

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

Uni-Disipline-Travail

UNIVERSITÉ FÉLIX HOUPHOUËT
BOIGNY D'ABIDJAN- COCODY



U. F. R. DES SCIENCES JURIDIQUE,
ADMINISTRATIVE ET POLITIQUE

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE RURALE EN CÔTE D'IVOIRE

DE 1893 À 1998

THÈSE UNIQUE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

Discipline : Histoire des institutions et du droit.

Spécialité : Droit foncier.

Présentée et soutenue publiquement le

Jeudi 20 Août 2015

Par **BONI Sosthène**

Sous la direction de

Monsieur Séraphin NÉNÉ Bi Boti, Agrégé des Facultés de Droit

Maître de Conférences Agrégé, Vice Président de l'Université Alassane Ouattara de
Bouake, Côte d'Ivoire

MEMBRES DU JURY :

Président : **Professeur Samba TRAORÉ**, Agrégé des Facultés de Droit, Professeur titulaire de classe exceptionnelle, Université Gaston Berger de Saint-Louis, Sénégal ;

Membres :

Joachim Oula KASSIA Bi, Agrégé des Facultés de Droit, Maître de Conférences Agrégé, Directeur de l'UFR Sciences Juridique Administrative et Politique, Université Félix Houphouët Boigny Cocody- Abidjan, Côte d'Ivoire ;

Séraphin Boti NÉNÉ Bi, Agrégé des Facultés de Droit, Maître de conférences agrégé, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire ;

Rapporteurs :

Seydou DIOUF, Agrégé des Facultés de Droit, Maître de Conférences Agrégé, Chef du Département Histoire du Droit, Faculté des Sciences Juridique et Politique de l'Université Cheick Anta-Diop, Sénégal ;

Jean Paul COFFI, Chargé de recherche, Directeur du CIREJ, Université Félix Houphouët Boigny, Cocody- Abidjan, Côte d'Ivoire.

L'Université FÉLIX HOUPHOUET BOIGNY COCODY-D'ABIDJAN n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

Abréviations et sigles

Al. : Alinéa

A.E.F : Afrique Equatoriale Française

A.O.F : Afrique Occidentale Française

Art. : Article

C.A.A.O.F : Cour d'Appel de l'Afrique Occidentale Française

BCEAO : Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest

DPU : Droit de Préemption Urbain

FMI : Fonds Monétaire International

FPI : Front Populaire Ivoirien

J.O.R.C.I. : Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire

J.O.R.F. : Journal Officiel de la République Française

MFA : Mouvement des Forces d'Avenir

PAS : Programmes d'Ajustement Structurel

PCUS : Parti communiste de l'Union soviétique

PDCI-RDA : Parti Démocratique de Côte d'Ivoire- Rassemblement
Démocratique Africain

P.F.R : Plan Foncier Rural

PIT : Parti Ivoirien des Travailleurs

RDR : Rassemblement Des Républicains

RHDP : Rassemblement des Houphoutistes pour la Démocratie et la Paix

SODEFOR : Société de Développement des Forêts

UDPCI : Union pour la Démocratie et la Paix en Côte d'Ivoire

URSS : Union des Républiques Socialistes Soviétiques

USA : Etats Unis d'Amérique

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE : LE DROIT DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DE LA CÔTE D'IVOIRE COLONIALE 21

TITRE 1 : LA MONOPOLISATION DES TERRES PAR L'ÉTAT COLONIAL 22

CHAPITRE 1 : L'État colonial, le propriétaire des terres colonisées23

CHAPITRE 2 : La procédure d'acquisition de la propriété d'une terre rurale à l'époque coloniale57

TITRE 2 : L'INFLUENCE DE LA POLITIQUE FONCIÈRE COLONIALE SUR LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE TRADITIONNELLE 90

CHAPITRE 1 : Les Mutations Sociales.....91

CHAPITRE 2 : L'introduction d'une agriculture pionnière dans les colonies 124

DEUXIÈME PARTIE : LE DROIT DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE RURALE DE LA CÔTE D'IVOIRE INDÉPENDANTE 150

TITRE 1 : POURSUITE DE LA POLITIQUE FONCIÈRE COLONIALE DE 1960 A 1998..... 151

CHAPITRE 1 : Affirmation d'une domanialité exclusive de l'État sur les terres..... 153

CHAPITRE 2 : La gestion du foncier rural par l'administration ivoirienne 180

TITRE 2 : LE DROIT DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE À PARTIR DE 1998 214

CHAPITRE 1 : L'esprit de la loi foncière de 1998219

CHAPITRE 2 : Le contenu de la loi foncière de 1998253

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Paulo COELHO déclare : « Tous les maîtres affirment que le trésor spirituel est une découverte solitaire. Alors, pourquoi sommes-nous ensemble ? demanda un disciple à son maître. Le maître répondit : Vous êtes ensemble parce que la forêt est toujours plus forte qu'un arbre isolé. Mais ce qui fait la force de l'arbre, c'est la racine. Et la racine d'une plante ne peut pas aider une autre plante à pousser »¹. Ces propos de COELHO, mettent en évidence l'importance des racines d'un arbre. La racine permet à la plante, non seulement de se nourrir en puisant dans le sol l'eau et les minéraux nécessaire à sa croissance, mais également, de fixer la plante profondément dans le sol pour ne pas être déracinée par le vent. Si les racines d'une plante sont coupées, cette dernière s'assèche et meurt absolument. Il faut souligner également que la racine d'une plante lui appartient exclusivement. Une plante ne peut pas « prêter » sa racine à une autre plante pour que cette dernière s'en serve pour ses besoins.

Toutefois, la notion de racine, fait appel à celle de sources, d'origines, de fondement. La racine permet de remonter, de connaître et de comprendre les sources d'une réalité sociales afin de proposer des solutions durables. La réalité sociale dont-il s'agit ici c'est la terre, la terre rurale, le support matériel de l'agriculture, des pratiques socioculturelles et politiques. La terre, « la partie meuble du sol qui supporte les êtres vivants et leurs ouvrages et où

¹ (Paulo) COELHO, *Maktub* cité par (Samba) THIAM, *Introduction historique au droit en Afrique*, Paris, éd. L'Harmattan, 2011, p. 7.

poussent les végétaux. Le réceptacle des activités de la campagne, de la vie paysanne, cynégétique et qui revêt chez les peuples négro-africains, des caractères ontologiques »¹. En effet, la terre a toujours représenté, pour tous les peuples du monde et particulièrement pour ceux d'Afrique, « un connecteur sacré, si ce n'est le sacré lui-même et la sève nourricière des vivants et des choses avec lesquelles le matériel et l'immatériel ont des relations d'existence. C'est pourquoi, la terre conjuguant la réalité matérielle et immatérielle ne peut s'appréhender qu'à travers une double démarche ; la démarche liée au sacré et celle liée à la réalité matérielle »². La terre, source et réservoir de vie, est le lien commun des générations passées, présentes et futures. C'est la raison pour laquelle, les rites agricoles et les cultes des ancêtres tiennent une place importante dans les cérémonies religieuses³ en Afrique noire. « Le paysan ne prend pas seulement à la terre sa subsistance. Il lui emprunte son être profond et sa vie quotidienne ne s'en laisse pas dissocier »⁴.

En effet, pour les communautés traditionnelles, la terre, non pas la planète terre appartenant au système solaire, est la richesse des richesses. L'on vit de la terre et l'on vivra dans la terre. Elle est le commencement de toute vie et en même temps la fin de toute vie. Cette dualité est telle que, pour ces communautés, quiconque perd la terre, perd la double existence. Elle est donc enjeu de multiples débats et de conflits, objet de multiples réformes législatives et / ou réglementaires ; le foncier qui nous intéresse ici apparaît comme un enjeu politique fort et une des données fondamentales de la vie locale⁵. Une préoccupation de la vie locale parce que l'appropriation de la

¹ (Séraphin) NÉNÉ BI BOTI, *La terre et les institutions traditionnelles africaines : le cas des Gouro de Côte d'Ivoire*, thèse unique pour le doctorat en droit, Université de Cocody, 2005, vol. 1, p. 6.

² Ibidem.

³ Idem. p. 121.

⁴ (L-V) THOMAS et (R) LUNEAU, cité par (Séraphin) NÉNÉ BI BOTI, p. 121.

⁵ Ibidem.

terre a toujours été une préoccupation majeure des populations négro-africaines. Car chaque famille, chaque village, chaque peuple avait ses terres. La terre d'une famille était placée sous la direction du chef de famille qui en était le gestionnaire. Le chef de famille était chargé de répartir les terres entre les différents ménages formant la lignée¹. La terre avait des caractéristiques propres. Elle était inaliénable et insusceptible d'appropriation individuelle. Ce qui semble-t-il, a fait penser que les Africains ne connaissaient pas la notion de propriété². Mais, c'est une grave erreur. La notion de propriété de la terre était bien connue des peuples noirs. Car chaque famille exerçait sur ses terres « une souveraineté exclusive ». Le droit traditionnel régissant les rapports de l'homme avec sa terre permettait aux différentes familles de s'opposer à toute appropriation ou utilisation de ses terres sans son consentement. Toutefois, c'est un droit de propriété, qui d'une part, contrairement au droit de propriété de type occidental, ne comportait pas l'*abusus*, mais la propriété était collective.

Le droit traditionnel réglementait l'acquisition ou l'appropriation, l'exploitation, la transmission ou la cession de la propriété de la terre. Cependant, « s'il est vrai que les droits traditionnels étaient des droits oraux, on ne peut pas dire qu'ils étaient tous des droits coutumiers, parce qu'ils étaient des droits non écrits. Beaucoup de juristes ont tendance à assimiler les deux notions et biens des textes législatifs ou des circulaires de la période coloniale emploient indifféremment l'une ou l'autre expression »³. La tradition étant entendue comme un ensemble d'usages, de manière de faire, à temps et à lieu déterminé, caractéristiques d'un groupe. Selon ce sens relatif et

¹ (G-A) KOUASSIGAN, *L'homme et la terre, droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale*, Paris, O.R.S.T.O.M. , éd. GERGER- LEVRAULT, 1966, p. 80.

² (Albert) LEY, *Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire*, Paris, librairie générale de droit et de jurisprudence, 1972, p. 185.

³ (Gérard) CONAC, cité par (Séraphin) NÉNÉ BI BOTI, p. 252.

descriptif, les traditions désignent finalement la manière d'être, la manière de voir, le mode de vie d'un groupe de population qui présente des caractères communs et qui de ce fait, à un moment donné de l'évolution historique, forme une seule et même société¹.

Or, en droit, on appelle coutume un usage si ancien, si généralement pratiqué qu'il est devenu obligatoire. Œuvre anonyme du consentement populaire, elle puise en lui sa seule force. C'est du moins la définition de la coutume occidentale donnée par les occidentaux, car en Afrique, la coutume est rarement anonyme mais souvent d'origine divine, et c'est cette essence même qui, de nos jours, la rend encore si tenace². Ainsi, le droit traditionnel ou le droit coutumier régissaient le droit de propriété dans les rapports de l'homme avec son patrimoine foncier.

Mais les règles régissant les rapports de l'homme avec la terre font subir un profond changement à partir de 1893 avec l'arrivée du colonisateur français. La « métamorphose » concernera aussi bien la forme que le fond. En effet, le colonisateur français, tout comme ses paires anglais, ou belge, va éditer des textes, poser des principes en matière foncière, qui vont soit « heurter de front » les règles traditionnelles ou coutumières, soit les méconnaître purement et simplement. Car pour lui, la propriété se définit selon l'article 544 du code civil comme « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »³. Ainsi, en vertu de cette disposition la propriété confère à son titulaire deux droits primordiaux : la jouissance et la disposition. La jouissance est pour le propriétaire le droit de

¹ (Thémélé L. Ramsès) BOA, *Tradition et développement humain : si l'Afrique préférait le développement humain*, Débats, n°96-97, CERAP, juillet-août 2012, p. .3.

² (Gérard) CONAC, cité par (Séraphin) NÉNÉ BI BOTI, p. 252.

³ Article 544 du Code civil.

faire fructifier son bien ou de le laisser improductif. La jouissance inclut ainsi un pouvoir de choix. Quant à la disposition, c'est dans cet attribut que le propriétaire se manifeste, de façon éclatante, comme une petite souveraineté. Le droit de disposition, de libre disposition, de disposition pleine et entière est conçu, comme le droit « d'abuser », matériellement ou juridiquement, d'une chose¹.

Il ressort de cette définition que le droit de propriété est un droit réel, dans la mesure où il porte sur un objet, par opposition au droit personnel, qui est un droit attaché à une personne permettant à cette dernière d'exiger d'une autre l'accomplissement d'une prestation. Le droit de propriété présente certaines caractéristiques, issues de la Révolution française, qui l'a proclamé « inviolable et sacré »².

La propriété est tout d'abord absolue c'est-à-dire que ses attributs ne varient pas d'une personne à une autre. Ainsi, toute personne a le droit d'accéder à la propriété, elle est la même pour tous, riches ou pauvres, personnes physiques ou morales. La propriété ne varie pas non plus d'un objet à l'autre. Elle peut porter sur un bien corporel ou incorporel, meuble ou immeuble, indispensable ou futile, somptueux ou sans valeur. Le droit de propriété s'applique donc de la même manière à tous les objets et à toutes les personnes.

La propriété présente aussi un caractère exclusif, dans la mesure où ses prérogatives sont réservées à une personne, qui en a le monopole. À ce sujet, il convient de noter que plusieurs facteurs se rapportant à l'intérêt social et à

¹ (Gérard) CORNU, *Droit Civil, Introduction, Les personnes, Les biens*, Paris, Domat droit privé, 11^e éd. Montchrestien, 2003, pp. 436-437.

² Confère article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, cité par (Kouadjo) AKIAPPO, *Le régime de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire*, thèse unique de doctorat, Université de Cocody-Abidjan, 2013, p. 17.

l'évolution économique, ont contribué à la résurgence de la propriété collective notamment la copropriété qui constitue une restriction au caractère exclusif de la propriété¹. La propriété est enfin perpétuelle, puisque non seulement elle survit après le décès de son titulaire, par l'héritage, mais elle ne s'éteint pas par le non-usage. La propriété s'acquiert de différentes façons : par l'achat, le don, la succession ou encore par la possession.

La propriété confère trois prérogatives à celui qui la détient : *l'usus*, *le fructus* et *l'abusus*. Ainsi, un propriétaire peut utiliser et se servir de son bien ; il peut en modifier l'aspect, par exemple, construire une maison sur son terrain : c'est *l'usus*. Il peut notamment louer sa maison, afin d'en recevoir des revenus, que l'on appelle les fruits (le *fructus*). Enfin, il peut aliéner sa maison, c'est-à-dire la vendre notamment pour en percevoir un capital, c'est ce que le droit nomme *l'abusus*².

Ainsi, la propriété qui se rattache à la terre ou du moins qui crée des rapports entre les hommes relativement à l'acquisition et à l'exploitation de la terre est appelée propriété foncière. La propriété foncière peut porter sur plusieurs domaines dont le domaine rural, le domaine urbain, le domaine public, le domaine forestier classé et le domaine d'aménagement différé officiellement constitué. Le régime foncier rural est donc le rapport défini par la loi ou la coutume et qui existe entre des individus ou des groupes relativement à la terre. C'est une institution, c'est-à-dire un ensemble de règles élaborées par une société pour régir le comportement de ses membres. Ces règles définissent la répartition des droits de propriété sur les terres, les modalités d'attribution des droits d'utilisation, de contrôle et de transfert des terres ainsi que les responsabilités et limitations correspondantes³. Plus

¹ Ibidem.

² Ibidem.

³ FAO, Le régime foncier et le développement rural, 2003, <http://www.fao.org/DOCREP/>

simplement, le régime de la propriété foncière est un ensemble de règles qui détermine qui peut utiliser quelles ressources foncières (biens fonciers) pendant combien de temps et dans quelles conditions¹.

Mais, quel est donc l'intérêt d'étudier le **droit de propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire de 1893 à nos jours** ? Qu'est ce qu'une thèse sur ce sujet apportera de nouveau, étant donné les études récentes sur le foncier ivoirien, notamment la thèse en 2013 de Monsieur AKIAPPO Kouadjo sur le régime foncier rural de Côte d'Ivoire ?

La réponse à cette importante question se trouve à plusieurs niveaux. D'abord, la question de la terre rurale en Côte d'Ivoire fait aujourd'hui l'objet de nombreux débats. En effet, l'agriculture constitue pour la Côte d'Ivoire, depuis son indépendance, le moteur de son économie. Car l'agriculture est à la fois un patrimoine et l'avenir du pays. Elle constitue, non seulement, le poids lourd de l'économie ivoirienne, mais elle est très dynamique parce qu'elle multiplie les « titres » : premier producteur et exportateur de cacao avec 40% de la production mondiale (la Côte d'Ivoire fait la pluie et le beau temps sur ce marché), troisième producteur mondial de café, premier producteur africain d'hévéa, cinquième producteur mondial de palmier à huile, elle s'est récemment hissé au rang de deuxième producteur et premier exportateur mondial d'anacarde. Et cette agriculture fait vivre, avec l'agro-industrie, le tiers de la population du pays. C'est sur elle que s'est fondé le « miracle ivoirien » à l'ère Houphouët-Boigny, et grâce à elle, notamment, que le pays a continué à vivre pendant plus d'une décennie de grave crise politique. C'est sur son développement qu'Abidjan compte aujourd'hui pour diffuser des revenus dans une population dont 50% vit désormais sous le seuil de pauvreté, et reconstituer une classe moyenne que

¹ (Kouadjo) AKIAPPO, Op. cit., p. 19.

toutes ces années de crise ont laminée¹. L'agriculture permet également de fixer la population dans les campagnes, afin d'éviter une urbanisation sauvage, sensible en Afrique, et l'hypertrophie d'Abidjan².

Cette agriculture se pratique sur les terres rurales par les populations autochtones comme étrangères. La possession d'un lopin de terre constitue aujourd'hui encore une aspiration fondamentale de l'homme en ce que l'agriculture intéresse une très large majorité de la population ivoirienne. L'agriculture y est plus qu'une occupation, c'est un mode de vie. Le paysan africain en général et plus particulièrement le paysan ivoirien est toujours le fidèle d'une véritable religion de la terre³. Avec le développement de cette agriculture la question foncière en général et particulièrement de la propriété foncière, fait actuellement en Côte d'Ivoire, l'objet d'un nouveau débat. En effet, la Côte d'Ivoire vient de traverser ces dix ou quinze dernières années, une période très difficile de sa jeune histoire. Elle a connu une crise militaro-politique qui a duré de 2002 à 2011 avec comme apothéose, une guerre civile qui a entraîné plus de 3 000 morts⁴.

Les tensions les plus manifestes et les plus politisées portent sur les transferts de droits entre autochtones et « étrangers », dont certains ont été accueillis de longue date dans le cadre de l'institution coutumière du « tutorat », sur laquelle nous reviendrons. On observe de très fortes tensions intercommunautaires entre autochtones et « étrangers ». Dans certaines

¹ Les Echos.fr, *L'agriculture : racines et avenir de la Côte d'Ivoire*, 06/06/ 20013, www.lesechos.fr

² Ibidem.

