



info du droit

info du droit ucao

Accueil Contact

Recherche...

DROIT FONCIER 2014-2015: Prof COFFI

7 Avril 2015

Université Catholique de l'Afrique de l'Ouest ANNEE UNIVERSITAIRE

Droit Civil 2014 - 2015

LICENCE PRIVEE

PROFESSEUR : COFFI JEAN PAUL

AVERTISSEMENT :

Ce document n'est pas un document officiel fourni par le professeur mais plutôt une prise de note. Il ainsi fort probable qu'il puisse contenir des erreurs indépendant de notre volonté.

De ce fait notre responsabilité ne pourrait être engagé en aucune manière que ce soit.

Ce document est le fruit de la volonté manifeste du bureau de la Licence 3 Privée et Publique dans l'optique d'aider nos ami(e)s étudiant(e)s.

Le foncier est d'actualité. En effet les problèmes de terre sont très présents quand bien même l'on a des textes en la matière (En milieu rural). En milieu urbain également ces problèmes se posent, l'on est même confronté aux problèmes entre l'Etat et les Particuliers.

INTRODUCTION

A l'instar de la plupart des pays Africains, la réalité du foncier est marquée par la survivance des droits fonciers coutumiers

Cette situation met en exergue l'enjeu des réformes foncières. Conscient de cela, l'administration coloniale va organiser le régime domanial et foncier en Côte d'Ivoire.

Au nom du droit de conquête puis du développement, le colonisateur mettra en place avant l'indépendance deux régimes juridiques :

- Le régime domanial ;
- Le régime de la propriété foncière.

Le régime domanial fait référence aux terres sans maître en vu de leur réaffectation soit pour les besoins de la colonie, soit au profit de personnes privées aux fins de mise en valeur.

Par domanial il faut donc entendre tout ce qui concerne la propriété de l'Etat, c'est-à-dire les modes d'accession de l'Etat à la propriété, les modes de gestion et d'utilisation des propriétés par les particuliers.

Ainsi sont propriétés de l'Etat toutes les terres vacantes et sans maître. Cependant face à la résistance des détenteurs coutumiers des terres, une **réforme en date du 15 Novembre 1935** limitera les revendications de l'Etat aux seules terres inexploitées ou inoccupées depuis plus de 10 ans.

Suivez-moi

via RSS

Newsletter

Abonnez-vous pour être averti des nouveaux articles publiés.

Saisissez votre email ici

S'abonner

Catégories

x

En plus de ces deux (2) régimes, il faut mentionner un troisième qui vise à constater les droits coutumiers et dont l'échec a pesé sur les politiques foncières contemporaines.

En effet face aux difficultés rencontrées par le colonisateur, le **décret numéro 55-580 du 20 Mai 1955 portant réorganisation Domaniale et foncière en AOF** reconnaîtra les droits coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur les terres non appropriées selon les règles du code civil ou du régime de l'immatriculation.

Après l'indépendance de la Côte d'Ivoire, divers textes seront pris tant au plan urbain que rural pour assurer une bonne gestion des terres. Parmi ces textes, il faut retenir **la loi sur la concession d'aménagement foncier adopté en 1997**.

En 1998, la loi du 23 décembre 1998 introduit une réforme concernant le domaine foncier rural où l'on voit apparaître un nouveau concept, celui de patrimoine National.

Dans la pratique, certains textes coloniaux et les règles édictées après l'indépendance vont permettre d'une part de connaître l'étendue des droits de l'Etat par rapport à ceux des particuliers et d'autre part d'identifier les matières sur lesquels s'exercent ces droits.

La première partie de ce cours sera donc consacré à l'analyse à travers les normes juridiques en vigueur des différents droits qui peuvent s'exercer sur les terres. Au-delà des textes, il existe des techniques de gestion des terres qu'il faut connaître.

Ainsi, plusieurs outils ou instruments sont utilisés par les services spécialisés. A ce titre, la politique globale de gestion des terres s'articule sur divers plans dont les objectifs à court moyen et long terme tendent à résoudre les problèmes économiques, humains et naturels, tant en milieu urbain et rural. Ces différents aspects constituent la **deuxième partie** du cours.

La troisième partie sera consacré aux structures de gestion des terres tant en milieu rural qu'en zone urbaine

PARTIE I : LES REGLES DE GESTION DES TERRES

En 1935, le décret du 15 Novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en AOF énonçait dans son article 1er al.1 qu'en AOF les terres vacantes et sans maîtres appartiennent à l'Etat. Il s'agit ici de toutes les terres de la colonie ivoirienne. Ce texte qui fonde une main mise totale de l'administration coloniale s'applique aux concessions de terrains urbains et aux concessions de terrains ruraux.

La gestion du domaine urbain consacre aussi bien le domaine public que le domaine privé de l'Etat. Contrairement au domaine privé la gestion du domaine public découle d'un texte notamment le décret du 29 Septembre 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilités publiques.

Après 1960, année d'indépendance de la Côte d'Ivoire moderne le décret n°71-74 du 16 Février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières vient réaffirmer le maintien de la propriété de l'Etat sur la quasi-totalité des terres et le consacre comme étant le principal organe de régulation des opérations foncières rurales et urbaines. En milieu urbain, les textes soumettent la propriété de l'Etat à un régime dichromatique lié à la nature du bien immeuble sur lequel s'exerce les droits de l'Etat, le domaine public et le domaine privé.

CHAPITRE I : LA GESTION DU DOMAINE PUBLIC

Le décret du 29 Septembre 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilités publiques énumère les différents éléments du domaine public tant naturel qu'artificiel. Dans l'analyse des éléments l'accent sera mis les fonds des terres. La définition du domaine public permet d'appréhender les relations domaniales entre l'Etat et les collectivités territoriales depuis leur avènement. Le domaine public qu'il soit étatique ou relevant des collectivités publiques a un mode de gestion dont le non respect est sanctionné.

SECTION I : LA DEFINITION DU DOMAINE PUBLIC

S'appuyant sur les controverses doctrinales au sujet de la composition voire de la consistance du domaine public, ALBERT LEY retient que pour ne pas transposer les difficultés d'interprétation et les polémiques doctrinales à la Côte d'Ivoire l'administration a pris le décret du 20 Juillet 1920 portant

2016
2015
2014
2013

Articles récents



d'Ivoire conformément à l'article 133 de la constitution qui dispose que : « **la législation actuellement en vigueur en Cote d'Ivoire reste applicable sauf l'intervention de texte nouveau, en ce qu'elle n'a rien de contraire à la présente constitution** ».

Paragraphe 1 : la définition par énumération

En droit public Français d'après l'article 2011-1 du code général de la propriété des personnes publiques, le domaine public de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics est constitué sauf dispositions législatives spéciales de biens qui appartiennent à cette personne publique et qui sont :

- Soit affecté à l'usage direct du public comme les routes ou les jardins publics
- Soit affecté à un service public comme par exemple une université, un tribunal, une mairie, une école...

