

1997

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union - Discipline - Travail

PROJET DE LOI RELATIVE AU
DOMAINE FONCIER RURAL

CHAPITRE I - DEFINITION ET COMPOSITION DU DOMAINE FONCIER RURAL

Article 1 : 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.

Il constitue un patrimoine national auquel 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.

LE DOMAINE FONCIER RURAL EST A LA FOIS :

- hors du Domaine Public
- hors des périmètres d'urbanisme
- hors des zones d'aménagement différé officiellement constituées
- hors des lotissements
- hors du domaine forestier classé.

Article 2 : Le Domaine est composé :

à titre permanent :

- des terres propriété de l'Etat
- des terres propriété des collectivités publiques et des particuliers
- des terres sans maître

à titre transitoire :

- des terres du domaine coutumier
- des terres du domaine concédé par l'Etat à des collectivités publiques et des particuliers.

Article 3 : Le Domaine coutumier est constitué de l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent :

- des droits coutumiers conformes aux traditions
- des droits coutumiers cédés à des tiers.

CHAPITRE II - PROPRIETE, CONCESSION ET TRANSMISSION DU DOMAINE FONCIER RURAL

SECTION I : La propriété du Domaine Foncier Rural

Article 4 : 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.

Article 5 : 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.

Article 6 : Les terres qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat et sont gérées 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.

5 Outre les terres objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans et non réclamées, sont considérées comme sans maître les terres non immatriculées sur lesquelles :

- soit des droits coutumiers exercés de façon paisible et continue n'ont pas été constatés dix ans après la publication de la présente loi

10
- 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.

~~Le défaut de maître est constaté par un acte administratif.~~

Article 7 : 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.

Les enquêtes officielles prévues ci-dessus sont réglementées par l'autorité administrative qui veille à prendre toutes dispositions garantissant la crédibilité des constats.

Article 8 : 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.

Article 9 : Les Certificats Fonciers collectifs sont établis au nom de collectivités officiellement existantes ou de groupements d'ayants-droit dûment identifiés.

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.

Article 10 : Les groupements prévus ci-dessus sont représentés par un gestionnaire désigné par les membres et dont le nom est mentionné par le Certificat Foncier.

Ils constituent des entités sui generis exerçant des droits collectifs sur des terres communautaires.

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.

SECTION II : LA Concession du Domaine Foncier Rural

Article 11 : Le Domaine concédé est constitué des terres concédées par l'Etat à titre provisoire antérieurement à la date de publication de la présente loi.

Article 12 : Tout concessionnaire d'une terre non immatriculée peut en requérir l'immatriculation.

La requête d'immatriculation est publiée au Journal Officiel de la République, à la préfecture, sous-préfecture, commune et Chambre d'Agriculture régionale concernées où les contestations sont reçues pendant un délai de trois mois. ~~entre les mains de~~

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. de tiers.

En cas de contestations, celles-ci sont instruites suivant les procédures définies par l'autorité compétente.

Article 13 : ~~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.~~

Les terres ~~ainsi~~ nouvellement immatriculées sont ~~louées ou vendues à l'ancien concessionnaire ainsi qu'il est dit à l'article 18 ci-après.~~ *Concédés au pétitionnaire*
à
chargés en vue d'en obtenir la concession définitive
 Conformément au ~~Chapitre des~~

Article 14 : Tout concessionnaire d'une terre immatriculée doit solliciter, de l'Administration, l'application à son profit de l'article 18 ci-après.

SECTION III - La Cession et la Transmission du Domaine Foncier Rural.

Article 15 : 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.

Les concessions provisoires ne peuvent être transférées.

La cession directe du contrat par le locataire et la sous-location sont interdites.

tel que défini à l'art de 1

Article 16 : Les propriétaires de terrains ruraux en disposent librement dans les limites de l'article 1 ci-dessus.

Ils peuvent notamment :

- 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.

Article 17 : 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.

Une telle cession est irrévocable.

CHAPITRE III - GESTION ET MISE EN VALEUR DU DOMAINE FONCIER RURAL DE L'ETAT

SECTION I - Gestion du Domaine Foncier Rural de l'Etat.

Article 18 : Aux conditions générales de la présente loi et à celles qu'elle fixe par décret, l'Administration peut, à l'exclusion de tout autre acte de gestion, louer ou vendre les terres rurales immatriculées au nom de l'Etat.

Article 19 : Les actes de gestion prévus à l'article 18 ci-dessus sont des contrats conclus directement entre l'Administration et les personnes concernées.

Les contrats de location sont à durée déterminée et 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.

En cas de résiliation, les impenses faites par le locataire sont cédées par l'Etat au nouveau locataire et le produit de la vente est remis au locataire défaillant après déduction des frais éventuels.

SECTION II - Mise en valeur du Domaine Foncier Rural de l'Etat.

Article 20 : 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.

Les opérations de développement agricole concernent notamment et sans que cette liste soit limitative :

- les cultures
- l'élevage des animaux domestiques ou sauvages
- 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.

Article 21 : 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.

Article 22 : 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.

CHAPITRE IV - DISPOSITION FINANCIERE ET FISCALE

Article 23 : La location des terres de l'Etat est consentie moyennant paiement d'un loyer dont les bases d'estimation sont fixées par la loi de Finances.

Article 24 : Les collectivités et les particuliers propriétaires de terres rurales sont passibles de l'impôt foncier tel que fixé par la loi.

Article 25 : En cas de non paiement du loyer ou de l'impôt prévus aux articles 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.

CHAPITRE V - DISPOSITION TRANSITOIRE

Article 26 : 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.

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'un obtenir la location sous forme de bail emphytéotique cessible avec l'autorisation préalable de l'Administration.

la personne morale
Article 27 : (Toute société 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.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS FINALES

Article 28 : 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.

Article 29 : Des décrets fixeront les modalités d'application de
la présente loi.