³ (Séraphin) NÉNÉ BI BOTI, Op. cit., p. 14.

⁴ Dans son rapport rendu le 10 août 2012, la Commission d'enquête nationale mise en place après l'investiture de Ouattara estime le nombre de morts total à 3 248 (1 452 morts imputées au camp Gbagbo, 727 au camp Ouattara et 1 069 non attribuées à un camp ou l'autre en raison de problèmes d'identification des victimes). <http://www.slateafrique.com/93037/pourquoi-la-guerre-reprend-en-cote-divoire-ouattara-gbagbo>

régions, plus particulièrement dans l'Ouest¹, les associations locales, issus généralement des communautés autochtones, se livrent à des manœuvres d'intimidation vis-à-vis des planteurs non originaires des communautés locales surtout, mais pas exclusivement, à l'égard des non-ivoiriens (Burkinabès et originaires des pays sahéliens voisins)². Toutefois, les conflits intercommunautaires préexistaient de longue date à la situation de guerre civile de 2011. Ils se sont multipliés et aggravés tout au long des années 1990 dans la zone forestière productrice de cultures pérennes d'exportation (Côte d'Ivoire est le premier producteur mondial de cacao)³.

Certains observateurs de la crise militaro-politique qu'a connue le pays en 2011, l'ont qualifiée de crise foncière. En effet, pour Bert Koenders, représentant spécial du secrétaire général de l'ONU en Côte d'Ivoire, *« les questions foncières sont les racines profondes des conflits dans le pays. Le problème, c'est que dans l'Ouest, ces litiges attisent les tensions entre les communautés et se terminent parfois dans le sang »*. Pour cette raison, il demande à ce que ce dossier devienne une priorité nationale. Il observe ainsi : *« L'analyse de la situation actuelle reflète la nécessité de prioriser de nouveau l'Ouest. Et aussi celle de prioriser l'adoption d'une triple stratégie nationale qui traite dans une approche commune les problèmes fonciers, de la sécurité et de la réconciliation⁴ »*.

Pour monsieur Jeannot Ahoussou KOUADIO *« La question du foncier, tant dans son aspect rural que sous sa forme urbaine, est une problématique essentielle au cœur de l'histoire et de la vie de notre pays et l'enjeu est de*

¹ (Jean-Pierre) Chauveau, *La réforme foncière de 1998 en Côte d'Ivoire à la lumière de l'histoire des dispositifs de sécurisation des droits coutumiers*, UR « Régulations foncières » Associé à l'UMR MOISA (Montpellier), 2006, p. 4. chauveau@mpl.ird.fr

² Ibidem.

³ Ibidem.

⁴ (Bert) KOENDERS, représentant spécial du secrétaire général de l'ONU en Côte d'Ivoire entre le 1er septembre 2011 et le 4 juin 2013, <http://www.rfi.fr/afrique/20130330-cote-ivoire-bert-koenders>,

taille puisqu'il s'agit de circonscrire au mieux les conflits récurrents autour de la question foncière »¹. Il a souligné que ces conflits « servent bien souvent de terreaux à des crises majeures » dans différentes régions de la Côte d'Ivoire. Jeannot Ahoussou Kouadio a appelé à sortir définitivement de l'insécurité juridique qui entoure les procédures liées à la gestion du foncier. « J'insiste donc sur la nécessité urgente pour le gouvernement de prendre résolument et courageusement en charge le problème du foncier, condition nécessaire, à la fois pour un développement durable et pour la paix et la cohésion dans notre pays », a-t-il martelé. Il a relevé que « la pratique sur le terrain laisse apparaître la survivance d'un droit coutumier qui, en certains de ses aspects, est parfois aux antipodes du droit foncier moderne sans compter certaines faiblesses graves de l'administration qui font le lit de pratiques malsaines »².

On le constate la question du foncier rural est encore très préoccupante en Côte d'Ivoire. Par conséquent, les études sur cette question doivent être poursuivie pour qu'enfin un éclairage général et précis soit apporté et des solutions durables proposées aux politiques. Car la question présente de multiples intérêts. D'abord, un intérêt politique évident. En effet, tous les gouvernements ivoiriens qui se sont succédé se sont heurtés à la question foncière en Côte d'Ivoire. Certains ont tenté d'y apporter des solutions qui n'ont pas toujours convaincus les populations. D'autres ont tout simplement évité la question, laissant les populations dans le désarroi. Ensuite, un intérêt théoriques très important, car la question foncière en Côte d'Ivoire a été l'objet de beaucoup d'écrits³. Ensuite encore un intérêt historiques et

¹(Jeannot Ahoussou) KOUADIO, ancien premier ministre de Côte d'Ivoire, discours d'ouverture du séminaire gouvernemental sur le foncier rural le 25 juin 2012, <http://news.abidjan.net/h/436085.html>.

² Ibidem.

³AKIAPO (Kouadjo), *Le régime de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire*, thèse unique de doctorat, Université de Cocody-Abidjan, 2013, 388p ; MANOU (A.), *Politique urbaines en Côte d'Ivoire*, thèse de doctorat de 3^e cycle en géographie, Université Paris IV, 1986, 225 p ; ZAMBLE BI YOU (Justin), *L'homme*

pratiques indéniable. Du point de vue historique, le foncier rural a toujours suscité une fascination pour les historiens et les auteurs sur ce sujet. L'on trouve sur la question une abondante littérature des historiens, des sociologues, des ethnologues, des anthropologues, etc. Tous ont essayé de comprendre et décortiquer les relations de l'Africain avec sa terre et l'influence du droit européen sur le droit africain de la terre. Quant à la l'intérêt pratique de la question du foncier, il est actuellement à l'ordre du jour en Côte d'Ivoire, car la terre est au centre des débats politiques, économiques et socioculturelles.

Ensuite, cette étude part de 1893, date marquant la colonisation définitive de la Côte d'Ivoire, pour aboutir à nos jours. Elle commence donc à l'époque coloniale, où le droit foncier traditionnel trouvé par le colonisateur va entrée en conflit avec de nouvelles règles foncières imposées par ce dernier ; pour arriver aux temps contemporains, où le droit foncier ivoirien est d'inspiration européenne car le colonisateur y a laissé ses marques.

Mais pourquoi revenir sur le passé au moment où l'on parle de village planétaire où toutes les valeurs vont s'harmoniser, s'unifier même ? « Il est évident que l'Afrique affaiblie par des siècles de traite esclavagiste, de colonialisme et de mal gouvernance postcoloniale ne peut se replier sur elle-même. Elle est irréversiblement engagée dans la globalisation »¹. Mais, « c'est dans le passé que l'on trouve sa force, sa cohésion présente, sa moralité présente. Mais plus encore, l'on trouve dans le passé le stimulant à travailler pour l'avenir et à maintenir son intégrité. Si on détruit le passé par un discrédit systématique, par le mépris et le ridicule, ou par une « argumentation » scientifique compliquée et inhumaine, on n'aboutit qu'à

et la terre en pays Guro du milieu du XIX siècle à 1958, vol.1, thèse de troisième cycle, Université Nationale de Côte d'Ivoire, faculté des lettres, arts et sciences humaines, 1992, 490 p.

¹ (Tierno) BAH, cité par (Séraphin) NÉNÉ BI BOTI, Op. cit., p. 12.

l'écroulement et au chaos absolu »¹. Aussi estimons-nous que « les mutations en cours ne doivent pas inciter à négliger la richesse et les incidents récurrentes de l'histoire africaine »². Nous considérons également que la construction du « village planétaire » avec ses atouts et son arsenal juridique ne peut se faire sans référence au passé ; parce qu'il est urgent en Afrique de connaître l'ancien pour servir le nouveau, de mettre en lumière certaines de ces matrices culturelles africaines, d'où peuvent sortir demain des façons de vivre, des intelligences du destin³.

L'Afrique doit s'y investir, apporter son originalité dans la mondialisation qui est un champ de bataille ouvert au choc frontal des cultures, si elle veut exister et se renouveler au cours de ce troisième millénaire, car le progrès est un fait de coalition, chaque race doit y apporter sa contribution. Il faut donc aller de l'avant, mais sans pour autant renier le passé car, comme disait Régis DEBRAY cité par Thierno BAH, « l'oubli du passé est mortel pour le progrès »⁴.

Par cette étude, nous voulons retracer l'évolution du droit de propriété foncière rurale depuis la période coloniale jusqu'à nos jours. C'est ce qui marque la spécificité de cette étude par rapport aux autres sur la même question. Car une connaissance conjointe des systèmes juridiques traditionnels et modernes est indispensable à l'éclairage sur une question aussi préoccupante que le foncier.

Nous cherchons également à comprendre, les questions fondamentales suivantes : « Pourquoi, en dépit des efforts du colonisateur français, le droit foncier coutumier ivoirien n'a pas fondamentalement évolué vers le droit de

¹ (Colin) TURNBULL, cité par (Séraphin) NÉNÉ BI BOTI, Op. cit., p. 12.

² Ibidem.

³ Ibidem.

⁴ Ibidem.

type occidental ? ». « Le droit positif ivoirien en matière de foncier rural est-il une réponse adéquate et durable aux problèmes actuels de la gestion du foncier rural en Côte d'Ivoire ? ».

La première hypothèse que l'on pourrait envisager et chercher à vérifier relativement aux questions suscitées est : dans quelle mesure les textes coloniaux et postcoloniaux ont-ils pris en compte les conceptions négro-africaines de la terre ? Ce qui aurait eu pour conséquence l'indifférence des concernés vis-à-vis de ces textes. La deuxième hypothèse, c'est que le colonisateur avait le souci de faire entrer le droit coutumier non écrit dans le droit écrit alors que la plupart des Africains de cette époque ne savait ni lire, ni écrire. Comment donc légiférer par écrit pour une population de tradition orale ? La troisième hypothèse pourrait concerner les frais pour l'obtention des titres de propriété qui étaient hors de portée des populations. Comment faire rentrer dans le commerce un bien qui participe du divin pour l'Africain ?

Notre étude portera sur l'étude de la propriété foncière concernant le foncier rural de 1893 à nos jours où la dernière loi concernant le foncier rural a été adoptée en 1998. Toutefois, s'il existe un foncier rural, c'est qu'il existe aussi un foncier urbain. Le foncier urbain qui pourrait se définir comme l'ensemble des terres du milieu urbain, présente un intérêt certain quant à son étude, car il y a énormément de conflits et de désordre dans ce domaine en Côte d'Ivoire. Les désordres qui caractérisent la gestion urbaine sont du fait de la multiplicité des acteurs, de l'insuffisance des infrastructures et équipements de base dans les quartiers, du manque d'entretien des équipements et infrastructures existants, de la faiblesse dans la production de logement, de la prolifération des quartiers précaires et sous-équipés, du déséquilibre de l'armature urbaine et la forte spéculation foncière dans les

grandes villes comme Abidjan. Pour Joachim BEUGRE¹, « *toutes nos villes connaissent un développement sauvage et incontrôlé, avec son lot de désordre urbanistique et architecturale, mais aussi son tribut de dysfonctionnements socioéconomiques et culturels* ». Selon lui, la ville qui est au cœur du développement durable doit être synonyme de progrès, de modernité et de confort. Il a donc déploré que de nos jours, la Côte d'Ivoire se retrouve dans une urbanisation peu enviable². Toutefois, notre étude ne portera pas sur cet aspect de la question foncière qui présente un intérêt certain.

Le champ de notre étude porte essentiellement sur les droits de la propriété foncière en milieu rural appelé aussi campagne. Le milieu rural ou la campagne désigne l'ensemble des espaces cultivés ou habités, il s'oppose aux concepts de ville, d'agglomération ou de milieu urbain. La campagne est caractérisée par une faible densité par rapport aux pôles urbains environnant, par un paysage à dominante végétale notamment les champs, les prairies, les forêts et autres espaces naturels ou semi-naturels, par une activité agricole dominante, au moins par les surfaces qu'elle occupe et par une économie structurée plus fortement autour du secteur primaire³.

Nous excluons également de notre étude, l'étude du domaine public et des espaces spécialement aménagés comme les forêts classées, les parcs nationaux et les réserves. Ces espaces ne font pas, en principe, parties du domaine foncier rural, c'est-à-dire des espaces susceptibles d'appropriation privée⁴. Alors que notre travail consiste à étudier les rapports de l'homme avec les espaces susceptible d'appropriation.

¹ Directeur de cabinet du ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat,

² Le Patriote, *Urbanisation en Côte d'Ivoire - Voici les maux qui minent le secteur*, Abidjan, mardi 23 février 2010.

³ Définition de wikipedia.org/wiki/Campagne

⁴ Article 2 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural.

Notre sujet de thèse ne traitera que de la propriété foncière dans le monde rural, aussi bien de la période coloniale à la période postcoloniale des peuples de Côte d'Ivoire. Le droit de propriété foncière peut être étudié, au sens strict, comme un commentaire de la coutume et des textes pris pour sa gestion. Dans un sens plus complet, il comporte toutes les dispositions qui donnent une forme juridique aux pratiques liées directement ou indirectement à la propriété foncière, c'est-à-dire la possession, la mise à disposition, l'exploitation et la sécurisation de la terre.

Toutefois, la méthode de travail choisie pour l'étude des rapports de l'ivoirien avec sa terre depuis la période coloniale à la période postcoloniale, est la méthode dialectique, parce que cette méthode nous semble plus complète, plus riche et la plus achevée des méthodes pour aboutir à une analyse enrichissante. Elle est d'abord une attitude vis-à-vis de l'objet : empirique et déductive, elle commande par là une certaine façon de recueillir des données concrètes. Elle présente ensuite une tentative d'explication des faits sociaux, c'est-à-dire qu'elle est directement liée à la notion de totalité¹. Pour la réalisation de la présente étude nous avons, dans un premier temps, explorer la documentation existante sur la question du foncier en Afrique et dans les autres parties du monde. Et dans un deuxième temps, nous avons exploité les pratiques foncières des peuples de Côte d'Ivoire présentées dans des ouvrages spécifiques, qui font la lumière sur les différentes traditions ou coutumes foncières. Ce qui nous permet de percevoir les mutations profondes enregistrées dans la gestion du foncier rural ivoirien de la période coloniale à nos jours.

¹ (M.) GRAWITZ, cité par (Séraphin) NÉNÉ BI BOTI, Op. cit., p. 24.

L'étude de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire vise les principaux objectifs suivants :

- dans une première partie, l'étude traite du droit de propriété pendant la colonisation française. En effet, dans cette partie, nous avons jugé nécessaire, non seulement, de remonter à l'origine de la propriété en matière foncière pour jeter un éclairage critique sur les pratiques et les comportements des peuples ; mais surtout de comprendre la conception et la philosophie du colonisateur français, quant à la gestion des terres qu'il a conquises ;

- dans la deuxième partie, il sera question de comprendre l'évolution de la propriété foncière de la Côte d'Ivoire après son indépendance. L'indépendance du pays va permettre à des enfants du pays d'entrer en scène. Il est donc essentiel dans cette partie, d'étudier l'évolution de la propriété foncière pour aboutir à nos jours afin d'analyser et apprécier leur gestion du foncier rural par rapport à la conception africaine des terres.

PREMIÈRE PARTIE :

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DE LA CÔTE D'IVOIRE COLONIALE

La conquête du territoire de la Côte d'Ivoire par la France s'achève en 1893. Le colonisateur français va dès lors organiser l'exploitation de ce territoire. Pour s'approprier les terres des populations sans entraîner de conflit, il utilise une stratégie particulière consistant dans un premier temps, à afficher sa volonté de respecter les coutumes foncières trouvées sur place ; et dans un second temps, à les nier car les trouvant comme un obstacle à l'exploitation complète du territoire conquis. Cette politique foncière coloniale entraînera une « métamorphose » de la société traditionnelle africaine.

TITRE 1 :

LA CONFISCATION DES TERRES PAR L'ÉTAT COLONIAL

La colonisation française en Afrique va impliquer une transposition structurelle de nouvelles valeurs qui requiert une transformation structurelle des sociétés africaines, une modification de leurs institutions et de leur mode de régulation, notamment au plan foncier. L'administration coloniale va s'appropriier l'ensemble des terres et reconnaître aux indigènes un droit d'occupation précaire tout en se réservant la possibilité à tout moment de récupérer les terres occupées par ceux-ci¹.

¹ (Yolande) TANO, *La précarité des titres fonciers en Côte d'Ivoire*, in Pouvoirs publics et développement en Afrique, Toulouse, SEDUSS, 1992, p. 149.

CHAPITRE 1 :

L'ÉTAT COLONIAL, LE PROPRIÉTAIRE DES TERRES COLONISÉES

Les fondements de l'expansion coloniale européenne sont avant tout d'ordre économique. « La politique coloniale est fille de la politique industrielle... »¹. En effet, La surproduction, les excédents de capitaux et la sous-consommation des pays industrialisés ont amené les pays européens à placer une partie croissante de leurs ressources économiques hors de leur sphère politique actuelle, et à appliquer activement une stratégie d'expansion politique visant à s'emparer de nouveaux territoires². La colonisation n'a pas d'autres buts que de répondre aux besoins d'expansion de la société européenne fortement industrialisée. Celle-ci a autant besoin de débouché pour ses produits que de sources d'approvisionnement en matières premières. La colonie, une fois fondée, doit se cantonner au double rôle de déversoir et de réservoir. On ne peut mieux l'exprimer que cet auteur selon qui « les matières que nous refuse notre sol, nous tâcherons d'en demander le maximum à nos possessions d'outre-mer, réalisant ainsi en grand le rêve des physiocrates à l'ancien régime, pour qui l'homme sage devait pouvoir vivre sur sa terre des ressources de sa terre...Une intime union d'intérêts rattache les uns aux autres, tous les participants de la famille française élargie. Le Noir qui récolte le latex des arbres dans la forêt tropicale donne de l'ouvrage à nos commerçants en caoutchouc, à nos courtiers, à nos industriels. Son congénère qui, à Tombouctou, achète nos cotonnades, fournit du travail à nos filatures

¹ (R.) LEROY-BEAULIEU, *De la colonisation chez les peuples modernes*, Paris 1874, cité par (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 229.

² (Atkinson) HOBSON, cité par (Simon-Pierre) EKANZA, Op. cit., p. 18.

du nord. Il aide nos ouvriers à vivre. Et réciproquement, en lui offrant nos produits, en stimulant chez lui le désir du bien-être, en augmentant sa valeur d'homme, nous préparons la prospérité de ses descendants. Et ces phénomènes élémentaires se répercutent à l'infini¹ ».

Mais, l'orientation de l'économie ouest-africaine traditionnelle et la faiblesse des moyens de production ne pouvaient répondre à tous ces vœux. Il fallait donc une adaptation des productions africaines aux besoins de l'économie européenne. Cette nécessité d'adaptation amène des transformations profondes dans l'ordre économique traditionnel, que Monica HUNTER souligne en écrivant : « Une société à économie faiblement développée, mettant l'accent plus sur la puissance collective que sur la puissance individuelle, est en présence d'une société hautement développée, industrialisée et à économie de caractère individualiste...² ». Il s'agit avant tout de pousser au maximum la culture des produits d'exportation. « L'agriculture doit accompagner, sinon même précéder le commerce. C'est donc aux cultures, aux plantations qu'il faut s'attacher tout d'abord ³ ». Pour cela il faut assurer à l'exploitation de la terre la stabilité nécessaire car, comme dit LIVERSAGE, ceux qui veulent s'enrichir ne peuvent rester indifférent à la possession du moyen de production essentiel...Ceux qui veulent produire désirent posséder la terre afin d'étendre leur entreprise personnelle. Ils veulent aussi garantir leurs investissements en travail et en capital des prétentions d'autrui. On est peu enclin à faire des cultures permanentes sur une terre sur laquelle on n'a pas de titres certains⁴, une terre qui n'est pas notre propriété.

