

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL

COMMISSION AD HOC

**PREMIERE SESSION
ORDINAIRE 1997**

**PROJET DE LOI RELATIF AU
DOMAINE FONCIER RURAL**

R A P P O R T

Présenté

AU NOM DE LA COMMISSION TEMPORAIRE
PAR MONSIEUR **JEAN APHING KOUASSI**
RAPPORTEUR AD HOC

Avril 1997

Par lettre n°269/SGG/CF/MM du 02 décembre 1996, Monsieur le Président de la République a soumis à l'avis du Conseil Economique et Social le projet de Loi relatif au Domaine Rural.

Dans le cadre de cette étude, la Commission des Affaires Agricoles et Domaniales élargie, présidée par Monsieur OKA AMANI Mathurin, a bénéficié de l'audition de Monsieur le Commissaire du Gouvernement, Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales, M. KONAN KOUASSI Lambert.

La Commission lui adresse ses remerciements pour cette contribution.

Le texte qui est soumis au Conseil Economique et Social appelle les observations et suggestions suivantes :

Un certain nombre d'articles font double emploi et doivent de ce fait être regroupés; et d'autres gagneraient à être supprimés pour des motifs de fond. Ainsi :

- 1) Il est proposé de supprimer dans l'intitulé de la Loi l'expression «Foncier», pour bien distinguer la Législation Domaniale de la Législation Foncière, celle-ci concernant la Publicité des droits immobiliers au Livre Foncier. Par contre la Législation Domaniale définit les règles de gestion des propriétés de l'Etat c'est-à-dire du Domaine de l'Etat, ce qui est bien l'objet du projet soumis à la Commission.

2) La Commission estime :

- d'une part, qu'avant de proposer de nouveaux textes, il aurait fallu indiquer les dispositions actuelles qui ne donnent pas satisfaction, et qui constituent un obstacle au développement économique. A partir de cette évaluation de l'existant, il aurait été possible de proposer des réformes motivées.
- d'autre part que l'introduction de concepts nouveaux, tels que le certificat foncier rural et les caractéristiques qui s'y rattachent risquent de créer plus de problèmes qu'elle n'en résout.

Aux termes des dispositions du projet de loi, ces certificats assortis d'un cahier de charges, peuvent faire l'objet de modification ou de retrait pur et simple. Nous nous permettons de douter de la mise en application effective de telles dispositions, car nous ne voyons pas comment les populations rurales, «propriétaires de leurs terres», propriété désormais consacrée par la détention d'un certificat foncier rural, pourront admettre d'être dépossédées pour défaut de mise en valeur. Comme on peut le constater, l'institution de ce certificat foncier rural, loin de contribuer à la gestion efficace des terres rurales, risque d'engendrer d'autres difficultés aux conséquences insoupçonnables.

Par ailleurs, au plan juridique, ce certificat n'a aucune valeur. Le fait de sa publication au Journal Officiel ne lui confère pas la capacité juridique. Seules l'immatriculation et l'inscription au Livre Foncier donnent la pleine capacité juridique.

Au regard de ce qui précède, il apparaît que le certificat foncier rural qui constitue la trame du projet de loi est un document sans valeur juridique et susceptible non seulement de créer la confusion mais surtout de constituer un obstacle à l'application de la loi.

Quant aux dispositions concernant la rétroactivité de la loi aux personnes physiques non ivoiriennes propriétaires de terres et l'interdiction faite aux personnes morales d'accéder à la propriété foncière, elles soulèvent des objections d'ordre juridique, politique et diplomatique.

D'abord sur le plan juridique, l'application de la présente loi en son article 26 aux personnes physiques non ivoiriennes équivaldrait à une expropriation pure et simple, sans aucune compensation. Elle est en contradiction avec les dispositions contenues dans le Préambule de la Constitution qui garantit le respect de la propriété individuelle.

Ensuite sur le plan politique, la dépossession des héritiers des personnes physiques non ivoiriennes du simple fait de leur nationalité va placer notre pays dans une situation diplomatique difficile.

Nous comprenons l'esprit de la loi qui veut désormais réserver l'accès à la propriété foncière aux seuls nationaux ivoiriens. Dans ce cas, la loi peut interdire l'accès des personnes physiques non ivoiriennes à la propriété foncière à compter de sa promulgation. Par contre, celles qui sont déjà propriétaires antérieurement à la promulgation de la présente loi doivent le demeurer.

En ce qui concerne l'interdiction faite aux personnes morales d'accéder à la pleine propriété, elle peut constituer un obstacle à l'investissement dans le domaine agricole et agro-industriel. Dans la mesure où la personne morale ne peut apporter en garantie tout ou partie des terres, les établissements de crédit seront réticents à financer les investissements.

Au moment où le Chef du Gouvernement fait une cour assidue aux investisseurs étrangers, il n'est peut-être pas opportun de prendre des dispositions aussi radicales.

C'est pourquoi, nous suggérons que les personnes morales de droit ivoirien et dont le capital est détenu à 51 % au moins par des personnes physiques ivoiriennes puissent accéder à la pleine propriété. De telles dispositions, si elles sont acceptées, permettront, à la fois, de sécuriser les investisseurs et de favoriser le partenariat avec les ivoiriens.