En Cote d'Ivoire la définition la définition n'est certainement scientifique mais dans la pratique elle a l'avantage d'éviter les interprétations. C'est le mode opératoire que le législateur ivoirien a retenu à travers le décret du 29 Septembre 1928 qui fait la distinction entre le domaine public naturel et le domaine public artificiel.

A / le domaine public naturel

Le domaine public comprend des éléments qui ont pour origine les phénomènes naturels. De l'énumération du décret de 1928, cinq éléments peuvent être retenu au titre du domaine public naturel. Ce sont :

1. Le domaine public maritime

Il s'agit du rivage de la mer (voir polycop). Tel qu'identifié, le droit public maritime pose le problème de sa consistance et de sa délimitation. En Cote d'Ivoire comme en France. Historiquement la délimitation du rivage de la mer remonte à l'ordonnance de la marine de COLBERT qui précise que « sera réputé port et rivage de la mer tout ce qu'elle couvre et qui découvre pendant les nouvelles et pleines lunes et jusqu'ou les grands fléaux de Mars se peut s'étendre sur les grèves. Un arrêt du 12 Octobre 1973 a décider que ces dispositions doivent être entendu comme fixant les limites du domaine public au point jusqu'ou les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles. En l'absence d'une jurisprudence bien établit en Cote d'Ivoire la délimitation du domaine public maritime naturel est réalisée conformément à une circulaire du 17 Septembre 1942 fixant les règles générales. La délimitation s'exerce en plusieurs phases :

- La procédure s'ouvre avec l'arrêté du ministre en charge des travaux publics qui désigne une commission de délimitation comprenant des agents de l'administration et des techniciens. L'arrêté fixe également la date d'ouverture des opérations.
- L'arrêté est ensuite porté à la connaissance du public à travers sa publication dans le journal officiel.
- Une étude préliminaire est réalisée par la commission dont les résultats sont consignés dans un PV.
- Le géomètre fait l'état des lieux et établi le plan au vue des contestations faites par la commission. Le dossier est ensuite transmit au ministre qui prend un arrêté pour coordonner une enquête de commo et incommodo. En cas de délimitation irrégulière les victimes peuvent exercer un recours contre l'acte de délimitation. En cas d'annulation de l'acte, le propriétaire lésé retrouve son bien et peut obtenir une indemnisation. Concernant sa consistance le domaine public est constitué du rivage de la mer, du plateau continental, du sol et du sous sol de la mer compris entre la limite haute du rivage.

2/ le domaine public fluvial

Il comprend 4 éléments qui sont :

- Les cours d'eaux navigables et flottables
- Les sources et cours d'eaux non navigables et non flottables
- Les lacs, étangs
- Les nappes aquifères

sociaux. Ce faisant, le décret du 29 Mars 1928 et le code de l'eau réglemente ce domaine et anticipe sur les conflits pour assurer une gestion consensuelle de l'eau qui ne peut faire l'objet d'appropriation que dans les conditions d'énumération par la loi et les règlements en vigueur.

En Côte d'Ivoire l'eau fait partie du patrimoine commun social.

B/ le domaine public artificiel

C'est à travers le décret du 29 Septembre 1928 que la notion de domaine public artificiel est appréhendée. En effet le domaine public artificiel comprend l'ensemble des biens créés par l'homme. Il y'a :

- Le domaine public maritime artificiel composé des ports, les canaux de navigations, etc.
- Le domaine public terrestre (routes, autoroutes, chemins de fers...)
- Les installations téléphoniques
- Les ouvrages déclarés d'utilités publiques
- Les ouvrages de fortification

La délimitation de bien résulte des plans d'aménagement approuvés et déclarés d'utilités publiques. Ce plan vaut classement dans le domaine public. La définition par énumération ne doit pas faire oublier la particularité du domaine public ivoirien qui fait appel à une définition synthétique.

Paragraphe 2 : la définition synthétique

L'article 1 du décret de 1928 ajoute après l'énumération.

A l'époque de l'adoption de ce texte quelle réalité recouvrait les biens insusceptibles de propriété privée ? Au delà de cette controverse que cette question peut susciter il faut préciser que cette définition synthétique que l'énumération n'est pas exhaustive. Avec cette approche le législateur a la possibilité comme la jurisprudence d'allonger la liste et d'élargir le champ des biens du domaine public en tenant compte des besoins de l'Etat et des collectivités territoriales. C'est chose faite par exemple avec la loi n°2002-102 du 11 Février 2002 relative à la création, la gestion et au financement des parcs nationaux et réserves naturelles.

En son article 7, la loi précise que les réserves naturelles intégrales et les parcs nationaux font parti du domaine public inaliénable de l'Etat.

Comme on le constate l'objectif de la loi est la volonté de l'Etat de conférer aux biens fonciers de parcs nationaux et de réserves naturelles la domanialité publique afin de renforcer et rendre plus dynamique leur gestion obéissant aux impératifs de gestion durable de ces espaces. En milieu urbain comme en zone rurale, la gestion du domaine public obéit à des principes dont la violation entraîne des sanctions.

SECTION II : UTILISATION ET PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC

Le domaine public est affecté à l'usage tant public que des services publics. Dans les deux cas des règles bien établies assurent son utilisation rationnelle.

Paragraphe 1 : l'utilisation du domaine public

L'Etat et les collectivités territoriales peuvent user de leur domaine pour le mettre à la disposition de leurs administrés. Dans le 1er cas il s'agit du domaine public affecté au service contrairement à l'utilisation collective ou individuelle du domaine public.

A/ le domaine public affecté au service public

Lorsque la personne publique utilise elle même son domaine à priori cela ne pose pas de problème particulier. Cependant l'administration propriétaire ne doit pas détourner le bien public de son affectation.

Toutefois ce bien peut être utilisé..... (Lieu de découpage des ordures ménagères, aménagement des bordures de voirie dans le périmètre d'un marché pour les constructions d'abris ou d'échoppe pour le commerce par la municipalité, aménagement des bordures de lagunes par la commune comme air de jeu et de détente). Lorsque le service public fait l'objet de concession du domaine public de ce service public est confié au concessionnaire conformément à l'acte de concession. Ainsi les organismes de la CIE, SODECLI, le Port Autonome d'Abidjan sont concessionnaires du service public dans leur domaine

n°81 du 28 Juillet 2010 a jugé que les actes par lesquels le PAA donne et retire une autorisation d'occuper un bien immobilier du domaine public sont des actes administratifs autonome par détermination de la loi, que le contentieux qui en résulte relève de la chambre administrative de la cour suprême suivant la procédure du recours pour excès de pouvoir ; dès lors le juge des référés et la cour d'appel sont pour en connaître. Cette décision est riche d'enseignement car au delà de la concession du domaine public les juges précisent clairement que les actes pris en exécution de la convention par le concessionnaire sont des actes administratifs par détermination à la loi. La nature de ces actes est indépendante du statut d'entreprise privé du concessionnaire, aspect juridique que le juge a ignoré faisant prévaloir le caractère commercial de l'acte pris par le PAA société commerciale par la forme.