¹ (Lucien) HUBERT, *Une politique coloniale ; le salut par les colonies*, Paris, 1918, cité par (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. , 229.

² (Monica) HUNTER, cité par (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 231.

³ DELCASSE, cité par (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 231.

⁴ (V.) LIVERSAGE, cité par (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 231.

Le progrès économique et la mission de la colonie dans les rapports avec la métropole postulent un changement fondamental dans la conception des rapports entre l'homme et la propriété de la terre. Le colonisateur va s'assigner la tâche d'apprendre au colonisé la voie du progrès, la voie du développement économique. Convaincu que celle qu'il a suivie est la meilleure, et n'imaginant le progrès que sous la forme de la diffusion des valeurs propres à la civilisation occidentale, il va enseigner au colonisé la voie idéale pour un développement rapide des productions agricoles, surtout des cultures d'exportations. De ce fait, il ne peut concevoir d'autre titulaire de droit sur la terre que l'individu en tant que tel. Toute sa politique en matière agricole va tendre à favoriser la naissance de l'individualisme agraire puisque, dans la civilisation occidentale, comme le disait MIRABEAU « *l'essence de la propriété est de n'appartenir qu'à un seul* ». Car la propriété est un droit exclusif. Il n'y a pas de progrès que dans le développement de la propriété privée individuelle¹. Il n'y a pas de liberté sans propriété, c'est le credo des libéraux de l'ère révolutionnaire, car la propriété est le cadre naturel de toute action discrétionnaire et elle est synonyme de sécurité économique. Le propriétaire est quelqu'un qui a des revenus sûrs lui permettant d'échapper à la dépendance d'un salaire et lui offrant une entière disponibilité d'esprit, une totale indépendance de jugement. La propriété est source de progrès puisqu'elle est le seul moyen qui pousse sans contrainte les individus à travailler et à épargner. Le propriétaire travaille pour augmenter ses biens afin de transmettre un capital à ses héritiers. La propriété donne à la société sa stabilité. Car le propriétaire est par nature un conservateur attaché à défendre son bien, un ennemi des désordres².

¹ (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 232.

² (Marie-Hélène) RENAUT, *Histoire du droit de la propriété*, Paris, Aubin Imprimeur, 2004, p. 94.

Par ailleurs, l'ère coloniale du XIXe siècle verra s'établir, entre l'Afrique occidentale et le monde européen, des contacts directs et permanents qui vont mettre en rapport des peuples de civilisations différentes. Ces rapports se caractérisent par leurs complexités et leurs diversités. C'est pourquoi Jacques MALLET écrit « *La colonisation offre des visages très divers selon les territoires et leur degré d'évolution, selon les tempéraments, les traditions des colonisateurs. Le paternalisme des Belges ou des Hollandais les porte à ne reconnaître aucun droit politique aux populations coloniales. Cartésiens, légiste et démocrate, le Français est imbu, non de la supériorité raciale, mais d'universalisme culturel. La pente naturelle de son esprit l'incline vers une assimilation de l'indigène, sous l'égide de l'administration centralisée. Le libéralisme conservateur de l'Anglais, sa défiance à l'égard des idées générales et abstraites et du droit écrit lui font préférer une administration indirecte, décentralisée, respectueuse des coutumes locales, orientée vers la conquête progressive du self-government. À la suprématie britannique de la coutume s'oppose la superstition française du règlement* »¹.

En effet, relativement à la politique coloniale française, le système d'administration directe a été parfois présenté comme la manifestation d'une politique d'« assimilation » dont l'objectif eût été de faire des Africains des Français à part entière. En fait, le système administratif colonial français n'a que les apparences de la démocratie, car il était fondamentalement despotique dans ses principes. Le régime de l'indigénat, qui fut rigoureusement appliqué dès les premières années de la colonisation, le dément formellement². En fait, l'assimilation comme l'écrit, fort à propos, SURET-CANALE, n'a qu'une signification négative : *Elle supprimait ou ignorait les structures politiques*

¹ (J.) MALLET, *L'arrière-plan historique*, in *tiers monde*, cahier n°39, 1991, p. 39.

² (Simon-Pierre) EKANZA, *L'Afrique au temps des Blancs (1880-1935)*, Abidjan, Editions CERAP, 2005, p. 65.

*proprement africaines, la culture africaine, pour y substituer les structures coloniales, l'enseignement colonial*¹.

Mais si le phénomène colonial est divers dans ses modalités et dans ses manifestations pratiques, il est unique dans son principe. Et, quel que soit le tempérament du colonisateur et le degré d'évolution du colonisé avant l'impact colonial, la colonisation ne s'accommode d'autres rapports que de ceux de la subordination ; subordination dans le domaine politique et économique du peuple colonisé au peuple colonisateur. Elle repose sur le principe de l'« exclusif » ou du pacte colonial. Selon le système de l'exclusif « la colonie, sans discussion possible, devait se cantonner au double rôle de déversoir et de réservoir. En tant que déversoir des produits industriels métropolitains, la colonie devait s'interdire toute transformation industrielle, quelle qu'elle soit. En tant que réservoir de denrées nécessaires à la métropole, la colonie était souvent exploitée de façon irrationnelle »².

La colonie ainsi conçue comme le complément de la métropole est organisée en fonction des intérêts de celle-ci. Son économie est orientée selon la métropole, son ordre social traditionnel modifié dans le sens des principes qui président à l'ordre social métropolitain, en même temps que la religion du colonisateur offre au colonisé la seule voie possible du salut. Tout ceci entraîne pour le pays colonisé de profonds changements dont le bilan est difficile à dresser³. Mais l'on peut montrer les influences que la colonisation a pu exercer sur le système traditionnel et qui ont entraîné des changements, des bouleversements importants dans l'ordre des rapports entre l'Africain et la terre. Toutefois, l'une des premières difficultés que le colonisateur devrait

¹ (Jean) SURET-CANALE, *Afrique noire occidentale et centrale*, T. 2, *l'ère coloniale*, Paris, Ed. Sociales, 1964. 638 p.

² KI ZERBO, *L'économie de traite en Afrique noire*, in *Présence africaine*, n°11, décembre 1956, janvier 1957, pp. 7 à 31.

³ (J.) MALLET, *Op. cit.*, p. 37.

affronter, était de trouver la meilleure manière d'exploiter les terres des colonies. A cet effet, il laissera penser dans un premier temps qu'il va respecter les coutumes foncières des peuples colonisés, mais en réalité, il s'affichera comme propriétaire de ces terres.

SECTION 1 : UNE PARODIE DE RESPECT DES COUTUMES FONCIÈRES LOCALES

Une manière classique d'aborder le problème du respect de la coutume en général par l'Administration française est de le situer dans la coutume de la « Constitution coloniale » et de distinguer entre les périodes d'assimilation législative et les périodes de respect des situations locales particulières. En effet, la tendance à l'assimilation, qui est consubstantielle à un État unitaire comme la France, a été plus ou moins marquée suivant les périodes. Quant au respect de la coutume, il a pour fondement les traités de protectorat signés à partir de 1843 qui ont tous posé le principe du respect absolu des coutumes y compris de la coutume foncière¹.

Le droit de l'État de légiférer outre-mer en toute matière, y compris les institutions coutumières, n'a jamais été contesté par la doctrine². La question était seulement de savoir quelle est « la meilleure manière de légiférer pour les colonies ». Et là les controverses sont aussi nombreuses que les échecs, car l'Administration a souvent procédé par tâtonnements. GIRAULT rappelle que « *La politique coloniale de la France...est généreuse et inexpérimentée. Elle procède de conceptions a priori qui se heurtent, à chaque instant, aux réalités. Notre législation coloniale semble...l'œuvre d'ignorants bien intentionnés. Les colonies sont dotées d'institutions véritablement libérales,*

¹ (Albert) LEY, *Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire*, Paris, librairie générale de droit et de jurisprudence, 1972, p. 205.

² BONNEFOI-SIBOUR, *Le pouvoir législatif aux colonies*, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 205.

*mais la politique d'assimilation pratiquée sans discernement aboutit à des conséquences ridicules ou lamentables. L'éducation de la métropole était encore à faire »*¹. Ces critiques évoquent la période de 1870 à 1900. Mais ces mêmes préoccupations sont valables après 1945. « On est effrayé », remarque André ROBERT en 1955 à propos de la Constitution de 1946, « de constater que les lois et les décrets applicables outre-mer sont préparés et discutés par des organismes dont les membres n'ont pu se familiariser avec les institutions indigènes, alors que le seul organisme qui, de par sa composition, serait le plus apte à les pénétrer, l'Assemblée de l'Union française n'émet que des avis. Cependant toute l'œuvre civilisatrice de la France dépend d'une adaptation convenable de sa législation aux peuples d'Outre-mer »².

La nécessité d'une adaptation de la législation métropolitaine à l'Outre-mer n'a pas toujours été reconnue. Deux tendances vont dominer tour à tour la matière. Ces deux tendances correspondent aux deux options théoriquement possibles, d'une part l'assimilation législative c'est-à-dire l'application automatique à l'outre-mer de la législation métropolitaine, d'autre part la spécialisation législative c'est-à-dire l'application outre-mer d'une législation spéciale plus ou moins déduite de la législation métropolitaine. La première tendance était celle de l'ancien régime et de la Révolution. La deuxième tendance a prévalu depuis la constitution de l'an VIII jusqu'aux indépendances. De ces deux tendances résultent des attitudes différentes en ce qui concerne le respect du droit coutumier et donc du droit de propriété³.

¹ GIRAULT, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 206.

² (André P.) ROBERT, *L'évolution des coutumes de l'Ouest-Africain et la législation française*, Ed. de l'Union française, thèse Strasbourg, 1955, p. 27.

³ (Albert) LEY, Op. cit.; p. 206.

Paragraphe I- Les politiques d'assimilation et de spécialisation législative

Les politiques d'assimilation et celle de la spécialisation législative ont été respectivement utilisées selon les intérêts de l'État coloniale.

A : Le principe de l'assimilation législative

L'assimilation législative était de règle sous l'ancien régime ce qui posait d'ailleurs des problèmes puisque l'unité du droit civil n'était pas encore réalisée, chaque province ayant ses coutumes respectables et respectées. Cette diversité a failli être transplantée Outre-Mer car les premiers colons ont apporté avec eux leurs coutumes provinciales. « C'est ainsi que la coutume de Normandie s'appliquait au Canada. Mais le roi ordonna ensuite aux juges établis dans la colonie de se conformer exclusivement à la coutume de la prévôté et vicomté de Paris en vue d'éviter la diversité »¹. Cette extension Outre-Mer de la seule coutume de Paris a été décidée par les édits de mai et août 1664². Le règlement du 4 novembre 1671 a ensuite confirmé aux juges l'ordre de ne rendre la justice que suivant les lois et ordonnances du royaume³. « Toutefois, remarque GIRAULT, par suite peut-être de la générosité native de notre race, notre ancienne France n'est pas allée aussi loin dans cette voie (de l'assimilation) que les autres nations et n'a pas tiré de cette conception étroitement égoïste les conséquences impitoyables que logiquement elle comportait⁴. Mais souvent cette législation métropolitaine était ignorée ou difficilement applicable aux colonies...de sorte que « chaque

¹ (Louis) ROLLAND et (Pierre) LAMPUE, *Précis de droit des pays d'Outre-Mer*, Paris, Dalloz, 1952, p. 170.

² (François) LUCHAIRE, *Droit d'Outre-Mer*, Paris, PUF, 1959, p. 188.

³ GIRAULT, *Principes de législation coloniale*, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 207.

⁴ Ibidem.

tribunal, chaque juge avait son système sur l'observation des lois du royaume dans la même colonie¹». Au XVIIIe siècle apparaissent les premières objections au principe de l'assimilation. TURGOT exprime l'idée que les colonies sont « des Etats amis, protégés si l'on veut, mais étrangers et séparés²». Aussi, par lettres royales des 26 octobre 1744 et 8 décembre 1746 et par ordonnance du 18 mars 1766 est-il prescrit aux conseils souverains des colonies de n'enregistrer les décisions royales applicables en France que sur ordre exprès du roi³, c'est une des premières applications du principe de la spécialité législative.

Sous la Révolution, la politique d'assimilation se poursuit avec plus ou moins de rigueur. Elle « était d'ailleurs dans la logique révolutionnaire. La Révolution avait établi l'égalité de tous les français et les droits qu'elle proclamait étaient dans sa pensée les mêmes pour tous les hommes sans distinction de latitude. Quoi de plus naturel, dès lors que de traiter les français des colonies comme les français en France, de leur reconnaître tous les mêmes droits sans distinction, de transporter les droits de l'homme au-delà des mers⁴». Toutefois, par tempérament à ce principe, la Constituante, par décret des 8 octobre 1790 dispose que « tout en considérant les colonies comme une partie de l'Empire français, et en désirant les faire jouir des fruits de l'heureuse régénération qui s'y est opérée, elle n'a cependant jamais entendu les comprendre dans la constitution qu'elle a décrété pour le royaume, et les assujettir à des lois qui pourraient être incompatible avec leurs convenances locales et particulières⁵»

¹ GIRAULT, *Principes de législation coloniale*, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 207.

² Ibidem

³ (François) LUCHAIRE, Op. cit., p. 188.

⁴ GIRAULT, *Principes de législation coloniale*, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 207.

⁵ Idem. p. 208.

La Constitution des 3 et 14 septembre 1791 confirme que « les colonies, quoiqu'elles fassent partie de l'Empire français, ne sont pas comprises dans la présente Constitution¹ ». L'Assemblée législative a continué dans la même voie. Par contre, la Convention « étendit aux colonies son célèbre principe de l'unité et de l'indivisibilité du territoire ». D'après l'article 6 de la Constitution du 5 Fructidor an III « les colonies sont partie intégrante de la République et sont soumises à la même loi constitutionnelle ». En conséquence, « toutes les lois votées sous l'empire de cette Constitution, du 22 août 1795 au 13 décembre 1799, furent *ipso facto* applicables sans distinction aux colonies ». « C'était l'assimilation violente, à outrance »...le rapporteur Boissy-d'Angles disait pour justifier cette solution « qu'il ne peut y avoir qu'une bonne manière d'administrer, et si nous l'avons trouvée pour les contrées européennes, pourquoi celles de l'Amérique en seraient-elles déshéritées² ». La Constitution du 22 Frimaire an VIII abandonne le principe de l'assimilation pour poser nettement le principe de la spécialité législative qui a toujours prévalu depuis lors, sauf une tentative sans suite pratique de retour à l'assimilation dans la Constitution du 4 novembre 1848³.

B : Le principe de la spécialité législative

L'article 91 de la Constitution du 22 Frimaire an VIII dispose que « le régime des colonies françaises est déterminé par des lois spéciales⁴ ». La loi spéciale ainsi annoncée, loi du 30 Floréal an X confie par son article 4, le soin d'élaborer les lois applicables Outre-Mer à des « règlements qui seront faits par le gouvernement⁵ ». La politique d'assimilation est donc abandonnée. La

¹ GIRAULT, *Principes de législation coloniale*, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 208.

² Ibidem.

³ (Albert) LEY, Op. cit., p. 208.

⁴ GIRAULT, *Principes de législation coloniale*, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 208.

⁵ Ibidem.

Charte du 14 juin 1814 résout le problème dans le même sens. D'après l'article 73 « Les colonies seront régies par des lois ou des règlements particuliers » sans préciser toutefois ce qui est du domaine de la loi et du domaine du règlement. Le gouvernement déduisit de ce silence du texte qu'il pouvait légiférer en toute matière par voie d'ordonnances royales.

L'article 64 de la Charte du 14 août 1830 devant les critiques de l'opinion publique, enlève cette possibilité au gouvernement en disposant que « les colonies seront régies par des lois particulières ¹ ». La loi du 24 avril 1833, qui a pu être appelée « charte coloniale », car elle a organisé le régime législatif des colonies, autorisa toutefois le gouvernement à légiférer par ordonnances royales dans la plupart des matières. Certains auteurs ont fait observer que cette loi semblait violer la charte qui ne prévoyait pas cette possibilité de remplacer la loi par une ordonnance, car la délégation du pouvoir législatif est contraire à un principe fondamental du droit public français. Mais, Messieurs ROLLAND et LAMPUE sauvent la situation en considérant qu'il n'y a pas délégation du pouvoir législatif, mais seulement répartition des compétences entre divers organes, législatif et administratif, chacun d'eux continuant de statuer avec le caractère propre à ses décisions².

L'article 27 de la Constitution du 14 janvier 1852 confie au Sénat le soin de légiférer par sénatus-consulte pour les colonies car il a un rôle constitutionnel. Le sénatus-consulte du 3 mai 1854 a été pris en application de cette constitution. Il distingue entre le domaine de la loi et le domaine du décret et entre les grandes colonies et les autres. C'est ainsi que les grandes colonies, c'est-à-dire les Antilles et la Réunion, sont régies par la loi pour tous les problèmes fondamentaux notamment ceux relatifs à la propriété³. Les

¹ Charte constitutionnelle française du 14 août 1830.

² (Louis) ROLLAND et (Pierre) LAMPUE, *Op. cit.*, p. 175.

³ GIRAULT, *Principes de législation coloniale*, cité par (Albert) LEY, *Op. cit.*, p. 209.

autres colonies, dont la Côte d'Ivoire, sont d'après l'article 18 régies par décret « jusqu'à ce qu'il ait été statué à leur égard par un sénatus-consulte¹ ». Cette réglementation a été introduite en Côte d'Ivoire par le décret du 16 décembre 1896 qui rend applicable à la Côte d'Ivoire l'ensemble de la législation civile, commerciale et criminelle qui était en vigueur au Sénégal. D'après Messieurs ROLLAND et LAMPUE « la réunion d'un territoire ne pouvait par elle-même y rendre applicable les lois en vigueur dans la métropole, soit dans les territoires français voisins. Leur extension ne pouvait résulter que d'un acte exprès² ». Cette argumentation semble juridiquement irréfutable, mais si on l'appliquait à la lettre il y aurait eu en Côte d'Ivoire un vide juridique de 1834 à 1896. Il faut donc admettre que la Côte d'Ivoire faisait partie de la colonie appelée « Sénégal et dépendance », de sorte que les textes promulgués au Sénégal devenaient applicables avec le rattachement de la Côte d'Ivoire au Sénégal³.