En l'absence du document d'évaluation ci-dessus évoqué et malgré les réserves relatives au certificat foncier, il a été procédé à l'examen du projet proposé avec les observations et suggestions ci-après:

CHAPITRE I

DEFINITION ET COMPOSITION DU DOMAINE RURAL

| ANCIEN ARTICLE | OBSERVATIONS | ARTICLE NOUVEAU |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ARTICLE 1ER</u></p> <p>Le domaine foncier rural, ci-après dénommé "le Domaine" est constitué par l'ensemble des terres mises ou non en valeur et quelle que soit la nature de la mise en valeur.</p> <p>Il constitue un patrimoine national que toute personne physique ou morale peut accéder. Toutefois, seuls l'Etat, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes ont vocation à en être propriétaires.</p> <p>Le domaine foncier rural est à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hors du domaine public, - hors des périmètres d'urbanisme, - hors des zones d'aménagement différencié officiellement constituées, - hors des lotissements, - hors du domaine forestier classé. | <p>1. Le Domaine Rural ne comporte pas «l'ensemble des terres», mais seulement les propriétés de l'Etat qu'elles soient immatriculées au Livre Foncier ou non.</p> <p>Il existe des terres qui sont inscrites au Livre Foncier comme propriété des particuliers.</p> <p>D'autres terrains sont encore de statut coutumier et restent soumises à la gestion des Chefs de terre.</p> <p>2. L'expression de patrimoine national est imprécise. Il convient de parler de «propriété» de l'Etat ou de «Domaine» de l'Etat.</p> <p>3. L'article précise que «toute personne physique ou morale peut accéder» à ce Domaine de l'Etat.</p> | <p><u>ARTICLE 1ER</u></p> <p>«Le Domaine Rural est constitué par l'ensemble des terres qui sont propriétés de l'Etat, qu'elles soient immatriculées ou non» et situées en dehors des périmètres urbains.</p> |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Il faut souligner que ce n'est qu'une possibilité, l'Etat peut céder son Domaine aux particuliers, lorsque cette concession est utile pour le développement</p> <p>4. Le deuxième alinéa dispose que «seuls l'Etat, les collectivités publiques et les personnes physiques Ivoiriennes ont vocation à en être propriétaire».</p> <p>Une telle disposition paralyserait toute l'action. Le premier motif s'efface d'après les investisseurs qui peuvent avoir besoin d'une propriété hypothécable.</p> | |
| <p><u>ARTICLE 2</u></p> <p>Le domaine est composé :</p> <p>à titre permanent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des terres propriétés de l'Etat, - des terres propriétés des collectivités publiques et des particuliers, - des terres sans maître. <p>à titre transitoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des terres du domaine coutumier, - des terres du domaine concédé par l'Etat à des collectivités publiques et des particuliers. | <p>1. Le Domaine de l'Etat ne peut comprendre que les propriétés de l'Etat. Les terrains propriétés des collectivités publiques ou des particuliers ne font pas partie, par définition, du Domaine de l'Etat. Il s'agit de propriétés privées et non de propriétés de l'Etat.</p> <p>2. L'expression «Domaine Coutumier» n'est pas juridique. Les terres soumises au régime foncier coutumier ne font pas partie des propriétés de l'Etat, même pas à titre transitoire.</p> <p>3. Les terres qui sont concédées par l'Etat à titre définitif sont sorties définitivement du Domaine de l'Etat. Il s'agit d'un</p> | <p><u>ARTICLE 2</u></p> <p>«Le Domaine Rural est composé des immeubles qui appartiennent à l'Etat, des terres sans maître, ainsi que des terres qui n'ont fait l'objet d'aucune mise en valeur depuis 10 ans».</p> |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | transfert de propriété de l'Etat aux collectivités publiques ou aux particuliers. | |
| <p><u>ARTICLE 3</u></p> <p>Le domaine coutumier est constitué de l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des droits coutumiers conformes aux traditions, - des droits coutumiers cédés à des tiers. | <p>1. L'expression Domaine coutumier n'est pas juridique. C'est l'un ou l'autre. Ou les terres concernées font partie du Domaine de l'Etat, c'est-à-dire de ses propriétés, où elles sont en dehors des propriétés de l'Etat, comme soumises au coutumier et gérées par les chefs de terres.</p> <p>2. Les droits coutumiers ne peuvent être cédés à des tiers. Ils peuvent seulement faire l'objet de purge de droits coutumiers au profit de l'Etat, qui accorde ensuite le terrain sous forme de concession provisoire avec accès à la concession définitive après mise en valeur, conformément aux dispositions du Décret du 16 Février 1971.</p> | <p><u>ARTICLE 3</u></p> <p>«Les terres rurales qui ne font pas parties du Domaine de l'Etat, continuent à être soumises au coutumier.</p> |