B/ le domaine public utilisé par les administrés

Le domaine public affecté à l'usage du public collectivement ou individuellement. A coté de l'utilisation collective du patrimoine public qui est en principe libre, gratuit et égale pour tous, certaines personnes sollicitent de la collectivité qu'elle leur laisse utiliser de manière privative une partie du domaine public.

1. L'utilisation commune du domaine public

Dans les agglomérations et même en dehors, certains biens sont directement affectés à l'usage des administrés. La voie publique et le rivage de la mer pour ne citer que ces biens sont des dépendances du domaine public les plus utilisés. L'utilisation commune de ces biens est en principe libre gratuite et égale pour tous.

-liberté d'utilisation : sur le domaine public toute personne peut y accéder librement sans avoir besoin d'une autorisation et sans limitation. C'est l'expression de la liberté d'aliénation ainsi garantie par la constitution. La liberté d'utilisation du domaine public a pour conséquence la prohibition des mesures d'interdiction générale et absolue. Ainsi un maire ne peut même s'il est parfaitement fondé par des considérations liées à la nécessité du maintien de l'ordre prendre des mesures d'interdiction générale de la circulation et stationnement automobile. Cependant cette liberté d'utilisation du domaine public ne fait pas obstacle à la mise en place d'une réglementation.

L'utilisation du rivage de la mer et des plans d'eaux lagunaires et fluviaux constituent des dépendances du domaine public respectant le même principe de liberté.

En effet tout le monde a le droit de circuler, de stationner et de se reposer sur le rivage de la mer. Le libre accès se trouve néanmoins contrarié dans son exercice par des personnes ou parfois des communautés riveraines qui apposent des panneaux indiquant le caractère privé de la plage. En dehors de tout acte de concession ou d'autorisation administrative les auteurs de ces indications violent les libertés publiques.

-La gratuité de l'utilisation : le principe de la gratuité est la contrepartie nécessaire de son usage collectif. Les particuliers ont le droit de jouir du domaine public suivant les conditions spéciales à chaque nature du bien héritage de l'ère colonial. Ce principe connaît des exceptions énoncées par l'article 3 de l'arrêté du 24 Novembre 1928.

En effet, les autorités administratives sont habilités à prendre dans le cadre des règlements administratifs des actes et mesures d'exécution et application non réglées tout autre disposition que comporte la situation des lieux notamment pour l'utilisation des voies de communication. L'utilisation et la police des ponts, quais. Ainsi, en s'appuyant sur cet arrêté, le payage institué sur l'autoroute du nord se justifie par son utilité, le cout de l'ouvrage et le mode de gestion utilisé. En plus du payage, l'Etat pourrait envisager une taxe pour les routiers à fort tonnage afin de compenser les dépenses supérieures d'entretien et de renforcement de la voirie occasionnées par la circulation de ces véhicules transportant des grues.

-l'égalité dans l'utilisation du domaine public : c'est l'une des manifestations du principe d'égalité des citoyens devant la loi ou les charges publiques. Les personnes utilisant une même dépendance du domaine public sont traitées sur un pied d'égalité. L'égal traitement des citoyens dans l'utilisation du domaine public commande que les autorisations de manifester sur la voie ou place publique ne peuvent ne peuvent être délivré à certaines associations ou groupement politiques et refusée à d'autres. Toute fois pour des raisons de sécurité publique voire la prévention des troubles à l'ordre public qui pourraient résulter des manifestants.

personne rompant ainsi l'égalité et la liberté de tous les citoyens dans l'utilisation du domaine public. Cette autorisation personnelle est soumise à autorisation. Elle est précaire et constitue une source de richesse pour les collectivités. Conformément à l'article 14 du 24 Novembre de 1928. Les occupations privatives du domaine public peuvent correspondre soit à un besoin industriel soit à un intérêt économique d'ordre collectif ou général. De ce texte deux(2) grandes formes d'occupation sont envisagées. Celles issues d'un acte unilatéral ou permission de voirie. Ou celle résultant d'une convention de concession de voirie. L'une et l'autre forme obéissent au même principe de précarité qui caractérise l'utilisation privative du domaine public.

1. L'utilisation en vertu d'un acte unilatéral

L'article 14 al. 1 : le cas de chemin d'accès à la mer ou à des cours d'eaux des extractions, de commerce ou de sable, des petites utilisations provisoires telles que les kiosques etc. Dans la pratique les installations commerciales constituent dans la quasi-totalité des communes de Cote d'Ivoire le secteur pour lequel les autorisations d'occupation du domaine public sont délivrées par les autorités municipales. Ces installations sont réalisées par les emprises des voiries qui sont réputées d'intérêt communal conformément à l'article 2 du décret n°84-852 du 4 Juillet 1984. L'administration qui accorde l'autorisation a un pouvoir discrétionnaire dans l'appréciation de la demande qui lui est soumise. Cependant l'acceptation qu'elle donne doit demeurer compatible avec un usage normal de la dépendance dont il s'agit qui lui conférerait un droit strictement personnel limité aux besoins indiqués et essentiellement révoquant à première réquisition pour un motif d'intérêt public. Aucune condition de durée ne peut en conséquence être stipulée comme le précise l'article 14 al.2 et 3 de l'arrêté du 24 Novembre 1928. L'intérêt public peut recouvrir plusieurs réalités englobant la sécurité, la salubrité, l'hygiène, l'esthétique etc. L'occupation privatiste légale conforme à la destination du domaine public bénéficie d'un droit d'occuper l'indépendance du domaine même si ce droit est marqué par le principe de la précarité. C'est à travers ce cahier de charge annexé à l'autorisation que les obligations consenties aux permissionnaires sont précisées notamment le type d'aménagement, les matériaux à utiliser, l'espace à occuper. Le non respect de ces règles entraîne le retrait de l'autorisation. En outre l'occupation est soumise à une obligation de redevance. A ce titre l'art.16 de l'arrêté du 24 Novembre 1928 dispose que « **les permis d'occuper peuvent être soumis au paiement d'une redevance fixée soit de gré à gré soit par les formes réglementaires** ».

2) L'occupation en vertu d'un titre conventionnel

La concession de voirie est un contrat entre l'administration et le particulier ou un groupement en vue de l'occupation du domaine public. Cette convention obéit au même régime juridique que l'autorisation unilatérale notamment. En ce qui concerne l'autorité compétente l'exigence de la compatibilité avec l'affectation de la dépendance domaniale quant il s'agit de sa destination, le paiement de la redevance de même que la précarité du droit de l'occupation.

