

TERRES DOMANIALES

RÉGLEMENTATION

Décret du 15 novembre 1935, abrogeant le décret du 25 octobre 1904 sur le domaine, et portant réglementation des terres domaniales.

Article premier. — En Côte d'Ivoire, les terres vacantes et sans maître appartiennent à l'Etat.

Il en est de même des terres qui, ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance par application, soit des dispositions du Code civil, soit des décrets du 8 octobre 1925 et du 26 juillet 1932, sont inexploitées ou inoccupées depuis plus de dix ans.

Les terres sur lesquelles les collectivités coutumières ou les chefs qui les représentent exercent un droit de jouissance collective ne peuvent être cédées ou louées qu'après approbation par arrêté.

L'occupation de la partie de ces terres qui serait nécessaire à l'Administration pour la création ou l'agrandissement de centres urbains ou pour des constructions et aménagements d'intérêt général est prononcé jusqu'à 100 hectares par arrêté qui statue sur les compensations que peut comporter cette occupation.

Les occupations de plus de 100 hectares doivent être approuvées.

Art. 2. — Les actions de sociétés constituées en vue de l'obtention ou de la reprise des concessions régies par le présent décret doivent statutairement, soit rester nominatives, soit demeurer attachées à la souche pendant un délai d'au moins deux ans après l'obtention de la concession et la constitution de la société.

Cette restriction ne s'applique aux augmentations de capital que pendant le délai précité. Les parts bénéficiaires ou de fondateur, s'il en est créé dans ces mêmes sociétés, doivent rester nominatives pendant un délai de deux ans à partir de l'obtention de la concession et de la constitution de la société.

En cas de violation des prescriptions ci-dessus, la déchéance de la concession est prononcée sans mise en demeure, dès constatation de l'infraction et sa notification au concessionnaire.

Art. 3. — Des concessions ne peuvent être accordées qu'aux personnes ou sociétés justifiant qu'elles disposent effectivement des ressources financières qui sont jugées nécessaires pour garantir leur mise en valeur.

Par exception, les demandeurs de concessions de moins de 200 hectares prévues à l'article 4 peuvent être dispensés de ces justifications en ce qui concerne les terrains de faible étendue susceptibles d'être mis en valeur par un effort individuel ou familial. Il ne peut être accordé qu'une seule concession de cette nature à un même titulaire.

Art. 4 et 5. — *Implicite abrogés par D. 20 mai 1955.*

Art. 6. — Les cahiers des charges devront prescrire, compte tenu de l'importance de la concession demandée, du nombre de travailleurs prévus et, conformément à la réglementation locale, les diverses mesures d'hygiène et de prophylaxie à appliquer tant aux individus qu'aux villages qui pourraient être créés.

Ils pourront, en outre, fixer, le cas échéant, le nombre et l'emplacement des installations sanitaires, ainsi que la nature et l'importance du personnel médical à affecter à la concession.

Art. 7. — Le cahier des charges doit, pour les concessions rurales supérieures à 2000 hectares et pour les concessions urbaines, lorsque la nature et l'importance de l'exploitation projetée le justifient, prévoir des avantages spéciaux faisant participer l'Etat aux bénéfices de l'exploitation.

Art. 8. — L'Administration se réserve le droit de reprendre, à toute époque, les terrains concédés à titre provisoire ou définitif qui seraient nécessaires aux services de l'Etat et à l'exécution des travaux publics.

La reprise a lieu aux conditions suivantes :

1° Si les terrains ne sont pas mis en valeur, l'indemnité ne pourra pas dépasser la restitution de la partie du prix afférente à la superficie reprise ;

2° S'il s'agit de terrains bâtis ou mis en valeur, moyennant une indemnité à fixer à l'amiable avec le concessionnaire ; en cas de désaccord, il est statué par le tribunal compétent ; l'expertise est obligatoire si elle est demandée par l'une des parties.

Art. 9. — *Abrogé implicitement par D. 20 mai 1955.*

Art. 10. — La déchéance des concessionnaires de droits domaniaux et la révocation des affectations prononcées en faveur des services publics sont réservées à l'autorité concédante sauf recours au Conseil du contentieux administratif.