CHAPITRE II

SECTION I - LA PROPRIETE DU DOMAINE RURAL

| ANCIEN ARTICLE | OBSERVATIONS | ARTICLE NOUVEAU |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ARTICLE 4</u></p> <p>La propriété d'une terre du domaine s'acquiert par immatriculation, achat, succession, donation entre vifs ou testamentaire ou par l'effet d'une obligation.</p> | <p>1. Il est inexact de dire que la «propriété d'une terre s'acquiert par l'immatriculation. L'immatriculation ne fait que publier au Livre Foncier un droit de propriété préexistant.</p> <p>2. Il est exact par contre que la propriété d'une terre du Domaine de l'Etat peut être acquise par achat, si l'Etat est disposé à céder sa propriété à des particuliers dans le cadre des procédures prévues par la réglementation domaniale.</p> <p>3. Il est inexact d'affirmer que le Domaine de l'Etat peut être acquis par des successions ou des donations entre vifs ou testamentaires. Les propriétés de l'Etat ne peuvent pas faire l'objet de successions.</p> <p>L'Etat ne peut céder ses propriétés que dans le cadre des dispositions prévues par la réglementation domaniale.</p> | <p><u>ARTICLE 4</u></p> <p>«La propriété d'une terre du Domaine de l'Etat s'acquiert dans le cadre des dispositions de la réglementation domaniale» c'est-à-dire sous forme d'une concession provisoire avec accès à la concession définitive après mise en valeur dûment constatée.</p> |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ARTICLE 5</u></p> <p>La propriété d'une terre du domaine est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au Registre Foncier ouvert à cet effet, par l'Administration</p> | <p>1. Il est inexact de dire que la propriété d'une terre du Domaine «est établie» à partir de l'immatriculation de cette terre au Registre Foncier».</p> <p>2. L'immatriculation consolide un droit de propriété préexistant qui est confirmée après une procédure terminée sans opposition.</p> | <p><u>ARTICLE 5</u></p> <p>«Les droits de propriétés du Domaine Rural sont inscrits au Livre Foncier après une procédure d'immatriculation terminée sans opposition ou après mainlevée des oppositions».</p> |
| <p><u>ARTICLE 6</u></p> <p>Les terres qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat et son gérés suivant les dispositions de l'article 18 ci-après. Si ces terres ne sont pas immatriculées, il y est procédé aux frais du locataire ou de l'acheteur.</p> <p>Outre les terres objets d'une succession ouvertes depuis plus de trois ans et non réclamées, sont considérées comme sans maître les terres non immatriculées sur lesquelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit des droits coutumiers exercés de façon paisible et continue n'ont pas été constatées dix ans après la publication de la présente loi; - Soit les droits du concessionnaire n'ont pu être consolidés trois ans après le délai imparti pour réaliser la mise en valeur imposée par l'acte de concession. | <p>1. Cet article 6 reprend l'article 2 qui définissait déjà la composition du Domaine de l'Etat.</p> <p>Les terres qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat. Mais, la preuve de l'absence de maître est pratiquement impossible ; il n'existe pas de terre sans maître, toutes les terres ayant des maîtres.</p> <p>Devant cette difficulté de preuve, l'article 1^{er} du Décret-loi du 15 Novembre 1935 a ajouté aux terres sans maître, qui sont propriétés de l'Etat, les terres qui «sont inexploitées ou inoccupées depuis plus de 10 ans».</p> <p>2. Ces terres sans maître ou inexploitées depuis plus de 10 ans, qui appartiennent à l'Etat d'après la législation domaniale, sont en effet immatriculées au nom de l'Etat. L'immatriculation</p> | <p><u>ARTICLE 6</u></p> <p>«Les terres qui n'ont pas de maître sont immatriculées au Livre Foncier au nom de l'Etat et gérées conformément aux dispositions de la réglementation Domaniale</p> |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>publie au Livre Foncier le droit de propriété de l'Etat.</p> <p>3. L'immatriculation au nom de l'Etat ne se fait pas au frais du locataire ou de l'acheteur, puisqu'à ce stade de la procédure, il n'y a encore ni locataire ni acheteur.</p> <p>L'Etat ne donne ou ne vend à des particuliers qu'après immatriculation de la terre au nom de l'Etat</p> <p>4. Les successions non réclamées n'appartiennent à l'Etat qu'après la prescription de 30 ans; réduire ce délai à 3 ans risque d'être ressenti comme à une atteinte aux droits de propriété privée.</p> <p>5. Le défaut de maître n'est pas constaté par un acte administratif, mais par la procédure d'immatriculation.</p> | |
| <p><u>ARTICLE 7</u></p> <p>Les droits coutumiers sont constatés au terme d'une enquête officielle réalisée par les autorités administratives ou par délégation de celles-ci, soit en exécution d'un programme d'intervention, soit à la demande des personnes concernées.</p> <p>Les enquêtes officielles prévues ci-dessus sont réglementées par l'autorité administrative qui veille à</p> | <p>1. Les droits coutumiers ne sont plus constatés par une procédure administrative. Cette procédure prévue par l'article 90 du Décret-loi foncier a été supprimée sur demande des Sous-Préfets et des détenteurs coutumiers eux-mêmes, qui la ressentent comme une procédure compliquée et inutile, par simple interprétation de la législation en vigueur.</p> | <p><u>ARTICLE 7</u></p> <p>«Les terrains objets de droits coutumiers sont immatriculés au nom de l'Etat après purges des droits des tiers, puis accordés en concession provisoire avec accès à la concession définitive après mise en valeur».</p> |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>prendre toutes dispositions garantissant la crédibilité des constats.</p> | <p>Il est proposé de ne pas rétablir cette complication de procédure heureusement supprimée, car elle a été considérée comme faisant double emploi avec la procédure d'enquête domaniale préalable à l'octroi de la concession provisoire.</p> <p>2. L'immatriculation au nom de l'Etat du Domaine Rural se fait actuellement directement sur simple demande du Directeur du Domaine Rural adressée au Conservateur de la Propriété Foncière.</p> <p>Il est proposé de conserver cette procédure simple et directe et de ne pas revenir à la complication antérieure du certificat administratif coutumier de l'article 90 du Décret Foncier.</p> | |