Cependant contrairement au permissionnaire de voirie, le concessionnaire selon l'art.14 al.4 de l'arrêté du 24 Novembre 1928 peuvent bénéficier d'un bail renouvelable. La résiliation dudit bail ne peut intervenir qu'après 6ans au plus. Une indemnisation en cas de résiliation avant terme est prévue. De même à la fin du bail, si l'administration veut conserver les installations faites par le concessionnaire, elle peut conformément à l'art.14 al.5 racheter à un prix fixé par la commission arbitrale prévue par l'art.9 du décret du 29 Septembre 1928.

Paragraphe 2 : la protection du domaine public

Les propriétés privées sont placées sous la protection des tribunaux ainsi lorsqu'un propriétaire subit un préjudice (empiètement ou dégradation) il ne peut se faire justice lui-même. Il doit obtenir du tribunal une condamnation du responsable du dommage. Une telle lenteur dans la procédure n'est pas compatible avec les nécessités de la protection du domaine public. Si une route est obstruée ou une dépendance de voirie occupée irrégulièrement par des constructions il n'est pas possible d'attendre la fin du procès pour rétablir la circulation ou l'ordre public qui est troublé. Pour ce faire le législateur a prévu une protection pénale du domaine public à laquelle s'ajoute deux(2) protections civiles qui ne sont pas applicables aux propriétés privées.

1. La protection pénale du domaine public

L'article 8 du décret du 29 Septembre 1928 dispose que les infractions à la réglementation sur le domaine public sont déférées aux tribunaux de simple police et passives de peine de 1 à 500f d'amende. De façon plus générale la police nationale tant à assurer le maintien de l'ordre, de la

La police de la conservation qui ne s'applique qu'en domaine public prend des mesures relevant de la contravention de voirie. En Cote d'Ivoire il y'a une seule catégorie qui se résume aux contraventions de voirie dans toutes les atteintes portées au domaine public. En cas de contravention de voirie s'applique l'art.8 du décret de 1928 qui prévoit une amende ou lorsqu'il y'récidive dans les 12 mois ou non exécution des travaux prescrits dans le laps de temps déterminé par le tribunal, l'amende peut être triplée et le contre venant peut encourir une peine d'emprisonnement sans préjudice de la réparation des dommages causés. En tout état de cause le contrevenant doit être condamné à la remise du bien domanial. C'est l'action domaniale qui rattache au contentieux de la répression la réparation. Le décret prévoit également que les travaux prescrit pour la mise en état du domaine public peuvent être exécutés par l'administration au frais du contrevenant.

1. La protection contre les occupations sans titre

L'occupation privative du domaine public suppose un titre juridique conféré par l'administration sous la forme d'une permission ou une concession de voirie. Est occupant sans titre celui qui n'a jamais bénéficié d'une autorisation quelconque. Ou encore celui dont l'occupation donne lieu à un titre qui expire ou que le titre lui a été retiré. L'occupation sans titre constitue donc une situation illégale et illicite à laquelle il doit être mis fin par l'administration qui peut s'adresser au juge. Pour ce faire l'administration dispose de plusieurs moyens soit le recours en contravention de voirie soit l'exécution forcée. Contrairement à la protection pénale, la protection civile permet à l'administration de préserver même la consistance du domaine public.

B/ La protection civile du domaine public

Celle-ci résulte de deux principes dégagés par les textes et la jurisprudence. Ce sont l'inaliénabilité et l'imprescriptibilité du domaine public.

1. L'inaliénabilité du domaine public

Une personne privée peut disposer de la loi comme elle veut de la propriété et de ces biens qui peuvent être aliénés ou vendus. Il n'en va pas de même quant aux biens du domaine public. En Cote d'Ivoire le caractère inaliénable du domaine public se déduit de sa définition synthétique donné par le dernier alinéa de l'art.1er du décret de 1928 qui class dans le domaine public les biens de toute nature que le code civil et les lois françaises déclarent non susceptible de propriété privée. Un bien insusceptible de propriété privée est un bien inaliénable. Plus précisément, la loi n°84-1244 du 8 Novembre 1984 portant régime domanial des communes et de la ville d'Abidjan précisera que le domaine public de la commune ou de la ville d'Abidjan est inaliénable et imprescriptible. Ce principe protège l'autorité administrative contre elle même et les autres agissements des particuliers.

En effet, les actes de cession qui aurait été établit par l'administration sont nuls. Aussi sont nuls et de nullité absolue les biens concédés par erreur ou par fraude entre particulier et portant sur un bien du domaine public.

2. Imprescriptibilité du domaine public

Elle est le corolaire de l'inaliénabilité du domaine public. Si le transfert de la propriété du domaine public par des actes de cession est possible, il faut empêcher le transfert par la prescription. Selon l'article 2262 du code civil un occupant même de mauvaise foi devient propriété au delà de 30 ans. Sur le domaine public l'occupation prolongée ne constituera jamais une acquisition de la propriété par prescription. Le principe de l'imprescriptibilité est une protection destinée à garantir l'affectation et ne souffre d'aucune exception.

CHAPITRE II : LA GESTION DU DOMAINE PRIVE

La définition du domaine privé se fait par opposition au domaine public en ce sens que fait partie du domaine privé de l'Etat tout ce qui n'est pas classé dans le domaine public conformément à l'article 1er du décret du 29 Septembre 1928. L'article 92 delà loi n°2092 du 13 Décembre 2012 portant organisation des collectivités territoriales vient confirmer cette tentative de définition du domaine privé en partant du connu pour cerner l'inconnu. Ainsi selon le texte susvisé, le domaine privé des collectivités territoriales comprend les biens meubles et immeubles n'ayant pas le caractère public et lui ayant affecté. L'article 93 précise que le domaine public et privé de la collectivité territoriale sont soumis au même régime juridique que le domaine de l'Etat.

Ainsi, au contraire du domaine public, le domaine privé de l'autorité décentralisée peut être aliéné, créé et prescrit. Dans les agglomérations, chaque collectivité territoriale dispose d'un domaine

puissance publique.

Paragraphe 1 : Les modes d'acquisition des terres

L'Etat et les collectivités territoriales peuvent devenir propriétaire d'immeuble par achat, donation ou legs. Avec la communalisation l'Etat se désengage de la gestion foncière au profit des autorités locales élues. Dans ce cas la loi autorise le transfert de certains biens immobiliers de l'Etat à la commune ce qui n'exclut pas que la collectivité territoriale acquière elle même des terres.

