par sa décision, il ne lui fixa aucun délai pour les prendre.
[1059] René CHAPUS, *Droit du contentieux administratif,* Paris, Montchrestien, 10em éd. P. 1030

réparation du préjudice causé par l'inexécution. Cependant, outre que cette procédure est longue, puisqu'elle nécessite l'introduction d'une seconde instance[1060], elle ne suffit pas toujours à vaincre la réticence de l'Administration. Celle-ci refuse parfois de s'incliner et s'ingénie à prendre le même acte jusqu'à obtenir l'abandon, par lassitude, du requérant. Un tel acharnement n'est pas exceptionnel[1061] et demande une action particulièrement énergique ; le prononcé d'une astreinte peut y pourvoir. Or, saisie à deux reprises sur le fondement des dispositions susmentionnées aux fins d'assortir sa décision d'annulation d'une astreinte, la Chambre administrative de la Cour Suprême du Bénin opposa une fin de non-recevoir à la demande, motif pris de ce que la Haute juridiction ne tient d'aucune disposition la possibilité d'assortir une décision d'une astreinte, qu'elle soit comminatoire ou non[1062].

L'exécution des décisions pourrait sinon être facilitée par des procédures non contraignantes destinées à inciter les pouvoirs publics à mettre en œuvre la chose jugée, par l'information, la persuasion et la pression effectuées sur elles, sans que soit exercée une contrainte à leur égard ni qu'elles soient sanctionnées. Il est également loisible de penser que dans le système juridique de certains Etats, comme la France, d'autres instances ou autorités puissent concourir à l'exécution des décisions du juge administratif ; mais l'efficacité de ces instances reste fortement aléatoire[1063].

[1060] Etant entendu que l'inexécution ne sera imputable à l'administration qu'à trois conditions : la notification de la chose jugée à celle-ci ; la formulation d'une demande en décision préalable ; l'exercice, par conséquent, d'un recours de plein contentieux que suppose le rejet de la demande préalable. Voir arrêt n° 53 CS (CA) Bénin du 28 septembre 2000, *Yaovi Antoine AMOUSSOU c. Ministre des Finances*, *Rec*., p. 415

[1061] Voir, très emblématique de la situation décrite, la motivation que retint la chambre administrative de la Cour Suprême du Burkina Faso dans une espèce jugée le 13 février 1970 sur saisine d'un requérant bénéficiaire d'une première décision : « *en s'opposant à l'arrêt du 10 janvier 1969, les services de la fonction publique attentent à l'indépendance d'une juridiction souveraine* ». Voir Yédoh Sébastien LATH, « Les caractères du droit administratif des Etats africains de succession française, vers un droit administratif africain francophone ? », *RDP*, n° 5, 2011, p. 1283.

[1062] CS (CA) Bénin, arrêt n° 123/CA du 28 juillet 2005, *Marius KOUKPAKI c. MFPTRA (Etat béninois)*, disponible à https://juricaf.org/arret/BENIN-COURSUPREME-20050728-123CA ; CS (CA) Bénin, arrêt n° 05/ CA du 23 février 2006, *Parti politique « Union des Forces Démocratiques » (UFD) c. MISD*, disponible à www.juricaf.org

[1063] En vertu de la loi française du 3 janvier 1973, telle qu'elle a été modifiée par une loi du 24 novembre 1976, l'inexécution d'une décision passée en force de chose jugée peut provoquer l'intervention du Médiateur de la République aujourd'hui devenu le Défenseur des droits suite à la révision constitutionnelle du 23 juillet 2008. Celui-ci a le pouvoir d'enjoindre à l'autorité publique tenue de respecter la chose jugée de « s'y conformer dans le délai qu'il fixe ». Si cette injonction n'est pas suivie d'effets, l'inexécution du jugement fait l'objet d'un rapport spécial publié au *Journal officiel*. L'institution du médiateur, répandue dans l'ensemble des pays d'Europe occidentale, est appelée dans l'avenir à épauler les juridictions administratives. Certains Etats africains l'ont adoptée mais son efficacité demeure sujette à caution. Voir Babakane D. COULIBALEY, *op. cit.*, p. 33.

Pour René CHAPUS, la garantie réelle de la protection des justiciables, revenant au juge, celui-ci peut choisir d'attendre que le législateur lui offre les moyens nécessaires pour assurer l'effectivité et l'efficacité de son office. Toutefois, une audace mesurée et un effort d'inventivité sont de nature à lui permettre de forger les outils nécessaires au rehaussement de l'échelle des garanties des citoyens[1064]. Au juge administratif africain aussi de faire régner la puissance du Droit en développant son rôle de contrôle de la puissance publique et en améliorant les règles et les techniques à sa disposition[1065] pour que le miracle que constitue la soumission de l'Administration au droit et au juge ne s'évanouisse pas sur les rivages d'Afrique ! Le juge africain n'outrepasserait pas sa fonction de juge qui consiste aussi à éclairer les parties sur le sens de ses décisions dans la perspective de leur exécution.

[1064] René CHAPUS, *Droit du contentieux administratif, op. cit.*, p. 1033
[1065] Léopold DONFACK SOKENG, « L'Etat de droit en Afrique », *Afrique Juridique et Politique,* juillet-décembre, 2002, n° 2, vol. 1, pp. 87 et ss cité par Babakane D. COULIBALEY, *op. cit.*, p35

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE

Nous avons observé et illustré à la fois un contenu insuffisant des décisions de justice ainsi qu'un manque d'effectivité de celles-ci.

En effet, le résultat du recours aux tribunaux pour faire sanctionner les atteintes au droit au logement s'est montré très limité. Ainsi, l'observation a montré une protection inadaptée des populations vulnérables ainsi qu'une inadéquation des sanctions des juges nationaux avec les exigences internationales. Si parler de droit au logement dans un sens large renvoie à la possibilité pour une personne défavorisée de bénéficier de dispositifs destinés à favoriser son accès ou de permettre son maintien dans un logement[1066], les effets des expulsions sur les habitants des taudis sont souvent catastrophiques parce qu'elles les privent d'abri et aggravent encore la pauvreté dans laquelle ils se trouvaient déjà[1067].

D'une manière générale, au regard des décisions examinées, il est difficile de dire que les obligations internationales des Etats d'Afrique de l'Ouest sont réellement mises en œuvre par les voies judiciaires, l'inadéquation des sanctions des juges nationaux avec les exigences internationales étant patente. Dit autrement, l'œuvre des juges nationaux n'est pas en mesure d'assurer que l'application du droit interne tient compte des exigences internationales. Les juges auraient dû selon nous renforcer leur rôle de contrôleur en interpellant soit les structures décentralisées de l'Etat, soit l'Etat lui-même, afin qu'ils agissent « au maximum de leurs ressources disponibles » en vue « d'assurer progressivement et par tous les moyens appropriés » le plein exercice du droit au logement en vertu de 1'art. 11 (l) du PIDESC ou qu'ils mettent progressivement en œuvre les moyens d'offrir des conditions économiques, sociales et culturelles favorables à l'épanouissement de toutes les populations comme le demande l'observation générale n°7 du Comité des droits économiques, sociaux et culturels.

Comme le soulignait R. CHAPUS, « *aucune considération, relevant de l'opportunité ou du droit, aussi sérieuse soit-elle, ne peut justifier l'inexécution de la chose jugée* »[1068]. Pourtant, on peut légitimement nourrir quelques craintes au regard du manque d'effectivité des décisions de justice et de l'absence de remèdes contre l'inexécution des décisions de justice par

[1066] Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *Le droit au logement au Cameroun : De la normativité à la justiciabilité*, *op. cit.*, p 74
[1067] Voir Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), *Fiche d'information no 21: Le droit à un logement convenable*, *op. cit.*, p 24
[1068] René CHAPUS, *Droit administratif général*, Paris, Montchrestien, 15e éd., Précis domat, 2001, p. 817.

l'Administration ouest-africaine et affirmer avec le Professeur KOBO Pierre-Claver que « *Dans la grande majorité des pays d'Afrique francophone, les bénéficiaires des décisions de justice à l'encontre de l'administration, singulièrement, les décisions d'annulation des actes administratifs ou celles prononçant des condamnations à réparer des dommages subis par les particuliers du fait des abstentions, des activités ou des actes annulés de l'administration, rencontrent d'énormes difficultés pour en obtenir l'exécution* »[1069].

[1069] Professeur KOBO Pierre-Claver, *Le contentieux administratif dans l'espace AA-HJF : bilan et perspectives*, Communication présentée à l'occasion du colloque international de l'AA-HJF, Lomé, 12-14 décembre 2016, p. 31.

CONCLUSION DU TITRE II

Il était question de montrer les défaillances du contrôle juridictionnel du droit au logement. On a cru pouvoir en déceler plusieurs. Une première est la faible utilisation des mécanismes de contrôle. En outre, les sanctions prévues par les législateurs ne sont pas souvent adaptées pour assurer une protection effective du droit étudié. Maque également la volonté de respecter l'obligation de réglementation normative qui s'impose aux Etats à l'effet de protéger les plus vulnérables[1070]. Il faut par ailleurs noter que si c'est par l'accessibilité normative que se construisent l'effectivité et l'efficacité de la justiciabilité[1071], le défaut de celle-ci explique beaucoup de maux qu'on a pu observer. Il importe que les gouvernements des Etats renforcent le système juridique actuel qui encadre le droit au logement afin de permettre aux uns et aux autres d'être éclairé sur les possibilités de sanction qui existent en cas de violation de leur droit au logement. Ainsi les individus pourront-ils participer à la lutte pour la reconnaissance de leur droit au logement.

En outre, le problème de l'intensité du contrôle est dû aux insuffisances du contenu des décisions de justice qui ne sont pas souvent adaptés pour assurer une protection effective de ce droit. En effet, dans les décisions de justice énoncées, les violations du droit au logement ne trouvent pas de solutions efficaces. D'une part, leur contenu ne tient pas suffisamment compte des exigences fondamentales des conventions internationales. D'autre part, les sanctions prévues pour résoudre les problèmes liés au droit au logement, sont inadaptées à la protection des populations vulnérables. Ainsi, à l'analyse des jurisprudences étudiées, il nous apparaît que le juge des Etats d'Afrique de l'Ouest se montre très peu sensible aux préjudicies subis par la victime. Il accorde, rarement ou presque jamais, soit le versement d'une indemnité, soit l'accès à un nouveau logement en cas de déguerpissement ou d'expulsion. Pourtant, *« lorsque survient la violation du droit au logement, la sanction ordonnée par le juge doit autant que se peut respecter les exigences attachées à la protection du droit au logement. Soit ordonner la mise en disposition des logements, ou à défaut en favoriser l'acquisition* »[1072]. De même, comme l'avait indiqué le Comité des droits de l'homme, reprenant une vieille jurisprudence internationale, « *la réparation doit au tant que*

[1070] Alain Didier OLINGA, « Droit à l'égalité et réalisation des droits économiques, sociaux et culturels dans le cadre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples », *op. cit.*, p. 20
[1071] Alain Didier OLINGA, « L'Afrique face à la " globalisation " des techniques de protection des droits de l'Homme », *Présence Africaine,* n° 159, p. 21
[1072] Christine Diana NGO MOUSSI NSOLA, *Le droit au logement au Cameroun : De la normativité à la justiciabilité*, op. cit., p 61

possible effacer toutes les conséquences de l'acte illicite et rétablir l'état qui aurait vraisemblablement existé si ledit acte n'avait pas été commis »[1073].

Par ailleurs, on a également pu constater que si le juge est si mal compris, cela tient vraisemblablement au fait que ses jugements manquent d'effectivité en raison, non seulement d'un manque d'exécution de ceux-ci, mais également d'une absence de remèdes contre l'inexécution des décisions de justice contre l'Administration.

[1073] CDH, *Albert Wïlson c. Philippines,* corn. 868/1999, doc. NU, CCPR/C/79/D/868/1999, 2003.

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

On a en général pu remarquer que la justiciabilité du droit au logement est en principe possible dans les Etats d'Afrique de l'Ouest en ce sens qu'il peut être invoqué par un individu ou un groupe de personnes devant un organe judiciaire qui pourra déterminer son contenu dans un cas particulier et décider des mesures à prendre pour remédier à sa violation, si violation il y a. De manière plus générale, en effet, le droit international, la constitution et la loi ne reconnaissent à toute personne, qu'un droit à un recours effectif devant les juridictions nationales compétentes contre les actes violant les droits fondamentaux.

Cependant la plupart des citoyens de ces Etats ne bénéficient que d'un degré d'alphabétisation limité et ne peuvent être membres à part entière de la société ni participer pleinement et en toute égalité au discours social et politique et encore moins, jouir des droits qui leur sont, en théorie, reconnus. En effet, le taux d'analphabétisme élevé fait ressentir aux citoyens un sentiment de perte de dignité, les conduisant parfois à une situation d'exclusion sociale qui peut les mener vers un état de précarité et de dénuement total[1074]. On doit ainsi admettre que « *C'est une belle illusion de croire que le droit est connu de tous. La constatation s'impose dans les sociétés insuffisamment développées »*[1075]. La population des Etats d'Afrique de l'Ouest « *ne connaît pas les lois et les procédures judiciaires existantes et perçoit la justice non pas comme un service public chargé de protéger et de reconnaître ses droits, mais sous un angle répressif. En tout état de cause, en dépit des efforts fournis par les pouvoirs publics pour améliorer le « maillage » juridictionnel du territoire national, l'accès des populations à la justice en terme géographique, reste un défi considérable* »[1076].

Ce maillage est loin d'être satisfaisant du fait d'une implantation des juridictions qui qui ne tient pas compte de la répartition des populations et de la demande de justice. Pourtant, l'accès

[1074] Voir Yann Marius SOMA, *La mise en œuvre des droits de l'homme au Burkina Faso*, sous la Direction du Pr. Abdoulaye SOMA en vue de la rédaction du rapport de stage pour l'obtention du diplôme de Licence en droit, de L'Institut Général Tiémoko Marc Garango pour la Gouvernance et le Développement (IGD) et l'Unité de Formation et de Recherche en Sciences Juridiques et Politiques (UFR/SJP) de l'Université Catholique de l'Afrique de l'Ouest/Unité Universitaire à Bobo (UCAO/UUB), pp 15-17.

[1075] Voir Guillaume Joseph FOUDA, « L'accès au droit : Richesse et fécondité d'un principe pour la socialisation juridique et de l'Etat de droit en Afrique noire francophone », *Afrilex, 2000,* p.1, disponible à http://afrilex.u-bordeaux4.fr/sites/afrilex/IMG/pdf/1doc3fouda.pdf

[1076] Consultable sur https://eeas.europa.eu/archives/delegations/niger/documents/press_corner/expose_sur_acces_justice_niger.pdf (dernière consultation 27 janvier 2022°

au droit et à la justice est une obligation impérative pour l'Etat en même temps qu'il constitue un droit élémentaire pour les citoyens[1077].

Outre ces difficultés pratiques de l'accès au juge, des solutions imparfaites sont données dans le traitement juridictionnel de ce droit et, pour l'heure, peu d'ordres juridictionnels de ces pays arrivent à garantir un logement décent aux postulants. Dès lors, les juges nationaux ont montré qu'ils ne sont pas de bons gardiens des normes proclamant et consacrant le droit au logement, soit qu'ils assurent de « mauvais » arbitrages dans les différents contentieux, soit qu'ils sanctionnent rarement les manœuvres du législateur ou du pouvoir exécutif tendant à violer la constitution et les normes internationales. En effet, la réparation des préjudices résultant de l'expulsion, de l'expropriation et d'autres formes de violation du droit au logement n'est pas aisée dans ces Etats.

Il serait cependant exagéré d'affirmer sans réserve que la mise en œuvre du droit au logement dans ces Etats est inexistante. La tâche n'est certainement pas aisée et c'est pour cette raison que la justice actuelle des Etats concernés telle qu'elle nous est apparue à travers les décisions juridictionnelles précitées semble plutôt révéler un juge qui se cherche. On reconnaît, en outre, qu'entre la protection des droits et libertés et les impératifs de l'intérêt général que poursuit un Etat sous-développé, l'équilibre n'est pas facile à trouver.

En effet, il a été démontré que le juge judiciaire réussit tout de même à faire produire un effet utile à la protection de ce droit au niveau des conflits locatifs en sorte qu'on pourrait dire que la *« matière prend forme »*[1078]. On a également constaté que le juge administratif, en matière de respect de la réglementation foncière et de la planification urbaine, a également pu permettre aux administrés, soit de paralyser une activité administrative irrégulière, soit d'obtenir une certaine compensation pour les préjudices qu'elle a pu leur causer. En ce sens, le Président de la Chambre administrative ivoirienne affirma : « *à travers les personnes et à nos concitoyens, en général, potentiels justiciables, qui s'interrogent légitimement sur le permis de construire, la chambre administrative, à travers sa jurisprudence, leur fournit de solides réponses juridiques…* »[1079]. Ainsi, dans certains contentieux examinés, on a pu voir que le juge administratif a pu permettre, comme l'indiquaient Jean-Marie AUBY et Roland DRAGO parlant du contentieux administratif,

[1077] *Ibidem*
[1078] Comme l'indiquait Babakane D. COULIBALEY à propos du juge administratif en Afrique qui produit selon lui une production doctrinale montrant un intérêt davantage soutenu sur le sujet du respect des droits. Voir Babakane D. COULIBALEY, *op. cit.*, p1-35.
[1079] KOBO Pierre Claver, « Regard sur le permis de construire », *op. cit.*, p4.

de préserver les droits des individus, dans la mesure prévue par la règle de droit, à l'encontre des exigences de l'action administrative[1080].

Toute la question était de savoir si le juge interne a les moyens et la témérité pour assumer son rôle dans la protection effective du droit au logement car « *le juge n'est plus seulement le censeur chargé de dire le droit, il est requis de prendre en charge la gestion dans le temps de situations individuelles ou collectives qui requièrent bien d'autres qualités que celles de juriste et appellent bien d'autres compétences que les siennes* »[1081]. Or il n'est pas hasardeux aujourd'hui, de dire que le juge ne respecte pas suffisamment les prescriptions du droit au logement dont doit bénéficier le citoyen, telles qu'elles découlent des obligations internationales des Etats d'Afrique de l'Ouest qui ont l'obligation « *erga omnes* » de les respecter[1082].

Au-delà, c'est le système de protection de ce droit dans son ensemble qui présente des défaillances qui restreignent son efficacité et sa pertinence, le cadre normatif étant imparfait tandis que l'architecture institutionnelle est inachevée, amenant les personnes qui se prétendent victimes de violation à recourir aux modes traditionnels de règlements des conflits, occasionnant une mise à l'écart partielle du juge.

Au regard de tout ce qui précède, nous notons que le système de protection juridictionnelle du droit au logement est défectueux en Afrique de l'Ouest. Cette protection qui devrait permettre de mettre en place les verrous qui limitent les nuisances de l'Etat n'a pas joué son rôle de protection des individus et de l'Etat de droit[1083].

Le recours effectif devant les institutions juridictionnelles appropriées pour que soit examinée et sanctionnée la violation de ce droit et rétablie la situation de la victime, est aujourd'hui dans ces Etats largement un leurre et on peine à voir une application effective du droit au logement dans le respect de la dignité des personnes. Cependant, pour arriver à cette fin, il faudrait également

---

[1080] Jean-Marie AUBY et Roland DRAGO, *Traité de contentieux administratif*, Paris, LGDJ, 3e éd. vol. 1, 1984, p. 15.

[1081] Alioun Badara FALL, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *op. cit.*, p 310.

[1082] Au sens du *dictum* de la CIJ dans l'affaire *Barcelona Traction, Light and Power Company Limited*, 5 février 1970.

[1083] En effet, « *on ne saurait concevoir un Etat de Droit sans l'existence d'une protection juridictionnelle des droits ; le droit au juge est une conquête et un instrument de l'Etat de droit, et le principe de celui-ci serait donc essentiellement la reconnaissance généralisée du droit au juge au sens large, c'est-à-dire en termes d'accessibilité, d'effectivité, d'intensité et d'égalité du contrôle juridictionnel. En définitive, c'est la fonction juridictionnelle qui est au cœur de la notion de l'Etat de Droit* », Laure MILANO, *Le droit à un tribunal au sens de la CEDH,* Paris, Editions Dalloz, avril 2006, p 70.

que les justiciables, créanciers principaux du droit au logement, soit suffisamment mobilisés et vigilants à propos des violations de ce droit.

CONCLUSION GENERALE

Au cours de notre travail, nous avons cherché à étudier si le droit au logement faisait l'objet, dans les ordres juridiques des Etats d'Afrique de l'Ouest, d'une application effective conforme aux normes internationales de protection des droits de l'homme.

Nous avons constaté que le droit au logement est une réalité dans le droit positif de ces Etats. Le droit au logement y est reconnu, d'une part, grâce à son inscription dans certaines constitutions - même si son contenu est trop vague - et, d'autre part, dans diverses législations. Lorsque ces Etats sont devenus parties à divers traités internationaux, notamment le Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels, ils ont pris l'engagement de s'acquitter des obligations de respecter[1084], protéger[1085] et mettre en œuvre (ou réaliser)[1086] les normes qui y sont énoncées. Ainsi, le droit au logement devrait être « *un principe allant de soi, d'après lequel [les Etats] doivent apporter à leur législation les modifications nécessaires pour assurer l'exécution des engagements pris*[1087]. Si ces instruments ne posent aucune exigence quant aux modalités de mise en œuvre de leurs prescriptions, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels rappelle toutefois que les obligations découlant du PIDESC « *gardent la même force et sont peut-être encore plus pertinentes en période de difficultés économiques* »[1088] et qu'une détérioration générale des conditions de vie et de logement, « *qui serait directement imputable aux décisions de politique générale et aux mesures législatives prises par des Etats parties, en l'absence de toute mesure parallèle de compensation, serait en contradiction avec les obligations découlant du Pacte* »[1089].