Or dès les premières installations administratives de 1843, la Côte d'Ivoire était en fait rattachée au Sénégal puisque les commandants des forts recevaient leurs instructions ministérielles par l'intermédiaire du Commandant de Gorée. Il faut noter que la période de 1843 à 1946, a été marquée par un nombre considérable de décrets ou d'arrêtés dont la légalité est contestable. C'est pourquoi GIRAULT a pu écrire que « le régime législatif de nos colonies est très compliqué et très difficile. Il règne en la matière une véritable anarchie, surtout depuis 1870. Il n'est que temps de mettre un peu d'ordre dans ce chaos. Une réforme s'impose urgente⁴ ».

¹ (François) LUCHAIRE, *Droit d'Outre-Mer*, Paris, PUF, 1959, p. 190.

² (Louis) ROLLAND et (Pierre) LAMPUE, *Op. cit.*, p. 178.

³ (Albert) LEY, *Op. cit.*, p. 210.

⁴ GIRAULT, *Principes de législation coloniale*, cité par (Albert) LEY, *Op. cit.*, p. 211.

Il a fallu attendre la Constitution du 27 octobre 1946 pour que soit fait un effort de mise en ordre de ce chaos décrit par GIRAULT. L'article 60 de cette Constitution, après avoir défini l'Union française comme « formée d'une part de la République française qui comprend la France métropolitaine, les départements et territoires d'Outre-Mer, d'autre part des territoires et États associés » dispose, dans son article 74 que les territoires seront dotés d'un statut particulier. Les lois métropolitaines ne s'appliquent donc pas de plein droit aux territoires d'Outre-Mer. Le principe de la spécialité législative est maintenu pour eux. D'après l'article 72 de la constitution, ils seront régis par décrets en Conseil des ministres sur avis de l'Assemblée de l'Union¹. Seuls les départements d'Outre-Mer sont exclus du principe de la spécialité législative d'après l'article 73 de ladite constitution. Un décret d'application du 30 août 1947 a même supprimé pour ces départements la nécessité d'une promulgation et d'une publication locale, la publication au Journal Officiel de la République française étant déclarée suffisante². En ce qui concerne les territoires d'Outre-Mer la loi-cadre du 23 juin 1956 a ensuite autorisé le gouvernement « à prendre les mesures propres à assurer l'évolution des territoires relevant du ministère de la France d'Outre-Mer », c'est-à-dire à statuer dans un domaine normalement réservé à la loi, celui des réformes devenues indispensables du fait de l'évolution rapide de ces territoires. Les décrets du 4 avril 1957 ont ainsi réorganisé l'A. O. F. Ces décrets élargissent les pouvoirs des assemblées et créent des conseils de gouvernement dans chaque territoire³.

La constitution du 4 octobre 1958 donne aux territoires le choix entre trois statuts : départements, territoires ou États membres de la Communauté.

¹ (Louis) ROLLAND et (Pierre) LAMPUE, Op. cit., p. 192.

² (François) LUCHAIRE, Op. cit., p. 191.

³ (Albert) LEY, Op. cit., p. 212.

La Côte d'Ivoire a choisi le statut d'État membre de la Communauté ce qui lui permettra de légiférer en matière domaniale et foncière. Les États sont donc compétents en matière de droit foncier, le décret n° 57-460 du 4 avril 1957 leur ayant donné compétence en matière de domaine et de codification des coutumes. L'article 28 de ce décret dispose en effet que l'Assemblée délibère sur les projets de gouvernement en matière d'« aliénation de propriété immobilière du territoire », en matière d'« octroi de concessions agricoles et forestières et des permis temporaires d'exploitations forestières d'une durée supérieure à 5 ans et en matière de classement, déclassement du domaine public du territoire et notamment des routes d'intérêt territorial, des aérodromes à la charge du budget territorial, des canaux et étangs ». L'article 36 autorise en outre l'Assemblée territoriale à prendre des règlements territoriaux en matière de « constatation, rédaction et modification des coutumes, adaptation des coutumes à l'évolution sociale ; biens et droits immobiliers régis par la coutume et notamment, définition des droits coutumiers qui seront assimilés à des droits réels susceptibles de servir de base au crédit ; d'une manière générale toutes questions ressortissant au droit local ». L'Assemblée délibère également en matière de « Domaine du territoire, y compris les terres vacantes et sans maître, lesquelles font partie du Domaine privé du territoire ». Notons que cette disposition relative à l'immatriculation des terres vacantes et sans maître est conforme au vœu émis par l'Assemblée territoriale ivoirienne les 27 novembre 1948¹.

L'article 73 de la Constitution du 4 octobre 1958 a encore accentué le principe de la spécialité législative par rapport à la Constitution du 27 octobre 1946 en l'étendant aux départements d'Outre-mer qui en étaient privés depuis la Constitution du 27 octobre 1946. Cette disposition « permet d'adapter le

¹ (J-B) MOCKEY, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 213.

régime législatif des départements d'Outre-mer à leur situation particulière ¹». Cette rétrospective montre qu'en définitive le principe de l'assimilation législative n'a été appliquée que sous l'ancien régime et sous la Révolution, modérément sous l'ancien régime et au début de la Révolution, de façon absolue dans la Constitution de l'an III, laquelle est restée en vigueur pendant 5 ans, jusqu'à la promulgation de la Constitution du 22 Frimaire an VIII. Depuis cette constitution le principe de la spécialité législative a toujours prévalu². Cette rétrospective permet également de situer la Côte d'Ivoire dans le contexte général de l'Outre-mer français, car elle est entrée dans le circuit constitutionnel français par les traités de protectorat signés à partir de 1848. Cette évolution du droit français à partir du principe de l'assimilation vers le principe de la spécialisation peut laisser supposer à priori que le respect des coutumes a subi la même évolution vers plus de libéralisme donc plus de respect des circonstances particulières locales. Or il n'en est rien comme, car le principe de la spécialité législative peut aussi servi d'instrument d'assimilation³.

En effet, le principe de la spécialité législative est en matière d'assimilation un principe neutre en lui-même. Le gouvernement peut l'utiliser aussi bien comme méthode d'assimilation que comme moyen de respect des coutumes. Les gouvernements successifs ont d'ailleurs toujours hésité entre le choix des méthodes et ont même utilisé les deux méthodes à la fois dans un même texte. C'est ainsi que la Constitution du 27 octobre 1946 comporte de nombreuses contradictions en la matière. Les articles 81 et 82 stipulent que les peuples d'Outre-mer conservent leurs statuts particuliers, alors que l'article 72 permet au gouvernement de légiférer Outre-mer en

¹ (François) LUCHAIRE, Op. cit., p. 192.

² (Louis) ROLLAND et (Pierre) LAMPUE, Op. cit., pp. 172 à 195.

³ Bulletin officiel de la Côte d'Ivoire, tome I, p. 41.

toutes matières régies par les coutumes. Celles-ci ne sont pas reconnues mais tolérées et la rédaction de l'article 82 laisse supposer qu'un jour tous les citoyens de l'union française auront le statut civil français.

Après cette rétrospective générale de l'attitude variable du colonisateur français en matière de respect des coutumes, l'on constate une prédominance de la tendance à l'assimilation, même dans le cadre du principe de la spécialité législative.

Paragraphe 2 : Le respect des coutumes foncières d'après les traités de protectorat passés de 1843 à 1868

La première installation de l'Administration française en Côte d'Ivoire s'est faite par deux traités. Celui du 5 février 1843 passé avec le roi Péter de Grand-Bassam et celui du 3 juillet 1843 passé avec le roi Attacla d'Assinie. D'autres traités analogues ont ensuite été passés de 1844 à 1868 notamment avec les chefs de Tabou et de San Pédro et avec le roi des Krou. Les deux traités de 1843 ont été négociés par le lieutenant de vaisseau Fleuriot de Langle après qu'une ordonnance du 29 décembre 1842 du roi Louis Philippe eut accordé un crédit extraordinaire pour les constructions de forts. Ces traités stipulaient un respect absolu des coutumes. L'Administration a tout d'abord respecté scrupuleusement ces dispositions dans la pratique¹ avant de s'en éloigner.

Par le traité du 5 février 1843, le roi Péter autorise la France à installer un fort à Grand-Bassam sur un terrain de mille carrés cédés en toute propriété à la France. Le fort Nemours est inauguré à Grand-Bassam le 28 septembre 1843. Par un traité analogue du 3 juillet 1843 le roi Attacla accorde une

¹ (Albert) LEY, Op. cit., pp. 214-215.

autorisation similaire à Assinie où le fort Joinville est inauguré le 29 juillet 1843¹. Le texte presque identique de ces deux traités stipule que « le roi, les chefs et le peuple... se rappellent l'amitié et l'alliance qui a existé de tout temps avec la nation française (au XVIIe et au XVIIIe siècle) amitié qui avait porté les anciens chefs du pays à faire des concessions de terrains aux français, avec le droit d'y bâtir des forts, droit dont ils ont déjà usé ²» . Fleuriot de Langle déclare à Grand-Bassam le 19 février 1843 aux chefs réunis : « En venant s'asseoir à vos foyers, la France n'a d'autre désir que de vous voir partager avec elle le bénéfice d'une civilisation » et précise dans son rapport au roi Louis-Philippe « Entraînés par la vérité de l'exposition verbale que je leur fis, ils reconnurent la souveraineté de la France sous la réserve de s'administrer directement et de conserver leurs coutumes ». Moyennant ces conditions « les chefs signataires désirent se constituer en protectorat puissant en se rangeant sous la souveraineté de la France et en concédant à celle-ci la possession pleine et entière de tout leur territoire avec le droit d'y arborer ses couleurs ³».

Cette concession du territoire ne peut en aucune façon être considérée comme un transfert à la France du droit de propriété sur le sol. Il s'agit d'une possession de territoire au sens du droit international. D'ailleurs même si les traités utilisent l'expression de transfert de propriété comme dans le traité de Francfort de 1871 en ce qui concerne l'Alsace-Lorraine, il s'agit d'un transfert de souveraineté et non d'un transfert de propriété du sol qui reste entre les mains des particuliers à l'exception des biens du domaine. Il a d'ailleurs été admis, par une instruction ministérielle du 22 décembre 1843 que le transfert de souveraineté ne concerne que la « souveraineté externe »,

¹ Ibidem.

² (Paul) ATGER, *La France en Côte d'Ivoire de 1843 à 1893*, Mémoire d'histoire de la Faculté des Lettres de Dakar, édition Université de Dakar, 1962, p. 35.

³ (J. B.) MOCKEY, *Le régime foncier en Afrique Noire*, imprimerie du gouvernement, Abidjan, 1948, p. 5.

impliquant une renonciation à conclure des alliances avec d'autres nations, la souveraineté interne étant conservée par les chefs locaux. L'instruction ministérielle déduit cette situation juridique du fait que les français, aux termes des traités ne sont autorisés à construire que sur deux terrains de chacun mille carrés et lesdits terrains sont cédés « en toute propriété ». On en déduit *a contrario* que tous les autres terrains restent soumis au droit coutumier.

Le traité passé le 22 avril 1844 avec le roi Aka par le Commandant supérieur des établissements de la Côte-d'Or est encore plus explicite. Le roi Aka autorise les français à circuler librement sur ses terres et promet de leur concéder des terrains à bâtir¹. Les autres traités passés ensuite avec les chefs de Bettié, d'Alangoua, de l'Indénié, de Bondoukou et de Kong comportant des stipulations analogues qui n'autorisent aucun doute quant à leur interprétation².

En application des dispositions de ces traités, l'Administration française a laissé aux chefs locaux l'entière liberté de concéder des terres. C'est ainsi qu'Arthur Verdier, un commerçant de La Rochelle, devenu ultérieurement le premier planteur de café de Côte d'Ivoire, arrivé à Grand-Bassam en 1862, a traité directement avec les chefs coutumiers ses acquisitions de terrains. Le 7 avril 1880 le roi Krinjabo Amatifou, lui cède directement des terrains de culture à Elima³. La même année Verdier obtient du roi Amatifou l'autorisation d'exploiter l'or dans son royaume moyennant le versement au roi d'une quote-part du métal précieux exporté. Le contrat est enregistré à la Rochelle le 7 janvier 1881⁴. À l'Ouest, près de Tabou et de la frontière du

¹ (Paul) ATGER, Op. cit., p. 38.

² (J. B.) MOCKEY, Op. cit., p. 5.

³ (Paul) ATGER, Op. cit., p. 81.

⁴ Ibidem.

Libéria, la même liberté est laissée aux chefs coutumiers qui concèdent eux-mêmes des terrains aux commerçants étrangers, notamment anglais. C'est ainsi, qu'un nommé Williamson, représentant de la Société Woodin, fait établir sa convention passée avec le roi Mane de Béréby par le notaire de Freetown le 21 octobre 1891¹.

Mais du respect absolu des coutumes, l'administration coloniale en est arrivée à un reniement de la coutume foncière.

SECTION 2 : LE RÉNIEMENT DES COUTUMES FONCIÈRES PAR L'ADMINISTRATION COLONIALE FRANÇAISE À PARTIR DE 1893

Il est important d'analyser les circonstances de fait puis de droit, qui ont amenés l'Administration française à ne plus respecter, de façon scrupuleuse, les coutumes foncières alors que les traités qu'elle avait solennellement signés lui en faisaient une obligation absolue. Deux périodes sont à distinguer, celle de 1843 à 1893 depuis l'installation de l'administration coloniale jusqu'à la constitution de la Côte d'Ivoire en colonie autonome, puis celle de 1893 au décret du 20 mai 1955².

¹ Idem., p. 154.

² (Albert) LEY, Op. cit., p. 217.

Paragraphe 1 : L'État français, le propriétaire éminent des terres à partir de 1865

La conception européenne est radicalement opposée à la conception africaine en matière foncière. Pour les systèmes juridiques européens, en particulier pour le droit français, la terre, bien immobilier par excellence, est l'élément essentiel du patrimoine individuel. Les biens immobiliers ont toujours bénéficié d'une faveur spéciale de la part du législateur, depuis les rédacteurs du Code civil, comme étant la meilleure expression de la personnalité de l'individu. La propriété n'est concevable qu'individuelle. De là, quand un bien échoit à plusieurs personnes, l'indivision qui en résulte ne peut être qu'une situation provisoire. Le Code civil permet même à tout indivisaire de provoquer le partage. Il en va tout autrement dans les coutumes négro-africaines. Le propre, pour ainsi dire, de la terre n'est pas d'appartenir à un seul, mais à toute une collectivité ; la propriété, avant d'être l'expression d'une individualité, a une fonction sociale. La terre, avant d'être soumise à la souveraineté particulière de ceux qui la cultivent, est le symbole de la cohésion d'un groupement humain, c'est le bien d'une grande famille, dont certains membres sont morts, d'autres vivants, d'autres encore à naître. L'indivision est ainsi un état définitif¹.

De la rencontre de ces deux conceptions radicalement opposées, il ne peut résulter qu'un conflit qui sera tranché au bénéfice du plus fort. Dans les changements qui en découlent il conviendrait de distinguer ceux qui sont dus à une action directe du colonisateur, c'est-à-dire à son intervention en matière foncière, et ceux qui résultent des incidences du développement économique sur les coutumes.

¹ (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 232.

Dans le premier cas, par l'arrêté du 28 février 1862¹, l'État français va se déclarer propriétaire éminent des terres en tant que successeur aux droits des chefs locaux auxquels il s'est substitué, il va se déclarer propriétaire des biens vacants et sans maître, il va pousser à l'individualisme agraire en n'accordant sa protection et sa garantie qu'aux propriétés individuelles. Pour promouvoir le développement économique, l'État français doit avoir la maîtrise des terres, principal moyen de production. Se fondant alors sur les traités passés avec les chefs locaux au cours de la période d'expansion coloniale, il se déclare successeur aux droits de ceux-ci sur les terres. En Afrique occidentale, de telles prétentions ont vu le jour à propos des terres du royaume de Cayor au Sénégal. Elles étaient fondées sur les arguments selon lesquels le droit de propriété n'existait pas au profit des particuliers. Ceux-ci, à l'égard des souverains locaux auxquels s'était substitué l'État français, étaient dans une situation identique à celle dans laquelle se trouvaient les vassaux du moyen âge par rapport à leurs suzerains. Les individus ne pouvaient être que des détenteurs précaires ; ils avaient le domaine utile, et les souverains le domaine éminent. Dès lors l'État français, en succédant à ceux-ci recueillait par là-même le domaine éminent. De ce fait, seule l'administration française pouvait concéder des terres aux particuliers. De telles prétentions étaient à l'origine de multiples mesures administratives comme cet arrêté de FAIDHERBE en date du 11 mars 1865 qui stipulait que : les « indigènes n'ayant aucun droit de propriété auront, pour régulariser leurs possessions, la faculté de demander des titres réguliers de concession ». Elles avaient l'appui décisif de la jurisprudence².

¹ Cour d'appel de Bordeaux, 24 juin 1903, in Recueil Dareste, 1904, III, p. 159. Selon cet arrêt rendu par la Cour d'appel de Bordeaux sur renvoi de la Cour de cassation, seul l'État français peut être considéré comme propriétaire des terres du Sénégal, en succédant aux souverains locaux ; dans le même sens, Cour d'appel de l'Afrique Occidentale, 8 février, 1^{er} 1907, précité ; Cour d'appel d'AOF, 16 juillet 1915, in Dareste, 1916, III, p. 76, cité par (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 233.

² Ibidem.

Ainsi, l'arrêté foncier de FAIDHERBE du 11 mars 1865¹ est présenté de prime abord comme une avancée pour la reconnaissance des droits traditionnels et leur transformation en « titre régulier de propriété ». Dans l'esprit de son initiateur, sûrement de bonne foi, permettre aux détenteurs coutumiers d'accéder à un titre reconnu par l'administration ne pouvait être considéré que comme une réforme positive. Cependant, ce sont l'application du texte et les pratiques qui révèlent le sens profond de ce texte. Les occupants, pour le rester légalement aux yeux de l'administration coloniale, devaient réclamer un titre officiel et pour cela, attester de la preuve de leurs droits. C'est justement l'exigence de cette preuve qui posait des difficultés. La demande revenait finalement à ne reconnaître les droits traditionnels ni dans leur originalité intrinsèque, ni sur un pied d'égalité avec les droits issus de la tradition civiliste. De plus, cette procédure était de type volontaire et initiée à la demande des occupants. Ceux-ci, sûrs de leurs droits qui étaient reconnus traditionnellement au sein du groupe, ne ressentaient pas le besoin de faire cette demande. L'administration, dans sa propre logique, interprétait ce silence comme le fait que les occupants reconnaissaient n'avoir pas de droits sur les terres où ils étaient installés et que ces terres étaient donc sous la souveraineté de l'État. Cette situation d'incompréhension relevait, si l'on peut dire, du quiproquo interculturel. Cette confusion relayée par les décisions de la jurisprudence a abouti à de véritables spoliations où ceux qui voyaient leur terrain intégré dans le domaine privé de l'État avaient peu de moyens de faire reconnaître leurs droits, tant les perceptions étaient différentes et incompatibles².