Art. 11. — Les produits domaniaux des biens de l'Etat, non affectés à un service public déterminé restent attribués aux budgets locaux.

Art. 12. — Sont soumises à la juridiction administrative toutes les contestations relatives à l'acte de concession.

Art. 13. — *Abrogé par D. 20 mai 1955.*

ALIÉNATION DES TERRAINS DOMANIAUX

A.L. n° 2164 A.G. du 9 juillet 1936, réglementant l'aliénation des terrains domaniaux.

Article premier. — L'aliénation des terres domaniales, telle qu'elle est réglée par le décret du 15 novembre 1935, a lieu dans les formes ci-après déterminées.

CONCESSIONS RURALES

Art. 2. — Sont désignés sous le nom de concessions rurales les terrains situés en dehors des centres urbains et utilisés en principe pour des entreprises agricoles ou industrielles.

Les terrains ruraux sont attribués à titre onéreux à des clauses et conditions spéciales à un cahier des charges annexés à l'arrêté d'octroi.

Toutefois des concessions gratuites peuvent être attribuées.

La mise en adjudication publique est de règle lorsque l'Administration est saisie de deux ou plusieurs demandes concurrentes concernant une même parcelle, sous réserve que ces demandes concurrentes soient faites avant l'expiration du délai de deux mois prévu à l'article 7 ci-après. L'adjudication est également de règle dans les régions où les conditions de culture sont particulièrement favorables, et dans celles où sont réalisés ou sont prévus de grands travaux d'aménagement économiques. Ces régions seront déterminées par arrêté qui fixera en même temps les conditions d'attribution dans ces régions de concessions, susceptibles d'être mises en valeur par un effort individuel ou familial.

FORME DES DEMANDES

Art. 3. — Quiconque veut obtenir la concession provisoire d'un terrain doit, par l'intermédiaire et sous couvert du sous-préfet ou du maire de la situation des biens, adresser au ministre chargé du Domaine une demande timbrée énonçant :

1° Les nom, prénoms, qualités, régime matrimonial s'il y a lieu, nationalité et domicile ordinaire du demandeur ou, s'il s'agit d'une société, sa dénomination, son capital et son siège social.

S'il s'agit d'une société, le demandeur devra justifier qu'il est dûment habilité et que la société est régulièrement constituée.

Le mandataire d'une tierce personne devra justifier d'une procuration régulière.

Tout demandeur d'une concession devra faire élection de domicile.

A défaut de domicile élu, des significations seront valablement faites dans les bureaux de la sous-préfecture du lieu où sont situés les biens.

En outre, tout changement de domicile élu devra faire l'objet d'une déclaration tant aux bureaux de la Sous-préfecture, de la situation des biens qu'à celui du receveur des Domaines ;

2° L'objet précis de l'entreprise pour la création de laquelle la concession est demandée ;

3° La superficie et les limites des terrains demandés.

Les terrains répartis entre des sous-préfectures ou des mairies différentes doivent faire l'objet de demandes distinctes pour la partie comprise dans chaque sous-préfecture ou mairie.

Chaque demande devra être accompagnée :

a) D'un plan à l'échelle, en triple, signé, indiquant d'une manière exacte, par rapport à des points fixes et remarquables dans la région, en particulier bornes des titres fonciers déjà existants, la position des terrains demandés.

b) De toutes pièces justificatives de la nationalité et de tous renseignements relatifs à la capacité financière du demandeur.

(A.L. 31 janv. 1938). — Aucune concession provisoire nouvelle ne pourra être accordée avant que les concessions antérieurement octroyées n'aient été entièrement mises en valeur et n'aient fait l'objet d'un titre de propriété ou d'un bail emphytéotique.

INSTRUCTION DES DEMANDES

Art. 4. — Toute demande de concession parvenue à l'Administration est portée à la connaissance du public par les mesures de publicité suivantes :

Apposition et maintien pendant un délai de quinze jours, en suite de leur lecture à la population réunie en palabre, d'affiches faisant connaître le nom des demandeurs, la nature de l'installation ou le mode d'exploitation projeté et contenant la désignation du terrain choisi, avec indication de sa situation et de ses limites, au chef-lieu de sous-préfecture ou mairie, au poste le plus rapproché et dans les différents villages situés dans le voisinage immédiat du terrain choisi.