Or, on constate que dans ces Etats il n'existe pas d'effectivité pratique des programmes de mise en œuvre du droit au logement, à cause d'une organisation et d'un fonctionnement approximatifs des divers organismes concernés. En effet, même si afin de remplir leurs obligations

[1084] Respecter : signifie que les Etats ne doivent pas porter atteinte aux droits de l'homme, ici au droit au logement.
[1085] Protéger : signifie que les Etats doivent veiller à ce que des tiers, tels que des acteurs du secteur privé, ne portent pas atteinte au droit des populations. Cela est rendu possible par la promulgation de lois et l'établissement de procédures de recours judiciaire en vue de garantir le droit au logement.
[1086] Garantir : signifie que les Etats doivent être proactifs. Ils doivent faciliter le respect des droits de l'homme en aidant les populations à mieux répondre à leurs propres besoins, notamment par la mise en œuvre de programmes de logements sociaux pour faciliter l'accès au logement. Ce n'est que dans des circonstances exceptionnelles, lorsque des populations ne parviennent pas à obtenir ce droit par elles-mêmes que les Etats sont tenus de leur fournir des biens, installations ou services (par exemple, abri dans des situations de catastrophe humanitaire notamment).
[1087] Voir C.P.J.I., Série B n°10, *Echanges des populations grecques et turques*, 21 février 1925, p.20.
[1088] Observation générale n° 4, *op. cit.,* au para, 11 ; Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 2 : *Mesures internationales d'assistance technique (article 22 du* PIDESQ, Doc. off. CES NU, 1990, Doc. NU E/1990/23, annexe III.
[1089] Voir Observation générale n° 4, *op. cit.,* au para. 11.

concernant le droit au logement, les Etats étudiés ont entrepris la réalisation de programmes conséquents de construction de logements, ces réalisations ne sont pas suffisamment encadrées juridiquement, donnant ainsi lieu à des violations de leurs engagements telle l'obligation de non-discrimination. On a en effet constaté une ineffectivité des politiques de logement mises en place par lesdits Etats pour soulager les classes sociales modestes, de sorte que les plus pauvres ne peuvent se loger, et quand ils le peuvent, ce n'est que dans des taudis[1090]. Aujourd'hui, des millions de personnes vivent encore dans des bidonvilles et des camps de squatteurs. En l'absence d'un système fonctionnel de couverture sociale pour la majorité de la population (sécurité sociale, assurance maladie, etc.), les individus se trouvent très souvent seuls face aux dépenses de logement alors que les données économiques disponibles indiquent que plus de 50% de la population gagne moins de 1 $ US par jour pour subvenir aux besoins essentiels de la vie[1091]. On se rend vite à l'évidence que cette pauvreté est la contrainte principale pour l'accès à un logement décent de la grande majorité des personnes vivant dans des logements insalubres. Ainsi, afin de trouver une solution idoine, la Conférence des Ministres africains sur l'habitat et le développement urbain (AMCHUD) – 3 – 4 février 2005 – Durban (Afrique du Sud), avait adopté un projet de déclaration sur l'habitat et le développement urbain qui indiquait que « *Conscient du fait que 72% des résidents urbains en Afrique (en général et dans les Etats étudiés en particulier) vivent dans des taudis sans un accès équitable à la terre, à un logement décent et aux services de base et dans un environnement urbain qui peut mettre en danger la vie des habitants, il est nécessaire de mettre en place des mécanismes de financement durable pour l'habitat et le développement urbain* »[1092].

Dans le cadre de cette situation générale, ces Etats auraient dû prendre des mesures juridiques susceptibles de garantir un logement et mettre en œuvre la stratégie nationale exigée pour satisfaire l'obligation de « *s'engager à agir* […] *par tous les moyens appropriés* », cette stratégie devant définir les objectifs d'amélioration dans ce secteur et déterminer les ressources disponibles pour atteindre ces objectifs, sans omettre de prévoir un calendrier pour la réalisation

[1090] Voir Assogba GUEZERE, « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, Octobre-Décembre 2011, disponible à https://journals.openedition.org/com/6443

[1091] cf. le Rapport de l'atelier sur la prise en charge des personnes vivant avec le VIH en Afrique de l'Ouest et du Centre, Abidjan 30 juin-3 juillet 1999, p. 5.

[1092] Union Africaine, *Conférence Ministérielle sur le Logement et le Développement Urbain (AMCHUD)*, *op. cit.*, p 33.

de ceux-ci[1093]. Malheureusement, à la lueur de nos observations, nous sommes d'avis que le droit au logement dans ces Etats n'est pas conforme à celui édicté par le Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels et ne respecte pas non plus les autres obligations relevant du droit international, ni au niveau législatif, ni au niveau des politiques et des budgets octroyés pour le mettre en œuvre.

En particulier, la propriété foncière est extrêmement importante dans la mise en œuvre du droit au logement[1094]. L'exercice du droit au logement étant intimement lié à l'accès à un espace aménagé pour construire, il convient donc de repenser la procédure d'obtention du titre de propriété et améliorer les conditions d'obtention du titre foncier. Il en est de même des procédures d'immatriculation. On a également constaté dans ces Etats comme l'observe Assogba GUEZERE**,** **«** *une urbanisation non planifiée et non contrôlée qui a entraîné un étalement horizontal exagéré de l'espace urbain* » [1095]. *Selon l'auteur,* cette situation est due en partie aux actions des directions intervenant dans le domaine de l'urbanisation qui sont encore insuffisantes et inefficaces sur le terrain. Cela a pour résultat que, dans plusieurs quartiers périphériques des villes, des lotissements anarchiques et clandestins se poursuivent encore et mettent souvent les autorités devant le fait accompli. Les grands perdants sont les acquéreurs qui, faute de titre foncier et de certificat administratif, s'exposent à l'expropriation et aux furieuses contestations de certaines collectivités dont les terrains ont été achetés sur fond de litige[1096].

En outre, dans son observation n°4 (para 1), le comité des droits économiques, sociaux et culturels (CoDESC), notait que « *le droit au logement est intimement lié à d'autres droits de l'homme qui forment les prémisses du pacte. Ainsi, la dignité, inhérente à la personne humaine, d'où découlerait les droits énoncés dans le pacte implique que le mot 'logement' soit intégré de manière à tenir compte de diverses autres considérations et principalement que le droit au logement devrait être assuré à tous sans distinction de revenus ou de toutes autres ressources économiques ».* En plus, cette observation générale n°4 qui a été produite pour expliciter le droit au logement contenu dans le PIDESC notait également que « *la législation en matière de logement*

[1093] *La Stratégie mondiale des Nations Unies du logement jusqu'à l'an 2000*, adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies dans la résolution 43/181, le 20 décembre 1988 [*Stratégie mondiale du logement*].
[1094] Voir Miloon KOTHARI, Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, *in* Rapport, A/HRC/4/18, par. 26 et 31.
[1095] Assogba GUEZERE, « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, Octobre-Décembre 2011, disponible à https://doi.org/10.4000/com.6443
[1096] Assogba GUEZERE, « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, Octobre-Décembre 2011, disponible à https://doi.org/10.4000/com.6443

[et] son application devraient prendre pleinement en considération les besoins spéciaux de plusieurs groupes »[1097]. Par rapport à ces derniers, elle stipule qu'ils « *doivent avoir pleinement accès, en permanence, à des ressources adéquates en matière de logement* »[1098]. Cependant, la réalité des conditions de vie d'une partie de la population fait l'objet d'une mauvaise connaissance par les organes chargés de mettre en œuvre les politiques en matière d'accès au logement en sorte que, même si, certes, des solutions ont été recherchées, celles-ci n'ont pas donné lieu à des « compromis acceptables » au regard de l'intérêt général. Force est donc de constater que la situation actuelle du droit au logement ne suffit pas à en faire un droit protecteur de cet élément essentiel de la vie d'un individu qu'est le logement.

Sur un autre plan, on n'a pas pu observer dans les Etats d'Afrique de l'Ouest l'existence de lois interdisant où organisant les expulsions forcées alors que celles-ci menacent la sécurité urbaine[1099] et conduisent à des atteintes à de nombreux droits économiques, sociaux et culturels, ce pour quoi le CoDESC déclarait qu'elles sont *prima facie* contraires aux dispositions du pacte[1100].

En définitive, le droit au logement n'est pas garanti dans ces Etats, car l'exclusion, l'occupation informelle et anarchique du sol ainsi que d'autres conséquences négatives deviennent aujourd'hui des phénomènes courants dans les villes des Etats étudiés.

Certes, les juges ouest africains ont bien sûr essayé de jouer un rôle de gardien du droit au logement, notamment en matière de conflits locatifs ainsi qu'en matière foncière. Toutefois, le juge ouest africain n'a pas eu l'audace du juge sud-africain et n'est pas aussi pragmatique que ce dernier[1101]. Notre juge n'ose pas empiéter sur le domaine de compétence du législateur afin de donner un contenu précis à ce droit. Il est rare de le voir sanctionner les manœuvres du législateur ou du pouvoir exécutif tendant à violer la constitution et les normes internationales. De ce fait, il

[1097] Observation générale no 4, *op. cit.,* para. 8(e).
[1098] *Ibidem*
[1099] Christophe GOLAY et Melik ÖZDEN, *Le droit au logement. Un droit humain fondamental stipulé par l'ONU et reconnu par des traités régionaux et de nombreuses constitutions nationales*, *op. cit.*, p. 19
[1100] Observation générale n°7 (1997) sur le logement adéquate (article 11.1) : expulsions forcées, *op. cit.*
[1101] Dans son prononcé sur l'affaire Grootboom celui-ci déclara: *« I am conscious that it is an extremely difficult task for the state to meet these obligations in the conditions that prevail in our country. This is recognised by the Constitution which expressly provides that the state is not obliged to go beyond available resources or to realise these rights immediately. 1 stress however, that despite all these qualifications, these are rights, and the Constitution obliges the state to give effect to them. This is an obligation that courts can, and in appropriate circumstances, must enforce*». Constitutional Court of South Africa, *Government of the Republic of South Africa and Others v Irene Grootboom and Others*, Decided on 4 October 2000, § 94.

n'est pas possible aujourd'hui de dire qu'il y a un véritable « apport de la jurisprudence nationale » à la consolidation de l'effectivité et de la protection du droit au logement.

Si les mécanismes juridictionnels prévus pour assurer une protection effective du droit au logement ne sont pas adaptés, c'est en partie parce que les créanciers du droit au logement ne sont pas suffisamment mobilisés et vigilants à propos des violations[1102] et que les systèmes juridiques observés sont défaillants. Pour essentielle qu'elle soit, la consécration du droit au logement dans les textes de loi ne saurait en aucun cas, se suffire à elle-même ; un effort constant est requis, des autorités d'abord, pour adopter les mesures d'exécution idoines, des plaideurs et des juges ensuite, pour faire preuve d'imagination et d'audace ; du citoyen enfin, pour demander le respect de ce droit au logement et de leurs autres droits.

Il reste donc à considérer l'immensité des défis à relever et à définir des stratégies de mise en œuvre pour assurer l'exercice effectif du droit de toute personne à un logement suffisant, en réglant les nombreuses demandes en logements gelées du fait de mauvaises politiques en la matière. Les Etats doivent ainsi s'occuper de l'amenuisement des réserves foncières et de l'absence des ressources financières longues à obtenir pour financer la construction de logements. Aussi, la paupérisation croissante de la population qui la rend inapte à accéder par ses propres moyens à un logement convenable complète le tableau des défis à relever à la lumière d'une nouvelle politique de logement. Les programmes d'actions devront être par conséquent audacieux, pour être à la hauteur des enjeux du moment[1103]. Pour cela, il faudrait recourir, comme en France, aux collectivités territoriales dans la mise en œuvre effective du droit au logement. En effet, ces dernières connaissent la misère sociale de leurs habitants et à ce titre devraient être chargées de mener de véritables politiques sociales en précisant ou en adaptant au plus près les dispositifs nationaux aux particularités de leur territoire. Ce faisant, une stratégie provinciale s'impose, pour que les pouvoirs publics respectent les obligations émanant du PIDESC de « s'assurer à agir... par tous les moyens appropriés » et de le faire « au maximum de ses ressources disponibles ». Et même si la conjoncture économique était défavorable, cette dernière obligation suppose que l'utilisation des ressources se fasse de façon efficiente, ce qui en l'occurrence pourrait amener les Etats et les collectivités territoriales à réévaluer l'efficacité des programmes d'aide par rapport à la construction de nouveaux logements sociaux.

[1102] Jean Didier BOUKONGOUN, in *cahier de l'UCAC,* n°10, P 9.
[1103] *Ibidem.*

De manière plus générale, le problème du logement ne saurait être traité uniquement par l'Etat, même si l'initiative de la politique à mener lui appartient. Il doit ainsi s'entourer de la totalité des acteurs intéressés en associant aussi bien ses représentants que les collectivités territoriales et/ou les établissements publics compétents[1104]. En sommes, une meilleure répartition des compétences en matière de logement est donc à rechercher[1105]. En effet, les collectivités locales ne sont pas reconnues par les législateurs des Etats étudiés comme un cadre d'action efficace en matière de logement alors que les populations pourraient trouver dans ces personnes morales publiques des acteurs de la résolution de leur problème d'accès au logement. L'inscription des collectivités territoriales au sein d'un maillage à plusieurs niveaux devrait participer à une mise en œuvre cohérente d'une politique du logement adaptée à son époque, aux besoins des citoyens et au souci d'égalité que nourrit l'idéal républicain. L'échelon intercommunal devrait également retenir notre attention tant il devrait apparaître comme une structure potentiellement efficace en matière de logement.

Ainsi qu'analysé par O. BOUREKHOUM, en engageant leur politique du logement sur la voie de la « déconcentralisation »[1106], les Etats devraient ainsi entendre et responsabiliser les collectivités territoriales, en leur déléguant certaines compétences qui leur appartenaient jusque-là. Cela soulève de nombreuses questions sur les moyens d'action et les solutions à apporter au problème du logement, notamment en matière de ressources financières, dans la mesure où tout transfert de compétences de l'Etat vers les collectivités territoriales doit nécessairement s'accompagner de transferts de ressources équivalentes, c'est-à-dire au moins égales aux ressources dont disposait l'Etat dans le cadre de l'exercice de cette compétence[1107]. Cette répartition des compétences en matière de logement aboutirait en définitive à un partage dont la seule limite réside dans ce que E.-P GUISELIN nomme « la cohérence approfondie des interventions publiques »[1108].

[1104] Voir ZITOUNT F, « Pour un droit au logement au service du droit au logement », à propos du rapport annuel 2009 du Conseil d'Etat français *in* « Droit au logement, droit du logement », *JCP A* n°44, 26 octobre 2009, p. 42.

[1105] Comme indiqué dans la thèse d'Ouahab BOUREKHOUM**,** *le droit au logement en France et en Italie*, Thèse de Droit Public, Université de Toulon, 2012, pp 232-273.

[1106] Patrice VALADOU, « Le concept de « déconcentralisation » dans l'organisation constitutionnelle de la République», propos introductifs au séminaire : *Analyse juridique des pratiques des collectivités territoriales dans le domaine de l'habitat*, Paris, ministère de l'équipement français, 24 mars 2005. Selon cet auteur la « déconcentralisation » est le mode d'organisation de l'action locale de l'Etat lorsqu'il confie de manière temporaire et révocable aux collectivités territoriales et à leurs groupements l'exercice de certaines de ses attributions sur leur territoire.

[1107] Ouahab BOUREKHOUM**,** *Le droit au logement en France et en Italie*, *op. cit*., p 234.

[1108] *Ibidem,* p 234.

On croit en effet que rien n'est définitivement acquis et que les failles qui caractérisent le système de protection doivent être corrigées. Les acquis doivent être consolidés et toutes les possibilités d'amélioration doivent être explorées. Des avancées incontestables, indispensables à la préservation des droits des requérants, restent à accomplir. L'on se demande à cet égard s'il ne serait pas nécessaire de prévoir un noyau dur du droit au logement qui permettrait de mieux canaliser et coordonner les efforts visant la mise en œuvre de celui-ci. Il faut arriver à construire dans les Etats africains, au Burkina Faso en particulier comme l'indique le Ministre des droits humains et de la promotion civique, *un Etat où les droits humains sont au cœur de nos préoccupations*[1109]. Les mots de ce ministre en disent long sur les grands défis auxquels doivent faire face les Etats africains en matière de mise en œuvre des droits de l'homme. Rien ne saurait justifier une quelconque entrave par l'Etat aux droits de l'homme ; l'homme étant la mesure de toute chose, il serait en effet hasardeux aujourd'hui pour un Etat non seulement de concevoir une politique de développement économique, social et culturel qui n'intègre pas le respect des droits dont bénéficie tout être humain, mais encore d'invoquer sa souveraineté pour les violer impunément[1110]. Nous sommes aujourd'hui en présence, comme le pense Karl VASAK, d'un véritable clavier des droits de l'homme qui résonne quelle que soit la partie du monde concernée et dont l'existence participe du caractère sacré de la personne humaine[1111]. Dès lors, la promotion et la protection de tous les droits et de toutes les libertés fondamentales de l'Homme doivent être considérées comme un objectif prioritaire[1112].

Sur un plan plus pragmatique, les Etats doivent démontrer que bien qu'étant des pays avec des ressources limitées, ils peuvent se donner les moyens et la volonté de parvenir à garantir un

---

[1109] Professeur Albert OUEDRAOGO, Ministre des droits humains et de la promotion civique, interview accordée à la *RTB* le vendredi 25 mai 2012, J.T de 20h. Cité par Yann Marius SOMA dans son rapport de stage d'étude Académique sur le thème « la mise en œuvre des droits de l'homme au Burkina Faso », Université Catholique de l'Afrique de l'Ouest/Unité Universitaire à Bobo (UCAO/UUB), Année Académique 2011-2012, p 38.

[1110] Selon une résolution adoptée par l'Institut du Droit international, « *un Etat ne saurait valablement invoquer le principe de non-intervention dans les affaires relevant essentiellement de sa compétence nationale pour se soustraire aux conséquences d'activités qui lui seraient imputables et qui constitueraient un manquement à son devoir d'assurer, conformément au droit international, la jouissance des droits de l'homme dans la sphère où s'exerce sa juridiction* ». Cité par Pierre KAMTOH, « La Cour africaine des droits de l'homme et des peuples », disponible à http://v1.ahjucaf.org/La-Cour-africaine-des-Droits-de-l,7175.html . Voir également, Wormser-Migot Olga, « Le droit d'être un homme ». — Recueil de textes préparé sous la direction de Jeanne Hersch., 1969, *Revue française de pédagogie*, vol. 7, n° 1, 1969, pp. 59-60.

[1111] Voir VASAK Karl (dir.), *Les dimensions internationales des droits de l'homme : manuel destiné à l'enseignement des droits de l'homme dans les universités,* Paris, U.N.E.S.C.O., 1978, 780 pages.

[1112] Conférence mondiale sur les droits de l'homme, Vienne 1993, Déclaration et Programme d'action de Vienne, paragraphe 4.

logement décent à tous leurs habitants parce que la stabilité des régimes et la survie de leurs dirigeants restent intimement liées au bien-être des citoyens[1113]. Cela est nécessaire, car le logement apparait comme un élément essentiel de la vie de toute personne humaine. Partant de cela, les Etats d'Afrique de l'Ouest doivent s'approprier à tous les niveaux l'Observation générale n° 4 du Comité des droits économiques, sociaux et culturels qui dispose que l'Etat doit prendre les mesures suffisantes pour assurer le droit au logement convenable dans les plus brefs délais possibles et que si les ressources financières du pays en question ne suffisent pas pour appliquer les stratégies choisies par l'Etat partie, « *il convient de formuler dès que possible une demande de coopération internationale, conformément au paragraphe 1 de l'article 11 et aux articles 22 et 23 du Pacte* et d'informer le Comité en conséquence »[1114]. On s'étonnera et regrettera qu'une telle demande n'a jamais été soulevée par l'un des Etats étudiés au regard des différents rapports de ces Etats auprès du comité et autres organes des Nations Unies (EPU).

[1113] OULD-ABDALLAH Ahmedou. « Une nouvelle initiative pour le développement en Afrique », *Revue internationale et stratégique*, n° 2, vol. 46, 2002, pp. 97-102. Disponible à https://www.cairn.info/revue-internationale-et-strategique-2002-2-page-97.htm

[1114] Observation générale n° 4, *op. cit.,* para. 10.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

AIVO Joël, *Le juge constitutionnel et l'Etat de droit en Afrique : L'exemple du modèle béninois*, Paris, L'Harmattan, 2006, 222 pages.

ALLA Della André, *Dynamique de l'espace périurbain de Daloa*, thèse de Doctorat troisième cycle 1991, IGT de l'Université F.H.B d'Abidjan Cocody, 453 pages.

AMIR-MOEZZI Mohammad Ali (dir.), *Dictionnaire du Coran*, Paris, Robert Laffont « Bouquins », 2007, 981 pages.