¹(G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 233

² (Caroline) PLANÇON, « *Pratiques juridiques urbaines au Sénégal : ruptures et réappropriations du droit foncier étatique* », Droit et cultures[En ligne], 56 | 2008, mis en ligne le 05 février 2009, consulté le 02 novembre 2010. URL : <http://droitcultures.revues.org/204>

De plus cette thèse qui attribue la propriété des terres à l'État français est insoutenable du point de vue du droit négro-africain. En effet, les rapports entre les souverains locaux et leurs sujets n'étaient pas de nature féodale. Ceux-ci ne tenaient pas les terres qu'ils cultivaient de ceux-là, mais de leur appartenance à un groupe. L'assujettissement des hommes à une autorité politique, dans l'ordre social traditionnel négro-africain, n'entraînait pas la perte de leurs droits sur leurs terres. Et dans la mesure où l'on peut parler de féodalité à propos des sociétés négro-africaines précoloniales, il s'agissait alors de féodalité personnelle et non foncière. Les liens de sujétion étaient purement personnels et non réels. D'autre part, les chefs traditionnels n'étaient pas propriétaires des terres ; ils avaient seulement sur elles un pouvoir d'administration. Ils étaient partout considérés comme les symboles de la terre possédée par des groupes. Comment alors pouvaient-ils transmettre à l'État français qui s'était substitué à eux, un droit de propriété qu'ils n'avaient pas eux-mêmes ? Les partisans de cette thèse ont interprété les multiples redevances que les sujets payaient à leurs souverains comme une reconnaissance de droit de propriété de ceux-ci sur les terres. Les redevances étaient d'origine politique ou religieuse et n'avaient aucun rapport avec la terre. Elles ne pouvaient nullement s'analyser en un loyer, car, selon l'expression de HAMELIN, « il s'agit d'impôt foncier qui ne peut pas signifier que le roi soit propriétaire des terres »¹.

Paragraphe 2 : L'Administration coloniale, distributeur des terres de 1893 à 1955

De 1893 à 1955, l'Administration coloniale va dans un premier temps se déclarer comme la seule autorité habilitée à concéder des terres et dans un second temps, faire un retour implicite au respect des coutumes foncières.

¹ HAMELIN, *Le régime propriété en AOF*, in Penant, 1909, II, p. 11.

A : Les abus de l'Administration coloniale

Les chefs coutumiers, sur demande des planteurs européens, introduisaient dans les conventions d'octroi des concessions des clauses n'ayant aucun rapport avec la coutume, notamment des clauses de monopole commercial heurtant directement les principes libéraux de cette époque justifiant ainsi l'intervention de l'Administration. C'est ainsi que Verdier obtient, le 7 avril 1880, à Elima, du roi Amatifou de Krinjabo, une concession de terrain avec l'assurance que l'installation d'aucun planteur concurrent ne serait tolérée. Le monopole de la culture du café est accordé par le roi Amatifou « en considération de ce que la maison Verdier n'a pas quitté le pays depuis de longues années et nous a rendu des services importants lorsque les autres maisons sont parties et en considération de ce qu'elle représente pour nous l'alliance de la France¹ ». Le 11 mars 1881, Verdier soumet cette convention à l'approbation du ministre qui refuse parce qu'elle comporte une clause de monopole contraire au principe applicable à l'époque de la liberté du commerce.

Un autre contrat relatif à l'exploitation forestière, obtenu en août 1889 de Brétignière pour le compte de Verdier dans le royaume d'Assinie est soumis à l'approbation du Résident Treich-Lapleine. Par décision du 12 février 1890 ce dernier refuse de l'approuver parce qu'il comporte une clause de monopole, aucun autre européen n'étant autorisé à abattre un simple tronc dans toute l'étendue du royaume d'Assinie. Les autochtones conservent ce droit mais ne peuvent vendre le produit de leur coupe qu'à la maison Verdier. Treich-Lapleine conseille de passer une autre convention qui ne réserve pas un

¹ Idem. p 81.

monopole absolu à la maison Verdier. Cette nouvelle convention est approuvée en juillet 1890 par le Sous-Secrétaire d'Etat aux colonies¹.

Devant les multiples demandes concurrentes de monopole et les litiges qu'elles soulèvent dans la pratique, l'Administration locale décide qu'elle est seule habilitée à accorder des concessions. L'autorité coutumière des chefs est ainsi vidée de sa substance. Mais la loi française ne se substitue pas automatiquement à la coutume africaine. C'est la volonté arbitraire des Résidents qui tient lieu de loi. Les représentants de la France en Côte d'Ivoire font figure de chefs d'Etat omnipotents².

Devant ces abus, le Sous-Secrétaire d'État aux colonies décide que dorénavant il serait seul compétent pour accorder des concessions rurales et forestières ou pour autoriser l'installation de factoreries. Mais comme il ne modifie pas les conventions antérieures il reconnaît la situation de fait privilégiée de Verdier qui avait déjà obtenu de nombreux droit d'exploitation notamment en matière forestière entre la rivière Tanoé, la rive gauche et le 7^e parallèle.

Mais de nouvelles demandes de monopoles étant présentées, le Sous-secrétaire d'Etat aux colonies subordonne leur octroi à l'accord des chambres. Mais le conseil supérieur des colonies estime que le sénatus-consulte du 3 mai 1854 permet au ministre de légiférer par décret. Or aucun décret n'intervient. L'administration hésite sur la solution à adopter³. Pendant ce temps, à défaut d'autorité administrative, les particuliers tentent de résoudre eux-mêmes directement leurs problèmes fonciers. C'est ainsi qu'un commerçant anglais, Clinton, ayant besoin d'espace pour entreposer ses stocks de produits à

¹ (Paul) ATGER, Op. cit., p. 161.

² Idem., p. 134.

³ Idem. p. 171.

exporter, expulse tout un quartier de Grand-Bassam et s'installe. Devant un tel abus, le Résident délégué Bidaud rend compte à Libreville, mais sans attendre la réponse expulse Clinton de Côte d'Ivoire. Dans d'autres secteurs les concurrences en matière de concessions provoquent de véritables guerres de village à villages. L'administration coloniale intervient pour rétablir l'ordre. Entre temps le décret du 10 mars 1893 constitue la Côte d'Ivoire en colonie autonome et lui applique les dispositions de l'ordonnance organique du 7 septembre 1840 concernant le gouvernement du Sénégal et dépendances. BINGER, nommé Gouverneur par décret du 20 mars 1893, y prend ses fonctions à son arrivée à Grand-Bassam le 5 septembre 1893¹. Un de ses premiers actes de gouvernement est de réglementer le régime de l'octroi des concessions. Il le fait par l'arrêté 10 septembre 1893.

L'arrêté du 10 septembre 1893 pris dans le cadre des pouvoirs administratifs donnés au Gouverneur par l'article 51 de l'ordonnance organique du 7 septembre 1840, relative au « Sénégal et dépendances », mais rendue applicable à la Côte d'Ivoire par le décret du 10 mars 1893 constituant la Côte d'Ivoire en colonie autonome, accorde pleins pouvoirs au Gouverneur en matière d'octroi des concessions. En vertu de l'article 2, toute demande de concession sera adressée au Gouverneur. D'après l'article 3 les demandes de concessions seront rendues publiques par insertions aux recueils de la colonie et par affiches. Celles-ci doivent rester apposées pendant un délai de 15 jours au moins. En cas d'opposition, dispose l'article 6, le Gouverneur statuera « définitivement » sur sa validité dans un délai de un mois. Il est donc à la fois juge et partie, juge de la validité des droits d'autrui et partie à l'acte puisqu'il peut prendre possession de terrain d'autrui qu'il concède ensuite à des tiers. En outre l'article 7 dispose que « le Gouverneur juge souverainement des

¹Bulletin officiel de la Côte d'Ivoire, tome I, p. 41.

motifs d'après lesquels la concession doit être accordée ou refusée ». C'est la consécration légale de la voie de fait dans toute sa pureté. Cette solution extrême était peut nécessaire pour sortir du désordre antérieur décrit ci-dessus¹.

Si une solution aussi radicale était peut-être justifiée en fait, pour mettre fin à une situation intolérable, il n'en est pas moins vrai qu'en droit elle marque la fin du respect absolu des droits fonciers coutumiers tel qu'ils étaient solennellement proclamés dans les traités de protectorat de 1843². Mais il semble qu'en fait le respect des coutumes foncières n'ait pas entièrement disparu et que le Gouverneur BINGER ait utilisé avec un esprit de justice et d'équité les pleins pouvoirs qu'il s'est arrogé par l'arrêté du 10 septembre 1893. Il a toujours respecté les droits coutumiers dans la mesure où ils n'étaient pas un obstacle au développement³.

L'arrêté BINGER est resté en vigueur jusqu'au décret du 30 août 1900⁴ qui l'a remplacé en matière de domaine privé de l'État. L'article 1^{er} dudit décret dispose que « les terres vacantes et sans maître » font partie du domaine de l'État. On peut se demander si cette définition des droits de l'État respecte les coutumes qui affirment comme nous l'avons vu qu'il n'existe pas en Afrique de « terre vacante et sans maître ». Les autochtones ne « peuvent admettre qu'une terre n'ait aucun rapport avec un groupe humain. Le coin le plus reculé de la brousse est sous la juridiction d'un chef quelconque »⁵. Malgré cette contradiction formelle du décret du 30 août 1900 avec la coutume, il semble qu'elle ait été respectée en fait, l'administration n'accordant des concessions que sur des terrains éloignés des localités en

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 221.

² Ibidem.

³ Idem. p. 222.

⁴ J. O. R. F. du 5 septembre 1900, p. 5981.

⁵ (T. Elias) OLOWALE, Op. cit., p. 193.

dehors des zones d'extension ou de jachère ou dans le cas contraire, accordant une indemnité pour les déguerpissements¹.

Le décret du 23 octobre 1904 qui a remplacé celui du 30 août 1900 est plus respectueux des coutumes. S'il reprend dans son article 10 la revendication par l'État des « terres vacantes et sans maître », il précise que des terres formant la propriété collective des autochtones ou que des chefs coutumiers détiennent comme représentant des collectivités ne peuvent être cédées à des particuliers, sous forme de vente ou de location qu'après approbation du Gouverneur. Par ailleurs, l'administration a l'obligation d'accorder des « compensations » pour l'occupation des terres coutumières nécessaires à la création de centres urbains ou à des « constructions ou travaux d'utilité publique ». On estime donc que les droits coutumiers ont une valeur qu'il faut indemniser.

Le décret du 15 novembre 1935 attribue en son article 1^{er} à l'État français, outre les terres vacantes et sans maître, les terres ne faisant pas l'objet d'un titre régulier et qui sont « inexploitées ou inoccupées depuis plus de dix (10) ans »². À priori, une telle disposition ne devrait pas gêner ni choquer les détenteurs coutumiers puisque d'après la plupart des coutumes le maître de la terre a « un droit de reprise, si la terre est laissée en friche pendant dix (10) ans et plus ; si elle est retournée à l'état de brousse, notamment si les grands arbres ont repoussé »³. On peut donc considérer que l'État français s'est substitué au maître de la terre sans heurter la coutume à ce point de vue. Les heurts entre l'Administration et les détenteurs coutumiers venaient d'ailleurs, du fait qu'elle attribuait souvent à des étrangers des

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 226.

² Article 1^{er} du Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique-Occidentale Française.

³ GEISMAR, *Recueil des coutumes civiles des races du Sénégal*, Imprimerie du Gouvernement, Abidjan, 1948.

terrains inexploités depuis plus de dix (10) ans sans vérifier s'il s'agit de réserves d'extension des villages ou sans demander l'accord des chefs coutumiers dans le cadre des tractations librement menées suivant les directives données par l'article 5 du décret du 15 novembre 1935. En effet, l'article 5 donne des directives en ce qui concerne le respect des droits coutumiers en cas d'octroi de concessions par l'Administration. La méconnaissance par l'Administration des directives données par le texte semble avoir été grave dans certaines régions puisqu'en 1948, le décret du 15 novembre 1935 a été très critiqué notamment en Côte d'Ivoire au cours de la session du 27 novembre 1948 de l'Assemblée territoriale.

Monsieur le Conseiller J. B. Mockey signalait la multitude de réclamations par les populations des villages quant à l'attribution de concessions faites par l'Administration dans le passé et quant aux nombreuses « séquestrations domaniales » subies par elles. L'erreur du décret du 15 novembre 1935 d'après M. Mockey réside dans le fait d'avoir revendiqué pour l'État toutes les terres inexploitées depuis plus de 10 ans sans tenir compte de la notion de terroir qui existe en Afrique comme en Europe et qui a en Afrique la même signification que dans la métropole, comme représentant une étendue de terrain commune à une même collectivité, le village ; c'est dans la méconnaissance de ce « terroir » que réside l'erreur fondamentale du décret du 15 novembre 1935. Dans ce terroir où aucun mètre carré de terrain ne peut être considérée comme sans maître. Vacant sans doute, mais le plus souvent momentanément, périodiquement, par le jeu des rotations de cultures, par l'utilisation intermittente des pâturages...sans maître. À coup sûr, non, aucune terre d'Afrique ne peut être considérée comme sans maître. Ce système ancestral du terroir « a résisté aux siècles ». Il ne paraît donc pas convenable aux détenteurs coutumiers qu'un décret entende « faire table rase de tout un passé, abolir les droits les plus

séculaires... »¹. Reconnaissons que nous sommes loin des principes du respect absolu des coutumes évoquées plus haut et du principe du respect absolu de la coutume inscrit dans les traités de protectorat. C'est pourquoi, Mochev a écrit que le décret de 15 novembre 1935 est « un décret monstrueux » parce qu'il constituait une atteinte à la propriété privée par conséquent à la dignité de l'homme.

Toujours selon lui, il y a divorce complet entre la théorie et l'application pratique, entre le droit et les faits. Monsieur Mochev demande en conséquence à la France de ne pas renier ses engagements et de considérer le décret du 15 novembre 1935 comme n'ayant aucune valeur juridique puisque le droit résultant d'un traité prime sur le droit interne. Il propose à l'Assemblée territoriale d'adopter une résolution demandant que les terrains soient immatriculés au nom du territoire de la Côte d'Ivoire et non au nom de l'État français. Cette résolution est adoptée à une forte majorité². Le principe de l'immatriculation des terrains vacants et sans maître au nom du territoire a fini par être adopté par le décret n°57-460 du 4 avril 1957 dans son article 36³.

B : Le retour au respect de la coutume foncière à partir 1955

Après cette période de non respect des coutumes entre 1893 à 1935, le décret du 20 mai 1955 portant « réorganisation foncière et domaniale en Afrique Occidentale Française (A. O. F.) et en Afrique Equatoriale Française (A. E. F.) » a marqué un retour au respect absolu de la coutume foncière.

En effet, à la suite de l'action des élus d'Outre-mer au Parlement et des Assemblées Territoriales par des vœux comme celui du 27 novembre 1948 de

¹ (J. B.) MOCKEY, *Le régime foncier en Afrique Noire*, imprimerie du Gouvernement, Abidjan, 1948, p. 4.

² Idem., p. 11.

³ J. O. R. F. du 11-04- 1957.

l'Assemblée Territoriale de la Côte d'Ivoire, le Gouvernement a accepté de réviser sa position et de revenir au respect absolu des droits fonciers coutumiers stipulés par les traités de 1843. Il le fait dans le cadre du décret du 20 mai 1955, portant réorganisation à la fois foncière et domaniale en A.E.F. et en A.O.F, pris en application de la loi du 14 août 1954 qui lui accorde des pouvoirs spéciaux pour prendre toutes mesures propres à favoriser l'expansion économique de la Métropole et des pays d'Outre-mer.

L'exposé des motifs est comme un écho des vœux émis le 27 novembre 1948 par l'Assemblée Territoriale de la Côte d'Ivoire. Le ministre constate tout d'abord que l'efficacité des programmes tendant à l'accroissement de la production agricole dépend de la participation active, tant morale que matérielle, des collectivités intéressées et des représentants des populations au sein des Assemblées Territoriales. Or cette participation ne serait pas effective si le régime domanial et foncier n'était pas modifié pour tenir compte de l'évolution profonde des esprits et des coutumes locales. Ce qui choque les esprits c'est la « présomption de propriété dont jouit l'État sur les terres vacantes et sans maître », c'est la nécessité pour le détenteur coutumier de détruire cette présomption alors qu'il ne dispose d'aucune preuve écrite en la matière, la coutume étant orale de par sa nature. Une des mesures essentielles à prendre pour favoriser l'expansion en provoquant la participation active des populations est la confirmation solennelle des droits fonciers coutumiers qui, comme le droit de propriété, peuvent être librement exercés dans les seules limites prévues par la loi, les règlements et l'utilité publique dûment déclarée. La confirmation solennelle des droits fonciers coutumiers, annoncée par l'exposé des motifs, résulte de l'article 3 du décret de 1955 qui dispose que « sont confirmés les droits coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur les terres non appropriées selon les règles du Code civil ou du régime de l'immatriculation. Nul individu, nulle

collectivité ne peut être contraint de céder ces droits si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste compensation ». Les droits coutumiers sont donc dorénavant protégés à l'égal du droit de propriété du Code civil¹.

La présomption de propriété de l'État des biens vacants et sans maître est supprimée par une définition restrictive du Domaine de l'État qui résulte de l'article 1^{er} lequel dispose que le « Domaine privé immobilier de l'État...est constitué par les biens et droits immobiliers détenus ... dans les formes prévues par le Code civil ou le régime de l'immatriculation ». Pas de titre, pas de propriété, telle est la règle nouvelle. Notons toutefois que l'article 713 du Code civil n'est pas abrogé puisqu'il attribue à l'État la propriété des « biens qui n'ont pas de maître ». L'article 13 du décret du 20 mai 1955 dispose que « demeure applicable l'article 713 du Code civil sous réserve des dispositions spéciales contenues dans le présent décret ».

En définitive le décret du 20 mai 1955 n'a rien eu à changer dans les principes pour réaliser sa réforme. Il lui a suffi de renverser la charge de la preuve en revenant au principe élémentaire du droit commun qui impose la charge de la preuve au demandeur. On ne voit pas par quelle aberration la jurisprudence a pu estimer que les décrets du 30 août 1900, du 26 octobre 1904 et du 15 novembre 1935 créaient au profit de l'État une présomption de propriété qu'il appartenait au détenteur coutumier de renverser. Telle n'est pas l'interprétation de la jurisprudence en France où la charge de la preuve de la vacance et de l'absence de maître incombe toujours au domaine demandeur. On ne voit pas pourquoi la jurisprudence a pris une position diamétralement opposée Outre-mer. Et encore a-t-elle atténué les prétentions de

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 234.

l'Administration qui affirmait qu'un bien est sans maître dès qu'il ne comporte pas de titre de propriété, sans tenir compte du fait de la possession et de l'emprise matérielle¹. Un arrêt du 29 décembre 1916 de la cour d'appel de l'A. O. F. a tout de même contré cette prétention en admettant que les détenteurs coutumiers en possession de leurs biens par des cultures n'avaient pas à justifier de titre, qu'ils étaient défendeurs au procès et qu'il appartenait à l'État d'apporter la preuve de la propriété. L'État n'ayant pu présenter aucune preuve de ces prétentions a été débouté de ses prétentions².