| <p><u>ARTICLE 8</u></p> <p>Le constat d'existence continue et paisible de droits coutumiers donne lieu à délivrance par l'autorité administrative d'un certificat foncier collectif ou individuel permettant d'ouvrir la procédure d'immatriculation aux clauses et conditions fixées par décret.</p> | <p>1. Le constat d'existence de droits coutumiers de l'article 90 du Décret Foncier ayant été supprimé sur demande des Sous-Préfets et des détenteurs coutumiers, pour simplifier les procédures, il est proposé de ne pas le rétablir, pour ne pas revenir à la complication antérieure.</p> <p>2. Il n'est plus nécessaire d'établir, comme le prévoyait l'article 90 du Décret Foncier, un certificat de détenteur coutumier pour engager la procédure</p> | <p><u>ARTICLE 8</u></p> <p>«L'immatriculation au nom de l'Etat des terrains ruraux est réalisée sur simple demande du Directeur du Domaine Rural adressée au Conservateur de la Propriété Foncière».</p> |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>d'immatriculation. Celle-ci est réalisée au vu d'une simple demande du Directeur du Domaine Rural au Conservateur de la Propriété Foncière, sans aucune formalité préalable.</p> <p>Il n'est donc pas nécessaire de retenir la disposition prévue par cet article d'après lequel l'immatriculation n'est pas possible sans constat préalable de droits coutumiers. Ces droits se révèlent au cours de la procédure d'immatriculation.</p> | |
| <p><u>ARTICLE 9</u></p> <p>Les Certificats Fonciers collectifs sont établis au nom de collectiviités officiellement existantes ou de groupements d'ayants-droit dûment identifiés.</p> <p>A chaque Certificat Foncier est joint un cahier des charges précisant les obligations de mise en valeur. En cas de non respect de ce dernier, le Certificat Foncier peut être retiré ou ramené à la superficie correctement mise en valeur.</p> | <p>1. Il est proposé de ne pas rétablir, le certificat foncier de l'article 90 du décret foncier car il compliquerait toute la procédure d'immatriculation.</p> <p>2. L'obligation de mise en valeur ne résulte pas du certificat foncier, mais de l'arrêté de concession provisoire, lequel ne peut être retiré qu'après une mise en demeure dûment notifiée.</p> <p>Un jugement du Tribunal de Première Instance d'Abidjan a condamné les Grands Travaux à 500.000 F de dommages intérêts pour n'avoir pas respecté cette procédure de la mise en demeure préalable.</p> | <p><u>ARTICLE 9</u></p> <p>Les terrains du domaine de l'Etat ne peuvent être attribués qu'à des personnes physiques ivoiriennes ou à des personnes morales de droit ivoirien dont le capital social est détenu, de façon permanente, à 51 % au moins, par des personnes physiques ivoiriennes, sous forme de concession provisoire, avec obligation de miise en valeur. La concession provisoire peut être retirée pour non respect de cette obligation après une mise en demeure dûment notifiée.</p> |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ARTICLE 10</u></p> <p>Les groupements prévus ci-dessus sont représentés par un gestionnaire désigné par les membres et dont le nom est mentionné par le Certificat Foncier</p> <p>Ils constituent des entités <i>suis generis</i> exerçant des droits collectifs sur des terres communautaires.</p> <p>L'obtention d'un Certificat Foncier confère au groupement la capacité juridique d'ester en Justice et d'entreprendre tous les actes de gestion foncière dès lors que le certificat est publié au Journal Officiel de la République.</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Les attributaires de terrain au nom de l'Etat ne peuvent être représentés que par leurs gestionnaires légaux, c'est-à-dire désignés par leurs assemblées générales. 2. Les collectivités coutumières n'avaient de représentants de droit écrit qu'après leur constitution en organisme de droit public, comme prévu par la loi. En attendant la création de ces personnalités juridiques, les collectivités coutumières peuvent obtenir l'attribution de terres par arrêtés ministériels. <p>La gestion des terres collectives peut être modifiée par des dispositions de l'arrêté ministériel d'affectation avec l'accord de la collectivité coutumière concernée».</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. La délivrance d'un certificat foncier ne peut pas conférer à un groupement coutumier le droit d'ester en Justice et d'entreprendre tous les actes de gestion foncière. Ce droit ne peut être conféré que par une loi et son Décret 4. La publicité d'un certificat foncier au journal officiel ne lui donne pas des pouvoirs qu'il n'a pas reçus de la loi. | <p><u>ARTICLE 10</u></p> <p>En attendant que les collectivités coutumières soient toutes de la personnalité juridique du droit écrit, la gestion de leurs terres est effectuée par Arrêtés ministériels, en accord avec les dites collectivités.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