1. Les biens transférés

Selon l'article 204 de la loi susvisée le domaine privé de la commune est constitué par transfert ou par cession des biens du domaine de l'Etat ou d'une autre collectivité territoriale à titre onéreux ou gratuit. Dans l'arrêt n°104 de la Cour Suprême de la Chambre Administrative du 24 Novembre 2010 les juges ont annulés ou déboutés la commune de D en ce sens que la commune de D ne rapporte pas la preuve que le terrain litigieux dont le lotissement a été réalisé par la société C fait partie du domaine privé communal comme transféré ou cédé par l'Etat dans les formes prévues par les dispositions en vigueur. Le transfert ou la cession des biens de l'Etat est autorisé par décret pris en conseil de Ministre soit à la requête de la collectivité territoriale soit à l'initiative de l'Etat. Les biens acquis dans ces conditions deviennent la propriété de la collectivité territoriale qui en assume la gestion ou l'administration conformément aux lois et règlements en vigueur. Le transfert est réalisé au moment de la création de l'entité décentralisée ou après. C'est la preuve de ce transfert qui n'a pu être rapporté dans cette affaire qui oppose la commune D à la société C. Cette affaire met en exergue les difficultés rencontrées dans la gestion des terrains dans le périmètre urbain à défaut de plan d'urbanisme directeur pour chaque ville ou commune de Cote d'Ivoire.

1. Les biens acquis

Le domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales est également constitué des acquisitions soit à titre gratuit ou à la suite de don, legs reçu et accepté soit à titre onéreux notamment par suite d'achat, d'échange, de marché. L'acquisition d'un bien par une collectivité territoriale est décidée par une délibération du conseil et transmise à l'autorité de tutelle. Selon l'alinéa 2 de l'article 208 de la loi n°2013-489 du 26 Décembre 2003 cette acquisition est conclue par le maire, le Président du conseil régional ou le gouverneur. Les biens obtenus dans ces conditions entrent définitivement dans la propriété de la collectivité qui peut en disposer librement. Ainsi les biens du domaine privé peuvent être vendus dans la mesure conditionnelle que les biens appartenaient à l'Etat. Ces biens immobiliers du domaine privé peuvent faire l'objet par exemple de lotissement de location, de concession ou de baux emphytéotiques.

Paragraphe 2 : Les modes exceptionnelles d'acquisition des terres

Outre la voie contractuelle, les personnes peuvent recourir à des procédés relevant de leur prérogative de puissance publique pour contraindre les particuliers à leur céder leur bien. Il faut distinguer à cet effet l'exception forcée à la suite d'une procédure d'expropriation et des autres modes exceptionnelles.

1. L'expropriation

C'est une procédure administrative par laquelle une personne publique oblige un particulier à lui céder la propriété de son immeuble soit pour cause d'utilité publique soit pour non mise en valeur. Assurant la gestion des terrains urbains, la loi n°2003-489 en parle aux articles 222 et 223.

1. L'expropriation pour cause d'utilité publique

En Cote d'Ivoire, le régime de l'expropriation pour cause d'utilité publique est organisé par le décret du 25 Novembre 1930 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en AOF modifié par les décrets du 24 Aout 1933 et du 9 Février 1948.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est la procédure par laquelle l'Etat force un particulier à lui céder sa propriété lorsque l'utilité publique de l'opération est déclarée et moyennant une juste et préalable indemnité. En dépit de son ancienneté le décret de 1930 protège le particulier en cas d'expropriation. La réglementation concilie les exigences de l'intérêt général et le respect du droit de la propriété individuelle.

3. Seul un immeuble faisant l'objet d'un titre régulier rentre dans le champ d'application de la procédure d'expropriation. En revanche le détenteur d'une concession provisoire ou d'une lettre d'attribution ne sera pas soumis à cette procédure mais plus tôt à celle du retrait pur et simple. Et ceci car dans cette hypothèse il n'y a jamais eu un droit de propriété au profit de l'occupant du terrain.
4. A défaut d'accord ou de cession amiable est compétent pour prononcer le transfert de la propriété du particulier à l'Etat au terme de l'article 12 du décret de 1930 le tribunal dans le ressort duquel se trouve l'immeuble à exproprier.

1. L'expropriation des terrains pour non mise en valeur

Cette procédure est prévue par la loi n°71-340 du 12 Juillet 1971 réglementant la mise en valeur des terrains urbains détenus en pleine propriété en son décret n°71-341 du 12 Juillet 1971 fixant les modalités d'application de la loi. Contrairement à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique qui est une opération dont l'objectif est d'acquérir un terrain pour la réalisation d'une œuvre d'intérêt général. L'expropriation régie par la loi susvisée apparaît comme une sanction à l'encontre de tout propriétaire défaillant au regard des obligations à sa charge.

Le fait générateur est défini par l'article 3 de la loi n°71-340 qui retient l'absence de tout investissement immobilier ou de l'insuffisance de cet investissement eu égard à l'emplacement du terrain, à sa valeur vénale. Il appartient à la commission instituée par le décret n°71-341 de préciser dans chaque cas en quoi consiste l'absence ou l'insuffisance de mise en valeur. La commission prend sa décision en tenant compte du cahier des charges puisque ni la loi ni le décret ne définit ce qu'il faut entendre par absence ou insuffisance de mise en valeur. Selon l'article 3 al.2; sont réputés insuffisamment mis en valeur les terrains urbains sur lesquels les constructions entreprises ont été abandonné depuis 5 années au jour de l'ouverture de la procédure d'expropriation. En tout état de cause cette situation est constatée 5 ans après la délivrance du titre de propriété. Le terrain ainsi exproprié fait retour en partie ou en totalité au domaine de l'Etat en vue de son utilisation à des fins économiques et sociales. Pour illégalité la C.S.C.A a annulé une décision de transfert au domaine de l'Etat prise par le ministre de la construction et de l'urbanisme dans son arrêt n°44- du 28 Mars 2012. Les juges ont retenu que les terrains urbains détenus en pleine propriété ne peuvent faire l'objet de retour au domaine privé de l'Etat que s'ils n'ont pas été mise en valeur et en respectait la procédure déterminée par la loi n°71-340 et le décret n°71-341 que la décision de transfert au domaine de l'Etat n'ayant pas été prise conjointement par le ministre de l'économie et des finances et le ministre de la construction sur la base d'un arrangement à l'amiable, est entachée d'illégalité.

B/ Les autres modes exceptionnelles

En dehors de la procédure d'expropriation il existe d'autres modes exceptionnels d'acquisition de la propriété d'un bien immobilier par l'Etat qui sont la confiscation pénale, le droit de préemption et la purge des droits coutumiers.

a) La confiscation pénale

Dans la loi n°81-640 du 31 Juillet 1981 instituant le code pénal, une distinction est faite entre la confiscation générale et la confiscation spéciale au titre des peines complémentaires. Comme peines complémentaires la confiscation générale est prononcée au terme des articles 57 à 62 du code pénal par le juge au profit de l'Etat. Celle ci porte sur tout ou partie des biens présents du condamné de quel nature qu'il soit mobilier ou immobilier, divisible ou indivisible sans toute fois qu'il puisse être portée atteinte aux droits des tiers sur les dits biens. La décision prononçant la confiscation est publiée au J.O et dans les journaux d'annonces légales à la diligence de l'administration des domaines étant une sanction la confiscation ne donnent pas lieu à indemnisation.