AMZALLAG Michel et TAFFIN Claude, *Le logement social*, Paris, LGDJ, 2003, 117 pages.

ALLAND Denis et RIALS Stéphane (dir.), *Dictionnaire de la culture juridique* (1ère édition), Paris, PUF, Quadrige, Dicos Poche, 2003, 1649 pages.

ANDRIANTSIMBAZOVINA Joël *et al.* (dir.), *Dictionnaire des droits de l'homme,* Paris, PUF, 2008, 1ère éd., 1120 pages.

ARNAUD André-Jean (dir.), *Dictionnaire Encyclopédique de théorie et de sociologie du droit*, Paris, LGDJ, Collection : Anthologie du droit 1re édition, Novembre 2018, 804 pages.

AUBRY Charles Marie Barbe Antoine et RAU Charles Frédéric, *Droit civil français*, *6e édition*, par Paul Esmein, tome X, Paris, Librairies Techniques, 1954, 638 pages.

AUBY Jean-Marie et DRAGO Roland, *Traité de contentieux administratif,* Paris, LGDJ, 1984, 3éed. vol. 1, 718 pages.

BA Ahmed Tidjani, *Droit du contentieux administratif Burkinabè*, Ouagadougou, Université de Ouagadougou, éd. coll. Précis de Droit Burkinabè, 2007, 548 pages.

BADET Gilles, *Les attributions originales de la Cour constitutionnelle du Bénin*, Cotonou, FES, 2013, 481 pages.

BADIANE Alioune, VANDERSCHUEREN Frank, DIAGNE Pathé *et al.*, *Pauvreté urbaine et accès à la justice en Afrique : impasses et Alternatives* ; Paris, L'Harmattan, 1995, 419 pages.

BARRE-PEPIN Martine, *La protection du logement en droit privé*, Paris, Lexis Nexis, Litec, mars 2009, 268 pages.

BASILIEN-GAINCHE Marie-Laure, *Etat de droit et états d'exception : Une conception de l'Etat,* Paris, PUF, Mai 2013*,* 304 pages.

BERNARD Nicolas et MERTENS Charles (dir.), *Le logement dans sa multi-dimensionnalité : une grande cause régionale*, Bruxelles, Namur : Service public de Wallonie, Département du logement, 2005, 346 pages.

BERNARD Nicolas, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis* : *Un essai d'évaluation législative,* Bruxelles, Bruylant, 2006, 782 pages.

BIZON Emile, *le droit au logement,* Thèse de doctorat. Droit. Université de Nancy II, 1997.

BOCCADORO. Natalie, *Le droit au logement,* Thèse de Droit Privé, Université Paris Nanterre, 2007.

BOHOUSSOU André Olivier, *Gestion foncière et discipline urbanistique en Côte d'Ivoire : apports et limites du permis de construire*, Maitrise de recherche en géographie, Université de Cocody Abidjan 2008, disponible à https://www.memoireonline.com/01/13/6851/m_Gestion-fonciere-et-discipline-urbanistique-en-Cte-d-Ivoire-apports-et-limites-du-permis-de-cons4.html

BOUBLI Bernard, *Le Logement*, 2e éd. refondue, Paris, PUF, 1995, 127 pages.

BOUDON Raymond et BOURRICAUD François, *Dictionnaire critique de la sociologie*, Paris, PUF, Quadrige, 2002, p.656.

BOUREKHOUM Ouahab, *Le droit au logement en France et en Italie*, Thèse de Droit Public, Université de Toulon, 2012, 325 pages.

BRIBOSIA Emmanuelle et HENNEBEL Ludovic (dir.), *Classer les droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2004, 404 pages.

BRINKS Daniel M, GAURI Varun, *Courting social justice: Judicial Enforcement of Social and Economic Rights in the Developing World,* Cambridge, New York, Cambridge Univ. Press, 2008, 363 pages.

CABRILLAC Rémy, FRISON-ROCHE Marie-Anne et REVET Thierry, (Dir.), *Libertés et droits fondamentaux*, 16e éd., Paris, Dalloz, 2010, 907 pages.

CARLIER Jean-Yves et SAROLEA Sylvie, *Droit des étrangers*, Bruxelles, Larcier, 2016, 831 pages.

CARLIER Jean-Yves et DE SCHUTTER Olivier, *La Charte des droits fondamentaux, son apport à la protection des droits de l'homme en Europe*, Bruxelles, Bruylant, 2002, 304 pages.

CARRE DE MALBERG Raymond, *Contribution à la théorie générale de l'Etat*, Paris, Sirey, 1920 et 1922, réimpr. CNRS, 1962, 2 vol., 638 pages.

CASSIN René, *Méthodologie des droits de l'Homme*, Paris, éd A Pedone, 1972, 405 pages.

CEDIDELP (Centre de documentation internationale sur le développement, les libertés et la paix) et Peuples solidaires, *Vous avez dit Droits Economiques Sociaux Culturels ? Guide pour comprendre et agir*, Poitiers, Organisation pour la recherche, la communication

et l'action en faveur d'un développement solidaire entre le nord et le sud (ORCADES), 2004, 43 Pages.

CHARVIN Robert et SUEUR Jean-Jacques, *Droits de l'homme et libertés de la personne,* Paris, Litec, 2000, 3ème éd, 319 pages.

CHEMILLIER-GENDREAU Monique, *Droit international et démocratie mondiale : les raisons d'un échec*, Paris, coll. La Discorde, 2002, 270 pages.

CHEROT Jean-Yves et VAN REENEN Tobias (dir.), *Les droits sociaux fondamentaux à l'âge de la mondialisation*, Aix-en-Provence, Presses universitaires d'Aix-Marseille (P.U.A.M), 2005, 325 pages.

CHEVALLIER Jacques, *L'Etat de droit*, Paris, Montchrestien, 1994, 2e éd., Coll. « Clefs/Politique », 158 pages.

CONAC Gérard et AMOR Abdefattah, *Islam et droits de l'homme*, Paris, Economica, 1994, 100 pages.

CONAC Gérard, *l'Afrique en transition vers le pluralisme politique*, Paris, Economica, 1993, 517 pages.

COLLART-DUTILLEUL François et DELEBECQUE Philippe, *Contrats civils et commerciaux*, Paris, Dalloz, 1991, 733 pages.

CORDIER Mathilde, *De la politique du logement aux politiques locales de l'habitat : l'apprentissage de l'action collective négociée.* Thèse de doctorat en Urbanisme, Aménagement et Politiques urbaines de l'Université Paris-Est, 2011, 517 pages.

CORNU Gérard, *Vocabulaire juridique*, Paris, PUF, 7e éd., 2005.

DABIN Jean, *Théorie générale du droit,* Paris, Dalloz, 1969, 424 pages.

DAGROU Théodore, les *Juges et les problèmes de terre*, Abidjan, CNDJ, 2013, 303 pages.

DAILLIER Patrick, FORTEAU Mathias, PELLET Alain et NGUYEN Quôc Dinh, *Droit international public*, 8e éd., Paris, LGDJ, 2009, 1722 pages.

DARESTE Pierre, *Traité de droit colonial*, Paris, Impr. du Recueil de législation, de doctrine et de jurisprudence coloniale, 1931, tome 2 (chap. IX à chap. XIV), 480 pages.

DE BECHILLON Denys, *Qu'est-ce que la règle de droit ?* Paris, Edition Odile Jacob, 1997, 304 pages.

DEGNI-SEGUI René, *Les droits de l'homme en Afrique noire francophone : Théories et réalités,* Abidjan, Imprimob, 1997, 196 pages.

DIAGNE Mayacine, *L'efficacité du contrôle contentieux exercé sur l'administration sénégalaise*, Thèse de Doctorat d'Etat, Aix-en-Provence, 1990.

DIME LI NLEP Zbigniew Paul, *La garantie des droits fondamentaux au Cameroun*, Mémoire de DEA en Droit international des Droits de l'Homme, Université Abomey-Calavi, Bénin, 2004.

DIOP Mohamed, *Le centre- ville de Lomé : évolution de la situation foncière et de la trame urbaine,* Lomé, ORSTOM, 99 pages.

DRIANT Jean-Claude, *Les politiques du logement en France,* Paris, La documentation française, 5 janvier 2010, 184 pages.

DUBRESSON Alain, *Ville et industrie en Côte d'Ivoire : géographie de l'accumulation urbaine*, Paris, Karthala, 1999, 850 pages.

DUBOUT Edouard et TOUZE Sébastien (dir), *Les droits fondamentaux : charnières entre ordres et systèmes juridiques*, Paris, Pedone, 2010, 336 pages.

DUVEAU Juliette, *Les primes dans la fonction publique : entre incitation et complément de traitement,* Thèse de doctorat en Economies et finances, Université Rennes 2, 2006.

DWORKIN Ronald, *Prendre les droits au sérieux,* Paris, PUF, 1995,515 pages.

ESCANDE-VARNIOL Marie-Cécile, *Le droit au logement*, Thèse de doctorat. Droit. Toulouse I, 1990.

FAVOREU Louis *et al.*, *Droits des libertés fondamentales,* 5e éd., Paris, Dalloz, Coll. Précis, 2009, 685 Pages.

FAVOREU Louis *et al.*, *Droit constitutionnel,* 8e éd., Paris, Dalloz, 2005, 962 Pages.

FAVOREU Louis (dir.), *Le bicamérisme*, Paris, Economica, 1995, 165 pages.

FROMONT Michel, *La justice constitutionnelle dans le monde*, Paris, Dalloz, coll. « Connaissance du droit. Droit public », 1996, 140 pages.

GARAPON Antoine et RICŒUR Paul, *Le gardien des promesses* : *le juge et la démocratie,* Paris, éd. Odile Jacob, 1996, 281 pages.

GICQUEL Jean, *Droit constitutionnel et institutions politiques,* 19ème édition, Paris, Montchrestien, 2003, 770 pages.

GNIENHOUN Abdoulaye Nazaire, *La justiciabilité des droits économiques, sociaux et culturels,* Mémoire de DEA de droit public et science politique, Université de Ouagadougou –Unité de recherche en Sciences juridiques et politiques (UFR/SJP), année académique 2006-2007.

GOLAY Christophe et ÖZDEN Malik, *Le droit au logement. Un droit humain fondamental stipulé par l'ONU et reconnu par des traités régionaux et de nombreuses Constitutions nationales*, Genève, Editions du Centre Europe - Tiers Monde (CETIM), 2007, 64 pages.

GRAËFFLY Romain., *Le logement social*, Paris, LGDJ, 2006, 648 pages.

GREWE Constance et BENOIT-ROHMER Florence (dir.), *Les droits sociaux ou la démolition de quelques poncifs*, Strasbourg, Presses universitaires de Strasbourg (PUS), 2003, 186 pages.

GUILLIEN Raymond et VINCENT Jean, *Lexique des termes juridiques*, 16e édition, Paris, Dalloz, 2017, 699 pages.

HACHEZ Isabelle, *Le principe de standstill dans le droit des droits fondamentaux : une irréversibilité relative*, Bruxelles, Bruylant, 2008, 693 pages.

HOUARD Noémie, *Droit au logement et mixité : les contradictions du logement social*, Paris L'Harmattan, Mars 2009, 306 pages.

IORIO Chantal, *Le droit au logement des propriétaires occupants*, Thèse de doctorat de droit public de l'Université Paul Cezanne Aix-Marseille III, 2011.

JOËL Michel, *La réforme de la justice en Afrique noire,* Paris, A. Pedone, 1963, 183 pages.

KABA Sidiki, *L'avenir des droits de l'homme en Afrique à l'aube du XXIe siècle*, Dakar; Panafricain Systèmes Productions/Le nouvel Horizon, 1996, 194 pages.

KAMTO Maurice, *Pouvoir et droit en Afrique noire : Essai sur les fondements du constitutionnalisme en Afrique noire francophone,* Paris, L.G.D.J, 1987, 546 pages.

KANE Thierno, *La Cour de Justice de la CEDEAO à l'épreuve de la protection des Droits de l'Homme*, Mémoire de Maitrises en sciences juridiques de l'Université Gaston Berger de Saint- Louis Sénégal, 2012, disponible à https://www.memoireonline.com/02/14/8706/La-Cour-de-Justice-de-la-CEDEAO--l-epreuve-de-la-protection-des-Droits-de-l-Homme.html#fnref11

KATHIR Ismaïl Ibn, *AS-Sîra, la biographie du prophète Mohammed : Les débuts de l'islam,* éd. Universel, 2007, 957 pages.

KELSEN Hans, *Théorie générale du Droit et de l'Etat*, Paris, LGDJ, 1997, 517 pages.

KELSEN Hans, *Théorie pure du droit*, traduction française par Charles EISENMANN, Paris, Dalloz, 1962, 496 pages.

KELSEN Hans, *Théorie générale des normes,* Paris, PUF, coll. Léviathan, 1996, 616 pages.

KENNA Padraic et UHRY Marc (Trad.), *Le logement dans les outils du droit international,* Lyon, Mella, coll. Alpil études, 2005, 102 pages.

KOUASSIGAN Guy-Adjété et OURLIAC Paul, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale***,** Paris, ORSTOM, 1966, 284 pages.

KUTNJEM Amadou Mbeyap, *Le droit à la justice au Cameroun (à l'origine de l'accélération de la modernisation du code pénal camerounais),* Mémoire de DEA Droits de la personne et de la démocratie, de la Chaire Unesco des Droits de la personne et de la démocratie,

Université d'ABOMEY-CALAVI, 2005, disponible à https://www.memoireonline.com/07/06/177/m_droit-justice-cameroun6.html#fnref57

LE BOUILLONNEC Jean-Yves, *Logement, le bien premier,* Paris, Les essais, 2010, 110 pages.

LEBRETON Gilles, *Libertés publiques et droits de l'homme*, Paris, Sirey, coll Sirey université, 8e édition, 2008, 570 pages.

LE BRIS Emile, LE ROY Etienne et MATHIEU Paul, *L'appropriation de la terre en Afrique noire : manuel d'analyse de décision et de gestion foncières,* Paris, éditions Karthala, Décembre 1991, 360 pages.

LE ROY Etienne, *Les Africains et l'institution de la justice, Entre mimétismes et métissages,* 1ère édition, Paris, Dalloz, avril 2004, 320 pages.

LELEU Thibaut, *Le droit au logement opposable : aspects de droit et de contentieux administratifs*, Mémoire de master recherche 2e année. Droit Public Approfondi. Université de Paris 2 Panthéon-Assas, 2008.

MAIKASSOUA Rachidatou Illa, *La Commission africaine des droits de l'homme et des peuples : un organe de contrôle au service de la charte,* Paris, Karthala, 2013, 512 pages.

MAR Frédéric et PERDEREAU Matthieu, *La Justice : un droit pour tous*, Paris, Le Cavalier Bleu, janvier 2009, 192 pages.

MATRINGE Jean, *Tradition et Modernité dans la Charte Africaine des droits de l'homme et des Peuples*, Bruxelles, Bruylant, 1996, 137 pages.

MATHIEU Bertrand et VERPEAUX Michel, *Contentieux constitutionnel des droits fondamentaux*, Paris, L.G.D.J., coll. « Manuels », 2002, 808 pages.

M'BAYE Kéba, *les droits de l'homme en Afrique*, Paris, Pedone, 1992, 312 pages.

M'BAYE, Kéba, *Propos d'un juge*, Dakar, NEAS, 2006, 253 pages.

Melik ÖZDEN, avec la contribution de François NDAGIJIMANA, *Pour un protocole additionnel au PIDESC ! : Pacte international relatif aux droits, économiques, sociaux et culturels (1966),* Genève, Centre Europe - Tiers Monde (CETIM), février 2006, 40 pages.

MERLIN Pierre et CHOAY Françoise, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* Paris, PUF, 4e édit, 2015, 880 pages.

MILANO Laure, *Le droit à un tribunal au sens de la CEDH,* Paris, Editions Dalloz, Collection « Nouvelle bibliothèque de Thèses », 2006, 674 pages.

MOUDOUDOU Placide, *La Constitution en Afrique - Morceaux choisis*, Paris L'Harmattan 2012, 266 Pages.

MORIN Jacques-Yvan, *Libertés et droits fondamentaux dans les Constitutions des Etats ayant le français en partage,* Bruxelles, Bruylant, 1999, 726 pages.

MUBIALA Mutoy, *le système Régional Africain de Protection des Droits de L'Homme*, Bruxelles, Bruylant, 2005,324 pages.

NDOYE Doudou, *Le bail à usage d'habitation au Sénégal : étude juridique, toute la réglementation annotée avec la jurisprudence des cours et tribunaux*, Dakar, Editions juridiques africaines, 1991, 183 pages.

NEL Noël, *Pour un nouveau socialisme*, Paris L'Harmattan, 1 nov. 2010, 336 pages.

NGO MOUSSI NSOLA Christine Diana, *Le Droit au logement au Cameroun : De la normativité à la justiciabilité,* Sarrebrücken, Editions universitaires européennes, 2012, 98 pages.

NGOUMBANGO KOHETTO Jocelyn, *L'accès au droit et à la justice des citoyens en République Centrafricaine*, Thèse de Droit privé de L'Université de Bourgogne, 27 septembre 2013, 585 pages.

OBERDORFF Henri, *Droits de l'homme et libertés fondamentales*, 2e éd., Paris, LGDJ, 2009, 540 pages.

OUEGRAOGO. Adama, *Le droit au logement au Burkina Faso : le cas de la ville de Ouagadougou*, Mémoire pour l'obtention du diplôme de conseiller en droits humains, Ecole National d'administration et de Magistrature/ département de Magistrature, Juin 2010, 54 pages.

OUGUERGOUZ Fatsah, *La charte africaine des droits de l'homme et des peuples : Une approche juridique des droits de l'homme entre tradition et modernité*, Paris, PUF, 1993, 479 pages.

PALLARD Henri et TZITZIS Stamatios (dir.), *La mondialisation et la question des droits fondamentaux,* Québec, Les presses de l'université Laval, coll. Dikè, 27 novembre 2003, 204 pages.

POGGE Thomas, *Freedom from Poverty as Human Right, Who owes what to the Very Poor?*, Oxford University Press, 2007, 406 pages.

PONY MATSANDE Bienvenu Médard, *La problématique du loyer perçu anticipativement par l'usufruitier d'un immeuble à usage résidentiel*, Université de Goma, Graduat 2007, disponible à https://www.memoireonline.com/05/10/3492/m_La-problematique-du-loyer-peru-anticipativement-par-lusufruitier-dun-immeuble--usage-res2.html

PRELOT Pierre-Henri, *Droits des libertés fondamentales,* 2e éd., Paris, Hachette Education, 2010, 320 pages.

QUILICHINI Paule, *La politique locale de l'habitat,* Paris, Moniteur, 2006, 411 pages.

QUILICHINI Paule, *Logement social et décentralisation,* Paris, LGDJ, 2001, 450 pages.

RAWLS John, *Théorie de la justice*, trad. par C. Audard, Paris, Seuil, 1987, 667 pages.

RIVERO Jean, *Libertés publiques t. 1*, 9e éd. mise à jour, Paris, PUF, coll. Thémis Droit public, 2003, 271 pages.

ROSENBERG Gerald N., *The Hollow Hope: Can Courts Bring About Social Change?,* 2nd ed., Chicago, University Of Chicago Press, 2008, 534 pages.

ROUSSEAU Jean-Jacques, *Du contrat social*, Paris, Flammarion, 1966, 187 Pages.

SALAMI Ibrahim David et GANDOUNOU Diane O. Melone, *Droit constitutionnel et institutions du Bénin,* Cotonou, éd. CeDAT, 2014, 492 pages.

SALES Eric, *Le droit au logement dans la jurisprudence française : étude comparée des jurisprudences constitutionnelle, administrative et judiciaire*, Thèse de doctorat de Droit public, Université de Montpellier 1, 2001.

SANTULLI Carlo, *Droit du contentieux international,* Paris, édition Montchrestien, 2005, 608 Pages.

SAVY Robert, *Droit de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1981, 683 pages.

SCIOTTI-LAM Claudia, *l'applicabilité des traité internationaux relatifs aux droits de l'homme en droit interne*, publication de L'IIDH, Bruxelles, Bruylant, 2004, 704 pages.

SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.-C. (Dir.), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 2003, 450 pages.

SELZNICK Philip, *The Moral Commonwealth: Social Theory and the Promise of Community*, University of California Press, 1994, 550 pages.

SOMA Abdoulaye, *la Constitution du Burkina Faso, l'espérance d'une démocratie intègre*, Ouagadougou, éd Temple du savoir, 2012, 231 pages.

SOMA Abdoulaye (dir.), *Alternances politiques en Afrique : Défis démocratiques et enjeux constitutionnels, Actes du colloque international de la SBDC*, Ouagadougou, éd. Rônier-Tikanson, 2016, 412 pages.

SOMA Yann Marius, *la mise en œuvre des droits de l'homme au Burkina Faso*, Rapport de stage en vue de l'obtention du diplôme de Licence en droit, de l'Unité de Formation et de Recherche en Sciences Juridiques et Politiques (UFR/SJP) de l'Université Catholique de l'Afrique de l'Ouest/Unité Universitaire à Bobo (UCAO/UUB), Année Académique 2011-2012, 60 pages.

SUDRE Frédéric, *Droit européen et international des droits de l'homme*, 11e éd., Paris, PUF, coll. Droit fondamental, 2012, 935 pages.

