

## TERRAINS URBAINS DÉTENUS EN PLEINE PROPRIÉTÉ MISE EN VALEUR

*Loi n° 71-340 du 12 juillet 1971 réglementant la mise en valeur des terrains urbains détenus en pleine propriété.*

**Article premier.** — Tout possesseur d'un titre de propriété foncière urbaine est astreint à la mise en valeur et au maintien en état de conservation de la concession objet du titre.

**Art. 2.** — Les terrains urbains acquis en pleine propriété à quelque titre que ce soit et dont la mise en valeur n'a pas été assurée dans les conditions fixées aux articles suivants, doivent faire retour en totalité ou en partie au Domaine de l'Etat en vue de leur utilisation à des fins économiques et sociales.

**Art. 3.** — Le défaut de mise en valeur des terrains urbains est constatée après un délai de cinq années à compter de la délivrance du titre de propriété et résulte de l'absence de tout investissement immobilier ou de l'insuffisance de cet investissement eu égard à l'emplacement du terrain à sa valeur vénale.

Sont réputés également insuffisamment mis en valeur les terrains urbains sur lesquels les constructions entreprises ont été abandonnées depuis cinq années au jour de l'ouverture de la procédure d'expropriation.

**Art. 4.** — La valeur de l'investissement immobilier comme celle du terrain est évaluée au jour de l'ouverture de la procédure d'expropriation.

**Art. 5.** — A défaut d'accord amiable pouvant intervenir à tout moment au cours de la procédure, le transfert donne seulement droit au remboursement du prix versé lors de l'accession à la propriété du terrain en cause et éventuellement des frais d'immatriculation.

Si cette accession résulte d'une concession octroyée à titre gratuit, le transfert du terrain ne donne droit qu'au remboursement des frais d'immatriculation éventuellement exposés.

Si la concession a fait ultérieurement l'objet d'une aliénation, l'acquéreur reçoit le prix versé par lui pour l'acquisition du terrain majoré des frais d'acquisition que cette acquisition ait date certaine au 28 février 1957.

Toutefois, pour les constructions et améliorations non somptuaires qui auront été réalisées et éventuellement abandonnées depuis cinq ans, le transfert donnera droit à une indemnité supplémentaire égale à la valeur des constructions et amélioration estimées au jour du transfert.

**Art. 6.** — Les remboursements visés aux trois premiers alinéas de l'article précédent sont affectés d'un coefficient de majoration correspondant aux variations moyennes des prix constatées par décret.

**Art. 7.** — Dans l'hypothèse où un incapable, un absent ou une personne ne résidant pas en Côte d'Ivoire et n'y ayant ni mandataire ni représentant connu serait titulaire sur le terrain d'un droit susceptible d'être indemnisé du fait de l'expropriation pour non mise en valeur, un curateur *ad hoc* serait chargé de ses intérêts.

**Art. 8.** — Les dispositions ci-dessus sont immédiatement applicables aux terrains non mis en valeur ou insuffisamment mis en valeur depuis plus de cinq années à la date de publication de la présente loi.

**Art. 9.** — Les modalités d'application de la présente loi, notamment le mode de transfert de propriété au Domaine de l'Etat, seront déterminées par décret.

**Art. 10.** — Sont abrogées la loi n° 46-896 du 3 mai 1946 ainsi que toutes dispositions contraires à la présente loi.



## MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI RÉGLEMENTANT LA MISE EN VALEUR DES TERRAINS URBAINS DÉTENUS EN PLEINE PROPRIÉTÉ

*Décret n° 71-341 du 12 juillet 1971 fixant les modalités d'application de la loi n° 71-340 du 12 juillet 1971, réglementant la mise en valeur des terrains urbains détenus en pleine propriété.*

**Article premier.** — Le ministre de l'Economie et des Finances et le ministre de la Construction et de l'Urbanisme prononcent par arrêté conjoint, le transfert au Domaine de l'Etat des terrains urbains acquis en pleine propriété et dont la mise en valeur n'a pas été assurée dans les conditions fixées par la loi n° 71-340 du 12 juillet 1971, réglementant la mise en valeur des terrains urbains détenus en pleine propriété.

A défaut d'un arrangement à l'amiable dans les conditions qui seront déterminées par arrêté conjoint du ministre de l'Economie et des Finances et du ministre de la Construction et de l'Urbanisme, le transfert est prononcé sur rapport d'une commission présidée par un magistrat désigné par le ministre de la Justice et composée :

- d'un expert désigné par le propriétaire ;
- d'un expert désigné par le ministre de la Construction et de l'Urbanisme ;
- d'un troisième expert désigné d'un commun accord par les deux autres ;
- du chef du service de la Conservation foncière ou son représentant ;
- du chef du service du Domaine urbain.

**Art. 2.** — Si le propriétaire, dans le délai de deux mois après en avoir été requis par lettre recommandée, n'a pas désigné l'expert prévu à l'article premier ci-dessus, la désignation est faite par le président de la Juridiction dans le ressort de laquelle est situé le terrain.