La circulaire ministérielle du 12 septembre 1957 déduit de ces dispositions qu'une immatriculation au nom de l'État, remplacée par l'immatriculation au nom du territoire par l'article 1^{er}, alinéa 2, du décret n°57-458 du 4 avril 1957 et de l'article 36, paragraphe 4 du décret n° 57-460, suivant le vœu émis le 27 novembre 1948 par l'Assemblée territoriale de la Côte d'Ivoire, n'est plus possible que dans deux cas. D'une part, en cas de « succès d'une opposition faite par le territoire à une demande de constatation de droits fonciers coutumier prétendus ». D'autre part, en cas « d'absence de toute prétention à des droits fonciers coutumiers lors d'une enquête publique et contradictoire tendant à révéler leur existence ». La circulaire en déduit que « pratiquement, afin d'établir d'une manière indiscutable et définitive les droits exercés par une collectivité publique sur les immeubles faisant partie de son domaine privé, tous les immeubles domaniaux devront être immatriculés, y compris ceux détenus jusqu'ici dans les formes conditions du Code civil³.

Pour conclure sur le respect des droits fonciers coutumiers, on constate qu'en la matière, l'Administration coloniale en Côte d'Ivoire a passé par toutes les variations depuis le respect absolu des coutumes dans les traités de

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 235.

² Penant, 1919, p. 24.

³ (Albert) LEY, Op. cit., p. 235.

protectorat de 1843 jusqu'à l'absence absolue de tout respect des coutumes foncières dans l'arrêté Binger du 10 septembre 1893. Signalons que dans la pratique l'attitude de l'Administration coloniale est néanmoins restée libérale dans son ensemble. Mais la revendication de l'État des biens sans maître a toujours été douloureusement ressentie comme une spoliation par les détenteurs coutumiers, ce qui a provoqué, au cours de la réunion du 27 novembre 1948 de l'Assemblée Territoriale de la Côte d'Ivoire, ce que M. Robert a qualifié de « diatribe passionnée » et de « réquisitoire démagogique ». Ces revendications ont néanmoins abouti au décret du 20 mai 1955 qui a proclamé solennellement le respect absolu des droits coutumiers¹.

En acceptant de respecter les droits coutumiers, l'Administration s'est trouvée dans l'obligation de définir ce qu'elle était disposée à respecter. En d'autres termes, elle a dû mettre au point des procédures destinées à identifier et à constater les droits foncières coutumiers.

¹ Idem. pp. 235-236.

CHAPITRE 2 :

LA PROCÉDURE D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ D'UNE TERRE RURALE À L'ÉPOQUE COLONIALE

L'administration coloniale française va mettre au point une procédure permettant de constater les droits de propriété foncière sur les terres de la colonie.

SECTION 1 : LA CONSTATATION DES DROITS FONCIERS

Dans le souci de consolider les droits de propriété et permettre ainsi l'installation des agriculteurs européens dans les colonies, l'Administration coloniales a essayé successivement plusieurs méthodes avec plus ou moins d'efficacité pour identifier et constater les droits fonciers coutumiers.

Paragraphe 1 : La constatation des droits fonciers coutumiers

Reconnaissant l'existence de règles coutumières relativement à la gestion foncière et donc de droits fonciers coutumiers auxquels tenaient les africains, l'Administration coloniale a tenté de les consolider dans le but d'entraîner progressivement ces derniers vers l'immatriculation du livre foncier. Mais toutes les méthodes qui ont été envisagées ont abouties à un constat d'échec. En effet, aucune des méthodes n'a abouti. Quelles en sont les raisons profondes ? Ces méthodes étaient-elles adaptées au contexte africain ?

Le colonisateur est parti de la constatation des droits fonciers coutumiers par leur transformation en concessions domaniales, à la création d'un certificat administratif de détention coutumière, en passant par la constatation écrite des conventions coutumières.

A : La transformation des droits coutumiers en concession domaniales

Cette méthode de constatation des droits fonciers coutumiers, par leur transformation en concessions administratives, a été utilisée par l'arrêté Faidherbe du 11 mars 1865 au Sénégal et dépendances, puis par l'arrêté Binger du 10 septembre 1893 en Côte d'Ivoire. Ces deux arrêtés ne comportaient en eux-mêmes aucun principe relatif au respect des coutumes foncières. Mais en pratique la coutume était respectée la plupart du temps.

En effet, relativement à l'arrêté Faidherbe du 11 mars 1865, le Gouverneur du Sénégal et dépendances considère qu'il convient de donner aux détenteurs coutumiers qui « n'ont aucun titre régulier de propriété », les « moyens de régulariser leur possession ». L'article 3 applique ce principe en disposant que les autochtones « qui sont en possession de terres d'après la coutume locale auront la faculté de demander des titres réguliers de concession... ». Mais cette possibilité qui est offerte au détenteur coutumier de transformer leur droit de propriété de type coutumier en droit de propriété de type européen n'a été suivie ou utilisée par ces derniers¹. Certainement parce qu'à l'époque la nécessité d'avoir des papiers pour prouver son droit de propriété était inutile car tout le village ou toutes les communautés villageoises, connaissaient les droits des uns et des autres sur les terres

¹ EPINAY, *Les droits domaniaux de l'État et la propriété foncière autochtone au Sénégal*, cité par (Albert) LEY, Op. cit.; pp. 236-237.

détenues collectivement. De plus, les traités de protectorat de 1843, stipulaient le respect absolu des coutumes.

Le Gouverneur Binger a utilisé une méthode analogue dans son arrêté du 10 septembre 1893. Mais cet arrêté ne prévoyait même pas le cas des détenteurs coutumiers demandeurs de concessions. L'article 1^{er} disposait que l'Administration locale satisfera gratuitement, de la manière la plus libérale possible, à toute demande de concession de terrain qui lui serait faite par un citoyen français. Le texte indiquait clairement qu'il s'agissait de demande de citoyen français. Les détenteurs coutumiers paraissent exclus de la possibilité de demander l'octroi d'une concession. Toutefois, en pratique, les demandes de concessions ont été instruites quel que soit le statut personnel du demandeur, en vertu de l'article 2 qui dispose que « toute demande de concession sera adressée au Gouverneur... ». Mais comme sous l'arrêté Faidherbe du 11 mars 1865, les détenteurs coutumiers n'ont pratiquement pas demandé de concession d'autant plus que les traités stipulaient le respect absolu des coutumes. Il ne leur paraissait pas nécessaire de consolider par un titre de concession ou un droit garanti, de toute façon par les traités¹. Mais une possibilité de passer du droit coutumier au droit civil était ainsi offerte par une procédure extrêmement simple. Elle avait le tort de faire appel au seul droit administratif. Aussi, après l'échec de cette méthode, l'Administration eut-elle recours à la méthode de droit privé, celle de la constatation des « droits »².

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 237.

² Idem. p. 238.

B : Le certificat administratif de détention coutumière

Le décret du 24 juillet 1906 a inauguré une première forme de constatation de droits coutumiers. En effet, l'article 58 du décret du 24 juillet 1906 dispose que les détenteurs coutumiers peuvent consolider leurs droits fonciers d'usage et les transformer en droits de propriété par l'immatriculation. Pour engager cette procédure, les détenteurs coutumiers auraient dû théoriquement, comme en matière de droits du Code civil et conformément à l'article 65 dudit décret, déposer leurs titres de propriété, c'est-à-dire les actes de mutation qui justifient leurs droits. Or, la preuve écrite faisant défaut en droit coutumier, l'article 65 dispose que dans ce cas « les pièces mentionnées (les contrats constitutifs des droits) sont remplacées par un certificat du maire de la commune ou de l'Administrateur de la circonscription établissant, après enquête publique, les conditions dans lesquelles l'immeuble est détenu par le ou les requérants ». Il ne s'agit pas, à proprement parler, de la constatation d'un droit coutumier, mais d'un fait, du fait d'une occupation et des « conditions dans lesquelles l'immeubles est détenu »¹.

La procédure d'« établissement et de délivrance de ce certificat administratif » a donné lieu à de nombreuses difficultés d'interprétation qu'une circulaire du Gouverneur général Carde, du 4 décembre 1924, a tenté de résoudre. Ladite circulaire précise tout d'abord que le certificat administratif, si l'on prend à la lettre les termes mêmes utilisés par l'article 65 du décret du 24 juillet 1906 n'est que « la constatation d'une situation de fait révélée par l'enquête et non une attestation établissant un droit quelconque dont puisse se prévaloir le requérant ». Ce certificat n'est que l'introduction de la procédure d'immatriculation, il ne peut donc valoir « reconnaissance

¹ (Albert) LEY, Op. cit., pp. 243-244.

d'un droit de possession résultant d'une occupation ». Cette reconnaissance de droits ne peut résulter, d'après l'article 58 que de la clôture de l'ensemble de la procédure par l'immatriculation desdits droits sur le livre foncier. Le certificat administratif devra donc, sous forme de procès-verbal, décrire les « conditions dans lesquelles le ou les requérants détiennent l'immeuble envisagé », « sans en tirer aucune conclusion » en ce qui concerne l'existence éventuelle de droits, sans « se prononcer sur les conséquences des faits ainsi consignés »¹.

L'Administration coloniale a parfois refusé de délivrer des certificats administratifs afin d'éviter de reconnaître un droit à l'occupant ou de délivrer un titre opposable à l'État. La circulaire du 4 décembre 1924 rappelle que la délivrance du certificat administratif n'engage en rien l'Administration et se limite à la constatation des faits matériels. Refuser de le délivrer constituerait un excès de pouvoir qui pourrait faire l'objet d'un recours au contentieux administratif. Si l'administration a des oppositions à formuler elle doit le faire en cours de la procédure d'immatriculation².

Malgré ces définitions claires et précises, les détenteurs coutumiers ont toujours considéré le certificat administratif comme un procès-verbal d'enquête constant le fait d'une occupation qui n'a pas besoin d'autre titre. Beaucoup de détenteurs coutumiers, considérant la procédure d'immatriculation comme trop compliquée ou trop onéreuse ne l'ont jamais engagée et se sont contentés de présenter leur certificat administratif comme preuve de propriété dans certains actes de vente sous seing privé³.

¹ Ibidem.

² Ibidem.

³ (Albert) LEY, Op. cit., pp. 244-245.

Certains auteurs n'admettent pas cette interprétation donnée par le Gouverneur général Carde dans sa circulaire du 4 décembre 1924. Jean-CHABAS, par exemple, estime que « la preuve du droit, qui doit accompagner la réquisition d'immatriculation, résulte d'un certificat administratif délivré après enquête publique »¹. Pourtant il ne semble pas qu'un procès-verbal d'enquête puisse constituer la preuve d'un droit foncier dans le régime foncier de l'immatriculation. La preuve de l'existence d'un droit ne peut résulter que de l'absence d'opposition au cours de la procédure, ou du rejet de l'opposition par jugement du Tribunal.

GRACH considère aussi que le certificat administratif se rapproche de la possession utile de l'article 2229 du Code civil². Mais son opinion date de 1910 et n'a pu être confronté avec la circulaire du 4 décembre 1924. Quoiqu'il en soit des précautions prises par l'Administration sous forme de réserve de style pour ne pas reconnaître des droits par le certificat administratif, l'apparence sera toujours contre elle. La délivrance d'un document aura toujours une valeur de présomption de l'existence d'un droit³.

Pour mettre fin à ces malentendus, l'Administration a mis au point une véritable procédure de constatation des droits fonciers coutumiers par le système du livret foncier.

¹ (Jean) CHABAS, *La propriété foncière en Afrique Noire, le régime foncier*, Jurisclasseur civil, annexes, fasc. C, mai 1957, p. 12.

² (René) GRACH, *Etude sur le régime de la propriété foncière dans l'A. O. F.*, Paris, thèse, 1910, p. 126, cité par (Albert) LEY, *Op. cit.*, p. 245.

³ (Albert) LEY, *Op. cit.*, p. 245.

Paragraphe 2 : La création de « livrets fonciers coutumiers »

La procédure de constatation des droits fonciers coutumiers par le système du « livret foncier coutumier » a été créée par le décret du 8 octobre 1925 rendu applicable pour une durée de 5 ans seulement, à titre d'expérience. Dans le rapport de présentation du décret, le ministre justifie comme suit cette limitation dans le temps : « En raison des modifications que ce nouveau régime est susceptible, malgré tout, d'apporter à l'état de chose actuel, il m'a semblé qu'il convenait de ne lui donner qu'un caractère provisoire » (5 ans)... « On attendra de la sorte l'expérience pour constater les lacunes de la réglementation à intervenir et savoir s'il y a lieu de persévérer dans cette voie ». Cette méthode de l'expérimentation avant une réforme définitive a eu de plus en plus les faveurs de l'Administration. Mais au cas particulier du décret du 8 octobre 1925, SOLUS estime que son caractère provisoire a été la cause de son échec quoi qu'un décret du 3 janvier 1931 en ait prorogé les dispositions pour une durée de 3 ans et qu'un décret du 20 décembre 1933 ait rendu son application définitive¹.

Nous convenons avec l'auteur Albert LEY de la précision terminologique à apporter quant à l'utilisation du terme « livret foncier coutumier ». En effet, la diversité des régimes fonciers entraîne une diversité de « titre ». Dans le système du Code civil les « titres » sont constitués par les actes notariés ou sous seing privé. Dans le système de l'immatriculation les « titres fonciers » sont la reproduction d'un feuillet du livre foncier. Le décret du 8 octobre 1925 utilise également l'expression de « titre foncier » en précisant qu'il s'agit d'un « titre indigène » parce que constatant des droits coutumiers. Afin de ne pas créer de confusion entre les « titres foncier » du régime de l'immatriculation tenus par le Service de la Conservation Foncière

¹ Idem, p. 246.

et les « titres fonciers coutumiers » tenus par les Administrateurs, il conviendrait d'appeler ces derniers « livrets fonciers coutumiers » car ils se présentent matériellement sous forme de livrets et c'est aussi l'expression utilisée par la circulaire du 18 novembre 1925¹.

A : La constatation des droits fonciers coutumiers par le décret du 8 octobre 1925

La compréhension du décret du 8 octobre 1925 se fait à travers, d'une part, les motifs de sa prise et les buts visés par ce décret, et d'autre part, les moyens fournis et les résultats obtenus.

S'agissant des motifs et des buts poursuivis par le décret du 8 octobre 1925, c'est le constat d'échec du régime de l'immatriculation créée par le décret du 20 juillet 1900 et rendu accessible aux détenteurs coutumiers par le décret du 24 juillet 1906, qui a justifié la prise du décret du 8 octobre 1925. En effet, le Gouverneur constate que le régime foncier de l'immatriculation des deux décrets suscités, « n'a pas reçu (de leur part) tout l'accueil qu'on en escomptait. L'échec est imputé à la « complexité de la procédure », aux frais qu'elle entraîne et aux « dispositions parfois contraires à leurs habitudes sociales ». Il en est résulté « une répugnance à rechercher le bénéfice du régime établi par le décret du 24 juillet 1906 »².

Le but essentiel du décret du 8 octobre 1925 était non seulement, de faire face à cet échec du régime foncier de l'immatriculation en le remplaçant par un régime foncier plus accessible aux détenteurs coutumier. Mais aussi, le désir de munir les intéressés d'un titre plus conforme aux coutumes, obtenu à

¹ Ibidem.

² Idem., pp. 246-247.

moindres frais et qui consolide les droits coutumiers en les protégeant de toute éviction et « spoliation parfois possible d'après la législation de 1906 ». Le but était également d'une part, de créer une « sorte de cadastre » général de l'occupation du sol étant donné « l'accroissement de surfaces cultivées » et la nécessité de prévenir les litiges relatifs aux limites des exploitations agricoles. Et d'autre part, la délivrance d'un livret foncier coutumier pour attacher les détenteurs coutumiers « davantage à leur sol » et de les habituer aux procédures écrites afin de les acheminer progressivement vers le régime de l'immatriculation destiné un jour à devenir le régime foncier unique¹. DOUBLIER signale en outre le désir du législateur de protéger les détenteurs coutumiers contre « les revendications abusives de l'État sur les terres prétendues vacantes et sans maître »².

S'agissant des moyens et les résultats du décret du 8 octobre 1925, l'article 1^{er} dispose que les détenteurs coutumiers « ont la faculté de faire constater et affirmer leurs droits au regard de tous tiers moyennant l'observation des dispositions suivantes ». Une requête verbale ou écrite est adressée par le requérant au représentant de l'Administration. Une enquête est ensuite effectuée sur place en présence du chef et des notables afin de révéler l'existence éventuelle de droits opposables à ceux revendiqués par le demandeur. Il est dressé procès-verbal de cette enquête. À partir de la date dudit procès-verbal d'enquête un délai de 3 mois est accordé pour recueillir les oppositions éventuelles. En cas de litige, il est statué par le tribunal coutumier³. En cas d'absence d'opposition ou de mainlevée des oppositions par jugement du tribunal coutumier, les pièces établies sont « numérotées et réunies en un livret ». Cependant, le Gouverneur général prévient dans la

¹ Ibidem.

² Ibidem.

³ Idem., p. 248.

circulaire d'application du 18 novembre 1925 que « le nouveau titre foncier n'est pas un titre de propriété au sens de notre Code ». Les renseignements du livret foncier coutumier sont en outre mentionnés sur le « registre spécial ». D'après l'article 5, le livret foncier « ainsi obtenu par le requérant a la valeur des actes conclus dans la forme établie par le décret du 2 mai 1906 pour les conventions » entre détenteur coutumier et « confirme son possesseur dans les droits qu'il énumère ». Ici réside l'aspect fondamental de la réforme. Les droits constatés sont ceux de la coutume. Ils ne subissent ni modification ni novation du fait de leur inscription sur le registre spécial : comme en droit coutumier, le livret foncier coutumier ne vaut que « tant que dure l'occupation effective du bénéficiaire ou de ses ayants droits ». En effet, dans la coutume aussi les droits d'usage deviennent caducs par le non-emploi et sont soumis à une nouvelle distribution de la part du chef de la terre¹.

Après délivrance du livret foncier son titulaire, s'il remplit les conditions de mises en valeur permanente, ne risque plus aucune dépossession sauf par jugement (article 6). Les droits ainsi constatés sont ensuite placés dans un circuit juridique de droit écrit. D'après l'article 7 : « Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un des droits ainsi constitués, d'en changer le ou les titulaires ou les conditions et dont les intéressés veulent faire constater l'existence donnent lieu à une inscription qui est reproduite sur le registre spécial et sur le titre remis au détenteur ; un feuillet nouveau étant accolé au livret foncier comportant les pièces justificatives de ces opérations ». L'article 12 prévoit le cas de plusieurs codétenteurs et exige dans ce cas qu'une convention établie d'après le décret du 2 mai 1906 précise au préalable le mode d'occupation et

¹ DOUBLIER, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 248.

d'administration qui régit l'immeuble. Pour toutes les applications du décret du 8 octobre 1925, les tribunaux coutumiers sont exclusivement compétents.

Relativement aux résultats obtenus par le décret du 8 octobre 1925, il faut souligner que le décret du 8 octobre 1925, prorogé sans limitation de durée par le décret du 20 décembre 1933, a été un échec en ce sens qu'il a été très peu utilisé par les détenteurs coutumiers. Ces derniers ne voyaient pas l'utilité de s'encombrer de procédures puisque de toute façon leurs droits coutumiers sont reconnus et que le livret foncier coutumier n'ajoute rien à leurs droits. S'ils commencent des procédures c'est pour obtenir ce qu'ils appellent un titre foncier « véritable », celui de l'immatriculation obtenu plus simplement par le certificat administratif.