TERRE DES HOMMES FRANCE, WOLF. Maribel (dir.), *Les droits économiques, sociaux et culturels (DESC) : Exigences de la société civile et responsabilité de l'Etat*, Paris, Karthala, 2003, 485 pages.

TERRE. François, *Introduction générale au droit*, 12e éd, Paris, Précis Dalloz, 2000, 788 pages.

TJOUEN Alexandre-Dieudonné, *Droits domaniaux et techniques foncières en Droit camerounais : Etude d'une réforme législative,* Paris, Economica, 1982, 209 pages.

TROPER Michel, *Pour une théorie juridique de l'Etat*, Paris, PUF, coll. Léviathan, 1994, 360 pages.

TSHIENDA MUAMBI Richard, *L'effet de standstill des droits fondamentaux dits de la deuxième génération vu par le juge constitutionnel belge,* Facultés universitaires Saint-Louis - Master complémentaire en droits de l'homme, 2012, disponible à https://www.memoireonline.com/04/13/7147/L-effet-de-standstill-des-droits-fondamentaux-dits-de-la-deuxieme-generation-vu-par-le-juge-const.html#fnref7

TURPIN Dominique, *Libertés publiques et droits fondamentaux*, Paris, Seuil, 2004, 622 pages.

TUSHNET Mark, *Weak Courts, Strong Rights: Judicial Review and Social Welfare Rights in Comparative Constitutional Law*, Princeton, New Jersey, Princeton University Press, 2009, 312 pages.

VAN DE KERCHOVE Michel.et ARNAUD André-Jacques, *Dictionnaire encyclopédique de théorie et de sociologie du droit*, Paris, LGDJ, 1993, 758 pages.

VASAK Karl, *les dimensions internationales des droits de l'homme : Manuel destiné à l'enseignement des droits de l'homme dans les universités*, Paris, U.N.E.S.C.O., 1978, 780 pages.

WACHSMANN Patrick*, Libertés publiques,* 3e éd., Paris, Dalloz, 1998, 173 pages.

WODIE Francis, *Le juge et la loi,* Abidjan, éd CERAP, 2011, 60 pages.

YAPI DIAHOU Alphonse, *Etude de l'urbanisation de la périphérie d'Abidjan : l'urbanisation de Yopougon*, thèse de Doctorat troisième cycle de Géographie, Université FHB d'Abidjan Cocody, 1981, 322 pages.

YONABA Salif, *Indépendance de la justice et droits de l'homme : Le cas du Burkina Faso,* Amsterdam, édition PIOOM-LEIDEN, 1997, 150 pages.

YONABA Salif, *La pratique du contentieux administratif en droit burkinabè : de l'indépendance à nos jours,* Ouagadougou, Imprimerie les Presses Africaines, 2008, 348 pages.

ZAKRI Blé Eddie, *L'application de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples*, Université Catholique de l'Afrique de l'Ouest - Unité Universitaire d'Abidjan (UCAO-UUA), Master 2 Recherche Droit public fondamental, 2014, disponible à https://www.memoireonline.com/03/15/8964/m_Lapplication-de-la-charte-africaine-des-droits-de-lhomme-et-des-peuples5.html#fnref34

ZITOUNI Françoise, *Le droit au logement*, Thèse de Droit, Université Aix-Marseille, 1991.

ARTICLES, ET CHAPITRES D'OUVRAGES

ABA'A OYONO Jean-Calvin, « Les mutations de la justice à la lumière du développement constitutionnel de 1996 », *Revue Afrilex, n°1, 2000*, disponible à http://afrilex.u-bordeaux.fr/wp-content/uploads/2021/03/1doc5oyono.pdf

AGBAKWA Shedrack C., « A Path Least Taken: Economic and Social Rights and the Prospects of Conflict Prevention and Peacebuilding in Africa », *Journal of African Law*, Vol. 47, No. 1, 2003, pp. 38-64.

AITEC (Association internationale de techniciens, experts et chercheurs), « Le droit au logement : Pourquoi ce droit qui a l'air si simple dans son affirmation est en fait si compliqué à définir ? », *in dph. Info*, Septembre 2007, disponible à http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-7301.html

AÏVO Frédéric Joël, « La crise de la normativité de la Constitution en Afrique », *RDP*, 2012, n°1, pp. 141-180.

AÏVO Frédéric Joël, « La Cour constitutionnelle du Bénin », *Revue française de droit constitutionnel (RFDC)*, octobre- décembre 2014/3 (n° 99), pp. 715-740.

AKA Aline Lamarche, « L'accès à la terre en Côte d'Ivoire : diversité et variabilité des pluralismes **»,** *Revue des droits de l'homme,* N° 16, 2019, disponible à https://journals.openedition.org/revdh/7150?lang=es#quotation

AKAAYAR AYUA. Ignatius and DAKAS C.J. DAKAS, « Federal Republic of Nigeria », pp 240-275, *in* John KINCAID and Anwar SHAH, *constitutional Origins, Structure, and Change in Federal Countries,* Montreal: Published for Forum of Federations and International Association of Centers for Federal Studies (IACFS) by McGill-Queen's University Press, cop. 2005, 472 pages.

ALBIGES Christophe., « Le *droit au logement* », *in Libertés et Droits fondamentaux*, ouvrage collectif, Paris, Dalloz, 23e éd, 2017, 1061 pages, pp 943 et ss.

ALIPRANTIS Nikitas, « les droits sociaux sont justiciable ! », *droit social n°2*, Paris, LITEC, février 2006, P 158 et s.

Amnesty international, *The Human Cost of a Megacity: Forced Evictions of the Urban Poor in Lagos, Nigeria, Amnesty.org,* AFR 44/7389/2017, November 2017, disponible à https://www.amnesty.be/IMG/pdf/the_human_cost_of_a_megacity_-_nigeria_forced_evictions_report.pdf

Amnesty international, « Des milliers de personnes victimes d'une expulsion forcée », *amnesty.info*, Ajouté le 17 mars 2017 et disponible à https://www.amnesty.be/infos/actualites/article/des-milliers-de-personnes-victimes-d-une-expulsion-forcee

ANCHE. F. CL, « Le classement des situations de logement : les sans-domiciles dans des nomenclatures générales », *Sociétés contemporaines*, nº 30, avril 1998, pp p. 107-123.

ATANGANA-AMOUGOU Jean-Louis, « La Commission africaine des droits de l'homme et des peuples », *Droit fondamentaux*, n°1, juillet-décembre 2001, pp. 91-117.

ATANGANA-AMOUGOU Jean-Louis, « La Cour constitutionnelle du Bénin comme modèle de justice constitutionnelle en Afrique ? », *in La constitution béninoise du 11 décembre 1990 : un modèle pour l'Afrique ?, Mélanges en honneur de Maurice Ahanhanzo-Glélé*, études coordonnées par AÏVO Frédéric Joël, Paris, L'Harmattan, 2014, 800 pages, pp. 647-660.

ATUDIWE P. Atupare, « Reconciling Socioeconomic Rights and Directive Principles with a Fundamental Law of Reason in Ghana and Nigeria », *Harvard Human Rights Journal*, Vol. 2, 2014, pp 71-106, disponible à www.harvardhrj.com/wp-content/uploads/sites/14/2014/07/V27_Atupare.pdf

AUER Andreas, « Les droits fondamentaux et leur protection », *Pouvoirs* n° 43, 1987, pp. 80-90.

BADINTER R. et GENEVOIS B., « Normes de valeur constitutionnelle et degré de protection des droits fondamentaux », *Revue française de droit administratif (RFDA),* mai- juin 1990, pp. 315-335.

BAKALA DIBANSILA Jean-Didier, « Le règlement du contentieux de l'exécution forcée en droit de l'OHADA », disponible à http://www.rmkassocies.org/UniFichiers/Public/Pdf/gjknBadG20170717143714.pdf

BARAK Aharon, « L'exercice de la fonction juridictionnelle vu par un juge : le rôle de la Cour suprême dans une démocratie », *Revue française de droit constitutionnel,* n° 66, février 2006, pp. 227-302.

BARICAKO Germain, « La mise en œuvre des décisions de la Commission africaine des droits de l'Homme et des peuples par les autorités nationales », pp. 207-234, *in* Flauss Jean-François et Lambert-Abdelgawad Elisabeth (dir.), *L'application nationale de la Charte africaine des droits de l'Homme et des peuples,* Bruxelles, Bruylant/Nemesis, 2004, 266 pages.

BASTIEN François, « Le juge, le droit et la politique : éléments d'une analyse politiste », *RFDC*, n° 1, 1990, pp 49-69.

BBC NEW / Afrique, « Nigéria : la justice tranche en faveur des expulsés », *bbc.com/Afrique,* 22 juin 2017, disponible à https://www.bbc.com/afrique/region-40364171

BELOVA. Elena, « Chronique des constatations du Comité des droits économiques, sociaux et culturels, année 2017 : quelques précisions sur la compétence *ratione temporis* et sur le droit au logement », *La Revue des droits de l'homme* [En ligne], Actualités Droits-Libertés, mis en ligne le 8 mars 2018, disponible à https://journals.openedition.org/revdh/3780

BENDAOUD. Maroine, « Le droit au logement tel que vu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels : sa mise en œuvre québécoise est-elle conforme ? », *Revue québécoise de droit international / Québec Journal of International Law / Revista quebequense de derecho internacional*, Vol. 23, no. 2, 2010, pp 51-123. Disponible à https://www.erudit.org/fr/revues/rqdi/2010-v23-n2-rqdi05204/1068400ar.pdf

BERNARD. Nicolas, « l'effectivité du droit Constitutionnel au logement », *RBDC,* 2001, n° 1, pp. 156-157.

BERNARD Nicolas, « Le droit Constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail *», in Le bail de résidence principale*, G. Benoît *et al.* (dir.), Bruxelles, La Charte, 2006, 516 pages, pp. 1-39.

BERNARD. Nicolas, « Squat : sans titre mais pas sans droit », *Bruxelles en mouvements (revue d'Inter-environnement Bruxelles),* n° 181, 15 février 2007, pp. 1-4.

BERNARD. Nicolas, « Expulsions de logement, relogement et dignité humaine », *in Le droit au logement : vers la reconnaissance d'un droit fondamental de l'être humain,* Actes du colloque du 19 octobre 2007 organisé par l'Institut des droits de l'homme du barreau de Bruxelles, Bruxelles : Némésis Bruylant, 2009, 148 pages, pp. 97-134.

BIEHLER Alexandra, CHOPLIN Armelle et MORELLE Marie, « Le logement social en Afrique: un modèle à (ré) inventer? », *Métro politiques.eu*, disponible à https://www.metropolitiques.eu/IMG/pdf/met-biehler-choplin-morelle.pdf

BILLY Laurent, « Création et effectivité du droit de la fonction publique en Afrique francophone », *in* Darbon Dominique et Du Bois De Gaudusson Jean (dir.), *La création du droit en Afrique*, Paris, Karthala, 1997, 496 pages, pp. 349-359.

BIPOUN-WOUM Joseph Marie, « Recherches sur les aspects actuels de la réception du droit administratif dans les Etats d'Afrique noire d'expression française : le cas du Cameroun », *Revue juridique et politique, indépendance et coopération,* n° 3, 1972, pp 359-388.

BLEOU Martin, « La question de l'effectivité de la suprématie de la constitution. A propos des poches de résistance au contrôle juridictionnel de constitutionnalité des lois en France et dans les Etats africains de succession française », *in* Djedjro Francisco Meledje, Martin Bleou et François Komoin (dir.), *Mélanges dédiés au doyen Francis V. WODIÉ*, Toulouse, Presses de l'Université Toulouse 1, 568 pages, pp. 47-56.

BOSSUYT. M, « La distinction entre les droits civils et politiques et les droits économiques, sociaux et culturels », *Revue des droits de l'homme (revDH),* Paris, CREDOF, vol. 8, n° 4, 1975, pp. 783-820.

BOUKONGOU Jean-Didier « L'application de la Charte africaine des droits de l'Homme et des peuples par les autorités nationales en Afrique centrale », *in* Flauss Jean-François, Lambert-Abdelgawad Elisabeth (dir.), *L'application nationale de la Charte africaine des droits de l'Homme et des peoples,* Bruxelles, Bruylant/Nemesis 2004, coll. Droit et justice 54, 266 pages, pp. 123-160.

BOUKOUNGOU Jean-Didier, « Le système africain de protection des droits de l'homme », *in Protection des droits de l'homme en Afrique : Manuel des formateurs*, Yaoundé, Cameroun, Presses de l'UCAC, 2007, 195 pages, pp. 113-146.

BUGNION François, « Le Comité international de la Croix-Rouge et la protection des victimes de guerre », *Revue Internationale de la Croix-Rouge*, n° 775, janvier-février 2005, pp.10-20.

CASSIN René « De l'unité de la justice dans un pays à dualité de juridictions *»*, *in* R. Aubenas, P. Bastid, C. Berger *et al., La Justice*, Paris, P.U.F., 1961, 466 pages, pp. 261-307.

CHAMPEIL-DESPLATS Véronique, « la notion de droit ''fondamental'' et le droit constitutionnel français *»*, *Rec. Dalloz Sirey,* 1995, pp 323-329.

CHEVALLIER Jacques, « Le juge constitutionnel et l'effet Becket », *in Renouveau du droit constitutionnel : Mélanges en l'honneur Louis Favoreu,* Paris, Dalloz*,* 2007, 1858 pages, pp 95-107.

CHEVRIER Marc, « Trois visions de la constitution et du constitutionnalisme contemporain », *Revue québécoise de droit constitutionnel*, 2008/ 2, pp. 72-129.

CIFENDE KACIKO Moïse, « Les conditions de recevabilité des communications individuelles devant la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples : Portée jurisprudentielle », *Revue de droit international et de droit comparé*, 2004, pp. 266-315.

COLOMBET Hélène, GOUTTEFANGEAS Alice, « La qualité des décisions de justice. Quels critères ? », *Droit et société*, vol. 83, no. 1, 2013, pp. 155-176.

CONAC Gérard, « Le juge et la construction de l'Etat de droit en Afrique francophone », *in L'Etat de droit : mélanges en l'honneur de Guy Braibant,* Paris, Dalloz, 817 pages, pp 105-119.

DADA Jacob Abiodun, **«** Human Rights under the Nigerian Constitution: Issues and Problems », *International Journal of Humanities and Social Science,* Vol. 2 No.12 [Special Issue – June 2012], pp 33-43, disponible à http://www.ijhssnet.com/journals/Vol_2_No_12_Special_Issue_June_2012/6.pdf

DAO Sidi, « Croissance urbaine, bidonvilles, conflits fonciers : le casse-tête du gouvernement OTL », *in info-Matin*, Posté le 20/12/2013 sur maliactu.net, disponible à https://maliactu.net/croissance-urbaine-bidonvilles-conflits-fonciers-le-casse-tete-du-gouvernement-otl/

DEBENE. Marc, « La justice sans juge, d'hier à demain », *Afrique contemporaine,* nº spécial, 12 octobre 1990, pp. 86-92.

DEGNI-SEGUI René, « L'accès à la justice et ses obstacles », *in L'effectivité des droits fondamentaux dans la communauté francophone :* colloque international 29, 30 septembre et 1er octobre 1993, Port-Louis, République de l'Ile Maurice*,* Montréal, Editions AUPELF-UREF, 1994, 687 pages, pp. 241-256.

DE SCHUTTER. Olivier, « Le protocole facultatif au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels », *Revue belge de droit international,* vol. 39, n° 1, 2006, pp. 53-66.

DEDOH Dakouri, « THEME 7 : il ne peut y avoir de certificat de propriété sur le domaine public », *La Tribune de la Chambre administrative*, n° 2, Juin 2014, pp 19-21.

DHOMMEAUX. Jean, « La contribution du Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies à la protection des droits économiques, sociaux et culturels », *AFDI,* Volume 40, n° 40, 1994, pp. 633-657.

DIAKITE Fatoumata, « l'annulation des actes administratifs obtenus sur la base de documents frauduleux », *La tribune de la chambre administrative* : *La question foncière,* Numéro 002 - Juin 2014 –Trimestriel, pp. 9- 11.

DIKA AKWA NYA BONANBELA Betote, « lectures de l'espace Africain », *in* Etudes réunies et présentées par E. Le Bris, E. Le Roy Et F. Leimdorfer avec la participation de E.

Gregoire, *Enjeux fonciers en Afrique Noire,* Bondy Paris : ORSTOM Karthala, 1982, 425 pages, pp. 115-118.

DIOMPY Abraham Hervé, *«* Les dynamiques récentes de la justice constitutionnelle en Afrique francophone *»,* *Revue électronique Afrilex*, disponible à http://afrilex.u-bordeaux.fr/les-dynamiques-recentes-de-la-justice-constitutionnelle-en-afrique-francophone/

DJEUGOUE Brice Martial, « Droit au logement à Abuja, Nigeria (Plainte No. CV/437/08 Yagba Tsav & 6 autres v Ministre du Federal Capital Territory Administration et le Federal Capital Development Authority) *»,* *in ihrda. org,* 25 août 2008, disponible à https://www.ihrda.org/fr/2008/08/droit-au-logement-a-abuja-nigeria-plainte-no-cv43708-yagba-tsav-6-autres-v-ministre-du-federal-capital-territory-administration-et-le-federal-capital-development-authority/

DJIBO Issiaka, « La formation comme vecteur de transformation de la société», *in L'administration publique des pays francophones à l'aube des années* 2000, Assises francophones de l'administration publique, organisées par l'Institut international d'administration publique à Paris, du 12-14 décembre 1996, Paris, La Documentation française, 190 pages, pp. 89-90.

DJIGUIBA. Issa, « Défense des droits au logement au Mali : L'ODDL ouvre une nouvelle antenne à N'Tabacoro », *Bamada. Net* (le Mali dans le net) 23/01/2020, disponible à http://bamada.net/defense-des-droits-au-logement-au-mali-loddl-ouvre-une-nouvelle-antenne-a-ntabacoro

DOMINGO Laurent, « Le droit à un logement décent dans les Constitutions française, espagnole et italienne », *Annuaire international de justice constitutionnelle (AIJC),* 2001, pp 31-74., disponible à https://www.persee.fr/doc/aijc_0995-3817_2002_num_17_2001_1624

DONFACK SOKENG. Léopold, « L'Etat de droit en Afrique », *Afrique Juridique et Politique,* Vol. 1, n° 2, Juillet-Décembre 2002, pp. 87-160.

DOSSO Karim, « Les pratiques constitutionnelles dans les pays d'Afrique noire francophone : cohérences et incohérences », *Revue française de droit constitutionnel,* 2/2012 (n° 90), pp. 57-85.

DRAY Joan, « Bail d'habitation : l'obligation de délivrance incombant au bailleur », *in blog de Maître Joan DRAY*, disponible à https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/bail-habitation-obligation-delivrance-incombant-9972.htm#:~:text=La%20d%E9livrance%20d%2019un%20local%20se%20fait%20par%20la,bailleur%20sauf%20si%20une%20clause%20pr%E9voit%20le%20contraire

DU BOIS DE GAUDUSSON Jean, « Défense et illustration du constitutionnalisme en Afrique, après quinze ans de pratique du pouvoir », *in Renouveau du droit constitutionnel : Mélanges en l'honneur Louis Favoreu,* Paris, Dalloz, 2007, 1858 pages, pp. 609-627.

DU BOIS DE GAUDUSSON. Jean, « Les dysfonctionnements du service public de la justice en Afrique francophone », *in* Fabrice Hourquebie (dir.), *Quel service public de la justice en Afrique francophone ?*, Bruxelles, Bruylant, 2014, 214 pages, pp. 7-9.

DU BOIS DE GAUDUSSON Jean, « La justice en Afrique : nouveaux défis, nouveaux acteurs. Introduction thématique », *Afrique contemporaine*, n° 250, février 2014, pp. 13-28.

DURAND-LASSERVE Alain et Le ROY Etienne, « La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050 », *A Savoir n°11,* Janvier 2012, Publié par l'AFD et la BAD, p 47. Disponible à http://archives.strategie.gouv.fr/cas/system/files/11-a-savoir1.pdf

DURU Onyekachi, « The Justiciability of the Fundamental Objectives and Directive Principles of State Policy under Nigerian Law », June 2, 2012, Available at https://www.academia.edu/5185441/THE_JUSTICIABILITY_OF_THE_FUNDAMENTAL_OBJECTIVES_AND_DIRECTIVE_PRINCIPLES_OF_STATE_POLICY_UNDER_NIGERIAN_LAW_By

FALL Alioune Badara, « Le juge, le justiciable et les pouvoirs publics : pour une appréciation concrète de la place du juge dans les systèmes politiques en Afrique », *in* Jacques-Yvan Morin et Ghislain Otis, *Les défis des droits fondamentaux: - universalité et diversité, -droit au développement, - liberté de religion, - statut du juge en Afrique* (actes des deuxièmes Journées scientifiques du Réseau droits fondamentaux de l'Agence universitaire de la francophonie (AUF) tenues à Québec du 29 septembre au 2 octobre 1999), Bruxelles, Bruylant, 2000, 470 pages, pp. 309-346.

FALL Alioune Badara, « L'accessibilité de la justice en Afrique », *in* DECAUX Emmanuel (dir.), *Justice et droits de l'homme*, XXVIIIe Congrès de l'Institut international de droit d'expression et d'inspiration française (IDEF), Paris, IDEF, 2003, 637 pages, pp. 323-340.