Le même magistrat désigne en outre le troisième expert à défaut d'accord entre les deux premiers experts.

**Art. 3.** — La commission prévue à l'article premier se réunit à la diligence de son président.

La procédure d'expropriation est ouverte du jour où le président de la commission a été saisi par le ministre de l'Economie et des Finances.

La commission examine si, à la date à laquelle elle est saisie par le ministre de l'Economie et des Finances, les conditions de la non mise en valeur définie aux articles 3 et 4 de la loi susvisée sont réunies.

Elle établit sur chaque affaire soumise à son examen un rapport dans lequel d'une part, elle mentionne si la mise en valeur n'a pas été assurée et maintenue pendant la période de cinq années définie à l'article 4 de la loi susvisée et d'autre part propose les indemnités à verser conformément aux dispositions de l'article 5 de ladite loi.

Les décisions de la commission sont prises à la majorité des votants.

En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Le rapport est transmis au ministre de l'Economie et des Finances dans un délai de trois mois, à compter de la date d'ouverture de la procédure d'expropriation.

**Art. 4.** — Dès réception du rapport de la commission, le ministre de l'Economie et des Finances fixe le montant des indemnités et le notifie aux propriétaires intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie administrative.

**Art. 5.** — Dans les trois mois de la notification prévue à l'article précédent ou de la présentation au ministre de l'Economie et des Finances des termes de l'arrangement à l'amiable prévu à l'article premier ci-dessus, les propriétaires intéressés sont tenus de faire connaître les nom, prénoms, adresse ou raison sociale de toutes les personnes physiques ou morales titulaires sur leurs terrains de droits ayant date certaine.

Pendant cette période de trois mois, et afin de garantir les intérêts des créanciers, il sera procédé, par les services compétents du ministère de la Construction et de l'Urbanisme, aux formalités légales de publicité.

**Art. 6.** — S'il apparaît que l'Etat doit régler des indemnités autres que celles prévues par l'arrangement à l'amiable ou proposées par la commission dans le rapport visé à l'article 3, cet organisme sera à nouveau consulté. Il sera également saisi si l'éventuel arrangement à l'amiable ne peut être maintenu.

**Art. 7.** — La notification prévue à l'article 4 est également faite, s'il y a lieu, dans les mêmes conditions, aux personnes révélées par la procédure définie à l'article 5, premier alinéa et dont les droits donneraient ouverture à indemnités.

**Art. 8.** — Les notifications faites conformément aux dispositions des articles 4 et 7 aux personnes dont les droits seraient de nature à être indemnisés, leur confirmeront les offres d'accord amiable et les inviteront à faire connaître leur acceptation par écrit dans un délai de deux mois, à compter desdites notifications.

La notification devra préciser que le défaut de réponse dans ce délai équivaldra à un refus d'accord amiable.

**Art. 9.** — En cas d'accord amiable, le transfert de propriété réalisé au profit de l'Etat et l'abandon des droits pouvant grever la concession seront constatés par un acte administratif ou notarié.

Les droits des créanciers hypothécaires, à concurrence des sommes garanties par l'inscription prise à leur profit à la Conservation foncière sont transportés sur l'indemnité due à leurs débiteurs.

Les indemnités seront réglées au plus tard dans les deux mois pour compter de la signature de l'acte, par remise des titres de paiement.

A cet effet, les ordonnateurs prépareront le ou les mandats nécessaires après s'être fait communiquer l'état des droits réels grevant la concession et la liste des droits non inscrits au Livre foncier mais ayant date certaine, comme il est dit à l'article 5 et susceptibles d'indemnisation.

En cas de difficultés sur la répartition ou sur le montant des indemnités entre les créanciers du propriétaire, la distribution en sera faite conformément aux articles 74 à 80 du décret du 26 juillet 1932 susvisé.

**Art. 10.** — A défaut d'accord amiable, le transfert de propriété au profit de l'Etat et s'il y a lieu l'extinction des droits ayant date certaine est prononcé par arrêté conjoint des ministres de l'Economie et des Finances et de la Construction et de l'Urbanisme.

L'arrêté précisera le montant des indemnités dont le paiement incombe à l'Etat et sera publié au Journal officiel de la République.

Les sommes revenant aux divers ayant droit et éventuellement aux créanciers hypothécaires subrogés aux droits de ces derniers seront consignées entre les mains d'un comptable du Trésor.

**Art. 11.** — Le curateur *ad hoc* prévu à l'article 7 de la loi susvisée est désigné par le tribunal du lieu de la situation du terrain sur simple requête du ministre de l'Economie et des Finances. Il pourra, s'il y est autorisé par le tribunal, consentir amialement l'aliénation des biens du propriétaire qu'il représente.

**Art. 12.** — Les conditions d'application du présent décret seront précisées si besoin est, par arrêté conjoint du ministre de l'Economie et des Finances et du ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

---