Le bien s'est dévolu à l'Etat. Il en est de même en cas de confiscation spéciale prévue par les articles 63 et 64 du code pénal portant sur les immeubles du condamné elle est une peine complémentaire obligatoire lorsque l'immeuble par exemple est le produit de l'infraction.

b) Le droit de préemption

Il est retenu dans certains cas (droit de préemption fiscal) à l'administration d'acquérir la propriété d'un bien lors de son aliénation par préférence à tout autre acheteur. Dès lors l'administration se substitue à l'acheteur au cours de la transaction. Le droit de préemption peut porter aussi bien sur un bien meuble comme immeuble.

Pour l'essentiel il faut retenir que la purge des droits coutumiers :

- Visent l'extinction des droits coutumiers des détenteurs sur leur sol
- Donne lieu pour ces détenteurs de ces droits à compensation en numéraire ou en nature et à indemnisation.

A 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. Ainsi cette purge est exercée par l'Etat pour son compte ou pour celui des collectivités territoriales.
- Permet à l'Etat de se constituer une réserve foncière.

l'article 4 du décret du 22 Mars 2013 énonce que les droits les droits coutumiers sur les sols dans les centres urbains et les zones d'aménagement différés sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit et nul ne peut se porter cessionnaire des dits droits sur l'ensemble du territoire national autrement dit, en milieu urbain comme sur route l'étendue du territoire seul l'Etat procède à la purge des droits coutumiers pour opérer l'acquisition des sols.

La C.A.C.S a réaffirmé ce principe dans l'arrêt n°32 du 29 Janvier 2012. La chambre a admis que la purge des droits coutumiers incombe à l'Etat à ou à ses représentants chargés de la gestion foncière que celle-ci soit intervenue avant toute attribution ou vente du terrain à un particulier lequel ne peut être tenu responsable du manquement de l'Etat à ses obligations. Qu'ainsi, le défaut de paiement des droits coutumiers est sans incidences sur la légalité du certificat de propriété qui appartient au requérant, s'ils se sentent fondés à exercer un recours de plein contentieux pour obtenir le paiement des droits coutumiers.

SECTION II: LA GESTION DES TERRES DES PARTICULIERS

Il s'agit d'examiner la gestion des terrains que l'Etat et les collectivités territoriales mettent à la disposition des particuliers en vue de leur mise en valeur en milieu urbain d'une part et la gestion des terres rurales d'autre part.

Paragraphe 1: Les terres rurales

Le domaine foncier rural est à la fois hors du domaine public, hors des périmètres urbains, hors des zones d'aménagement différés officiellement constitué et hors du domaine forestier classé.

Le domaine foncier rural est constitué de l'ensemble des terres mise en valeur ou non et quelque soit la nature de la mise en valeur. Ce domaine diminue en superficie au fur et à mesure de l'extension des zones urbaines. Le domaine foncier rural comprend:

- A titre permanent: les terres propriétés de l'Etat, les terres propriétés des collectivités publiques et des particuliers, les terres sans maître.

La loi n°98-750 du 23 Décembre 1998 relative au domaine foncier rural ainsi que ces décrets et applications fixent le cadre juridique des droits qui peuvent s'exercer sur le sol. Cette loi vise essentiellement la transformation des droits d'usages coutumiers en droit de propriété. Mais au delà de cet objectif, il y a l'instauration d'une sécurité foncière des exploitants et des investissements. L'institution d'instruments modernes d'acquisition de droit foncier. La loi promulguée le 23 Décembre 1998 et publiée au J.O le 14 Janvier 1999 institue plusieurs modes d'acquisitions de droit dans le domaine rural. Ces modes d'acquisition sont: la concession provisoire, le bail emphytéotique, le certificat foncier et le titre foncier. (Ces modes sont tous différents).

A/ La concession provisoire

Elle est réglementée par:

- Le décret n°99-595 du 13 Octobre 1999 fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres.
- L'arrêt 2164 du 9 Juillet 1936 portant aliénation des terrains domaniaux.

La concession provisoire est l'acte par lequel l'Administration entend consolider le droit d'usage

demandeur et de la parcelle de même que toutes les formalités de publicité destinée à l'information de la population. Le sous préfet devait notamment procéder à l'affichage de la requête pendant 15 jours. La population disposait alors de 2 mois pour manifester son opposition. Une instruction complémentaire était faite par insertion d'un avis de la demande de concession dans le J.O.

Si à l'issue de toute cette instruction, aucune contestation n'a été enregistrée, la concession provisoire était accordée par le ministre de l'agriculture sous réserve des droits des tiers car le concessionnaire provisoire pouvait subir le cas échéant toute modification ou éviction partielle pouvant se produire pendant la durée de la concession.

Question: Yao a obtenu une concession provisoire sous réserve des droits des tiers. Que doit-il faire pour consolider ses droits?

Le concessionnaire est tenu sauf renoncer de consolider ses droits en introduisant une requête d'immatriculation au livre foncier ou registre foncier. Cette consolidation doit intervenir dans un délai imparti dans l'acte de concession majoré de 5 ans.

Ainsi si depuis la publication de la loi foncière (loi n°2013-655 du 13 Septembre 2013) le délai a expiré, le concessionnaire à 5 ans pour consolider ses droits. La requête d'immatriculation comporte:

- Une fiche d'identification du requérant
- Un exemplaire de l'arrêté de concession provisoire
- Le procès verbal (PV) de constat de mise en valeur
- Un plan de la parcelle daté et signé par un géomètre agréé.

La requête et le dossier d'immatriculation font l'objet d'un avis dans le J.O par le conservateur de la propriété foncière. L'avis est affiché à la préfecture, à la sous préfecture au village, à la région à la commune, à la chambre d'agriculture à la direction départementale de l'agriculture et au tribunal compétent. La population a une période de 3 mois pour soulever les oppositions.

Nb: avec l'immatriculation en cas de contestation le sous préfet en sa qualité de président du comité de gestion foncière rurale saisit le comité villageois de gestion foncière qui dispose d'un mois pour régler le litige à l'amiable.

En milieu urbain on n'accorde pas le certificat foncier mais un titre foncier.

A défaut d'accord amiable, le litige est soumis à une commission spéciale présidée par le préfet du département. En cas d'accord le dossier est transmis au ministre de l'agriculture qui saisit le conservateur de la propriété foncière pour l'immatriculation au nom de l'Etat. Les terres immatriculées sont louées à l'Etat à l'ancien concessionnaire qui peut aussi demander la pleine propriété du terrain s'il est ivoirien. Passé les délais pour consolider leur droit sur les terres concédées, celles ci seront considérées comme étant sans maître et l'Etat en disposera librement.