SECTION II

LA CONCESSION DU DOMAINE RURAL

| ANCIEN ARTICLE | OBSERVATIONS | ARTICLE NOUVEAU |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ARTICLE 11</u></p> <p>Le Domaine concédé est constitué des terres concédées par l'Etat à titre provisoire antérieurement à la date de publication de la présente loi.</p> | <p>1. Le texte proposé que le domaine concédé est constitué par les «terres concédées par l'Etat». C'est une vérité de la Palisse, c'est évident.</p> <p>2. Il s'agit bien sur des concessions accordées avant la présente loi.</p> | <p><u>ARTICLE 11</u></p> <p>«Les terrains concédées à des particuliers sous forme de concession provisoire restent propriété de l'Etat jusqu'à la concession définitive, qui réalise le transfert de propriété de l'Etat aux particuliers.</p> |
| <p><u>ARTICLE 12</u></p> <p>Tout concessionnaire d'une terre non immatriculée peut en réquerir l'immatriculation.</p> <p>La requête d'immatriculation est publiée au Journal Officiel de la République, à la Préfecture, Sous-Préfecture, Commune et Chambre d'Agriculture régionale concernées ou les contestations sont reçues pendant un délai de trois mois.</p> <p>A défaut de contestation et après finalisation des opérations cadastrales, il est procédé à l'immatriculation de la terre qui se trouve ainsi purgée de tout droit d'usage.</p> | <p>Ce n'est pas le concessionnaire d'une terre qui demande l'immatriculation, mais le Directeur du Domaine Rural, représentant de l'Etat, puisque l'immatriculation se fait au nom de l'Etat.</p> <p>Les contestations au cours de la procédure d'immatriculation de 3 mois ne sont pas reçues par les chambres d'agriculture régionales, mais par le Conservateur de la Propriété Foncière.</p> <p>En cas d'oppositions, celles-ci ne sont pas «instruites suivant les procédures définies par l'autorité compétente», comme dit le</p> | <p><u>ARTICLE 12</u></p> <p>«Les immatriculations des terrains ruraux sont effectuées au vu de réquisitions adressée par le Directeur du Domaine Rural au Conservateur de la Propriété Foncière».</p> |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>En cas de contestations, celles-ci sont instruites suivant les procédures définies par l'autorité compétente.</p> | <p>texte proposé, mais par le Tribunal de Première Instance comme le prévoit le Décret-loi foncier du 26 juillet 1932.</p> | |
| <p><u>ARTICLE 13</u></p> <p>Sauf à l'autorité administrative d'en décider autrement, l'immatriculation prévue à l'article 12 ci-dessus est faite au nom de l'Etat.</p> <p>Les terres ainsi nouvellement immatriculées sont louées ou vendues à l'ancien concessionnaire ainsi qu'il est dit à l'article 18 ci-après.</p> | <p>1. Il n'appartient donc pas à une autorité administrative quelconque d'en «décider autrement».</p> | <p><u>ARTICLE 13</u></p> <p>«L'immatriculation des terrains est faite au nom de l'Etat».</p> |
| <p><u>ARTICLE 14</u></p> <p>Tout concessionnaire d'une terre immatriculée doit solliciter, de l'Administration, l'application à son profit de l'article 18 ci-après.</p> | <p>1. Il n'appartient pas à un particulier de demander à l'Administration l'application de la loi.</p> <p>2. Il lui suffit de demander l'attribution du terrain dont il veut réaliser la mise en valeur.</p> | <p><u>ARTICLE 14</u></p> <p>«Toute personnes physique ou morale ivoirienne peut demander à l'Administration du Domaine Rural une concession des terres dont il s'engage à réaliser la mise en valeur».</p> <p>Nul ne peut détenir, en pleine propriété plus de 100 hectares de superficie.</p> |
| <p><u>ARTICLE 15</u></p> <p>Tout contrat de location d'une terre immatriculée au nom de l'Etat se transfère par l'Administration sur demande expresse du cédant et sans que ce transfert puisse constituer une violation des droits des tiers</p> | <p>1. Il est évident qu'une concession n'est accordée à un particulier que sur sa demande et que l'Administration des Domaines n'accorde jamais des concessions d'office, car elles imposent aux</p> | <p><u>ARTICLE 15</u></p> <p>«Les concessions provisoires peuvent être transférées qu'après autorisation préalable de l'Administration des Domaines. Les cessions entre particuliers sont nulles de nullité absolue».</p> |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les concessions provisoires ne peuvent être transférées.</p> <p>La cession directe du contrat par le locataire et la sous-location sont interdites.</p> | <p>particuliers des obligations de mise en valeur qu'il doit accepter de réaliser s'il en a les capacités financières.</p> <p>Les concessions provisoires peuvent être transférées; c'est une pratique prévue par la réglementation domaniale, pour les cas où le concessionnaire provisoire n'a plus les moyens financiers d'achever la mise en valeur. Mais le transfert n'est valable qu'après autorisation préalable de l'Administration d'après l'article 37 de la réglementation domaniale actuelle.</p> | |
| <p><u>ARTICLE 16</u></p> <p>Les propriétaires de terrains ruraux en disposent librement dans les limites de l'article 1 ci-dessus.</p> <p>Ils peuvent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les louer, - les vendre, les donner ou les léguer, à l'Etat, à des collectivités publiques ou à des personnes physiques ivoiriennes, tous actes dont l'Administration chargée du domaine rural doit être informée. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Il est évident que les propriétaires peuvent disposer librement de la propriété, dans le cadre de la légalité. 2. Ces propriétés étant sorties du Domaine de l'Etat pour constituer des propriétés privées, soumises au droit privé, l'Administration des domaines n'est plus en droit d'intervenir dans sa gestion. 3. Il n'appartient pas aux particuliers d'informer l'Administration du Domaine de ces transactions privées. 4. L'interdiction de cession à des étrangers des terrains | <p><u>ARTICLE 16</u></p> <p>«Après concession définitive, les particuliers sont libres de disposer de leurs propriétés sauf à respecter la légalité».</p> |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>qui constituent des propriétés privées est contraire à tous les principes de droit privé et à la Constitution ivoirienne du 3 novembre 1960 qui rappelle dans son préambule le principe du respect de la propriété privée tel qu'inscrit dans la déclaration universelle des droits de l'ONU de 1948.</p> | |
| <p><u>ARTICLE 17</u></p> <p>Le Certificat Foncier peut être cédé, en tout ou en partie, par acte authentifié par l'autorité administrative, à un tiers, ou lorsqu'il est collectif, à un membre de la collectivité ou du groupement.</p> <p>Une telle cession est irrévocable.</p> | <p>1. Le certificat coutumier administratif de l'article 90 du Décret-Loi Foncier ayant été supprimé et remplacé par la concession provisoire, l'Administration des Domaines peut autoriser les transferts, après avoir vérifié les conditions financières et juridiques du transfert, afin d'éviter des litiges, comme celui dont est saisi actuellement le Tribunal de 1^{ère} Instance, d'Abidjan, où un concessionnaire provisoire demande à l'Administration une indemnité de 85 millions pour avoir transféré ses impenses sans recevoir aucun remboursement de ces impenses.</p> <p>2. Une cession de concession est toujours irrévocable, si elle a été réalisée légalement, sinon l'autorité judiciaire peut annuler la convention.</p> | <p><u>ARTICLE 17</u></p> <p>«Les concessions provisoires peuvent être cédées par arrêté ministériels de transfert, après évaluation et remboursement des impenses.</p> |