Art. 5. — Les oppositions formulées par les populations ou par d'autres ayants-droit sont mentionnées sur un registre spécial.

Les terrains mis en culture par les populations sont réservés.

Les concessionnaires ont toutefois la faculté de s'affranchir de cette réserve au moyen du versement entre les mains des occupants d'une juste et préalable indemnité.

L'Administrateur, après enquête sur les lieux, a qualité pour régler à l'amiable les oppositions, et constater administrativement l'accord des parties au cas de versement d'indemnité. Procès-verbal de l'accord sera joint au dossier.

En aucun cas, la suppression pure et simple des cultures et habitations moyennant indemnité ne pourra être imposée aux populations.

Au cas où, postérieurement à l'attribution de la concession provisoire, il viendrait à être constaté la présence de cultures ou d'établissements créés par les habitants antérieurement à la demande de concession, le concessionnaire ne pourra évincer ces occupants et devra leur consentir l'abandon du terrain qu'ils occupent ou les désintéresser après accord, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Art. 6. — A l'expiration du délai d'affichage, l'Administrateur intéressé transmet le dossier complet de l'affaire comprenant :

- 1° La demande avec toutes les pièces y annexées ;
- 2° Trois plans des lieux ;
- 3° Un certificat d'affichage ;
- 4° Un extrait du registre des oppositions, accompagné de tous documents fournis par les opposants ;
- 5° Un rapport faisant connaître l'exposé des renseignements en sa possession relativement au terrain demandé, ainsi que son avis motivé tant sur la demande que sur les oppositions, s'il en a été déclaré ;
- 6° Un état des frais avancés par l'Administration à charge de remboursement par le demandeur ;
- 7° Une déclaration faisant connaître et justifiant les possibilités financières du demandeur ;
- 8° Ses propositions en ce qui concerne les conditions spéciales de mise en valeur.

Art. 7. — A la réception du dossier au chef-lieu, un avis est inséré au Journal officiel et est reproduit au numéro suivant dans la même période.

Après expiration du délai de deux mois, à partir de la première insertion, le ministre communique le dossier au receveur des Domaines, après avis des autres services techniques, pour qu'il formule son avis et dresse un projet de cahier des charges à soumettre préalablement à la signature du futur concessionnaire.

Le sous-préfet ou maire de la situation des biens immatriculés en concession provisoire devra transmettre, au ministre avec avis motivé, les demandes dont il sera saisi.

Ainsi constitué, le dossier sera transmis au receveur des Domaines chargé de la préparation de l'adjudication.

Art. 7 bis (A.L. 31 janv. 1938). — Toute demande qui ne répond pas aux conditions exigées à l'article 3 qui précède, est écartée d'office.

Art. 8. — Les concessions sont accordées à titre provisoire par arrêté pris par le ministre, aux clauses et conditions du cahier des charges visés au paragraphe in fine de l'article 7 ci-dessus.

Elles donnent lieu à la perception d'une redevance annuelle par hectare aux conditions fixées aux cahiers des charges. L'arrêté de concession provisoire fait mention de la publicité qui a été faite et est inséré au Journal officiel.

Pendant la durée de la concession provisoire, aucune opération commerciale autre que la vente des produits de son exploitation ou de son industrie ne pourra être faite sur le terrain concédé.

Art. 9. — Lorsque les concessionnaires de terrains ruraux ont satisfait aux conditions du titre de concession provisoire, la propriété définitive du terrain, dûment immatriculé conformément aux textes sur le régime foncier, leur est attribuée sur leur demande par arrêté. Au cours de la période provisoire, le concessionnaire pourra, sur sa demande uniquement motivée, en vue d'un prêt hypothécaire destinée à faciliter la mise en valeur, obtenir après immatriculation, l'attribution définitive de la partie valorisée, dans les conditions stipulées au cahier des charges, le reste de la concession continuant à être soumis aux clauses de l'arrêté d'octroi et du cahier des charges.