FALL Alioune Badara, « Le juge constitutionnel béninois, avant-garde du constitutionnalisme africain ? », *in* Frédéric Joël AÏVO (dir.), *La constitution béninoise du 11 décembre 1990 : Un modèle pour l'Afrique ?, Mélanges en honneur de Maurice Ahanhanzo-Glélé*, Paris, L'Harmattan, 2014, 800 pages, pp. 717-728.

FELIX Morka, « Module 13 : le droit à un logement adéquat », *Le cercle des droits - L'activisme en faveur des droits économiques, sociaux et culturels : un outil pour la formation,* Centre des Droits de l'Homme de l'Université du Minnesota, disponible à http://hrlibrary.umn.edu/edumat/IHRIP/frenchcircle/M-13.htm

FIERENS Jacques, « Le droit à un logement décent », *in* Rusen Ergec (dir.), *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution* Bruxelles, Bruylant, 1995, 320 pages, pp. 231-255.

FISTETTI Francesco, « Justice sociale, justice globale et obligation de donner », *Revue du MAUSS*, n° 30, février 2007, pp. 279-300.

FRYDMAN. Benoît, « L'évolution des critères et des modes de contrôle de la qualité des décisions de justice », *in* Pascal Mbongo (dir.), *La qualité des décisions de justice,* Strasbourg, Editions du Conseil de l'Europe, 2007, 187 pages, pp 18-29.

FLAUSS Jean François, « L'obligation pour les autorités administratives de prendre en considération les traités de protection des droits de l'homme non incorporés en droit interne », *Revue trimestrielle des droits de l'homme*, 8ème année n° 29, 1er janvier 1997, pp. 35-40.

FLAUSS Jean-François, « Propos conclusifs. L'effectivité de la Charte africaine des droits de l'Homme et des peuples dans l'ordre juridique des Etats parties contractantes : bilan et perspective », *in :* Flauss Jean-François, Lambert-Abdelgawad Elisabeth (dir.), *L'application nationale de la Charte africaine des droits de l'Homme et des peoples,* Bruxelles, Bruylant/Nemesis, 2004, 266 pages, pp. 247-254.

FRISON ROCHE Marie-Anne, « Le droit d'accès à la justice et au droit », *in* Rémy Cabrillac et autres (dir.), *Libertés et droits fondamentaux*, 10e éd, Paris, Dalloz, 2010, 809 pages, pp. 497-513.

GAY Laurence, « Propriété et logement. Réflexions à partir de la mise en œuvre du référé-liberté (suite et fin) », *Revue française de droit Constitutionnel*, vol. 55, n° 3, 2003, pp. 527-546.

GEORGES Pierre., « l'habitat spontané : parasite de l'urbanisation en pays sous-développés », *Cahiers Internationaux de sociologie,* XLII, janvier-juin 1967, pp.13-26.

GEORGITSI Evangelia, « De l'impossible justiciabilité des droits sociaux fondamentaux », *in* J. ILIOPOULOS-STRANGAS et Th. ROUX (dir.), *Perspectives nationales et internationales des droits sociaux*, Bruxelles, Ant. N. Sakkoulas-Bruylant, 2008, 321 pages, pp. 29-71.

GERVAIS. Daniel. J, « La responsabilité des Etats à l'égard des actes des organes judiciaires », *Revue québécoise de droit international*, vol 6, n° 1, pp. 71-82.

GHERARI Habib, « La Commission africaine des droits de l'homme et des peuples (bilan d'une jurisprudence) », *in* Tavernier Paul (dir.), *Regards sur les droits de l'homme en Afrique*, Paris, L'Harmattan, 2008, 306 pages, pp. 131-162.

GLELE-AHANHANZO Maurice « Le renouveau constitutionnel du Bénin : une énigme ? », *in Un passeur entre les mondes : Mélanges en l'honneur de Michel Alliot*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2000, 357pages, pp. 328-330.

GLOPPEN Siri, « Legal enforcement of social rights: enabling conditions and impact assessment », *Erasmus Law Review,* vol. 2, No. 4, 2009, pp. 466 et s.

GONIDEC Pierre-François, « La place des juridictions dans l'appareil d'Etat », *in Encyclopédie juridique de l'Afrique*, T.1, Dakar, Les Nouvelles Editions Africaines, 1982, 477 pages, pp. 233-238.

GONIDEC Pierre-François, « A quoi servent les constitutions africaines ? Réflexions sur le constitutionalisme africain », *Revue Juridique et Politique. Indépendance et Coopération*, n° 4, 1988, pp. 849-866.

GOLAY Christophe, « le protocole facultatif se rapportant au pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels », *Cahier critique n° 2* Série : PIDESC, collection du Programme Droits Humains du Centre Europe - Tiers Monde (CETIM), Novembre 2008. Disponible à https://www.cetim.ch/wp-content/uploads/cahier_2.pdf

GOUTTENOIRE Adeline, « Le logement et la Convention européenne des droits de l'homme », *in* Martine Barre-Pepin et Christelle Coutant-Lapalus (dir.), *Logement et famille : des droits en question*, acte du colloque organisé par le Laboratoire de droit privé appliqué de l'Université de Bourgogne, les 9 et 10 décembre 2004, à Dijon, Paris, Dalloz, collection Thèmes et commentaires, 2005, 354 pages, p. 37.

GROSBON. Sophie, « Les ruptures du droit international », *in* Diane Roman (dir.), *Droits des pauvres, pauvres droits ? Recherches sur la justiciabilité des droits sociaux*, Paris, CREDOF, novembre 2010, 461 pages, pp. 45-70.

GUEMATCHA Emmanuel, « La justiciabilité des droits sociaux en Afrique : L'exemple de la Commission africaine des droits de l'Homme et des peuples », *in* Diane Roman (dir.), *Droits des pauvres, pauvres droits ? Recherches sur la justiciabilité des droits sociaux*, Paris, CREDOF, novembre 2010, 461 pages, pp. 128-144.

GUEZERE Assogba, « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, Octobre-Décembre 2011, disponible à https://doi.org/10.4000/com.6443

GUILLEY Armelle, « Les clauses résolutoires dans les baux d'habitation », *Revue juridique de l'Ouest*, 1991-4, pp. 485-517.

GUILLAUME Gilbert, « la CIJ et les droits fondamentaux *», Droits fondamentaux,* n° 1, juillet - décembre 2001, pp. 28-29.

GUIMDO Bernard Raymond, « Le droit au logement au Cameroun : Ombres et Lumières d'un droit de l'homme dans un pays en développement », *Cahier de l'UCAC*, n° 1, 1996, p. 188.

GUISELIN Emmanuel-Pie, « Droit au logement et libertés locales », *LPA*, 12 mars 2003, n° 51, p. 3.

HASSANE Boubacar, « Autorités coutumières et régulation des conflits en Afrique de l'Ouest francophone : entre l'informel et le formel », *in La réforme des systèmes de sécurité et de justice en Afrique francophone*, Paris, Organisation internationale de la Francophonie (OIF), mars 2010, 319 pages, pp 168-186.

HENRY Jean-Pierre, « Vers la fin de l'Etat de droit ? », *RDP,* 1977, pp. 1207-1235.

HOLO Théodore, « Démocratie revitalisée ou démocratie émasculée ? Les Constitutions du renouveau démocratique dans les Etats de l'espace francophone africain : régimes juridiques et systèmes politiques », *Revue Béninoise des Sciences Juridiques et Administratives* (*RBSJA*), n°16, 2006, pp. 17-41.

HOLO. Théodore, « Emergence de la justice constitutionnelle au Bénin », *Pouvoirs*, n° 129, 2009, pp. 101-113.

HOUEDJISSIN Arnaud, « le droit au logement à la lumière de la loi béninoise relative au bail à usage d'habitation domestique », *annales africaines nouvelle série (*Revue de la Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de l'Université Cheikh Anta Diop de Dakar)*,* Janvier 2020, N° Spécial, pp. 179- 211.

HOURQUEBIE Fabrice, « Les mutations du service public de la justice. Quand la justice se confronte à la performance », *in* Melin-Soucramanien Ferdinand (dir.), *Espaces du service public. Mélanges en l'honneur de Jean du Bois de Gaudusson. Tome I et Tome II,* Bordeaux, Presses Universitaires de Bordeaux (PUB), 1420 pages, pp. 1063-1080.

HUBEAU Bernard, « La mise en œuvre du droit fondamental au logement : mais (comment) le droit fondamental au logement fonctionne-il ? », *in* Nicolas Bernard et Bernard HUBEAU (dir.), *Recht op wonen: naar een resultaats-verbitenis? Droit au logement : vers une obligation de résultat* ?, Bruxelles, La charte, 2013, 287 pages, pp. 15 et 16,

ISIDORO Cécile, « Le pouvoir constituant peut-il tout faire ? », *in L'esprit des institutions, l'équilibre des pouvoirs : mélanges en l'honneur de Pierre Pactet,* Paris, Dalloz, 2003, 966 pages, pp 237-252.

JAGOBS Nicolas, « la portée juridique des droits économiques sociaux et culturels *», Revue Belge de droit international,* 1999/1, pp. 19-45.

KADADJI kouassivi Teico « Comment faciliter l'accès au logement en Afrique ? », *l'Afrique des idées*, 21 janvier 2015, disponible à http://www.lafriquedesidees.org/comment-faciliter-lacces-au-logement-en-afrique/#_ftnref1

KAMTO Maurice, « Une justice entre tradition et modernité *», Revue Afrique Contemporaine,* n° 156, Numéro spécial, *La justice en Afrique*, 1990, pp. 62 et s.

KAMTO Maurice, « L'énoncé des droits dans les constitutions des Etats francophones », *Revue juridique africaine,* n° 2 et 3, 1991, pp. 23 et s.

KAMTO Maurice, « Charte africaine, instruments internationaux de protection des droits de l'Homme, Constitutions nationales : articulations respectives », *in* Flauss Jean-François, Lambert-Abdelgawad Elisabeth (dir.), *L'application nationale de la Charte africaine des droits de l'Homme et des peoples,* Bruxelles, Bruylant/Nemesis 2004, 266 pages, pp 11-47.

KAMTOH Pierre, « La Cour africaine des droits de l'homme et des peuples », *ahjucaf,* disponible à http://v1.ahjucaf.org/La-Cour-africaine-des-Droits-de-l,7175.html

KANTE Babacar, « Démocratie et gouvernance, facteurs de paix ? », *in* Colloque international en hommage à Gerti Hesseling : *A l'ombre du droit*, les 15 et 16 décembre 2011 à L'Université Gaston Berger de Saint-Louis (SENEGAL), Paris, L'Harmattan, 246 pages.

KAYISSON POGNON Elisabeth, « La Cour constitutionnelle et la protection juridique des droits de l'homme en République du Bénin », *Développement et Coopération*, n° 5, sept.-oct. 1998, pp. 23-25.

KAUTCHA Donatien, « Côte d'Ivoire : 4e pont, déguerpissement des membres du collectif assignés en justice », *Koaci.com* du lundi 11 mai 2020, disponible à https://www.koaci.com/article/2020/05/11/cote-divoire/societe/cote-divoire-4e-pont-deguerpissement-des-membres-du-collectif-assignes-en-justice_141302.html

KOAGNE ZOUAPET Apollin, « les instances judiciaires du système africain de protection et de promotion des droits de l'homme », *in* Alain Didier OLINGA (dir.), *La Protection internationale des droits de l'homme en Afrique : Dynamique, Enjeux et Perspectives trente ans après l'adoption de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples*, Yaoundé, Editions Clé, 2012, 321 pages, pp. 115-147.

KELSEN. Hans, *«* La garantie juridictionnelle de la constitution *», RDP,* 1928, pp. 199 et s.

KOBO Pierre-Claver, « L'urbanisation et les droits coutumiers », *Cités africaines (African cities),* n° 2 janvier-mars 1985, pp. 28-31.

KOBO Pierre-Claver, « Regards sur la jurisprudence domaniale et foncière », *La tribune de la chambre administrative : La question foncière,* Numéro 002 - Juin 2014 –Trimestriel, pp. 3-4.

KOBO Pierre-Claver, « le juge et le temps », *La tribune de la Chambre Administrative* n°3 septembre 2014, pp. 3-8

KOBO Pierre-Claver, « Un contentieux en expansion : l'expulsion des occupants sans titre du domaine public par la voie du référé administratif », *La Tribune de la Chambre administrative*, n° 4, avril 2015, pp. 5-16.

KOBO Pierre-Claver, « Regard sur le permis de construire », *La Tribune de La Chambre Administrative*, n° 6 - février 2016 – Trimestriel, pp. 3-8.

KOUBI Geneviève, « La pauvreté comme violation des droits humains », *Rev. Int. des sciences sociales*, n° 180, 2004/2, pp. 361-371.

KOUTOU Aka Thomas, « l'administration ne peut se fonder sur un acte annulé pour délivrer un certificat de propriété », *La tribune de la chambre administrative* : *La question foncière,* n° 2 - Juin 2014 –Trimestriel, pp. 22-23.

KOWOUVIH Sitsofé, « La Cour africaine des droits de l'homme et des peuples : une rectification institutionnelle du concept de spécificité africaine en matière de droits de l'homme », *Revue trimestrielle des droits de l'Homme*, n° 59, juillet 2004, pp. 757-790.

KWADWO Appiagyei-Atua, « Ghana at 50: The Place of International Human Rights Norms in the Courts », *in* Mensa-Bonsu *et al*., *Ghana Law since Independence: History, Development and Prospects*, Accra, Black Mask for Faculty of Law, University of Ghana, 2007, 588 pages, pp. 179-215.

LAQUIÈZE Alain, « Sanction », *in* Denis Alland et Stéphane Rials (dir.), *Dictionnaire de la culture juridique*, Paris, PUF, coll. Quadrige Dicos poche, 2003, 1680 pages, pp. 1381-1384.

LATH Yédoh Sébastien, « Les caractères du droit administratif des Etats africains de succession française, vers un droit administratif africain francophone ? », *RDP*, Numéro 127, 5 septembre-octobre 2011, pp. 1255-1288.

LATH Yédoh Sébastien, « Utopie et vraisemblance de l'indépendance du service public de la justice constitutionnelle en Afrique francophone », *in* Hourquebie F. (dir.), *Quel service public de la justice en Afrique francophone ?,* Bruxelles, Bruylant-de Boecke, 2013, 214 pages, pp. 27-52.

LEBRETON Alice, « Les enjeux du Protocole facultatif se rapportant au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels », *Droits fondamentaux*, n° 8 janvier-décembre 2010, pp 1-57, disponible à https://www.crdh.fr/wp-content/uploads/les_enjeux_du_protocole_facultatif_se_rapportant_au_pacte_international_relatif_aux_droits_economiques_sociaux_et_culturels.pdf

LE ROY Etienne, « Les chefferies traditionnelles et le problème de leur intégration », *in* Gérard Conac (dir.), *Les institutions administratives des Etats francophones d'Afrique noire*, Paris, Economica, 1979, 314 pages, pp 105-132.

LE ROY Etienne, « Le justiciable et la redécouverte d'une voie négociée de règlement des conflits », *Afrique contemporaine*, *n° spécial, Documentation française*, 1990, p. 113.

LEROUX Nadège, « Qu'est-ce qu'habiter ? Les enjeux de l'habiter pour la réinsertion », *Vie sociale et traitements (VST)*, vol. 97, n° 1, 2008, pp. 14-25.

LOMA Bruno E, « Mali : Habitat : quand les logements sociaux perdent leur vocation », *mailactu.net*, disponible à http://maliactu.net/mali-habitat-quand-les-logements-sociaux-perdent-leur-vocation/

LYS M- ROMAINVILLE C, « Le droit au logement dans la Constitution belge »*, in Le droit au logement : vers la reconnaissance d'un droit fondamental de l'être humain,* (actes du colloque du 19 octobre 2007 organisé par l'Institut des droits de l'homme du barreau de Bruxelles), Bruxelles, Némésis Bruylant, 2009, 148 pages, pp. 21-53.

MACCHESNEY A, « Promouvoir et défendre les droits économiques, sociaux et culturels : un manuel », *in Human Rights Information and Documentation Systems, International (HURIDOCS)*, Versoix [Genève], 2010, 217 Pages

MANAKOUNOU Adama, « Habitations privées au Burkina Faso : la loi portant bail d'habitation a été adoptée au CNT avec un référentiel de 7 % », *l'express du Faso,* du 23 décembre 2015.

MODERNE Franck, « L'évolution des juridictions Constitutionnelles dans les Etats d'Afrique francophone et la République Malgache », *in Les institutions Constitutionnelles des Etats d'Afrique francophone et de la République malgache,* Paris, Economica, 1979, 353 pages, pp. 140-185.

MUBIALA Mutoy, « La Cour africaine des droits de l'homme et des peuples : mimétisme institutionnel ou avancée judiciaire ? », *Revue générale de droit international public*, vol. 102, n° 3, 1998, pp. 765-780.

MUBIALA Mutoy, « L'accès de l'individu à la Cour africaine des droits de l'Homme et des peuples », *in* Kohen Marcelo G. (ed.), *Promoting Justice, Human Rights and Conflict Resolution through International Law / La promotion de la justice, des droits de l'homme et du règlement des conflits par le droit international***,** Brill | Nijhoff, janvier 2007, 1228 pages, pp. 369-378.

NACAMBO Herman Yacouba et SANOU Brice « Aperçu des évolutions du cadre juridique et normatif de la gestion du Foncier au Burkina Faso », *Gouvernance en Afrique*, mai 2015, disponible à http://www.afrique-gouvernance.net/bdf_document-1633_fr.html

N'GORAN-THECKLY Yves, « Deux titres d'occupation ne peuvent être délivrés sur un terrain à des personnes différentes », *La tribune de la chambre administrative* : *La question foncière,* Numéro 002 - Juin 2014 –Trimestriel, pp. 7-8

NKOU MVONDO Prosper, « La crise de la justice de l'Etat en Afrique noire francophone. Etudes des causes du « divorce » entre la justice et les justiciables », *Penant*, n° 824, Mai-Avril 1997, pp. 208-228.

NOLAN Aoife, PORTER Bruce, LANGFORD Malcolm, « The justiciability of social and economic rights: an updated appraisal », *CHRGJ Working Paper no. 15*, 2007, pp. 14-18.

NTWARI Guy-Fleury, « La Cour de justice de la CEDEAO, l'émergence progressive d'une Cour régionale des droits de l'homme en Afrique de l'Ouest », *journal du centre de Droit international*, n° 11 décembre 2013, pp. 9-11.

OCHEJE Paul D., « "In the Public Interest": Forced Evictions, Land Rights and Human Development in Africa », *Journal of African Law*, Vol. 51, No. 2, 2007, pp. 173-214.

ODERZO Jean-Claude, « Le droit au logement dans les Constitutions des Etats membres », *Revue internationale de droit comparé*, Vol. 53, n° 4, Octobre-décembre 2001, pp. 913-926

ODINKALU Chidi Anselm, « Back to the Future: The Imperative of Prioritizing for the Protection of Human Rights in Africa », *Journal of African Law*, Vol. 47, No. 1, 2003, pp. 1-37.

OKEKE Christian N, « The use of international law in the domestic courts of Ghana and Nigeria », *Arizona Journal of International & Comparative Law,* Vol. 32 No. 2, 2015, pp. 371-430. Disponible à https://digitalcommons.law.ggu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1775&context=pubs

OKEKE. G.N and C. OKEKE, « The Justiciability of the Non-Justiciable constitutional Policy of Governance in Nigeria», *IOSR-Journal of Humanities and Social Science (IOSR-JHSS)*, Vol. 7, Issue 6, Jan.-Feb. 2013, pp. 9-14.

OLINGA. Alain Didier, « L'aménagement des droits et libertés dans la Constitution camerounaise révisée », *Revue Universelle des Droits de l'Homme,* vol. 8, n° 4-7, 1996, pp. 116- 126.

OLINGA Alain. Didier, « L'Afrique face à la globalisation des techniques de protection des droits fondamentaux », *Revue juridique et politique : Indépendance et Coopération*, Vol. 53, n° 1, 1999, pp. 67-84.

OLINGA Alain Didier, « Droit à l'égalité et réalisation des droits économiques, sociaux et culturels dans le cadre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples », *Cahier africain des droits de l'homme*, n° 10, Avril 2004, pp. 14-35.

OLINGA Alain-Didier, « Les emprunts normatifs de la Commission africaine des droits de l'Homme et des peuples aux systèmes européen et interaméricain de garantie des droits de l'Homme », *Revue trimestrielle des droits de l'Homme,* n° 62, 2005, pp. 499 et s.

OLINGA Alain Didier, « Remarques introductives sur l'interprétation de la Charte africaine des droits de l'homme par la Commission de Banjul », *in* Olinga A.D. (dir.) *La protection internationale des droits de l'homme en Afrique. Dynamique, enjeux et perspectives trente ans après l'adoption de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples.* Yaoundé, Editions Clé, 2012, 321 pages, pp. 219-248.

ONDO Télesphore, « La jurisprudence de la Cour africaine des droits de l'homme et des peuples : entre particularisme et universalité », *Annuaire Africain des droits de l'homme*, 2007, pp. 244-262.

ORIANNE. Paul, « De la juridicité des droits économiques, sociaux et culturel reconnus dans les déclarations internationales », *Annales de droit de Louvain*, 1974, pp. 147 et s.