CHAPITRE III

GESTION ET MISE EN VALEUR DU DOMAINE RURAL DE L'ETAT

SECTION I GESTION DU DOMAINE RURAL DE L'ETAT

| ANCIEN ARTICLE | OBSERVATIONS | ARTICLE NOUVEAU |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><u>ARTICLE 18</u></p> <p>Aux conditions générales de la présente loi et à celles qu'elle fixe par décret, l'Administration peut, à l'exclusion de toute autre acte de gestion, louer ou vendre les terres rurales immatriculées au nom de l'Etat.</p> | <p>1. L'Administration des Domaines n'est pas obligée de se limiter à la location et à la vente comme le prévoit ce texte. Elle peut utiliser d'autres mode de mise à la disposition de terrain à des investisseurs à des conditions à fixer dans chaque cas particulier. Il ne faut donc pas exclure les autres modalités et ne pas limiter la liberté d'action de l'Administration en matière de gestion du Domaine de l'Etat.</p> | <p style="text-align: center;"><u>ARTICLE 18</u></p> <p>«L'Administration peut louer ou vendre les terres rurales immatriculées au nom de l'Etat, ou les mettre à la disposition des investisseurs par tout autre modalité juridique».</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>ARTICLE 19</u></p> <p>Les actes de gestion prévus à l'article 18 ci-dessus sont des contrats conclus directement entre l'Administration et les personnes concernées.</p> <p>Les contrats de location sont à durée déterminées et</p> | <p>1. Le texte ne prévoit comme modalité de gestion du Domaine de l'Etat que des contrats. Il est préférable de ne pas se priver de la possibilité des actes unilatéraux comme les concessions provisoires et définitives par arrêtés</p> | <p style="text-align: center;"><u>ARTICLE 19</u></p> <p>«Les terrains Ruraux sont attribués en concession provisoire, avec obligation de mise en valeur dans un délai déterminé».</p> <p>«Si la mise en valeur n'est pas réalisée dans le délai prévu, le terrain fait retour</p> |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>comportent obligatoirement des clauses de mise en valeur. En cas de non respect de ces dernières, le contrat est purement et simplement résilié ou ramené à la superficie effectivement mise en valeur.</p> <p>En cas de résiliation, les impenses faites par le locataires sont cédées par l'Etat au nouveau locataire et le produit de la vente est remis au locataire défaillant après déduction des frais éventuels.</p> | <p>ministériels.</p> <p>2. En cas de non réalisation de la mise en valeur imposée par le contrat, ce texte prévoit la résiliation pure et simple du contrat.</p> <p>Or, cette résiliation exige une mise en demeure, puis un jugement de résiliation ce qui est bien plus compliqué que la procédure purement administrative de l'arrêté de retour au Domaine après une mise en demeure dûment notifiée.</p> <p>3. Le texte prévoit aussi la destination des impenses réalisées en cas de résiliation de l'attribution. Il y a cession par l'Etat et restitution du prix à l'ancien attributaire.</p> | <p>au Domaine de l'Etat après une mise en demeure dûment notifiée.</p> <p>«Les impenses réalisées sont vendues, et le montant est remis à l'attributaire défaillant».</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