Du côté de l'Administration, l'indifférence était tout aussi grande. D'une part, l'absence de plan obligatoire prévue par l'article 4 du décret rendait impossible les vérifications du Service des Domaines en ce qui concerne la sauvegarde des droits de l'État ou de titulaires de titres fonciers établies d'après le régime de l'immatriculation. La recommandation de la circulaire du 8 novembre 1925 relative à l'établissement d'un plan ou tout au moins d'un « croquis très net », en vue de bien individualiser les terres en prévision de la confection ultérieure du cadastre n'a pas été suivie la plupart du temps. Il en résulte que les rares livrets fonciers créés sont inutilisables¹.

D'autre part, les Administrations occupées par ailleurs ne montraient aucun zèle à bousculer les populations vers des procédures qu'elles ne recherchaient pas. Le Gouverneur général reconnaissait d'ailleurs que

¹ (Albert) LEY, *Op. cit.*, p. 249.

« certaines circonscriptions vont recevoir ainsi un surcroît de travail » qu'il ne se dissimule pas et qui ne saurait l'arrêter¹.

Mais, en raison sans doute d'une information insuffisante, d'une faible pénétration de l'administration dans les milieux ruraux, peut-être aussi d'une certaine réticence à une clarification foncière, le dispositif du décret du 8 octobre 1925 n'a pas connu un succès opérationnel². Cet autre échec dans l'organisation d'un régime foncier, après celui du code civil et celui de l'immatriculation a poussé l'Administration à la discrétion en la matière. Aucun nouvel essai en la matière n'a été tenté par l'Administration jusqu'à ce que la loi du 14 août 1954 ait donné au Gouvernement des pouvoirs spéciaux afin de prendre des « mesures propres à favoriser l'expansion économique », notamment par des mesures de « réorganisation foncière ». Dans le cadre de ces pouvoirs spéciaux a été pris le décret n°55-580 du 20 mai 1955 qui s'est substitué à celui du 8 octobre 1925 en créant une nouvelle procédure de constatation des droits fonciers coutumiers³.

B : La constatation des droits fonciers coutumiers par le décret n°55-580 du 20 mai 1955

L'exposé des motifs du décret n°55-580 du 20 mai 1955 signale que la réorganisation foncière comporte la possibilité pour les détenteurs coutumiers d'utiliser leurs droits « après une procédure de simple constatation de ces droits ». L'examen des motifs, des buts visés, des moyens utilisés et des résultats attendus permettent l'étude de ce décret.

¹ Ibidem.

² (Jacques) GASTALDI, Les plans fonciers ruraux en Côte d'Ivoire, au Bénin et en Guinée, in Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?, Paris, Karthala-Coopération Française, 1998, p.462.

³ Idem, p. 250.

Le motif essentiel du décret du 20 mai 1955 était de faire face à l'échec du décret du 8 octobre 1925 et de sortir les détenteurs coutumiers de leur indifférence ou de leur opposition systématique à toute nouveauté par crainte de risquer de nouvelles spoliations. Son but était, non seulement, de trouver une solution au malaise psychologique créé par la continuelle opposition entre l'État et les détenteurs coutumiers au sujet des terres prétendues vacantes et sans maître. Mais aussi de créer un cadastre général par le recensement de l'ensemble des droits coutumiers afin de stabiliser ainsi les droits et de les faire évoluer plus rapidement vers la propriété du Code civil.

Les moyens utilisés pour constater les droits coutumiers consistent en une procédure à peine différente de celle du décret du 8 octobre 1925. En effet, la procédure, définie par le décret d'application n° 56-706 du 10 juillet 1956, commence par une requête écrite adressée à l'Administration locale. La requête verbale n'est plus admise comme dans le décret du 8 octobre 1925. Il n'est plus question non plus d'une dispense de plan. « La requête doit être complétée par un croquis coté ou un levé du terrain indiquant la surface, les limites naturelles avec les indications orographiques et hydrographiques, les tenants et aboutissants ». Cette requête peut être présentée aussi bien par les collectivités que par les individus, alors que le décret du 8 octobre 1925 n'admettait que les individus et les « codétenteurs ». À cette requête fait suite une enquête publique selon l'article 3. Cette enquête est menée sur place par le chef de subdivision ou son représentant. Les chefs et les notables sont convoqués sur place ainsi que les « représentants des collectivités exerçant des droits sur les terrains limitrophes ». Toutes les constatations sont faites sur place et publiquement relativement à la nature, la superficie, la description et les limites du terrain. « Le croquis ou levé expédié du terrain doit être vérifié, redressé au besoin et reporté sur une carte connue de la région. Il convient également d'identifier la coutume locale et notamment la qualité des

requérants, l'origine, la nature et le contenu exact des droits invoqués ». « En outre, lorsqu'il s'agit de droits collectifs, les chefs de famille qui composent la collectivité et tous autres notables membres de celle-ci sont invités à déterminer » dans une convention passée en la forme prévue par le décret du 2 mai 1906 le mode d'occupation et d'administration qui régit l'immeuble collectif, et, le cas échéant, les droits particuliers qui peuvent être reconnus à l'un ou plusieurs d'entre eux. À défaut d'accord le litige est porté devant le tribunal de droit local¹.

Après cette enquête, « sommation est faite aux assistants de révéler tous droits opposables à ceux dont la constatation est demandée. Avis leur est donné que tous opposants présents et à venir pourront faire valoir leurs droits à la condition d'en saisir, dans les délais fixés par l'article 7 (c'est-à-dire dans le mois suivant la publication de la demande de constatation des droits au journal officiel), soit le tribunal de droit local, soit le tribunal de droit français, suivant le statut civil de l'opposant ».

Il est ensuite dressé de ces opérations et constatations un procès-verbal signé par les représentants de l'Administration et les notables (article 4). D'après l'article 5 « lorsqu'il s'agit d'un droit individuel comportant droit de disposition et emprise évidente et permanente sur le sol » il est procédé en outre à un constat permettant de vérifier si les conditions de mise en valeur, à fixer dans chaque territoire d'après l'article 5 du décret du 20 mai 1955, sont réunies. Notons que le règlement d'application relatif aux conditions de mise en valeur exigées n'a jamais été pris en Côte d'Ivoire, de sorte que cette partie

¹ Idem., pp. 251- 252.

des décrets du 20 mai 1955 et du 10 juillet 1956 n'a pas été utilisée dans la pratique¹.

Après cette enquête et ces constatations sur place, l'article 6 exige que « la demande de constatation des droits fonciers et un résumé sommaire des constatations soient publiés par placards et insérés au Journal Officiel ». Pour compter de la date de cette insertion les oppositions sont encore recevables pendant un mois.

Parallèlement à cette enquête publique les copies des pièces de la procédure sont transmises à l'Administration des Domaines « pour opposition éventuelle dans l'intérêt du Domaine ou pour un motif de légalité »². En cas de litige, les jugements rendus en premier ressort « sont de plein droit communiqués au Procureur de la République qui peut, dans un délai d'un mois, courant à compter du jour de la réception au Parquet desdits jugements, interjeter appel dans l'intérêt du Domaine »³.

« En l'absence d'opposition ou après rejet définitif des oppositions, le chef de région, après avoir vérifié la régularité de la requête et les pièces qui y sont annexées et constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions prévues, numérote et réunit les pièces établies avec, s'il y a lieu, copies des décisions de justice, en un livret auquel est joint une copie de plan définitif de l'ensemble »⁴. Ce plan définitif, contrairement au croquis inutilisable du décret du 8 octobre 1925, doit être dressé par un géomètre agréé dans des conditions techniques identiques à celles exigées en matières d'immatriculation. Un tel plan est utilisable pour déterminer si le terrain

¹ Ibidem.

² Article 6, 2^e alinéa du décret 20 mai 1955.

³ Article 8 du décret 20 mai 1955.

⁴ Article 9 du décret 20 mai 1955.

soumis à l'enquête de droit coutumier ne fait pas déjà l'objet d'un titre foncier d'après le décret du 26 juillet 1932 (article 9, 3^e alinéa).

Le livret est établi en triple original, un premier original est conservé au Greffe du Tribunal du second degré ; le deuxième original, qui peut être établi sur timbre, est remis au titulaire des droits constatés ou au représentant qualifié de la collectivité titulaire ; le troisième original est adressé au Conservateur de la Propriété Foncière pour transcription. En cas de discordance des divers originaux, celui de la conservation foncière fera seul foi (article 9, al. 4).

Les titres délivrés après la procédure sus indiquée ont une valeur de « titres authentiques » alors que ceux du décret du 8 octobre 1925 n'avaient, d'après son article 5, qu'une valeur d'acte sous seing privé suivant l'article 1322 du Code civil. Les droits ainsi constatés sont en outre opposables aux tiers. Mais il ne s'agit pas d'une authenticité comparable à celle de titres fonciers du régime de l'immatriculation « parce que la preuve des droits portés sur le livret foncier n'est pas inattaquable et que les énonciations qui y sont portées peuvent être contredites, à la différence de celles portées au titre foncier, qui sont, en principe intangibles »¹.

L'un des avantages du livret foncier coutumier du décret du 20 mai 1955 réside dans les dispositions relatives à la mise à jour de ce livret. En effet, les modifications dans les droits doivent être constatés par acte soit authentique, soit établi dans les formes prévues dans le décret du 2 mai 1906, étant précisé que la forme authentique notariée est obligatoire pour les personnes de statut civil, sous peine de nullité (article 11 du décret du 10 juillet 1956).

¹ (Jean) CHABAS, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 254.

Tous les avantages et les progrès réalisés par le décret du 20 mai 1955 n'ont pas empêché son échec. En effet, le décret du 20 mai 1955 n'a pas connu un début d'application en Côte d'Ivoire pour diverses raisons. D'une part, les modifications constitutionnelles intervenues avec l'autonomie interne des décrets du 4 avril 1957, avec la création de la République de Côte d'Ivoire dans le cadre de la constitution française du 4 octobre 1958 et avec la proclamation de l'Indépendance du 7 août 1960, n'ont pas permis aux autorités et aux services de disposer de suffisamment de temps pour se pencher sur ces problèmes fonciers. Dans ces conditions les règlements locaux d'application n'ont pas été pris. Les conditions de mise en valeur de l'article 5, premier alinéa du décret du 10 juillet 1956, n'ont pas fait l'objet d'une délibération de l'Assemblée territoriale. Les membres de la commission des constats n'ont pas été désignés. D'autre part, la circulaire ministérielle du 12 septembre 1957 n'a pas été très encourageante pour les services responsables puisque le ministre les prévenait que « la procédure prévue par le décret du 10 juillet 1956 n'est pas d'une extrême simplicité » soulignant seulement qu'elle « ne paraît pas devoir être plus longue qu'antérieurement », qu'elle donne aux titres « une force probante absolue » et qu'elle permet le passage au régime de l'immatriculation. La conclusion de la circulaire n'est pas plus encourageante puisque le ministre ne se dissimule nullement les difficultés pratiques de l'application de la réforme foncière et domaniale¹.

Trois difficultés pratiques ont notamment été repérées à première lecture du décret et ont retardé puis finalement empêché la mise au point des règlements d'application. Il s'agit de la nécessité de créer trois originaux des livrets fonciers, de transcrire les livrets à la Conservation Foncière et d'intégrer les plans dans le plan foncier.

¹ (Albert) LEY, *Op. cit.*, p. 255.

En effet, l'obligation d'établir chaque livret coutumier en trois originaux, l'un pour le titulaire des droits, l'autre pour le tribunal coutumier, le troisième pour le Conservateur de la Propriété Foncière, alourdit considérablement le travail matériel dès la naissance à la vie juridique écrite du droit coutumier ainsi constaté. Mais l'obligation de mettre à jour les trois originaux à chaque inscription de droits nouveaux est encore plus lourde de conséquence. L'expérience du régime foncier de l'immatriculation le prouve. Il ne comporte qu'un seul titre foncier et une seule copie. Et pourtant la mise en concordance de la copie avec l'original s'avère souvent impossible devant la négligence des particuliers à conserver leurs documents fonciers. Il faut alors engager la procédure de perte et de délivrance d'un duplicata d'après les dispositions de l'article 124 du décret foncier. Il semble impossible de retrouver facilement trois originaux. Il est vrai que l'article 9 *in fine* pourrait donner une solution à ces difficultés puisqu'il dispose « qu'en cas de discordance des divers originaux celui de la Conservation Foncière fera seul foi ». La pratique aurait fini par utiliser cette solution de facilité, toutefois dangereuse pour le crédit public si le titulaire du droit utilise pour la rédaction d'actes un livret non mis à jour. Cette hypothèse n'est pas théorique puisqu'elle s'est déjà rencontrée dans le régime de l'immatriculation, un propriétaire ayant obtenu une hypothèque de 1^{er} rang au vu d'une copie non mise à jour que d'après l'original du titre foncier, il s'agissait d'une hypothèque de 2^e rang. Dans le régime foncier de l'immatriculation l'article 153 est pourtant explicite : il est interdit de modifier l'original sans modifier en même temps la copie, la concordance doit être absolue, sauf pour quelques actes unilatéraux¹.

Une autre difficulté pratique résulte de l'obligation d'adresser un des exemplaires originaux au Conservateur de la Propriété Foncière « pour

¹ Idem., p. 256.

transcription ». Le terme de « transcription » porte à confusion parce qu'en matière de livret foncier, on parle plutôt de « publicité foncière » ; car la transcription publie des actes alors que la publicité foncière publie des droits. La transcription n'est qu'une copie des actes. On se rend compte que l'expression de « transcription » est équivoque et donc de nature à compliquer l'exécution du décret du 20 mai 1955¹.

Une troisième difficulté pratique concerne le Service du Cadastre créé en Côte d'Ivoire par la loi des finances du 17 février 1962 ; le problème se serait posé dans les mêmes termes que pour la Conservation Foncière. Les mappes foncière auraient dû recevoir par report en plus des titres fonciers classiques les terrains objets de livrets fonciers coutumiers. Il aurait fallu ajouter sur le plan un signe spécial aux numéros des terrains objets d'un livret foncier coutumier pour le distinguer des titres fonciers immatriculés. Ou bien, il aurait fallu créer de nouvelles mappes spéciales pour les livrets fonciers coutumiers. Mais dans ce cas, il aurait été nécessaire de créer une concordance pour éviter les chevauchements. Et s'il y a chevauchement, il faudrait que le législateur précise si la préférence doit être donnée au titre foncier ou au livret foncier².

La dualité des régimes fonciers créait déjà un problème. Mais il y avait simplement coexistence, le Service de Domaines étant compétent pour le titre foncier et l'Administration générale pour les livrets fonciers. Avec la réforme du décret du 20 mai 1955, la dualité pénètre à l'intérieur même des conservations foncières. C'était peut-être la complication la plus grave du nouveau système. Toutefois, cette difficulté pratique ne s'est pas présentée

¹ Ibidem.

² Ibidem.

étant donné qu'aucun texte d'application n'a été pris et cette partie du décret du 20 mai 1955 est en conséquence restée lettre morte¹.

Et pourtant cette réforme foncière et domaniale de 1955-1956 constitue une belle construction juridique sous forme d'essai de résoudre le problème de la stabilisation des droits fonciers par des méthodes de droit privé en partant de la coutume dont le respect absolu est solennellement proclamé et en s'efforçant de la faire évoluer vers l'appropriation individuelle considérée comme source de développement économique.

Ainsi, toujours, dans le souci de protéger les détenteurs coutumiers contre les entreprises privées d'accaparement et d'assurer une meilleure répartition des terres pour améliorer la production agricole et surtout de promouvoir le plus rapidement possible l'évolution de la tenure coutumière vers la propriété privée, le régime de l'immatriculation a été adopté. C'est ce régime qui a finalement triomphé car apprécié des détenteurs coutumiers.

SECTION 2 : LA CREATION D'UN LIVRE FONCIER PAR L'IMMATRICULATION

Dès 1899, la France s'est donné pour objectif la généralisation de la propriété privée foncière en Afrique où la terre était considérée comme chose commune. Pour ce faire, elle va mettre en place un régime juridique basé sur le domaine et la propriété foncière ; l'objectif visé étant de faire entrer des terres coutumières dans le domaine pour les privatiser par le biais de l'immatriculation qui aboutit à la délivrance d'un titre foncier². Le système de l'immatriculation foncière est très proche du système Torrens, car c'est également un système d'immatriculation des terres établi dans un contexte

¹ Ibidem.

² (Yacouba) KEITA, *De l'essai d'un bilan des législations foncières en Afrique francophone de 1960 à 1990*, in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?*, Paris, Karthala-Coopération Française, 1998, p. 375.

initial de colonisation. C'est aussi un système foncier essentiellement juridique qui ne garantit que les droits des propriétés immatriculées, l'immatriculation étant facultative. Mais, une fois opérée, elle est toujours définitive¹.

L'immatriculation constitue une preuve absolue des droits de la personne qui l'a requise. Elle correspond à la publication sur les livres fonciers, à un compte ouvert pour chaque immeuble, des droits de propriété et de tous les autres droits réels qui s'y rapportent, ainsi, que des modifications de ces mêmes droits².

Le système du livre foncier tel que nous le connaissons aujourd'hui, est le fruit d'un long et douloureux cheminement. Il a fallu des siècles de recherche du régime foncier idéal pour aboutir à la fin du XIXe siècle à la création d'un livre foncier dans un pays francophone, en l'occurrence la Tunisie en 1885. L'expérience Tunisienne s'étant révélée satisfaisante, elle allait être tentée à Madagascar en 1897, puis au Congo français en 1899 et enfin en Côte d'Ivoire par un décret du 20 juillet 1900³. Ce livre foncier s'inscrit dans le système de livre foncier conçu par Sir Robert TORRENS en 1858 et expérimenté en Australie du Sud.

En effet, Sir Robert TORRENS, ancien Directeur des douanes, devenu Directeur de l'Enregistrement en Australie du Sud a réussi à faire adopter dans cet état son projet d'organisation de la publicité foncière devenu le Real Property Act du 2 juillet 1858. Ce texte porte création d'un système de publicité des droits fonciers par inscription sur un livre foncier. En résumé, la preuve de la propriété est créée par inscription sur un registre après une

¹ (Jacques) GASTALDI, *Les systèmes d'information foncière*, in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?*, Paris, Karthala-Coopération Française, 1998, p.460.

² Ibidem.

³ (Albert) LEY, Op. cit., p. 306.

enquête de 3 mois. La propriété se trouve donc consolidée après un délai de 3 mois alors que le Code civil exige pour la consolidation du droit de propriété immobilière la prescription trentenaire de l'article 2262 ou au minimum la prescription de 10 à 20 ans de l'article 2265 s'il y a acquisitions par « juste titre » et bonne foi de la part de l'acquéreur. Ce n'est que pour les meubles que l'article 2279 n'exige pas de délai de prescription. La possession vaut preuve de la propriété sauf en cas de vol démontré, où la prescription est de trois ans¹.

TORRENS reconnaît s'être inspiré des principes du droit germanique et notamment des coutumes traditionnelles des villes hanséatiques. Le système TORRENS est fondé sur quatre principes, celui de la légalité (*the mirror principle*), de la publicité absolue (*the curtain principle*), de la force probante (*the insurance principle*), et de la spécialité².