ORIANNE. Paul, « Mythe ou réalité des droits économiques, sociaux et culturels », *in Présence du droit public et des droits de l'homme : Mélanges offerts à Jacques Velu*, Bruxelles, Bruylant, 1992, 1931 pages, pp. 1871-1887.

OUEDRAOGO Armelle, « Fixation des coûts des loyers des bâtiments à usage d'habitation : Les précisions de l'arrêté n° 2019-0026/MUH », *Radars info Burkina*, disponible à https://www.radarsburkina.net/index.php/fr/societe/1694-fixation-des-couts-des-loyers-des-batiments-a-usage-d-habitation-les-precisions-de-l-arrete-n-2019-0026-muh

OUGUERGOUZ Fatsah, « La commission africaine des droits de l'homme et des peuples : présentation et bilan d'activités (1988-1989) », *AFDI,* vol. XXXV, 1989, pp. 27-28.

OUGUERGOUZ Fatsah, « L'application de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples par les autorités nationales en Afrique occidentale », *in* Flauss J.-F., Lambert-Abdelgawad E. (dir.), *L'application nationale de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples,* Bruxelles, Bruylant/Nemesis, 2004, 266 pages, pp. 161-206.

OULAYE Hubert, « La délimitation du domaine de la loi et du règlement en Côte d'Ivoire », *Etudes et Documents du C.I.R.E.J.*, n° 2, novembre 1987, pp. 33-79.

OULD-ABDALLAH Ahmedou. « Une nouvelle initiative pour le développement en Afrique », *Revue internationale et stratégique*, n° 2, 2002, vol. 46, pp. 97-102. Disponible à https://www.cairn.info/revue-internationale-et-strategique-2002-2-page-97.htm

PIERRE-CAPS Stéphane, « L'esprit des constitutions », *in L'esprit des institutions, l'équilibre des pouvoirs : mélanges en l'honneur de Pierre Pactet,* Paris, Dalloz, 2003, 966 pages, pp 375-390.

PLANCQ-TOURNADRE Marie, « Du droit au logement à la précarisation immobilière ? Le cas du Cap en Afrique du Sud », *Autre part,* n° 39, Mars 2006, pp. 111-127.

QUILLERE-MAJZOUB Fabienne, « L'option juridictionnelle de la protection des droits de l'Homme en Afrique. Etude comparée autour de la création de la Cour africaine des droits de l'Homme et des peuples », *Revue trimestrielle des droits de l'Homme,* n° 44, octobre 2000, pp. 729-785.

REDOR-FICHOT Marie-Joëlle, « L'indivisibilité des droits de l'homme », *CRDF*, n° 7, 2009, pp. 75-86.

RIBEIRO MENDES Armindo, « Bénéficiaires ou titulaires des droits fondamentaux », rapport portugais, in cours constitutionnelles européennes et droits fondamentaux*, Ann. Internat. Just. const*., VII, 1991, pp. 320-341.

RICOEUR Paul, « Pour l'être humain, du seul fait qu'il est humain », *in Les enjeux des droits de l'homme*, Paris, Larousse, 1988, pp. 230-236.

RIGAL Etienne. « Droit à un logement décent, lorsque la collectivité s'immisce dans le contrat », *Journal du droit des jeunes*, vol. 238, n° 8, 2004, pp. 15-19.

RIGAUX François, « La place de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples dans la reconnaissance des droits des peuples », *RADIC*, vol. 1, 1989, pp. 584-594.

RIGAUX François, « Droit international et droits de l'homme », *J.T.*, 1988, pp. 700 et s.

RIGAUD Laurent, « A propos d'une renaissance du *jus ad rem*, et d'un essai de classification nouvelle des droits patrimoniaux », *Revue internationale de droit comparé,* n° 15- 3, juillet-septembre 1963, pp. 557-567.

RIVERO Jean, « Déclarations parallèles et nouveaux droits de l'homme », *RTDH,* n° 4, octobre 1990, pp. 323-329.

ROMAN Diane, « Les droits sociaux, entre « injusticiabilité » et « conditionnalité » : éléments pour une comparaison », *Revue internationale de droit comparé,* Vol. 61, n° 2(1), 2009. pp. 285-313.

ROMAN Diane, « La justiciabilité des droits sociaux ou les enjeux de l'édification d'un Etat de droit social », *La Revue des droits de l'homme*, [En ligne], 1 | 2012, mis en ligne le 27 mars 2014, consulté le 29 septembre 2016. URL : http://revdh.revues.org/635

ROMAN Diane, « La justiciabilité du droit au logement et du droit à la sécurité sociale : Les droits sociaux au-delà des droits créances », *in* Diane ROMAN (dir.), *Droits des pauvres,*

pauvres droits ? Recherches sur la justiciabilité des droits sociaux, Paris, CREDOF, novembre 2010, 461 pages, pp 267-281.

SAINT-ALARY Roger, « Origines et principes généraux de la loi de 1982 », *Revue de droit immobilier*, 1983, p. 6.

SAKHO Papa Oumar, « Quelle justice pour la démocratie en Afrique ? », *Pouvoirs,* Vol. 129, no. 2, 2009, pp. 57-64.

SAWADOGO Abdou Karim et OUEDRAOGO P. Oumar, « lotissement de Zongo », *le pays,* n° 4421 du lundi 3 août 2009, pp. 5-6.

SAWADOGO Filiga Michel, « L'accès à la justice en Afrique francophone : problèmes et perspectives. Le cas du Burkina Faso », *in L'effectivité des droits fondamentaux dans la communauté francophone :* colloque international 29, 30 septembre et 1er octobre 1993, Port-Louis, République de l'Ile Maurice*,* Montréal, Editions AUPELF-UREF, 1994, 687 pages, pp. 295-313.

SEMPE Nathalie, « Les droits de l'occupant sans droit ni titré », *Etudes foncières*, n° 78, mars 1998, université de sciences sociales de Toulouse I, pp. 18-23.

SIDIBE. M, « Assemblée nationale : quitus des députés pour des textes sur le foncier, l'énergie et la formation professionnelle **»,** *bamada.net* du 30 mai 2016, disponible à http://bamada.net/assemblee-nationale-quitus-des-deputes-pour-des-textes-sur-le-foncier-lenergie-et-la-formation-professionnelle

SOGLOHOUN Prudent, « L'occupation du domaine public au Bénin et en Côte d'Ivoire », *Revue d'étude et de recherche sur le droit et l'administration dans les pays d'Afrique*, disponible à http://afrilex.u-bordeaux.fr/wp-content/uploads/2021/03/L_occupation_du_domaine_public_Prudent_Soglohoun.pdf

SOMA Abdoulaye, « Modélisation d'un système de justice constitutionnelle pour une meilleure protection des droits de l'homme : trans-constitutionnalisme et droit constitutionnel comparé », *RTDH*, Vol. 20, n° 78, 2009*,* pp. 437-466.

STOCK Mathis, « Théorie de l'habiter. Questionnements », *in* Thierry Paquot, Michel Lussault & Chris Younes (dir.), *Habiter, le propre de l'humain : Villes, territoires et philosophie*, Paris, La Découverte, 2007, 384 pages, pp. 103-125,

SYLLA Lanciné, « Démocratie de l'arbre à palabre et bois sacré (Essai sur le pouvoir parallèle des sociétés initiatiques africaines) », *Annales de l'Université d'Abidjan*, Série D, T.13, vol. 13, 1980, pp. 67-106.

TANGANA AMOUGOU Jean-Louis, « Avancées et limites du système africain de protection des droits de l'homme : La naissance de la Cour africaine des droits de l'homme et des peuples », *Droits fondamentaux*, n° 3, janvier - décembre 2003, pp 175-178.

TANO Serge, « Le déguerpissement des membres du collectif du 4è pont », *Fraternité Matin*, n° 15819 du 5 juin 2020, pp. 12-13.

TEXIER Philippe, « L'enjeu de la justiciabilité et le projet de protocole additionnel au Pacte relatif aux droits économiques, sociaux et culturels », *in* Decaux Emmanuel (dir.), *Les Nations-Unies et les droits de l'homme : enjeux et défis d'une réforme,* Paris, Pedone, 2006, 348 pages, pp. 277-281.

TOMASEVSKI Katarina, « Justiciabilité des droits économiques, sociaux et culturels », *La Revue de la Commission internationale de juristes*, n° 55, Décembre 1995, pp. 223-255.

TRIBILLON Jean-François, « Afrique de l'Ouest : Consolider les droits fonciers urbains populaires par des formes juridique et urbaine »*, in La terre est à nous ! Pour la fonction sociale du logement et du foncier, résistances et alternatives,* Paris, Collection Passerelle, Ritimo/Aitec/Citego, mars 2014, 201 Pages, pp 47-54.

VETERA KAMARA Mactar, « La promotion et la protection des droits fondamentaux dans le cadre de la Charte africaine des droits de l'Homme et des peuples et du Protocole facultatif additionnel de juin 1998 », *RTDH*, n° 63, 2005, pp. 709-727.

VIERDAG. E. W, « The Legal Nature of the Rights Granted by the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights », *Netherlands Yearbook of International Law,* Vol. 9, December 1978, pp. 69 – 105. Publié en ligne par Cambridge University Press, 07 July 2009 et disponible à https://doi.org/10.1017/S0167676800003780

VIGNON Yao Biova, « La protection des droits fondamentaux dans les nouvelles Constitutions africaines », *Revue Nigérienne de Droit*, n° 3, décembre 2000, pp. 77-135.

VIRALLY Michel, « cours général de droit international public » *RCADI*, 1983-V, p. 13-382.

WALTERS Mark D., « Legal Humanism and Law-as-Integrity », *The Cambridge Law Journal*, Vol. 67, No. 2 (July, 2008), pp. 352-375.

WEBER Alfred, « L'Etat social et les droits sociaux en RFA », *Revue française de droit Constitutionnel,* n° 24, 1995, pp. 677-689.

WODIE Francis, « Le Conseil Constitutionnel de Côte d'Ivoire », *Les Nouveaux Cahiers du Conseil Constitutionnel,* n° 40, mars 2013, pp. 137-153.

WODIE Francis, « Le juge ne doit pas sortir de son rôle », *quotidien Nord-Sud*, Publié le mardi 11 septembre 2012, pp. 6-7.

WORMSER-MIGOT Olga, « Le droit d'être un homme », *Revue française de pédagogie*, 1969, vol. 7, n° 1, pp. 59-60.

YAO Raïssa, « Logements sociaux : le gouvernement plafonne les prix, les constructeurs doutent de la faisabilité », *Abidjan.net*, Publié le mercredi 31 mai 2017, disponible à http://news.abidjan.net/h/616040.html

YOUGBARE. Robert, « Le mécanisme de garantie des droits de l'homme de la CEDEAO : entre emprunt et appropriation des instruments du système continental », *Annuaire africain des droits de l'homme,* Vol. 2, 2018, pp. 259-294.

YOUNG Katherine, « The minimum core of economic and social rights: a concept in search of content », *Yale J. Int'l Law,* Vol. 33, 2008, pp. 113-175.

ZAKPA Cécile, « les lettres d'attribution et les arrêtés de concession provisoire sont des actes créateurs de droits », *La tribune de la chambre administrative* : *La question foncière,* Numéro 002 - Juin 2014 –Trimestriel, pp. 5-6.

ZOURE Abdou, « Cours communes à Ouagadougou : Qui du bailleur ou du locataire doit faire vider les toilettes ? », *Burkina 24 : l'actualité du Burkina 24h/24*, disponible à https://www.burkina24.com/2013/02/01/cours-communes-a-ouagadougou-qui-du-bailleur-ou-du-locataire-doit-faire-vider-les-toilettes/

DOCUMENTS

DOCUMENTS OFFICIELS

I DOCUMENTS INTERNATIONAUX

1 Traités internationaux

- Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale, A/RES/2106 (XX) du 21 décembre 1965 et entrée en vigueur, 7 mars 1966.
- Convention de Vienne sur le droit des traités, Doc. O.N.U. A/CONF. 39/27., signée à Vienne en mai 1969.
- Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels A/Res/2200 A (XXI) du 16 décembre 1966, entrée en vigueur le 3 janvier 1976.
- Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes, AG: Res34/180 du 18 décembre 1979, entrée en vigueur le 3 septembre 1981.
- Convention relative aux droits des personnes handicapées, adoptée le 13 décembre 2006 au cours de la 61ème session de l'Assemblée générale par la résolution A/RES/61/106, et entrée en vigueur le 3 mai 2008, conformément au paragraphe 1 de l'article 45.
- Protocole facultatif se rapportant au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, A/RES/63/117, adopté le 10 décembre 2008.

OUA

- Charte africaine des droits de l'homme et des peuples, adoptée le 27 juin 1981 à Nairobi, (Kenya), lors de la 18ème Conférence des chefs d'Etats et de gouvernement de l'Organisation de l'unité africaine (OUA) du 24-27 juin 1981, O.U.A. Doc. CAB/LEG/67/3/Rev.5.
- Protocole relatif à la création d'une cour africaine des droits de l'homme et des peuples, Doc. CM/2051 (LX VII), approuvé par la Conférence des Chefs d'Etat et de Gouvernement de l'OUA le 10 juin 1998 à Ouagadougou, signé le même jour par trente Etats, entré en vigueur le 25 janvier 2004.

CEDEAO

- Traité révisé de la Communauté économique des Etats de l'Afrique de l'Ouest (CEDEAO), fait à Cotonou le 24 juillet 1993.
- Protocole Additionnel A/SP.1/01/05 du 19 Janvier 2005 portant amendement du Protocole A/P /17 /91 relatif à la Cour de justice de la Communauté.

2 Documents des organisations internationales

ONU

- Déclaration universelle des droits de l'homme, AG : Rés. 217 A (III) du 10 décembre 1948.
- Charte des droits et devoirs économiques des Etats, A.G : Rés 3281 (XXIX), adoptée le 12 septembre1974.
- Conférence des Nations Unies sur les établissements humains, Rapport d'Habitat, Vancouver (Canada), du 31 mai au 11 juin 1976, Nations-Unies, New York, 1976, A/CONF.70/151. [Communément appelée Déclaration de Vancouver].
- Commission des droits de l'homme, *Résolution 1993/77 : Expulsions forcées*, adoptée lors de la 67ème séance, le 10 mars 1993.
- Déclaration et programme d'action de Vienne, adoptés par la Conférence mondiale sur les droits de l'homme, Vienne, 25 juin 1993, A/CONF.157/24.
- La Stratégie mondiale des Nations Unies du logement jusqu'à l'an 2000, adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies dans la résolution 43/181, le 20 décembre 1988 [Stratégie mondiale du logement].
- Rapporteur spécial de M. Danilo Türk, *Deuxième rapport intérimaire*, *La réalisation des droits économiques, sociaux et culturels*, Doc N° E/CN.4/Sub.2/1991/17, 18 juillet 1991.
- ONU-CDH, Sous-Commission de la lutte contre les mesures discriminatoires et de la protection des minorités (Quarante-huitième session, La réalisation des Droits économiques, sociaux et culturels), *Rapport final du Rapporteur spécial M. Leandro Despouy sur les droits de l'homme et l'extrême pauvreté*, E/CN.4/Sub.2/1996/13, 28 juin 1996.
- *Rapport de la conférence des nations unies sur les établissements humains (HABITAT II)*, Istanbul (Turquie), Doc NU A/CONF.165/14, 7 août 1996.
- Rapport du Représentant du Secrétaire général (M. Francis M. Deng), présenté conformément à la résolution 1997/39 de la Commission des droits de l'homme, *Principes directeurs relatifs au déplacement de personnes à l'intérieur de leur propre pays,* Conseil économique et Social, Distr. Générale E/CN.4/1998/53/Add.2, 16 octobre 1998.

- Rapport de l'expert indépendant Fantu CHERU, sur *les Effets des politiques d'ajustement structurel sur la jouissance effective des droits de l'homme*, U.N Doc. E/CN.4/1999/50, 24 février 1999.
- Rapport du Secrétaire général présenté conformément à la résolution 2001/34 de la Commission, *Egalité des femmes en matière de propriété, d'accès et de contrôle fonciers et égalité du droit à la propriété et à un logement convenable*, Conseil économique et Social, Distr. Générale E/CN.4/2002/53, 15 janvier 2002.
- Rapport de l'expert indépendant M. Bernards MUDHO sur les effets des politiques de réforme économique et de la dette extérieure, *la jouissance effective de tous les droits de L'homme,* Doc. E/CN.4/2004/47, 16 février 2004.
- ONU-CDH, *Rapport établi par l'experte indépendante Anne-Marie Lizin sur les Droits de l'homme et extrême pauvreté*, E/CN.4/2004/43, 23 février 2004.
- Rapport final du Rapporteur spécial, Paulo Sérgio PINHEIRO, *Principes concernant la restitution des logements et des biens dans le cas des réfugiés et des personnes déplacées*, devant le Conseil économique et Social, Distr. Générale E/CN.4/Sub.2/2005/17, 28 juin 2005.
- Comité des droits de l'homme, *Examen des rapports soumis par les Etats parties en application de l'article 40 du Pacte : Rapport du Ghana*, CCPR/C/GHA/1, 30 janvier 2015.
- Assemblée générale, *Résolution 71/256 : Nouveau Programme pour les villes*, adoptée par l'Assemblée générale le 23 décembre 2016, A/RES/71/256.

Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CoDESC)

- Observation générale n° 2 : *Mesures internationales d'assistance technique (article 22 du PIDESC)*, Doc. off. CES NU, 1990, Doc. NU E/1990/23.
- Observation générale n° 3 : *La nature des obligations des Etats parties (art. 2, par. l, du Pacte)*, Doc. off. CES, 5ème sess. 1990, Doc. NU E/1991/23.
- Observation générale n° 4 : *Le droit à un logement suffisant (art. 11[1] du Pacte*, Doc. off. CES, 6e sess. 1991, Doc. NU E/1992123.
- Observation générale n° 5 : *Personnes souffrant d'un handicap,* Doc. off. CES NU, 1994, Doc. NU E/1995/22.
- Observation générale n° 6 : *Droits économiques, sociaux et culturels des personnes âgées,* Doc. off. CES NU, 1995, Doc. NU E/1996/22.

- *Rapport à la commission des droits de l'homme sur un protocole facultatif pour la considération de communications relatives au PIDESC*, Document E/CN.4/1997/105, Annexe 18, décembre 1996.
- Observation générale n° 7 : *Le droit à un logement suffisant (art.11[1] du Pacte) : expulsions forcées*, Doc. off. CES, 7ème sess. 1997, Doc. NU E/C.12/1997/4.
- Observation générale n° 9 : *Application du Pacte au niveau nationa*l, Doc. off. CES, 19ème sess. 1998, Doc NU E/C.12/1998/24.
- Observation générale no 10 : *Le rôle des institutions nationales des droits de l'homme dans la protection des droits économiques, sociaux et culturels*, Doc. off. CES, 1998, Doc. NU E/C.12/1998/25.
- Observation générale n° 16 : *Droit égal de l'homme et de la femme au bénéfice de tous les droits économiques, sociaux et culturels (art. 3 du Pacte international relatif aux droits Economiques, sociaux et culturels)*, Doc. off. CES, 2005, Doc. NU E/C.12/2005/4.
- Observation générale n° 20 : *La non-discrimination dans l'exercice des droits économiques, sociaux et culturels (art. 2, par. 2 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels)*, Doc. off. CES, 2009, Doc. NU E/C.12/GC/20.

Rapporteur spécial sur le droit au logement :

- *Rapports annuels des Rapporteurs spéciaux de l'ONU sur le droit au logement présentés à la Commission des droits de l'homme et au Conseil des droits de l'homme :* E/CN.4/2001/51, E/CN.4/2002/59, E/CN.4/2003/5, E/CN.4/2004/48, E/CN.4/2005/48, E/CN.4/2005/48/Add.1, E/CN.4/2006/41, E/CN.4/2006/118, A/HRC/4/18, A/HRC/7/16, A/63/275, A/HRC/10/7, A/64/255, A/HRC/13/20, A/65/261, A/HRC/16/42, A/HRC/19/53, A/66/270, A/68/289, A/HRC/22/46, A/HRC/25/54, A/HRC/31/5, A/HRC/31/54, A/71/310, A/72/128, A/73/310/Rev.1, A/HRC/37/53, A/74/183, A/HRC/40/61, A/74/183
- Principes de base et directives concernant les expulsions et les déplacements liés au développement figurant à l'Annexe I du rapport du Rapporteur spécial, A/HRC/4/18 du 05 Février 2007.
- Rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard, *Rapport de pays au Nigéria,* 03 janvier 2020, A/HRC/43/43/Add.1

Haut-Commissariat des nations unies aux droits de l'homme (HCDH)

- *Les droits de l'homme et la lutte contre la pauvreté : Cadre conceptuel*, Nations Unies, New-York et Genève, 2004, 38 pages
- *Droits économiques, sociaux et culturels : manuel destiné aux institutions nationales des droits de l'homme*, Nations-unies, New York et Genève, 2004, 144 pages.
- *Les femmes et le droit à un logement convenable*, Nations Unies, New-York et Genève, 2012, 106 pages.
- *Fiche d'information n°21/Rev.1 : Le droit à un logement convenable*, Office des Nations Unies à Genève, 60 pages.
- *Fiche d'information n°25/Rev.1 : les expulsions forcées*, Nations-unies New York et Genève, 2014, 56 pages.