SECTION II
MISE EN VALEUR DU DOMAINE RURAL DE L'ETAT

| ANCIEN ARTICLE | OBSERVATIONS | ARTICLE NOUVEAU |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ARTICLE 20</u></p> <p>La mise en valeur d'une terre résulte de la réalisation soit d'une opération de développement agricole soit de toute autre opération réalisée en préservant l'environnement et conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les opérations de développement agricole concernent notamment et sans que cette liste soit limitative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cultures, - l'élevage des animaux domestiques ou sauvage, - le maintien, l'enrichissement ou la constitution de forêts, - l'aquaculture, - les infrastructures et aménagements à vocation agricole, - les jardins botaniques et zoologiques, - les établissements de transformation et de commercialisation des produits agricoles. | <ol style="list-style-type: none"> 1. L'alinéa 1^{er} précise que la mise en valeur consiste en une «opération de développement agricole ou de toute autre opération». 2. L'alinéa 2 précise en quoi doivent constituer les «opérations de développement agricole» et en donne une liste non limitative. 3. La législation actuelle laisse à l'Administration du Domaine une liberté entière pour fixer les conditions de mise en valeur. Il est proposé de lui laisser cette liberté d'action. | <p><u>ARTICLE 20</u></p> <p>«L'Administration fixe les conditions de mises en valeur à exiger dans chaque cas particulier».</p> |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ARTICLE 21</u></p> <p>L'autorité administrative, pour faciliter la réalisation des programmes de développement ou d'intérêt général peut, nonobstant le droit de propriété des collectivités et des personnes physiques, interdire certaines activités constituant des nuisances auxdits programmes ou à l'environnement.</p> | <p>Cet article permet à l'Administration d'interdire aux attributaires de terrains domaniaux certaines activités qui pourraient nuire à l'environnement</p> | <p><u>ARTICLE 21</u></p> <p>«L'autorité Administrative peut interdire aux attributaires de parcelles du Domaine Rural certaines activités constituant des nuisances pour les programmes de Développement ou pour l'Environnement».</p> |
| <p><u>ARTICLE 22</u></p> <p>"Les propriétaires de terres ont l'obligation de les mettre en valeur. Ils peuvent y être contraints par l'Administration dans les conditions que celle-ci détermine</p> | <p>1. Cet article impose une mise en valeur des terres, mais ne précise pas s'il s'agit des concessions provisoires ou des concessions définitives. Il est proposé de le préciser</p> | <p><u>ARTICLE 22</u></p> <p>Les concessionnaires définitifs et leurs acquéreurs successifs ont l'obligation de maintenir cette mise en valeur, sous menace de retour au Domaine du terrain concédé».</p> |

CHAPITRE IV

DISPOSITION FINANCIERE ET FISCALE

| ANCIEN ARTICLE | OBSERVATIONS | ARTICLE NOUVEAU |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ARTICLE 23</u></p> <p>La location des terres de l'Etat est consentie moyennant paiement d'un loyer dont les bases d'estimation sont fixées par la Li de Finances.</p> | <p style="text-align: center;">!</p> <p>Au lieu d'utiliser l'expression "loyer" dû par les concessionnaires, il vaut mieux s'en tenir à l'expression de portée plus générale de "redevance". L'expression de "propriétaire" n'est pas adéquate. Lorsqu'on est devenu propriétaire, on ne paye plus de redevance à l'Etat. Il faut donc parler d'attribution de terre et de concession provisoire.</p> | <p><u>ARTICLE 23</u></p> <p>"Le droit d'utiliser des terres de l'Etat est consenti moyennant le paiement d'une redevance fixée par la Loi de Finances.</p> |
| <p><u>ARTICLE 24</u></p> <p>Les collectivités et les particuliers propriétaires de terres rurales sont passibles de l'impôt foncier tel que fixé par la loi.</p> | <p>1. Cet article prévoit que les attributaires de terres du Domaine Rural sont redevables d'un impôt foncier.</p> <p>Or en l'absence de cadastre rural permettant le recensement des terres et des Titres Fonciers hypothécables, il n'est pas possible d'asseoir un impôt foncier.</p> <p>L'impôt foncier n'est prévu que lorsque l'opération des recensements des terres et d'attribution de titres fonciers hypothécables est achevée.</p> <p>En conséquence, il est proposé que l'article 24 disparaisse du projet de Loi pour les observations ci-dessus.</p> | <p><u>ARTICLE 24</u></p> <p>Il est proposé que l'article 24 disparaisse du projet de Loi pour les observations ci-dessus.</p> |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ARTICLE 25</u></p> <p>En cas de non paiement du loyer ou de l'impôt prévus aux article 23 et 24 ci-dessus et outre les poursuites judiciaires prévues par les textes en vigueur, les impenses réalisées par le locataire constituent le gage de l'Etat dont les créances sont privilégiées, même en cas d'hypothèque prise par des tiers.</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Cet article prévoit les sanctions a appliquer en cas de non paiement des redevances d'occupation du Domaine Rural de l'Etat. 2. Il est prévu des poursuites judiciaires ainsi que des créances privilégiées «même en cas d'hypothèque prise par les tiers». 3. Cette priorité donnée aux privilèges sur les hypothèques constitue une contradiction avec le principe fondamentale de la Législation foncière d'après lequel le rang des hypothèques est donné par la date de son inscription au Livre Foncier. Aucun privilège ne peut annuler ce rang. Supprimer cette garantie aux investisseurs serait leur enlever toute confiance dans le régime foncier. 4. Il est donc proposé de s'en tenir à la législation actuelle qui a fait ses preuves. | <p><u>ARTICLE 25</u></p> <p>«En cas de non paiement des redevances d'occupation du Domaine Rural de l'Etat, le terrain concerné fera retour au Domaine de l'Etat, après une mise en demeure dûment notifiée dans les conditions prévues à l'article 19.»</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