A la différence de la concession provisoire sous réserve des droits des tiers, la concession provisoire pure et simple présuppose de l'immeuble fait au nom de l'Etat. Cette immatriculation renforce le titre juridique qui permet d'obtenir des prêts hypothécaire. Cette concession provisoire ne confère pas la propriété du terrain à son bénéficiaire, l'Etat demeurant propriétaire tant que la concession définitive n'est pas accordée. En effet, dans le délai de 3 ans accordé pour la mise en valeur, le concessionnaire doit déposer au ministre de l'agriculture le PV de constat de mise en valeur et requérir soit l'attribution de la pleine propriété soit l'octroi d'un contrat de location.

Note: différence entre concession provisoire sous réserve des droits des tiers(C.P.R.D.T) et la concession pure et simple.

C.P.R.D.T: pas encore immatriculé et l'autre déjà immatriculé

En milieu urbain c'est toujours la concession pure et simple.

Les deux produisent les mêmes effets. Pleine propriété ou location.

B/ Le bail emphytéotique

Conformément à la loi du 25 Juin 1902 le bail emphytéotique est plus un contrat de longue durée (18 à 99 ans) conclu entre l'Etat et un particulier pour l'usage du sol. Le bail emphytéotique constitue un

C/ Le certificat foncier

1. La constatation des droits coutumiers

Délivré par le préfet de département, le certificat foncier est un acte administratif qui constate les droits de son titulaire sur le domaine foncier rural coutumier. Il peut être individuel ou collectif et permet d'ouvrir la procédure d'immatriculation. L'obtention d'un certificat foncier nécessite plusieurs phases.

- **Phase A : la demande et l'ouverture de l'enquête officielle** : une demande formulée selon le formulaire définie par l'arrêté n°147 du 09 Décembre 1999 est adressé au sous préfet en sa qualité de président du comité de gestion foncière rurale. La demande comporte plusieurs éléments notamment :

° Des informations sur l'identité du demandeur

° La désignation du bien foncier coutumier

° Les informations sur l'opérateur technique

Dès réception de la demande, le sous préfet désigne un commissaire enquêteur sur proposition du directeur départemental de l'agriculture. Le sous préfet déclare l'ouverture de l'enquête par affichage en tout lieu utile au besoin de l'enquête et par communication radio diffusée.

- **Phase B : le démarrage de l'enquête et la constitution des dossiers de recensement des droits coutumiers et de délimitation de la parcelle. Le commissaire enquêteur constitue une équipe qui comprend :**

° Un représentant de conseil de village

° Un représentant du comité villageois de gestion du foncier

° Le voisin limitrophe

° Le demandeur

° Toute personne requise pour la nécessité de l'enquête (les sachant)

L'enquête aboutit à la constitution d'un dossier de délimitation comprenant un plan du bien foncier qui fait apparaître les parcelles limitrophes et effectivement un constat du bien concerné.

Cette enquête aboutit également à l'établissement d'un PV des plans récents des droits coutumiers.

- **Phase C : la publicité et la validation des dossiers d'enquête officielle.**

La validation de l'enquête est assurée par la publicité de celle-ci dans les villages concernés. La publicité s'effectue comme suit :

° annonce par affichage au village concerné, à la sous préfecture et dans les services extérieurs du ministère de l'agriculture du bien et de la date de la séance publique de présentation des résultats de l'enquête.

° Séance publique de présentation des résultats et ouverture d'un registre des oppositions et accords.

° Publicité pendant une période de 3 mois. Après 3 mois, il y'a la clôture et la remise du PV de publicité au comité de gestion foncière rurale de la sous préfecture pour validation. Cette validation est portée à la connaissance du demandeur. En cas d'invalidation le demandeur insatisfait a la possibilité d'introduire une ultime demande d'enquête dans un délai minimum de 6 mois à compter de la décision du comité de la sous préfecture.

Enfin le dossier est transmis à la direction départementale de l'agriculture pour exploitation.

- **Phase D : La délivrance et la publication du certificat foncier**

Après la validation de l'enquête, le dossier est transmis au directeur départemental de l'agriculture qui contrôle la régularité et prépare le certificat foncier qu'il soumet à la signature du préfet de

Au certificat foncier est annexé un cahier des présentant :

- ° L'obligation de mise en valeur
- ° Le cas échéant la liste des occupants de bonne foi et l'existence de servitudes
- ° Les conditions d'immatriculation au livre foncier. Le certificat foncier est publié au J.O par le préfet de département.

1. La gestion du certificat foncier

Dès la publication, le certificat foncier au titulaire ou au groupe informel la capacité d'ester en justice et d'entreprendre tous les actes de gestion relatifs au bien foncier concerné. Le certificat foncier est transmissible à cause de mort entre vifs.

En effet, en cas de décès de son titulaire le certificat foncier tombe dans la succession du défunt. Il est transmis à ses héritiers. Si le titulaire est une personne morale, le certificat foncier fait parti des actifs en cas de liquidation

Dans la transaction l'administration n'intervient que sur l'aspect foncier en vue d'authentifier l'acte (établissement du nouveau certificat foncier, publication au J.O, enregistrement, timbrage, ainsi que l'annulation du 1er certificat foncier). Le prix de la cession ait laissé à l'appréciation des parties.

Le bien foncier objet du certificat peut être loué et morcelé. Ces opérations concernent aussi bien les terres d'un titre foncier et le certificat foncier collectif.

Le bien foncier objet du certificat foncier peut être morcelé au profit des membres du groupement.

La déclaration de morcellement est faite au directeur départemental de l'agriculture qui prépare de nouveau certificat foncier.

D/ Le titre foncier ou la concession définitive

La propriété d'une terre du domaine foncier rural est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au registre ou livre foncier. L'immatriculation est faite soit au nom de l'Etat soit au nom du titulaire du certificat foncier s'il est admis à être propriétaire.

L'immatriculation est faite au nom de l'Etat dans les cas suivants :

- ° Les terres objets d'une concession (provisoire sous réserve des droits des tiers).
- ° Le titulaire du certificat foncier n'est pas admis à être propriétaire (en milieu rural seul les nationaux peuvent être propriétaires).
- ° Le délai de 3 ans n'a pas été respecté par le détenteur légal du certificat foncier qu'il soit étranger ou ivoirien.
- ° Lorsqu'il y'a un litige, relativement au morcellement d'une terre objet d'un certificat foncier collectif.

Seule la concession définitive ou l'attribution de la pleine propriété d'un terrain au profit du demandeur réalise le transfert des droits de propriété sur ladite terre. Ce transfert est matérialisé par une copie du titre foncier. **Le titre foncier est donc le document qui authentifie l'existence d'un droit de propriété d'une personne physique ou morale sur parcelle du domaine foncier rural.**

Paragraphe 2 : Les terres urbaines

La direction du domine urbain du ministère de la construction et de l'urbanisme est compétente pour la gestion des terres urbaines. La volonté de l'Etat de favoriser l'accès des citoyens à un terrain et subséquemment à un logement et à la propriété foncière s'est traduite par des actes qui s'inscrivent dans un long processus qui commence en 1936 par la procédure relative à l'aliénation des terrains domaniaux. Aujourd'hui l'ordonnance du 2 Juillet 2013 et ses textes d'applications fixant les règles d'application de la propriété des terres urbaines mettent un terme à l'application du décret n°71-74 du 16 Février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncière.