Onu-Habitat

- *L'état des Villes Africaines 2010 : Gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains*, Nairobi, Novembre 2010, 268 pages, disponible à http://www.zaragoza.es/contenidos/medioambiente/onu/535-fre-ed2010.pdf
- *Profil du secteur du logement au Sénégal*, Publié par le Programme des Nations unies pour les établissements humains en 2012, 131 pages, disponible à http://www.iagu.org/PDF/profil_secteur_logement_senegal.pdf
- *L'Etat des villes africaines 2014 : réinventer la transition urbaine*, Rapport réalisé par le Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains (ONU-HABITAT) en 2014, 273 pages, disponible à https://knowledge.uclga.org/IMG/pdf/etat_des_villes_africaines_2014_reinventer_la_transition_urbaine.pdf

GROUPE DE LA BANQUE MONDIALE

- *Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : Défis et opportunités*, édité en 2015 par la Banque mondiale, un document de 126 pages et disponible à https://documents1.worldbank.org/curated/en/278501468000627643/pdf/101153-v2-FRENCH-P149330-PUBLIC-FrenchHousingMainReportMarch2016.pdf

CEDEAO

- *Déclaration de Principes politiques*, adoptée par la Conférence des Chefs d'Etat et de Gouvernement lors de la 14ème session le 6 juillet 1991 à Abuja, A/DCL/1/7/91.

Union africaine

- *Rapport de la Conférence Ministérielle sur le Logement et le Développement Urbain (AMCHUD)*, sur *le Thème : « Urbanisation, Logement et Développement : vers un cadre amélioré pour le Développement durable des Cités et villes viables d'Afrique »,* établi par le Conseil exécutif lors de la Septième Session ordinaire 28 juin – 2 juillet 2005 Tripoli (LIBYE), Doc EX.CL/185 (VII).

Commission africaine des droits de l'homme et des peuples

- Déclaration de Pretoria sur les droits économiques, sociaux et culturels en Afrique, Adoptée le 17 septembre 2004 à Prétoria en Afrique du Sud.
- Résolution sur le droit à un logement décent et la protection contre les expulsions forcées, CADHP/Res.231 (LII) 2012. Adoptée par la 52ème Session ordinaire de la Commission africaine des Droits de l'Homme et des Peuples, réunie à Yamoussoukro, Côte d'Ivoire, du 9 au 22 octobre 2012.

3- Organisations non gouvernementales

Amnesty international,

Nigéria Makoko (Etat de Lagos) : Les expulsions forcées laissent les pauvres sans abri, Document Public, Index AI : AFR 44/001/2006, Londres, 24 janvier 2006, disponible à https://www.amnesty.org/download/Documents/68000/afr440012006fr.pdf

On ne dort que d'un œil vivre sous la menace d'une expulsion forcée au Ghana, Document public AFR 28 mars 2011, AILRC-FR, Mai 2011, p. 4, disponible à https://www.amnesty.org/download/Documents/24000/afr280032011fr.pdf

Ghana law change would aid slum dwellers, AI Index: PRE 01/277/2011, 28 May 2011, https://www.amnesty.org/fr/wp-content/uploads/2021/06/pre012772011en.pdf

The human cost of a megacity: forced evictions of the urban poor in lagos, *Nigeria*, index: AFR 44/7389/2017, November 2017 et disponible à https://www.amnesty.be/IMG/pdf/the_human_cost_of_a_megacity_-_nigeria_forced_evictions_report.pdf

Fédération internationale des ligues des droits de l'Homme (FIDH)

Guide pratique : La Cour africaine des droits de L'Homme et des peuples, vers la Cour africaine de justice et des droits de l'Homme, Avril 2010, 218 pages, disponible à https://www.fidh.org/IMG/pdf/GuideCourAfricaine.pdf

CEDIDELP – IPAM

Les droits économiques, sociaux, culturels et environnementaux : instruments de lutte pour la dignité humaine et la justice sociale, Document de travail (première version), Mars 2005. Disponible à http://www.rinoceros.org/IMG/pdf/CEDIDELP-IPAM_-_DESCE_pdf_.pdf

II DOCUMENTS ETATIQUES

1- Droits applicables

Bénin

Loi n° 65-25 du 14 août 1965, portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey.

Loi n° 90-32 du 11, décembre 1990 portant constitution de la république du Bénin.

Loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin.

Loi n° 2008-07 du 28 février 2008 portant code de procédure civile, commerciale, sociale et administrative du Bénin.

Loi béninoise n° 2015-18 du 2 avril 2015 portant statut général de la fonction publique.

Loi béninoise n° 2018-12 du 2 juillet 2018 portant régime juridique du bail à usage d'habitation domestique.

Burkina Faso

La constitution du Burkina Faso fut approuvée par référendum le 2 juin 1991, formellement adoptée le 11 juin 1991 (promulguée par Kiti an VIII 330 du 11 juin 1991, J.O.BF. du 13 juin 1991, p. 794) et dernièrement amendée en novembre 2015.

Arrêté nº 96-065 MIHU/SG du 11 avril 1996 portant attributions, organisation et fonctionnement de la direction générale de l'urbanisme et des travaux fonciers.

Loi n° 14-96/ADP du 23 mai 1996 portant Réorganisation Agraire et Foncière

Décret d'application n° 97-54/PRES/PM/MEF du 6 février 1997 portant conditions et modalités d'application de la loi sur la réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso

Décret nº 97-426 PRESS/PM/MCIA/MEF du 13 Octobre 1997 portant création de la Société nationale d'aménagement des terrains urbains (SONATUR).

Loi 22-99 AN du 18 mai 1999 portant code de procédure civile du Burkina Faso, promulguée par le décret 99-244 du 9 juillet 1999

Loi n° 048-2003/AN du 6 août 2003 portant modification de la loi n° 040/98/AN du 3 août 1998, portant orientation de la décentralisation

Loi n° 049-2003/AN du 6 août 2003 portant modification de la loi n° 041/98/AN du 6 août 1998, portant organisation de l'administration du territoire au Burkina Faso

Loi n° 050-2003/AN du 6 août 2003, portant modification de la loi n° 042/98/AN du 6 août 1998, portant organisation et fonctionnement des collectivités locales

Loi n° 051-2003/AN du 6 août 2003 portant modification de la loi n° 043/98/AN du 6 août 1998, portant programmation de la mise en œuvre de la décentralisation

Loi n° 017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso

Loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso

Décret n° 2009-219/PRES/PM/MHU du 20 avril 2009 portant détermination des caractéristiques du logement décent.

Décret n° 2009/220/PRES/PM/MHU/MEF/MASSN/MATD/MCPEA portant conditions d'accès au logement social du 20 avril 2009.

Arrêté communal n° 2009-075/CO/SG du 20 août 2009 portant organisation des services de la Mairie de Ouagadougou.

Loi N° 034-2012 /AN du 2 juillet 2012 portant Réorganisation Agraire et Foncière (RAF) au Burkina Faso.

Résolution n°001-2014/CNT du 27 novembre 2014, portant validation du mandat des membres du Conseil national de la transition ; a délibéré en sa séance du 22 décembre 2015 et adopté la Loi n° 103-2015/CNT portant bail d'habitation privée.

Côte d'Ivoire

Code civil français du 21 mars 1804 modifie par les lois ivoiriennes à partir de 1964.

Loi n° 65-248 du 4 août 1965 relative au permis de construire.

Décret n° 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

Loi n° 72-833 du 21 décembre 1972 portant code de procédure civile, commerciale et administrative.

Arrêté n° 356-MCU du 22 mai 1974 portant réglementation générale de la construction.

Arrêté n°1089-MCU/CAB/DUA du 22 novembre 1976 modifiant l'arrêté n°356 du 22 mai 1974 portant règlement général de la construction.

Arrêté n° 1089-MCU/CAB/DUA du 22 décembre 1976 qui fixe les règles de volume, de distribution, d'aération et d'équipement des constructions, modifiant l'arrêté ministériel n° 356-MCU du 22 mai 1974

Décret n° 77-941 du 29 novembre 1977 portant réglementation du permis de construire.

Loi n° 78-07 du 9 janvier 1978 portant institution de Communes de plein exercice en Côte d'Ivoire.

Règlement National d'Urbanisme (RNU) publié par l'Arrêté n° 508-MCU du 23 décembre 1980.

Arrêtés n° 1593, 1594, 1595 et 1596-MCU du 1 janvier 1983 déterminant les modalités d'application du Décret n° 77-941 du 29 novembre 1977, respectivement en matière de Certificat d'Urbanisme (CU), Accord Préalable d'Urbanisme (APU), Délivrance de Permis de Construire et Certificat de Conformité (CC).

Arrêté n°1596-MCU du 1er octobre 1983 déterminant les modalités d'application du décret 77-941 du 29 novembre 1977 en ce qui concerne le certificat de conformité.

Décret n° 92-398 du 1er juillet 1992 portant réglementation du permis de construire et abrogeant le décret n° 77-941 du 29 novembre 1977.

Loi n° 92-570 du 11 septembre 1992, portant statut général de la Fonction Publique de Côte d'ivoire.

Décret n° 93-880 du 17 novembre 1993 déterminant le droit au logement ou à une indemnité contributive au logement en faveur de certains fonctionnaires et agents de l'Etat.

Loi n° 94-440 du 16 août 1994 déterminant la composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la Cour Suprême telle que modifiée et complétée par la Loi n° 97-243 du 25 avril 1997.

Décret n° 96-463 du 3 juin 1996 sur l'intervention des architectes dans les projets de construction et abrogeant le décret n° 80-65 du 14 janvier 1980.

Loi n° 97-523 du 4 septembre 1997 portant règlement du permis de construire, modifiant et complétant la Loi n° 68-248 du 4 août 1965 relative au permis de construire.

Loi n° 2003-208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition des compétences de l'Etat aux collectivités territoriales.

Annexe fiscale de la loi n° 2004-271 du 15 avril 2004 portant mesures en faveur des grands investissements dans le secteur de l'habitat.

Décret n° 2005-26 du 21 juillet 2005 fixant les modalités d'application en matière d'urbanisme et d'habitat de la Loi n° 2003-208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition des compétences de l'Etat aux collectivités territoriales.

Loi n° 92-1128 du 13 décembre 2012 portant organisation des collectivités territoriales en Côte d'ivoire.

Décret n° 2013-219 du 22 mars 2013 portant organisation et fonctionnement du Fonds de Soutien de l'Habitat (FSH).

Décret n° 2013-222 du 22 mars 2013 portant organisation et fonctionnement du Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH).

Arrêté interministériel n° 116/MCLAU/MEMIS/MPMEF/MPMB/MIE/MPTIC du 11 mars 2014 portant règlementation des procédures d'octroi du Permis de Construire.

Décret n° 2014-363 du 12 juin 2014 modifiant le Décret n° 92-938 du 1 juillet 1992 portant réglementation du permis de construire.

Décret n° 2016-49 du 10 février 2016 modifiant les articles 13, 14, 15, 16 alinéa 2, 21 et 22 du Décret n° 92-398 du 1er juillet 1992 portant réglementation du permis de construire, tel que modifié par le Décret n° 2014-363 du 12 juin 2014.

Loi n° 2016-886 du 8 novembre 2016 portant Constitution de la république de Côte d'ivoire.

Loi n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation.

Loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat.

Ghana

Ghana's Constitution of 1992 with Amendments through 1996.

Mali

Décret n° 130/PG-RM du 29 août 1967 portant modalités de fixation des loyers plafonds d'immeubles bâtis.

Décret N° 146/PG-RM du 27 septembre 1967 portant réglementation des loyers des locaux d'habitation du Mali.

Décret n° 92-073/P-CTSP portant promulgation de la Constitution du 25 février 1992.

Décret n° 94-127/P-RM du 21 mars 1994 fixant les modalités d'attribution de logement à certaines personnalités et agents de l'Etat.

Ordonnance n° 00-027 du 22 mars 2000 modifiée par la loi n° 02-008 du 12 février 2002, portant Code Domanial et Foncier.

Loi n° 2016-025/ du 14 juin 2016 portant modification de l'ordonnance n° 00-027/P-SRM du 22 mars 2000 portant code domanial et foncier.

Nigéria

The Land Use Act of 1978 in Nigeria

Nigeria's Constitution of 1999

Lagos state urban and regional planning and development Law, CAP U2, Coming into force, 5th July 2010

Sénégal

Loi n° 64-46 du 17 juin 1964 portant sur la réforme foncière et domaniale.

Décret n° 91-490 du 8 mai 1991 Fixant les conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs au Sénégal.

Loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant sur le transfert des compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales.

Loi n° 2001-03 du 22 janvier 2001 portant constitution.

Décret n° 2008-1002 du 18 août 2008 approuvant le règlement d'urbanisme des lotissements « SICAP » de la Ville de Dakar.

Loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculée suivant la surface corrigée.

Décret n° 2014-143 du 5 février 2014 portant modification de l'article 7 alinéa 2 du décret 77-527 du 23 Juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation.

Décret n° 2014-144 du 5 février 2014, modifiant le décret 81-683 du 7 juillet 1981 fixe les éléments de calcul des loyers des locaux à usage d'habitation.

Décret n° 2014-769 du 12 juin 2014 abrogeant et remplaçant le décret n° 91-490 du 8 mai 1991 fixant les conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs.

Arrêté interministériel n° 16.072 en date du 3 novembre 2016 portant application de l'article 23 de la loi n° 2015-20 du 24 novembre 2015 instituant un régime fiscal et douanier

dérogatoire pour les promoteurs immobiliers engagés dans un programme de construction d'immeubles à usage de logement agréé par l'Etat

Loi n° 2016-31 du 8 novembre 2016 portant loi d'orientation sur l'habitat social.

Togo

Décret n° 70-155 du 8 septembre 1970 portant régime d'occupation des logements administratifs au Togo.

La constitution actuelle du Togo est la quatrième ; elle a été adoptée par référendum le 27 septembre 1992 et révisée par la loi n° 2002-029 du 31 décembre 2002.

Loi n° 2013-002 du 21 janvier 2013 portant statut général de la fonction publique du Togo.

Décret n° 2015 - 120 du 14 décembre 2015 portant modalités communes d'application du statut général de la fonction publique togolaise.

2- Etudes et Rapports nationaux

Ministère de l'urbanisme et de l'habitat (Office Malien de l'habitat), SYMPOSIUM 2015 – SHELTER AFRIQUE, *Logement locatif abordable au Mali,* présenté par Monsieur Mamadou DIABY (Directeur Général de l'office Malien de l'habitat), Mai 2015, 15 pages.

Conférence sur le foncier, *thème : la problématique de la propriété foncière au Cameroun*, sous la Direction Scientifique de Robinson TCHAPMEGNI, Membre de l'Association Française d'Anthropologie du Droit, Hôtel de Ville de Mbalmayo, le 18 novembre 2005. Disponible à http://www.icrei.fr/wp-content/uploads/PDF_FR/Tchapmegni_problematique_de_la_propriete_fonciere_cameroun.pdf

3e congrès de l'AHJUCAF, internationalisation du droit, internationalisation de la justice, 21-23 juin 2010, Cour suprême du Canada, Ottawa, p. 106. Disponible à http://v1.ahjucaf.org/IMG/pdf/Internationalisation_du_droit.pdf

Rencontre des juges de la Cour de cassation du Burkina Faso et de la Cour suprême du Togo échangeant sur « l'exécution des décisions de justice dans un Etat de droit », le 31 /05/2013 à Lomé au Togo, et disponible à http://french.peopledaily.com.cn/96852/8266017.html

Rapport du Président de la chambre administrative de la cour suprême ivoirienne dans l'affaire *Touré Abiba et autres c. ministère de l'économie et des finances-directeur du domaine et de la conservation foncière* en date du 17 décembre 2008

Ministère de l'urbanisme, de l'habitat, de la réforme foncière et de la lutte contre l'érosion côtière du Bénin, *Le Livre Blanc de politique foncière et domaniale*, Bénin, juin 2011, 152 pages, disponible à http://www.beninsynergiepaysanne.org/doc/Livre-blanc-de-politique-fonciere-et-domaniale.pdf

Ministère de la Justice, des Droits humains et de la Promotion civique du Burkina Faso, *Rapport initial sur le PIDESC en application des articles 16 et 17 du pacte, janvier 2014*

Ministère fédéral de la justice, *5ème rapport périodique 2011-2014 sur la mise en œuvre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples au Nigéria*, Abuja, Juin 2014, 152 pages. Disponible à https://www.achpr.org/public/Document/file/French/staterep5_nigeria_2013_fr.pdf

Service environnement des affaires du centre de promotion des investissements en côte d'ivoire (CEPICI), *Carnet des réformes 2014 d'amélioration de l'environnement des affaires en côte d'ivoire, focus doing Business 2015 : Carnet des Réformes au 31 mai 2014 pour une Règlementation SMART de l'Environnement des Affaires en Côte d'Ivoire*, Réf.: 30_2014/SEA/050614, 15 juillet 2014, disponible à https://cepici.gouv.ci/web/docs/carnet-des-reformes-mai-2014.pdf

Burkina Faso, *Rapport périodique du Burkina Faso, établi en application de l'article 62 de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples*, janvier 2015, 94 pages. Disponible à https://www.achpr.org/public/Document/file/French/burkina_faso_state_report_fra.pdf

Ministère fédéral de la justice, *6ème rapport périodique pays du Nigéria 2015-2016 sur la mise en œuvre de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples au Nigéria,* Abuja, aout 2017, 167 pages, disponible à https://www.achpr.org/public/Document/file/French/nigeria_state_report_6th_2015_2016_fre.pdf

Rapport de l'année judiciaire 2012-2013 de la Chambre administrative de la Cour suprême ivoirienne adressé au Président de la République conformément à l'article 171 de la loi n° 94-440 du 16 août 1994 déterminant la composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la chambre administrative de la Cour Suprême.

Office français de protection des refugies et apatrides (OFPRA) avec la participation de la cour nationale du droit d'asile (CNDA), *Rapport de mission en République fédérale du Nigéria,* du 9 au 21 septembre 2016, 82 pages. Disponible à https://ofpra.gouv.fr/sites/default/files/atoms/files/14._ofpra-cnda_rapport_de_mission_au_nigeria_du_9_au_21_septembre_2016.pdf

KOUAME Georges (dir), *cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la côte d'ivoire*, Abidjan, Banque Mondiale, Rapport final, Mars 2016, 186 pages. Disponible à http://www.hubrural.org/IMG/pdf/analytical_framework_for_land_governance_ivory_coast_lgaf.compressed.pdf (Rapport)

N'GUESSAN J.M, *Guide de la construction et de l'urbanisme*, Abidjan, Direction de la construction et de l'urbanisme du Ministère de l'environnement, de la construction et de l'urbanisme (MECU / DCU), 1993, 30 pages.

III- JURISPRUDENCES INTERNES ET LES « JURISPRUDENCES » INTERNATIONALES

A Les décisions des juridictions des Etats étudiés

Bénin

Les juridictions judiciaires

Tribunal de première instance de Cotonou, *BOCCO Noëlie née RUSTICO c. Sébastien D. DJIDONOU*, Ordonnance n° 295 du 6 juillet 1989.