CHAPITRE V

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

| ANCIEN ARTICLE | OBSERVATIONS | ARTICLE NOUVEAU |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ARTICLE 26</u></p> <p>Les droits de propriété de terres du Domaine Foncier Rural acquis antérieurement à la présente loi par des personnes physiques non ivoiriennes ne sont transmissibles par voie d'héritage qu'à des Ivoiriens.</p> <p>Les héritiers non Ivoiriens disposent d'un délai de trois ans pour vendre les terres dans les conditions fixées à l'article 16 ci-dessus ou déclarer à l'autorité administrative le retour de ces terres au domaine de l'Etat sous réserve d'en obtenir la location sous forme de bail emphytéotique cessible avec l'autorisation préalable de l'Administration.</p> | <p>1. Cet article dispose que les droits de propriété de terres du Domaine Rural, acquis avant la présente loi par des personnes non ivoiriennes ne sont plus cessibles, mais seulement transmissibles par voie d'héritage à des ivoiriens.</p> <p>On ne voit pas comment des biens appartenant à des étrangers peuvent être transmis par héritage à des Ivoiriens, car l'héritage provient d'une succession lorsqu'il y a des liens de parentés définis par un acte de notoriété» établi par un notaire ou un Tribunal.</p> <p>La Côte d'Ivoire dispose d'un arsenal juridique plus diplomatique pour se protéger de l'emprise éventuelle des étrangers.</p> <p>Les héritiers non ivoiriens ne peuvent céder leurs terres qu'à des personnes physiques ivoiriennes.</p> <p>Les droits de propriété des terres du Domaine Rural acquis antérieurement à la présente loi par des personnes physiques non</p> | <p><u>ARTICLE 26</u></p> <p>Les droits de propriété des terres du Domaine Rural, acquis antérieurement à la présente loi par les personnes physiques non ivoiriennes, sont transmissibles par voie d'héritage.</p> <p>En cas de cession de ces terres rurales par les héritiers non ivoiriens, les personnes physiques ivoiriennes disposent d'un droit de préemption.</p> |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>ivoiriennes sont transmissible par voie d'héritage.</p> <p>En cas de cession de ces terres rurales par les héritiers non ivoiriens, les personnes physiques ivoiriennes disposent d'un droit de péremption.</p> | |
| <p><u>ARTICLE 27</u></p> <p>Toute personne morale devenue propriétaire de terres du Domaine Foncier Rural antérieurement à la présente loi dispose d'un délai d'un an pour déclarer à l'autorité administrative le retour de ces terres au domaine de l'Etat, sous réserve d'en obtenir la location sous forme de bail emphytéotique dont la durée ne peut excéder celle de la société et cessible sur autorisation préalable de l'Administration.</p> | <p>L'article 26 précédant vise les propriétés des personnes physiques étrangères, à réintégrer dans le délai de 3 ans dans le Domaine de l'Etat.</p> <p>Le présent article 27 concerne toutes les Sociétés, qu'elles soient Ivoiriennes ou étrangères.</p> <p>Elles ne disposeraient que d'un délai de un an «pour déclarer à l'autorité administrative le retour de ces terres (de leur propriété) au Domaine de l'Etat.</p> <p>On ne voit pas les Sociétés qui investissent restituer leur propriété à l'Etat après un délai de un an, alors que ces propriétés ne représentent pas seulement le fruit de leur travail et de leur investissement, mais aussi les gages hypothécaires de leurs prêts bancaires.</p> | <p><u>ARTICLE 27</u></p> <p>Toute personne morale devenu propriétaire de terres du Domaine Rural, antérieurement à la présente loi, conserve le bénéfice de son titre de propriété.</p> <p>A compter de la promulgation de la loi, seules les personnes morales telles que définies à l'article 9 ci-dessus peuvent prétendre à un titre de propriété définitif des terres rurales.</p> |

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

| ANCIEN ARTICLE | OBSERVATIONS | ARTICLE NOUVEAU |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ARTICLE 28</u></p> <p>La loi n° 71-338 du 12 juillet 1971 relative à l'exploitation rationnelle des terrains ruraux détenus en pleine propriété et toutes dispositions contraires à la présente loi sont abrogées.</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Cet article abroge la loi n° 71-338 du 12 juillet 1971 relative à l'exploitation rationnelle des terrains ruraux détenus en pleine propriété, qui permet d'exiger le maintien des mises en valeur. 2. En cas d'abandon de la mise en valeur, ou en cas de mise en valeur insuffisante, la propriété peut faire retour au Domaine de l'Etat pour une procédure administrative simple. 3. Cette loi a été tellement efficace qu'il n'a jamais été nécessaire de l'appliquer. De simples menaces d'application ont suffi pour relancer les mises en valeur. 4. Il est proposé que la COTE D'IVOIRE ne renonce pas à un aussi sensationnel investissement du développement des investissements en milieu rural, qui a fait ses preuves depuis 1971, soit depuis 16 ans. | <p><u>ARTICLE 28</u></p> <p>Toutes les dispositions antérieures contraires à la présente loi sont abrogées.</p> |

| | | |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p style="text-align: center;"><u>ARTICLE 20</u></p> <p>des Décrets fixeront les modalités d'application de la présente loi</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

C'est donc en tenant compte de ces observations et suggestions que le Conseil Economique et Social propose dans la troisième colonne du tableau ci-dessus, une nouvelle rédaction du projet de loi qui lui a été soumis.