A/ La gestion des terres avant l'ordonnance du 2 Juillet 2013

Cette gestion était marquée par l'application des dispositions relatives :

- Aux procédures domaniales et foncières

provisoire ou définitif délivré par le ministre de la construction et de l'urbanisme et qui ne peut déléguer ses pouvoirs au préfet. L'article 4 du décret de 1971 renseigne sur les formalités à remplir pour l'attribution d'un terrain urbain. A cette époque l'octroi de la concession définitive sous la forme de transfert de propriété était considéré comme la récompense de la mise en valeur du terrain, l'immatriculation ayant déjà été faite au nom de l'Etat pour garantir l'origine de la propriété. La mise en valeur procédait donc de la propriété du terrain.

La procédure proprement dite commence par une demande adressée à l'autorité administrative territorialement compétente.

A cet effet, le décret 78-680 du 18 Aout 1978 portant réglementation de la procédure d'attribution des lots de terrains urbains précise les droits et obligations des pétitionnaires.

1. L'attribution des terrains urbains

La mise à disposition d'un terrain domanial urbain est matérialisé par la délivrance d'une lettre d'attribution régit par le décret n°78-690 du 18 Aout 1978.

La lettre d'attribution est un acte par lequel l'administration signifie à une personne physique ou morale son intention de lui conférer une parcelle de son domaine privé moyennant le versement d'un prix et l'engagement de procéder à la mise en valeur du terrain.

La lettre d'attribution est réglementée outre le décret du 18 Aout 1978 par le décret 2005-261 du 27 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 de compétence de l'Etat aux collectivités territoriales. Conformément au texte ci-dessus, l'attribution des actes d'habitation est consentie par le conseil de district, par les communes situées sur le territoire du district et par le conseil municipal pour les communes hors du périmètre d'un district. La délivrance des documents d'attribution ne peut porter que sur les terrains des lotissements réalisés par la commune ou cédés de celle-ci. Le dossier de demande d'habitation à usage d'attribution est déposé au près des services de la commune contre récépissé. La commune a également le pouvoir de retrait du lot à usage d'habitation insuffisamment ou non mise en valeur. Dans l'esprit du décret du 16 Février 1971 et du décret du 18 Aout 1978, l'attributaire devait mettre en valeur sa parcelle avant d'obtenir le titre définitif de propriété. Mais en 2002 la loi de finances n°2002-156 du 15 Mars 2002 viendra simplifier la procédure d'accès à la propriété foncière urbaine.

1. La délivrance du certificat de propriété

L'article 36 de l'annexe fiscale de la loi n°2002-156 du 15 Mars 2002 permet d'établir le titre de propriété d'un terrain urbain sans recourir à la mise en valeur. Le constat de mise en valeur, l'arrêté de construction définitive et la copie du titre foncier sont supprimés.

Ainsi dès le paiement du prix de la cession et des taxes foncières, un certificat de propriété en lieu et place de la copie du titre foncier est établi par l'administration au nom du demandeur qui sollicite la propriété du terrain.

Peuvent bénéficier de la nouvelle procédure :

- Les détenteurs d'un arrêté de concession provisoire
- Le détenteur d'une lettre d'attribution délivrée après l'entrée en vigueur de la loi de finances de 2002.
- Les détenteurs d'actes administratifs de vente émanant de l'ex Direction de Contrôle des Grands Travaux), de l'ex Service des Ventes Immobilières, de l'Agence de Gestion Foncière.

QUELQUES SUJETS D'EXAMENS

Répondre aux questions suivantes :

1. Monsieur Gbeleto avait obtenu un arrêté de concession provisoire sous réserve des droits des tiers pour un terrain rural sis à Zaiboyo. Il voudrait consolider ses droits afin d'éviter les revendications des tiers.

Donnez-lui les orientations nécessaires à cet effet.

1. La CIE voudrait établir une servitude au profit de ses équipements notamment les lignes

contenu depuis l'adoption de la loi foncière de 1998 ?

1. Pourquoi dit-on que la force probante de l'inscription n'est pas absolue contrairement à l'immatriculation ?
2. Qu'est ce qu'une terre sans maitre selon la loi foncière de 1998 ?
3. Après l'immatriculation d'un immeuble, les tiers disposent ils d'un recours ?
4. Précisez les différences essentielles entre la concession provisoire sous réserve des droits des tiers et la concession pure et simple.
5. Monsieur Gbeleto avait obtenu un arrêté de concession provisoire sous réserve des droits des tiers pour un terrain rural sis à Zaiboyo. Il voudrait consolider ses droits afin d'éviter les revendications des tiers.

Donnez-lui les orientations nécessaires à cet effet.

1. Pourquoi dit-on que l'immatriculation rend le titre foncier inattaquable ?
1. Monsieur TCHIFFY avait obtenu un arrêté de concession provisoire sous réserve des droits des tiers pour un terrain rural sis à Zaiboyo. Il voudrait consolider ses droits afin d'éviter les revendications des tiers.

Donnez-lui les orientations nécessaires à cet effet.

1. Qu'est ce qu'une terre sans maitre selon la loi foncière de 1998 ?
2. Au cours d'une tournée de sensibilisation monsieur le sous préfet de Zagoue vous demande de faire l'exposé sur l'obtention du certificat foncier.
3. Décrivez la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.
4. Quels sont les différents cas dans lesquels l'immatriculation d'une terre est faite au nom de l'Etat en milieu rural ?
5. Définissez le domaine foncier rural et citez les différentes catégories de terre dudit domaine.
6. Quelles sont les formes d'occupations du domaine public. Caractérisez-les

Partager cet article

Repost 0 

S'inscrire à la newsletter

Vous aimerez aussi :



[DROIT DES ORGANISATIONS INTERNATIONNALES\(DOI\)](#)



DROIT DES REGIMES MATRIMONIAUX(DRM)

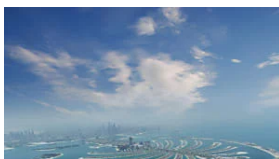


DROIT DES SUCCESSIONS ET LIBERALITES



DROIT DU COMMERCE INTERNATIONAL

À lire aussi



Recommandé par



COURS DE DROIT JUDICIAIRE PRIVE

DROIT FISCAL GENERAL 2014-2015

Commenter cet article

Anonyme [Changer d'utilisateur](#)

Nom

Email

Site Web

Votre commentaire

[Confidentialité](#) - [Conditions](#)

Voir le profil de [tape elie daniel](#) sur le portail Overblog – [Créer un blog gratuit sur Overblog](#) – [Top articles](#) – [Contact](#) – [Signaler un abus](#) – [C.G.U.](#) – [Rémunération en droits d'auteur](#) – [Offre Premium](#) – [Cookies et données personnelles](#)