Cour constitutionnelle, Décision DCC 02-052 du 31 mai 2002 *FANOU Laurent.*

Cour suprême du Benin, arrêt N° 041/CJ-CM du répertoire, du 13 mai 2005 affaire- *Rose ADIMI - Yacine DEEN, - Dominique F. DOKOU et 4 autres c. - Colombe SAH - Michel ADEKO,- Parfait KOUHIHO - SONACOP et 5 autres.*

Les juridictions administratives

Cour suprême Chambre administrative Bénin (CSCA), Arrêt n°53 du 28 septembre 2000, affaire *Yaovi Antoine AMOUSSOU c. Ministre des Finances.*

Cour suprême Chambre administrative Bénin (CSCA), Arrêt n° 123/CA du 28 juillet 2005, affaire *Marius KOUKPAKI c. MFPTRA (Etat béninois).*

Cour suprême Chambre administrative Bénin (CSCA), arrêt n° 05/ CA du 23 février 2006, *Parti politique « Union des Forces Démocratiques » (UFD) c. MISD.*

Cour suprême Chambre administrative Bénin (CSCA), Arrêt du 4 novembre 2010, Affaire *MONTEIRO Célestin c. Etat béninois.*

Burkina Faso

Les juridictions judiciaires

Cour d'Appel de Ouagadougou chambre civile et commerciale, arrêt n° 166 du novembre 2006, *OUEDRAOGO Y. Dramane c. OUEDRAOGO/SAWADOGO T. Hawa.*

Cour suprême du Burkina Faso, Arrêt n°37 du 06 décembre 2012, affaire *OUEDRAOGO Y. Dramane c. OUEDRAOGO/SAWADOGO T. Hawa.*

Les juridictions administratives

*C*SCA, arrêt n° 19 du 14 septembre 1973*, affaire Zago BASSOLET c. gouvernement de Haute-Volta.*

CSCA, Arrêt n° 8 du 24 avril 1981, *affaire SANOU MOUSSA c. Commune de Bobo-Dioulasso.*

CSCA, Arrêt n° 1/89 du 27 janvier 1989, affaire *héritiers de F. TINDAOGO c. commune de Ouagadougou et Roguilbscom NIKIEMA.*

Conseil d'Etat chambre du contentieux, arrêt n° 31 du 28 mai 2003, l'affaire *la mairie de la commune de Bobo-Dioulasso c. les ayants droit de feu Sogodogo Lassana.*

Conseil d'Etat chambre du contentieux, Arrêt n° 038/2004-2005 du 25 Mars 2005, *affaire les bénéficiaires de parcelles du LOT 281 du quartier SAMANDIN c. Commune de Ouagadougou.*

Conseil d'Etat chambre du contentieux, Arrêt n° 33 du 13 juin 2006, *affaire ZOUNGRANA Michel c. -Commune de Ouagadougou (Mairie de Boulmiougou) et Dame KABRE née SAM Koudpoko.*

Conseil d'Etat chambre du contentieux, Arrêt n° 35 du 13 juin 2006, *affaire YEKINI Adélani c. Commune de Ouagadougou, COMPAORE Fati, NIKIEMA/COMPAORE Salimata.*

Conseil d'Etat chambre du contentieux, Arrêt n° 06 du 08 Octobre 2011, *affaire KABORE Ninguitingher c. -OULON/KABEROU A. Edith, - Commune de Ouagadougou (Arrondissement de Bogodogo).*

Conseil d'Etat chambre du contentieux, Arrêt n° 26 du 30 décembre 2011, *affaire Commune de Réo et BAKY Zakarie c. ayants droit de feu BENAO B. André et KOMBASSERE Kouilga.*

Conseil d'Etat chambre contentieux, Arrêt n° 45/2011-2012, du 13 Mars 2012, *affaire Héritier de feu SAWADOGO Salifou dit El Hadji c.-SORE Ousséni – Arrondissement de Baskuy.*

Conseil d'Etat chambre du contentieux, Arrêt n° 67 du 27 avril 2012, *affaire TRAORE Tanga Daouda c. Commune de TOUGAN.*

Conseil d'Etat chambre du contentieux, Arrêt n° 82 / 2011-2012 du 25 Mai 2012, *affaire SAGNON Fabarga c. Mairie de Banfora.*

Conseil d'Etat chambre contentieux, Arrêt n° 97/2011-2012 du 10 juillet 2012, *affaire Ayants droit de BARGO Boureima représenté par BARGO Seydou c. Commune de Ouagadougou, OUEDRAOGO POUAHOULABOU K. Victor, OUISGNOMA Yandé dit Salfo.*

Conseil d'Etat chambre du contentieux, Arrêt n° 01/2011-2012 du 7 septembre 2012, *affaire KABORE Antoudiouendé c. 1. Préfet d'Andemtenga 2. OUMDAMDE Inoussa.*

Conseil d'Etat chambre contentieux, Arrêt n° 27/2013 du 11 juin 2013, *affaire Mairie de Kombissiri c. COMPAORE Moussa et 07 autres.*

Conseil d'Etat chambre contentieux, Arrêt n° 18/2013-2014 du 31 janvier 2014, *AFFAIRE Nacra Djibril c. commune de Léo.*

Conseil d'Etat chambre contentieux, Arrêt n° 15/2014-2015 du 9 janvier 2015, *affaire Etat Burkinabé c. Ayants droit de feu OUEDRAOGO Adama.*

Conseil d'Etat chambre du contentieux, Arrêt n° 41/2014-2015 du 09 juin 2015, affaire, *Mairie d'Arrondissement de Konsa c. KY Albert Saturnin.*

Côte D'Ivoire

Les juridictions judiciaires

Cour Suprême, Chambre Judiciaire section civile, du 22 avril 1974, *Guérard c. Pierre Abbey.*

Tribunal de première instance d'Abidjan Yopougon, jugement civil Contradictoire 3ème Chambre Civile n° 650 du 6 Mai 2008, *affaire Monsieur ADOU Koffi Eugène et 34 autres c. Monsieur DIARRASSOUBA Falikou et autres.*

Tribunal de Première instance d'Abidjan, jugement civil contradictoire n° 665 du 5 novembre 2015, *affaire le conseil syndical de la résidence CROSET c. TIEMON Raphael.*

Tribunal de première instance d'Abidjan, jugement civil n° 725 du 26 novembre 2015, affaire *GUEYE Sea Vincent c. dame DOUAHI Nathalie.*

Cour D'appel d'Abidjan deuxième Chambre Civile B, Arrêt n° 89 du 26 janvier 2016, *affaire SICOGI c. 1. Mme KONE Ahoua 2.Mlle TIDET Boué Chantal 3.TIDET et autres.*

Tribunal de première instance d'Abidjan, jugement civil contradictoire n° 146 du 07 avril 2016, affaire *Mme Mobio Gomon c. Konan Elvis et autres.*

Tribunal de première instance d'Abidjan, jugement civil contradictoire n° 182 du 21 avril 2016, affaire *Mariam KONE et autres c. ALHASSANE MAHAMADOU BACHIR.*

Tribunal de première instance d'Abidjan-plateau, audience publique ordinaire du 21 juillet 2016, 1e chambre civile, affaire *DIOMANDE Issoufou c. -DESTINY Geoffroy, -OUATTARA Maboundou,-KONATE ISSA,-SYLLA Fatoumata.*

CSCJ, Audience Publique du 4 janvier 2018, arrêt n° 003/18, *KONE AHOUA et autres contre SICOGI.*

Tribunal de commerce d'Abidjan, RG n° 1718/ 2020, ordonnance du juge des référés du 10 Mars 2020, affaire *Projet de Transports Urbain d'Abidjan (PTUA) contre le collectif des propriétaires résidents de Boribana dans la commune d'Attékoubé.*

Les juridictions administratives

CSCA, Arrêt n° 2 du 22 juillet 1981, *EL Hadj Bakary Koné c. Ministère des Travaux Publics, des transports, de la construction et de l'urbanisme*.

CSCA, Arrêt n° 17 du 22 Décembre 1993, *Nana Tiga c. Ministère de la Construction et de l'Urbanisme.*

CSCA, Arrêts n° 28 du 29 juillet 1998, *KOUAKOU Raymond Lambert et autres c. Préfet de San-Pedro.*

CSCA, Arrêt n° 19 du 21 mai 2008, *DEFLORIN Marcel Werner c. Ministère de la Construction et de l'Urbanisme*.

CSCA, Arrêt n° 37 audience publique ordinaire du 23 juillet 2008, affaire *S.C.I. LAMA c. Gouverneur du district D'Abidjan*.

CSCA, arrêt n°55 du 23 juin 2010, *Wilson Tété Jean Chrisostome Seth et Autres c. le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques.*

CSCA, arrêts n° 72 du 21 juillet 2010, *la SICOGI c. Ministre de l'économie et des finances (conservateur de la propriété foncière et des hypothèques).*

CSCA, Arrêt n° 63 du 21 Décembre 2011, *Société ITELCOM c. Ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat.*

CSCA, Arrêt n° 67 du 21 Décembre 2011, *El cheikh abdul salam c. Ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat.*

CSCA, Arrêt n° 100 du 27 juin 2012, *SCI « VISION 2000 » c. Ministre de la Construction, de l'urbanisme et de l'habitat.*

CSCA, Arrêt n° 256 du 18 décembre 2013, *Monsieur Attie Hussein c / Etat de Côte d'ivoire - Cisse Temoko.*

CSCA, Arrêt n° 19 du 19 Février 2014, *madame ATTOUO Pierrette c. conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de COCODY.*

CSCA, Arrêt n° 35 audience publique ordinaire du 19 mars 2014, *Affaire koffi konan c / ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat.*

CSCA, Arrêt n° 63 du 23 avril 2014, *Ouattara Aïchatou épouse Sylla c. ministre de l'économie et des finances et autres.*

CSCA arrêt n° 120 du 23 juillet 2014, *SCI ITALIVOIRE c. Ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat.*

CSCA, arrêt n° 138 du 4 septembre 2014, *Madame GEBAHI épouse FAKIH OUIDADE cl Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme*.

CSCA Arrêt n° 170 du 23 décembre 2014, *affaire DJOMO Paulin et autres c. Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme/*

CSCA, Arrêt n° 138 du 17 juin 2015, *Madame GEBAHI épouse FAKIH OUIDADE c. Ministre de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme.*

Ghana

High Court of Justice, *Asare and Three other individual's v Ga West District Assembly and Attorney General*, Suit no AP 36/2007, ILDC 1488 (GH 2008), 2nd May 2008, Ghana.

High Court of Justice, *ISSAH IDDI ABASS &10 Others versus Accra Metropolitan Assembly & Anor*, held in Accra on Wednesday, 24th July 2002

Nigéria

Supreme Court of Nigeria, *Attorney-General of Ondo state v. Attorney-General of the federation & ors*, On Friday, the 7th day of June, 2002, SC.200/2001.

Federal High Court of Nigeria in Abuja Nigeria, *Yagba Tsav & 6 others v Minister of the Federal Capital Territory Administration and the Federal Capital Development Authority*, Suit No. CV/437/08, Ruling delivered on 16th December 2010.

High Court of Lagos, *Akakpo Agemo & 35 ors v. Attorney General of Lagos & 3 ors*, Suit No. LD/4232MFHR/16, Ruling, 7 November 2016.

High Court of Lagos State, Lagos Judicial Division, *Akapo Agemo & Ors v. Attorney General of Lagos State & Ors,* Suit No. LD/4232MFHR/16- Ruling, 26 January 2017.

Sénégal

Cour suprême Chambre civile et commerciale, arrêt n° 88 du 15 juillet 2015, *Seydou Nourou SECK* c. *Boubacar Souleymane DIALLO.*

B Les Décisions des organes quasi-juridictionnels et juridictionnels internationaux

a- *Les organes quasi-juridictionnels internationaux*

Comité des droits économiques sociaux et culturels (CoDESC)

CoDESC, *Mme I.D.G., contre Espagne*, communication n° 2/2014, 17 juin 2015.

CoDESC*, A. C. G. et consorts c. Espagne,* communication n° 17/2016, 22 février 2017.

CoDESC, *F. M. B. et consorts c. Espagne,* communication n° 18/2016, 22 février 2017.

CoDESC, *Mohamed Ben Djazia et Naouel Bellili c. Espagne,* communication n° 5/2015, 20 juin 2017.

CoDESC, *Ana Esther Alarcón Flores et autres c. Equateur*, communication n° 14/2016, 4 octobre 2017.

Commission africaine des droits de l'homme et des peuples (CoADHP)

CoADHP, *Constitutional Rights Project (in respect of Wahab Akamu, G. Adega and others) c. NIGERIA,* communication 60/91, 22 Mars 1995.

CoADHP, *Rencontre africaine pour la défense des droits de l'Homme (RADDHO) c. Zambie,* communication n°71/92, octobre 1996.

CoADHP, *International Pen, Constitutional Rights, Interights au nom de Ken Saro- Wiva Jr. et Civil Liberties Organisation v. Nigeria*, communication n°137/94, 139/94, 154/96 et 161/97, octobre 1998.

CoADHP, *John K. Modise v. Botswana,* communication n° 97/93, 21ème Session Ordinaire, Nouakchott, Mauritanie, avril 1997, ainsi que 28e Session Ordinaire, Cotonou, Bénin, 6 novembre 2000.

CoADHP*, Social and Economic Rights Action Center, (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR) v. Nigeria,* Communication 155/ 96, 30e Session Ordinaire, Banjul, Gambia, 13 octobre 2001.

CoADHP, *Sudan Human Rights Organisation & COHRE v. Sudan*, communication n° 279/03 et 296/05, adoptée lors la 45 ème Session ordinaire tenue du 13 au 27 mai 2009 à Banjul (Gambie).

CoADHP, *Social and Economic Rights Action Center (SERAC) v. Nigeria,* communication 370/09, adoptée lors de la 45ème Session Ordinaire tenue du 13 au 27 mai 2009 à Banjul, Gambie.

*b- **Les organes juridictionnels internationaux africains***

Cour Africaine des droits de l'homme et des peuples (CourADHP)

CourADHP, affaire *Femi Falana c. Union africaine,* requête n° 001/11, 26 juin 2012.

CourADHP, affaire *Commission africaine des droits de l'Homme et des Peuples c. Grande Jamahiriya arabe Libyenne populaire et socialiste,* requête n°004/2011, 15 mars 2013.

CourADHP, ordonnance portant mesure provisoire, *Commission africaine des droits de l'homme et des peuples c. Kenya*, requête n° 006/2012, 15 mars 2013.

CourADHP, affaire *Peter Joseph Chacha c. République-Unie de Tanzanie*, arrêt (recevabilité) 28 mars 2014.

CourADHP, affaire *AKWASI boateng & 351 autres c. République du Ghana,* requête n° 059/2016, 27 novembre 2020.

Cour de justice de la CEDEAO (CJ-CEDEAO)

CJ-CEDAO, *Afolabi Olajide v. Federal Republic of Nigeria*, Arrêt n°004/ECW/CCJ/04, 27 April 2004.

CJ-CEDEAO, *Etim Moses Essien v. Republic of Gambia*, Judgment, Case No ECW/CCJ/APP/05/07, 14 mars 2007.

CJ-CEDEAO, affaire *Dame Hadijatou Mani Koraou c. Rép. Niger*, Arrêt n° ECW/CCJ/JUD/06/08, 27 octobre 2008.

CJ CEDEAO*, SERAP c. République fédérale du Nigéria et la Commission sur l'éducation de base universelle,* Arrêt n° ECW/CCJ/AAP/0808, 27 octobre 2009.

CJ-CEDEAO, *Isabelle Manavi Ameganviet et autres c. Etat du Togo*, arrêt no ECW/CCJ/JUD/09 du 7 octobre 2011.

CJ-CEDEAO, *SERAP c. République fédérale du Nigéria,* Arrêt N°ECW/CCJ/JUD/18/12, tenue à IBADAN au Nigéria le 14 décembre 2012.

TABLE DES MATIERES

DEDICACE I

REMERCIEMENTS II

RESUME IV

LISTE DES PRINCIPALES ABREVIATIONS VI

SOMMAIRE XI

INTRODUCTION GENERALE 1

PARTIE I : UNE RECONNAISSANCE DU DROIT AU LOGEMENT EN DEÇA DES EXIGENCE INTERNATIONALES 20

TITRE I : LIMITES DES AFFIRMATIONS CONSTITUTIONNELLES 23

CHAPITRE I : LES FORMES DE CONSECRATION CONSTITUTIONNELLE DU DROIT AU LOGEMENT 26

Section I : La reconnaissance expresse du droit au logement dans la constitution 28
Paragraphe I : La reconnaissance du droit au logement en tant que droit 28
Paragraphe II : La reconnaissance du droit au logement en tant que principe directeur de la politique de l'Etat 31
Section II : Les autres formes de reconnaissance du droit au logement 35
Paragraphe I : La reconnaissance par la constitutionnalisation des instruments juridiques internationaux ainsi que des droits contenus dans ceux-ci 36
Paragraphe II : La reconnaissance par la technique de la combinaison de dispositions constitutionnelles 41

CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER 43

CHAPITRE II : LA PORTEE JURIDIQUE INSUFFISANTE DU DROIT AU LOGEMENT 45

Section I : Caractère incertain des dispositifs de protection du droit au logement 46
Paragraphe I : Les exigences du droit international 47
Paragraphe II : Les dispositifs de protection établis par le droit constitutionnel 52
Section II : L'organisation juridique déficiente des Etats d'Afrique de l'Ouest 58
Paragraphe I : Le monopole reconnu aux pouvoirs étatiques en matière de logement 58
Paragraphe II : Les lacunes dans la mise en œuvre législative du droit international 61

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE 67

CONCLUSION DU TITRE PREMIER 68

TITRE II : RESPECT CONTRASTE DU DROIT INTERNATIONAL PAR LA LEGISLATION 70

CHAPITRE I : INSUFFISANCES DES POLITIQUES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES EN MATIERE FONCIERE ET D'ACCES AU LOGEMENT . 73
Section I : Le régime foncier et domanial et la planification et réglementation de l'espace urbain 75
Paragraphe I : Insuffisances du régime foncier et domanial 76
A. L'existence d'un régime foncier et domanial 77
B. Incohérence de la réglementation du régime foncier et domanial..... 85
Paragraphe II : La planification et la réglementation de l'espace urbain 94
A. Les réglementations en matière d'urbanisme..... 95
B. Les lois sur le permis de construire 99
Section II : Les politiques d'accès au logement 104
Paragraphe I : Les politiques sociales du logement privé 105
A. Ineffectivité des politiques portant sur la baisse des loyers 105
B. Ineffectivité des projets immobiliers concernant les logements sociaux 111
Paragraphe II : Les politiques concernant les logements administratifs 121

CONCLUSION CHAPITRE PREMIER..... 126

CHAPITRE II : CARACTERE SATISFAISANT DE LA REGLEMENTATION DES RAPPORTS LOCATIFS EN MATIÈRE D'HABITATION 127
Section I : Les garanties du droit au logement durant le bail à usage d'habitation 128
Paragraphe I : Les obligations des bailleurs 129
A. L'obligation de délivrer la chose louée..... 130
B. L'obligation d'entretien..... 133
C. L'obligation de faire habiter paisiblement 137
Paragraphe II : Les obligations des locataires 140
A. Obligation de payer le prix du loyer 140
B. Obligation d'user du bien loué avec prudence et diligence 143
Section II : Les garanties du droit au logement lors de la cessation du bail à usage d'habitation 146
Paragraphe I : Le droit à la conservation par le locataire de l'occupation du logement à la fin du bail 147
Paragraphe II : La préservation du bien du bailleur à la fin du bail d'habitation 152

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE..... 158

CONCLUSION DU DEUXIEME TITRE..... 159

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE 161

PARTIE II : UNE MISE EN ŒUVRE JURIDICTIONNELLE DEFICIENTE PAR RAPPORT AUX ATTENDUS INTERNATIONAUX 165

TITRE I : LIMITES DE LA JUSTICIABILITE DU DROIT AU LOGEMENT..... 168

CHAPITRE I : LES DEFAILLANCES DES ETATS D'AFRIQUE DE L'OUEST EN MATIERE DE JUSTICIABILITE INTERNE DU DROIT AU LOGEMENT 171

Section I : Le problème de l'accès au juge 173
Paragraphe I : L'affirmation du principe d'une pleine protection du droit au logement par le juge 173
Paragraphe II : Les obstacles à l'accès au juge 178
Section II : Le caractère contrasté de la contribution des juges internes à la garantie du droit au logement 182
Paragraphe I : L'ambivalence de la contribution du juge judiciaire 183
A. Le règlement satisfaisant des conflits locatifs ... 184
B- Le règlement contestable des conflits liés aux expulsions et déplacements ... 190
Paragraphe II : Caractère acceptable de la contribution du juge administratif au respect de la réglementation foncière et de la planification urbaine 197
A. Le respect des titres d'occupation ... 198
B. Le contrôle du respect du permis de construire ... 208
C. La préservation du domaine public ... 213
Paragraphe III : L'absence du juge constitutionnel dans la protection du droit au logement 218
A. Une justice structurellement politisée ... 219
B. L'absence de saisine directe du juge constitutionnel ... 223

CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER ... 228

CHAPITRE II : L'IMPOSSIBILITE DES MECANISMES INTERNATIONAUX A PALLIER LES DEFAILLANCES DES SYSTEMES ETATIQUES ... 229
Section I : La contribution des organes quasi-juridictionnels 232
Paragraphe I : La justiciabilité du droit au logement devant le Comité des droits économiques sociaux et culturels 233
Paragraphe II : La justiciabilité du droit au logement devant la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples 239
Section II : La contribution des organes juridictionnels 246
Paragraphe I : La justiciabilité du droit au logement devant la Cour africaine des droits de l'homme et des peuples 247
Paragraphe II : La justiciabilité du droit au logement devant la Cour de justice de la CEDEAO 251

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE ... 257

CONCLUSION TU TITRE PREMIER ... 258

TITRE II : LES DEFAILLANCES DU CONTROLE JURIDICTIONNEL DU DROIT AU LOGEMENT ... 260

CHAPITRE I : LA FAIBLE UTILISATION DES MECANISMES DE CONTROLE 263
Section I : Caractère inadéquat et non-application des systèmes de protection 265
Paragraphe I : L'inefficacité du contrôle 266
Paragraphe II : Le faible usage des mécanismes de contrôle 270
Section II : Le rôle non pertinent et peu efficace des victimes dans le contrôle du droit au logement 273
Paragraphe I : La persistance des modes traditionnels de règlements des conflits et la mise à l'écart partielle du juge étatique 274
Paragraphe II : La passivité des victimes face aux atteintes au droit au logement 278

CONCLUSION CHAPITRE PREMIER ... 283

CHAPITRE II : LA PROBLEMATIQUE DE L'INTENSITE DU CONTROLE ET DE L'EXECUTION DES DECISIONS DE JUSTICE 284
Section I : Les insuffisances du contenu des décisions de justice 286
Paragraphe I : Une protection inadaptée des populations vulnérables 287
Paragraphe II : Une inadéquation des sanctions des juges nationaux avec les exigences internationales 291
Section II : Le manque d'effectivité des décisions de justice 297
Paragraphe I : L'inexécution des décisions de justice 297
Paragraphe II : L'absence de remèdes contre l'inexécution des décisions de justice contre l'Administration 302

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE 306

CONCLUSION DU TITRE II 308

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE 310

CONCLUSION GENERALE 314

BIBLIOGRAPHIE 323
OUVRAGES 318
ARTICLES, ET CHAPITRES D'OUVRAGES 327

DOCUMENTS 346
DOCUMENTS OFFICIELS 347