L'attribution à titre définitif a lieu sous la condition résolutoire du paiement par le concessionnaire, à la caisse du receveur des Domaines, à première réquisition et au plus tard dans le mois qui suivra la notification de l'arrêté, des prix, droits, frais et salaires de conservation tels qu'ils sont liquidés par ce fonctionnaire.

L'interdiction de commercer édictée par l'article 8 durera trente années à compter de la délivrance du titre définitif. Mention en sera faite au titre foncier correspondant.

Art. 10. — La mise en valeur des terrains doit être constatée ; soit d'office aux échéances et dans les conditions prévues au cahier des charges, soit sur la demande du concessionnaire, avant même ces échéances, par une commission comprenant deux membres désignés respectivement, l'un par le ministre et l'autre par le concessionnaire et un troisième désigné par les deux autres d'un commun accord.

Si le concessionnaire, dans le délai d'un mois, après en avoir été requis par lettre recommandée, n'a pas désigné un expert, la désignation est faite par le président du Tribunal de première Instance d'Abidjan, le même magistrat désigne en outre le troisième expert d'accord entre les deux premiers.

Art. 10 bis (A.L. 31 janv. 1938). — A l'expiration du délai imparti pour la mise en valeur, le terrain concédé devra, sauf le cas de prolongation, sortir du stade provisoire pour être attribué soit en pleine propriété, soit à bail emphytéotique ou faire retour au Domaine.

A cet effet, le détenteur provisoire devra, sous peine de déchéance, solliciter l'attribution définitive en produisant tous documents, soit : plan rigoureusement exact, procès-verbal de constat.

Art. 11. — Si, à l'expiration des délais impartis, les concessionnaires n'ont point rempli les conditions de concession provisoire, celui-ci peut leur être retiré.

Il peut toutefois être accordé aux concessionnaires, dans le cas où les retards constatés ne leur seraient pas uniquement et absolument imputables, des délais complémentaires soit pour commencer les travaux, soit pour achever la mise en valeur.

Le retrait du titre de concession provisoire est prononcé si, après une mise en demeure régulièrement notifiée, le concessionnaire ne s'est pas conformé dans le nouveau délai qui lui est imparti, aux injonctions de l'Administration et n'a pas exécuté son contrat.

Art. 12. — Tout concessionnaire est en outre passible de déchéance s'il n'a pas acquitté, après mise en demeure, le montant de la redevance exigible.

Art. 13. — Dans tous les cas où une concession fait retour au Domaine, il n'est dû au concessionnaire aucune indemnité, ayant le caractère de dommages-intérêts, pour les installations existantes. Cependant, lorsqu'en cas de déchéance, il est constaté une valorisation effective par construction ou culture témoignant d'un effort réel, l'ancien concessionnaire pourra à son choix, dans les 12 mois de sa déchéance, soit procéder à l'enlèvement des biens représentant la contre-valeur de ses impenses, soit présenter à l'Administration un acquéreur de ses droits susceptibles de prendre sa suite dans l'exploitation de la concession. L'Administration pourra, sans avoir à donner des raisons de son refus, ne pas agréer cet acquéreur. Passé le délai de 12 mois et à défaut d'acquéreur agréé ou faute par l'Etat d'avoir usé des droits qu'elle tient de l'article 555 du Code civil, il sera procédé à l'évaluation contradictoire des impenses. Sur nouvelle mise en adjudication, l'acquéreur du terrain considéré sera tenu de payer aux mains de l'ancien concessionnaire le montant desdites impenses.

LOTS DE TERRAINS URBAINS

Art. 14 à 20. — *(abrogés (D 77-906 du 5-11-77))*

Art. 21. — En règle générale, l'aliénation de la concession provisoire de terrains urbains a lieu par voie d'adjudication publique, aux clauses et conditions d'un cahier des charges type préparé par le service des Domaines et approuvé par le Préfet.

La mise en adjudication publique est de droit lorsque l'Administration est saisie de deux ou plusieurs demandes concurrentes concernant une même parcelle.

En cas d'adjudication publique, cette dernière est pratiquée dans les bureaux du receveur des Domaines et est présidée par le Préfet de la résidence dudit fonctionnaire ou son délégué.

Art. 22. — Les adjudications de la concession provisoire de terrains urbains peuvent être pratiquées d'office. Pratiquement, elles seront provoquées par les commerçants, planteurs, et sociétés.

Dans ce dernier cas, les demandes seront faites et instruites dans les formes admises pour les terrains ruraux tracés aux articles 3, 4, 5, 6, et 7 ci-dessus.

les demandeurs sont cependant dispensés de fournir un plan du terrain sollicité, l'indication du numéro étant suffisante.

Art. 23. — Avis de l'adjudication est publié au Journal officiel deux mois au moins avant la date fixée pour la vente, le plan de lotissement et le cahier des charges type sont déposés au bureau des Domaines et dans les bureaux de l'Administration de la situation des biens, où ils peuvent être consultés.

Art. 24. — Le prix de base de l'adjudication, ainsi que le montant de la mise en valeur à effectuer sont proposés par un comité se réunissant chaque année au chef-lieu, sous la présidence du Préfet ou son délégué et comprenant :

- Le chef du 3^e Bureau ;
- Le chef du Service des Travaux publics ;
- Le receveur des Domaines ;
- Deux commerçants désignés par la Chambre de Commerce par le Préfet.

Le Comité propose les mises à prix et charges de mise en valeur après examen des propositions des sous-préfets ou maires intéressés, le Préfet décide après avoir recueilli les avis exprimés.

Art. 25. — Aux jour et heure fixés pour l'adjudication et avant l'ouverture des enchères, il est donné connaissance au public du cahier des charges type et des décisions spéciales.

Art. 26. — Le procès-verbal d'adjudication est établi séance tenante en deux expéditions et adressé au Préfet.

Postérieurement, une de ces expéditions est retournée au receveur des Domaines, l'autre étant conservée au chef-lieu.

Dès réception de ce document, le receveur des Domaines fait établir et transmet aux sous-préfets de la situation des biens des extraits dudit procès-verbal.

De même, pour compléter la publicité, le receveur des Domaines fait toute diligence pour assurer l'insertion des résultats de l'adjudication au plus prochain numéro du Journal officiel.

Art. 27. — (A.L. 31 janv. 1938). — Dans les centres lotis non immatriculés, si la demande émane d'un commerçant ou industriel payant patente, sollicitant l'attribution immédiate d'un lot, en vue d'une installation commerciale provisoire, il peut être délivré par le ministre, à titre personnel et précaire, un permis d'occuper autorisant la prise de possession immédiate du terrain par le demandeur, à ses risques et périls, sous réserve des droits des tiers.

La recherche de ces droits sera effectuée par apposition et maintien pendant huit jours au chef-lieu de la sous-préfecture ou mairie et dans les villages les plus voisins de l'emplacement choisi, d'affiches faisant connaître l'objet de la demande considérée.

Art. 28. — Les permis d'occuper n'autorisent que les installations temporaires en matériaux provisoires ou en éléments démontables.

Leur délivrance est subordonnée à l'acceptation par le bénéficiaire d'une redevance annuelle et à la renonciation formelle par avance à toute indemnité pour le redressement éventuel des limites du terrain lors de l'application du plan de lotissement, voire même de déguerpissement. La redevance est exigible d'avance.

Art. 29. — Chaque permissionnaire possède sur le terrain qu'il détient conformément aux règles posées aux articles précédents un droit de priorité lorsque le lot qui aura été créé sera mis en adjudication.

A cet effet, le permissionnaire est tenu, à peine de forclusion, dans le mois suivant la publication au Journal Officiel de l'arrêté portant approbation du procès-verbal dressé à l'occasion de la mise en adjudication du lot qu'il détient, d'adresser une lettre par laquelle il déclare vouloir préempter ce lot au prix atteint lors de la mise en adjudication ou moyennant le montant de la mise à prix s'il n'y a pas eu d'enchères.

Art. 30. — (A.L. 31 janv. 1938). — Il ne peut être délivré à un même commerçant ou industriel patenté qu'un seul permis dans chaque centre loti.

Art. 31. — Tout titulaire de permis d'occuper est déchu de ses droits d'office sur le rapport :

a) Du sous-préfet ou maire ;

1° S'il ne s'est pas installé dans le délai d'une année franche, à compter de la date de délivrance du permis ;

2° S'il édifie une construction en matériaux ne répondant pas aux conditions prévues à l'article 28 ;

3° Si le terrain est occupé en vue d'un autre but que commercial ou industriel.

b) Du receveur des Domaines, s'il n'acquiesce pas la redevance prévue.

Art. 32. — Dans les centres non lotis, toute demande émanant d'un commerçant ou industriel payant patente, sollicitant l'attribution immédiate d'une portion de terrain de superficie inférieure à 2.500 mètres carrés, en vue de l'installation d'un poste d'achat de produits, sera solutionnée par le sous-préfet ou maire qui délivrera une autorisation équivalant à location précaire.

Cette autorisation de prise de possession immédiate, emportant pour le bénéficiaire le droit d'installer un poste d'achat de produits, ne deviendra effective qu'après sanction par le Préfet, sanction qui pourra être donnée par simple lettre.

Les constructions de toute nature que le locataire pourrait édifier sont faites à ses risques et périls et l'occupant ne pourra se prévaloir de cette occupation pour prétendre à un droit quelconque sur le terrain qui lui est attribué.

Ladite autorisation sera accordée sans frais et redevance et durera tout le temps que le bénéficiaire payera patente, ne sera pas renonçant ou ne sera pas déchu pour besoins éventuels du terrain occupé par l'Administration ou pour inexécution des obligations qui lui incombent.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 33. — (A.L. 31 janv. 1938). — Outre les dispositions qui précèdent, l'Administration conserve la faculté de louer et donner à bail, aux conditions spéciales arrêtées pour chaque cas particulier, tous immeubles domaniaux urbains ou ruraux, après accomplissement des formalités de publicité prévue aux articles 4 et 5 du présent arrêté.

Art. 34. — Le concessionnaire provisoire doit subir, le cas échéant, toutes modifications ou évictions totales ou partielles qui pourraient se produire pendant la durée de la concession dans les droits de l'Administration par suite d'instance ou de tout autre motif, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

Art. 35. — Il doit subir également, sans avoir droit à indemnité, toute réduction dans la contenance de la propriété concédée, motivée par la reprise des terrains nécessaires aux besoins des services publics ou l'exécution de travaux d'intérêt général.

Art. 36. — Toutefois, dans les cas visés aux deux articles précédents, si la réduction ou l'éviction devait porter sur des parties déjà mises en valeur et susceptibles d'être acquises au concessionnaire, il serait alloué à celui-ci une indemnité représentative des dépenses faites, à fixer par expert, dans les formes réglées par l'article 8 du décret du 15 novembre 1935.

Art. 37. — Toute substitution de personne ou de société, tous transferts de droits relatifs aux terrains concédés à titre provisoire ne pourront avoir lieu, à peine de déchéance, que sur autorisation du Préfet qui décidera après production de tous les éléments d'information nécessaires, notamment en ce qui concerne les impenses faites par le cédant les conditions de la cession et la capacité financière du nouveau concessionnaire.

En cas de décès, il est réservé aux héritiers dûment qualifiés la faculté de prendre la suite de l'occupant provisoire sous les conditions imposées au précédent concessionnaire, à charge par eux de notifier leur acceptation au Préfet dans le délai d'un an à partir de la date du décès.

La même faculté est accordée à l'associé auquel un acte de partage a attribué l'immeuble occupé à titre provisoire.

Art. 38. — Toutes les concessions délivrées antérieurement au présent arrêté restent soumises aux dispositions des textes qui leur sont propres.

Toutefois, si, à l'expiration des délais qui leur sont impartis, les concessionnaires obtiennent une prorogation de ces délais, cette prorogation ne pourra être accordée qu'aux clauses et conditions de la présente réglementation.

Art. 39. — Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent texte et en particulier l'arrêté du 19 octobre 1932 et les textes modificatifs postérieurs.