L'idée d'introduire au Sénégal et dans sa dépendance de l'époque la Côte d'Ivoire, le système des livres fonciers ne date pas de 1900. Dès 1889, le ministère des Colonies se préoccupait de cette question et avait demandé à monsieur CHAMBAUD, alors conseiller à la cour d'appel du Sénégal, un rapport qui fut déposé en juillet 1889³. M. CHAMBAUD est très pessimiste quant à la possibilité d'introduire le système TORRENS au Sénégal et dépendances. Il considère la méthode des livres fonciers comme trop dérogoire au droit commun, quoiqu'il cite le décret du 9 Messidor an III exhumé par le professeur ACCOLAS et l'avocat DECOURDEMANCHE, ce dernier, auteur en 1850 d'un système de mobilisation du sol qui aurait été simplement copié par TORRENS en 1858 en Australie. BOUDILLON attribuera également à DECOURDEMANCHE la paternité de l'Act Torrens.

¹ Idem. p. 304.

² Idem. p. 305.

³ Rapport CHAMBAUD, juillet 1889, *Les conditions d'application possible de l'Act Torrens au Sénégal*, Penant, 1907, pp. 26 à 38.

Il n'empêche que TORRENS aura réussi à faire passer le système dans le droit positif¹.

Comme justification de son pessimisme, CHAMBAUD cite l'échec de la loi du 26 juillet 1873 en Algérie dont la purge spéciale obligatoire de tous droits antérieurs a été considérée comme irréalisable. Cette purge de tous droit des tiers par une procédure administrative et non par la prescription réalisée sous le contrôle du juge, comporte d'après CHAMBAUD quelque chose de choquant qu'on accepte difficilement de nos jours lorsqu'on s'est quelque peu frotté aux idées libérales...le Sénégal ne consentira pas plus que l'Algérie, à se plier à cette coercition. Il pense donc « que les raisons matérielles et morales qui empêchent le Real property Act d'être réalisable en Algérie peuvent trouver à s'appliquer au Sénégal », et que les conceptions du Code civil seront « difficilement déracinables »². CHAMBAUD trouve enfin « des motifs encore plus particuliers de repousser l'application de l'Act Torrens sur son territoire ». Tout d'abord parce que « la propriété y est parfaitement assise », car « les questions de propriété... sont invariablement et universellement soumises aux règles du Code civil ». D'autre part, la mobilisation du sol en vue du crédit ne lui apparaît pas nécessaire au Sénégal où les méthodes commerciales sont prépondérantes.

Et CHAMBAUD de conclure : « serait-il donc opportun, ce changement législatif de la propriété qui aurait contre lui non seulement un état immobilier universellement adopté, parfaitement homogène et assurant la sécurité en même temps que l'avenir ? »³. Notons cet optimisme sans faille, cette admiration sans limite du régime foncier du Code civil alors que NAUDOT signale que l'application du Code civil a provoqué « une série lamentable de

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 307.

² CHAMBAUD, Op. cit., pp. 33-34.

³ Idem., p. 37.

conflits, dont... le Sénégal en particulier semble tenir le record » et que M. EPINAY signale que le régime du Code civil n'est parvenu ni à constituer une propriété de droit français au profit des autochtones ni à protéger la propriété européenne des conflits insolubles¹.

Malgré les préjugés défavorables de CHAMBAUD, malgré son rejet *a priori* du système *Torrens*, l'idée de l'utiliser pour résoudre les litiges insolubles signalés par messieurs NAUDOT, DOUBLIER et EPINAY, fait son chemin. En 1889, se réunit à Paris le congrès international de la propriété foncière qui a préconisé dans ses séances du 8 au 14 août 1889, l'introduction en France de la publicité des droits immobiliers par le système des livres fonciers².

Par décret du 30 mai 1891 a été institué en France, où le Code civil ne donne pas plus de sécurité à la propriété et au crédit qu'Outre-mer, une « commission extra-parlementaire du Cadastre » composée de 76 membres pour l'étude des questions soulevés par la réforme du Cadastre et de la publicité foncière. Cette commission, après avoir siégé de 1891 à 1905 se sépara le 16 mars 1905, « déposant ses conclusions dans des résolutions, des dispositions réglementaires, des vœux, surtout, dans trois avant-projets de loi sur la réfection ou la révision et la conservation du Cadastre, sur les privilèges et hypothèques et sur l'institution des livres fonciers »³. L'ensemble de ces documents forme 9 gros volumes. Malheureusement les trois projets n'ont jamais été soumis au Parlement, mais la riche documentation ainsi rassemblée

¹ NAUDOT, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 308.

² BESSON, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 308.

³ HERBIN et PEBEREAU, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 308.

a été utilisée pour introduire le système du livre foncier en Côte d'Ivoire par le décret du 20 juillet 1900¹.

Paragraphe 1 : L'introduction des livres fonciers en Côte d'Ivoire par le décret du 20 juillet 1900

Ce décret ressemble à celui du même jour applicable au Sénégal. Des dispositions analogues ont été prises pour le Dahomey par le décret du 5 août 1900 et pour la Guinée par le décret du 24 mars 1901. Le décret du 20 juillet 1900 relatif à la Côte d'Ivoire diffère de celui du Sénégal uniquement en ce qui concerne son utilisation par des personnes de statut coutumier.

En Côte d'Ivoire, l'accès aux livres fonciers n'était prévu que pour les immeubles appartenant à des européens ou descendant d'européens ou à des autochtones naturalisés français, c'est-à-dire ayant adopté le statut personnel du Code civil ; quant aux autres immeubles détenus par des personnes ayant conservé leur statut personnel coutumier, ils restent régis d'après l'article 2 « par les coutumes et usages locaux pour tout ce qui concerne leur acquisition, leur conservation et leur transmission ». Cette disposition ivoirienne a été vivement critiquée alors que l'article 2, alinéa 2 du décret sénégalais accorde aux autochtones « qui le désirent la faculté de faire immatriculer leurs immeubles ». En fait le « libéralisme » sénégalais n'était qu'apparent, car pour que l'immatriculation des immeubles des détenteurs coutumiers fut possible, il fallait d'après ce décret que les droits coutumiers grevant ces immeubles eussent subi une transformation qui les rendit justiciables du droit civil français. « Seuls auraient pu bénéficier au nouveau régime les autochtones qui ont obtenu du Gouvernement français un acte de concession en bonne et due forme ou qui ont valablement interverti leur titre initial, de

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 308.

sorte que cette disposition, en apparence très libérale, n'aurait pu recevoir qu'une application excessivement restreinte. Il semble que les possesseurs autochtones sénégalais n'ont pas demandé d'acte de concession au Gouvernement, par application de l'arrêté Faidherbe de 1865. Ils ne se sont pas d'avantage conformés aux prescriptions de l'article 2238 (sur l'interversion des titres). L'on peut donc conclure qu'à la vérité l'accès des livres fonciers était, d'une part, très difficile aux autochtones sénégalais, et d'autre part refusé aux ivoiriens¹.

L'accès des détenteurs coutumiers ivoiriens aux livres fonciers sera l'œuvre du décret 24 juillet 1906 qui remplacera le décret du 20 juillet 1900. Toutefois, le décret du 20 juillet 1900 va poser des principes essentiels pour la sécurisation de la propriété foncière.

A : Création d'un titre de propriété définitif et inattaquable par l'immatriculation

Le requérant adresse au Conservateur de la propriété foncière une réquisition d'immatriculation qui est publiée au *Journal officiel* et affichée aux endroits habituels pour permettre aux tiers de révéler leurs droits sous forme d'opposition. Ces oppositions peuvent être présentées à partir de la date de publication au *Journal officiel* d'un extrait de la réquisition jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la publication au *Journal officiel* de l'avis de clôture du procès-verbal de bornage. Un bornage a lieu dans le plus bref délai après la réception du l'extrait publié au *Journal officiel* de la réquisition d'immatriculation. Il doit avoir lieu au moins vingt jours après parution d'un avis de bornage au *Journal officiel* (article 13). Après

¹ Idem., p. 309.

l'expiration du délai pour faire opposition, le Conservateur transmet le dossier complet avec le plan au greffe du tribunal de la situation de l'immeuble. S'il n'y a pas d'opposition, le Président du Tribunal prend une ordonnance d'immatriculation (article 20). S'il existe une opposition ou une contestation quelconque, la demande d'immatriculation est portée devant le Tribunal qui statue au fond, en la forme ordinaire et prononce l'admission en tout ou partie de l'immatriculation. Le jugement ordonne aussi l'inscription des droits réels reconnus et fait rectifier, s'il y lieu, le plan de bornage (article 21 et 22). L'appel est possible dans les conditions du droit commun (article 23) mais le recours en cassation n'est pas prévu (article 25). L'immatriculation est effectuée par le Conservateur au vu d'une expédition de l'ordonnance ou du jugement d'immatriculation (article 27).

Le titre foncier créé par l'immatriculation sur le livre foncier est définitif et inattaquable, formant le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation (article 36). En d'autres termes tous les droits antérieurs sont définitivement purgés. À dater de l'immatriculation, aucun droit réel, aucune cause de résolution du chef des propriétaires antérieurs ne peut être opposée au propriétaire actuel ou à ses ayants cause (article 36). Le délai pour faire opposition joue en définitive le rôle de la prescription du Code civil. Après expiration du délai pour faire opposition, la prescription est acquise au demandeur qui détient alors un titre opposable à tous. Toutefois, d'après l'article 38, les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation, s'ils ne peuvent plus se pourvoir par voie d'action réelle, peuvent néanmoins, en cas de dol, engager une action personnelle en indemnité contre le responsable du dommage¹.

¹ Idem. p. 311.

La procédure d'immatriculation est donc judiciaire. Mais le décret du 24 juillet 1906 qui viendra remplacer celui du 20 juillet 1900, ne fera intervenir le juge qu'en cas de litige.

B : Inscription des droits réels nés postérieurement à l'immatriculation pour les rendre opposables aux tiers

Les droits réels nés postérieurement à l'immatriculation peuvent être publiés (il n'y a pas d'obligation à ce sujet dans ce premier décret foncier) par le Conservateur au vu d'un acte soit authentique, soit sous seing privé. Si l'acte est sous seing privé les signatures doivent être légalisées (article 44). Aucun droit n'est opposable aux tiers de bonne foi s'il n'est pas inscrit, à l'exception des privilèges généraux de l'article 2101 du Code civil. Il en est de même des privilèges du Trésor (article 41). Les hypothèques légales et judiciaires sont supprimées (articles 47). Les inscriptions d'hypothèques conventionnelles sont valables pour la durée de l'hypothèque (article 45). Contrairement à la procédure d'immatriculation qui est judiciaire, la procédure d'inscription des droits réels nés postérieurement à l'immatriculation est purement administrative, de la compétence exclusive du Conservateur. Contrairement également à l'immatriculation, qui a un effet définitif et inattaquable, les inscriptions peuvent faire l'objet d'une demande d'annulation ou de modification. Toutefois, ces modifications ou annulations ne peuvent en aucun cas préjudicier aux tiers de bonne foi (article 42).

Ce décret du 20 juillet 1900, malgré la sécurité de la propriété qu'il confère, n'eut aucun succès et ne fut pratiquement pas utilisé étant facultatif. Sans doute parce que le préjugé favorable au Code civil était encore tenace parmi les propriétaires comme il l'était chez M. CHAMBAUD, Conseiller à la Cour, dans son rapport de juillet 1889. GRACH signale que le

Gouvernement général « très mortifié » de l'échec de 1900 et 1901 eut à cœur d'apporter à ces décrets toutes les modifications désirables pour les faire accepter. Dans ce but, l'administration se livra à une étude approfondie des coutumes locales, afin d'obtenir une connaissance suffisante de la propriété foncière autochtone et de l'application qu'on pourrait lui faire de la législation australienne¹. On fit appel à la collaboration de M. BOUDILLON, alors inspecteur des domaines à Dakar qui rédigea un avant-projet ainsi qu'un rapport explicatif le 1^{er} mai 1905. Cet avant-projet à peine modifié devint le décret du 24 juillet 1906 qui se substitue au décret du 20 juillet 1900 qui eut si peu de succès. Mais peu de temps après sa promulgation ce décret est déclaré inconstitutionnel, donc inopérant par l'arrêt du 21 mai 1909 de la Cour d'Appel de l'A. O. F. Comme conclut GRACH : « décidément, l'Administration joue de malheur avec le régime de la propriété foncière »². Toutefois, l'arrêt du 21 mai 1909 de la Cour d'Appel de l'A. O. F. a été cassé par la Cour de Cassation par un arrêt du 10 juillet 1912³, de sorte que le décret du 24 juillet 1906 a pu dérouler ses effets bienfaisants en créant la sécurité de la propriété par l'immatriculation, faisant reculer peu à peu le champ d'application du régime du Code civil dont l'insécurité dans les origines de la propriété.

Paragraphe 2 : Les décrets fonciers du 24 juillet 1906 et du 26 juillet 1932

Le décret foncier du 24 juillet 1906 a remplacé celui de 1900 qui excluait de son champ d'application les détenteurs coutumiers autochtones. Mais après près de 20 ans d'application, pour trouver des solutions aux difficultés rencontrées dans l'application de ce dernier décret, un autre décret a été pris ; c'est le décret foncier du 26 juillet 1932.

¹ GRACH, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 312.

² (Albert) LEY, Op. cit., p. 312.

³ Penant, 1912, p. 304.

A : L'amélioration du régime foncier de l'immatriculation par le décret du 24 juillet 1906

Le décret du 24 juillet 1906 a été préparé, comme mentionné ci-dessus, par l'Inspecteur des Domaines BOUDILLON. Dans son rapport explicatif du 1^{er} mai 1905, l'auteur du projet souligne que l'œuvre du législateur de 1900 peut maintenant être améliorée grâce à l'expérience faite pendant 7 années à Madagascar où le régime de l'immatriculation d'après le modèle Torrens a été introduit par le décret du 16 juillet 1897. BOUDILLON indique que l'avant-projet « a été établi avec une double préoccupation : en premier lieu, nous avons essayé de prendre au système australien tout ce qui peut être pratiquement et utilement appliqué en pays français et plus particulièrement dans les territoires de l'A. O. F. ; ensuite, nous nous sommes efforcés d'introduire dans les procédés d'exécution tous les perfectionnements dont la pratique a révélé la possibilité »¹.

Ainsi le décret du 24 juillet 1906 comporte par rapport au décret du 20 juillet 1900 trois innovations principales relatives à l'accès des détenteurs coutumiers aux livres fonciers, à la forme administrative de l'immatriculation en l'absence de litige et au recours possible en cassation dans certains cas. En effet, aux termes de l'article 4 « l'immatriculation des immeubles est autorisée quel que soit l'état ou le statut des propriétaires ou détenteurs ». Cette réforme donne satisfaction aux nombreuses réclamations des détenteurs coutumiers qui se plaignaient de ne pas pouvoir rendre authentique leur occupation, de ne pas pouvoir obtenir de prêts hypothécaires et de ne pouvoir vendre leurs terres. La sécurité est donnée aux détenteurs coutumiers par l'article 58 qui dispose que par l'immatriculation les droits d'usage sont

¹ BOUDILLON, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 312.

consolidés et que leur sont conférés « les droits de disposition reconnus aux propriétaires par la loi française ». Désormais tout Africain pouvait faire immatriculer sa terre. L'égalité est établie entre Français et Africain relativement à la terre.

En suite, Contrairement au décret du 20 juillet 1900 qui prescrivait une procédure d'immatriculation essentiellement judiciaire, le décret du 24 juillet 1906 prévoit une procédure purement administrative lorsqu'il n'y a pas de litige. En effet, le Conservateur dirige toutes les formalités de l'immatriculation. Il n'est plus nécessaire d'obtenir du juge une ordonnance d'immatriculation pour chaque procédure. Le juge n'est saisi que s'il y a des oppositions dont la mainlevée amiable n'a pu être obtenue.

Enfin, le décret du 20 juillet 1900 n'autorisait aucun recours en cassation (article 25). Par contre, l'article 90 du décret du 24 juillet 1906 dispose que les décisions rendues en matière d'immatriculation sont susceptibles de recours en cassation, mais seulement sur pourvoir du ministère public, en cas de violation des dispositions légales en la matière. Toutefois, cette possibilité du recours en cassation est fort limitée, étant donné qu'elle n'est offerte qu'au ministère public ; les détenteurs coutumiers ne peuvent directement se pourvoir en cassation. Après 20 ans d'application quelques difficultés ont nécessité la refonte du décret du 24 juillet 1906. Ce fut l'œuvre du décret 26 juillet 1932.

B : Le décret foncier du 26 juillet 1932

Le décret foncier du 26 juillet 1932 est resté en vigueur jusqu'en 1998. Soit près de 66 ans. Il ne marque par une rupture avec le décret du 24 juillet 1906 qui lui précède. Une seule innovation mérite d'être soulignée, celle du retour à la purge des hypothèques par le tiers détenteur sur expropriation forcée. Tous les établissements de crédit foncier en réclamaient le rétablissement¹. BOUDILLON, dans son rapport du 1^{er} mai 1905, avait cru pouvoir supprimer purement et simplement la procédure de purge des hypothèques du Code civil sous prétexte qu'elle était trop compliquée et inutile. Cette thèse a été retenue par le législateur du décret du 24 juillet 1906. Il estime que la purge des hypothèques n'a de valeur que dans un régime qui admet des hypothèques occultes et générales et non lorsque l'hypothèque est spécialisée et publiée sur un livre foncier et signale qu'elle n'existe ni dans l'Act Torren ni dans la loi allemande. Il ajoute, en citant le Gouverneur de la Nouvelle-Calédonie, Noël PARDON, que la purge, si elle est faite en période de baisse des prix, diminue le gage et donc crée un risque qui nuit au crédit. Et BOUDILLON conclut que la « la suppression de la purge est une des conditions essentielles du nouveau régime »². Mais les établissements de crédit n'ont pas accepté cette argumentation et ont demandé pendant 10 ans le rétablissement de la purge des hypothèques par le tiers détenteur sur expropriation forcée. Ce fut l'œuvre des articles 54 à 81 du décret du 26 juillet 1932. Ce texte constituait, du fait de la sécurité qu'il donnait à la propriété et donc au crédit, le régime foncier non seulement le mieux adapté aux besoins de l'A. O. F., mais aussi le meilleur dans l'absolu³.

¹(Albert) LEY, Op. cit., p. 314.

²BOUDILLON, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 315.

³DOUBLIER, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 315.

Toutefois, en Afrique noire, l'immatriculation foncière n'a pas connu de succès. Les cultivateurs africains ont d'une façon générale boudé la procédure qui leur était offerte. Diverses raisons ont été données pour expliquer cette attitude négative¹. D'abord le taux élevé des droits d'immatriculation et puis l'insuffisance du personnel technique. Ces causes ont certainement leur part, mais la raison essentielle est ailleurs. Elle réside dans l'attachement de l'Africain à la tradition et dans la solidarité familiale². En effet, la coutume négro-africaine ignore l'appropriation du sol ; dans l'esprit africain, le droit de propriété appliqué à un objet quelconque réside dans le travail qui a produit l'objet ou l'a fait acquérir. La terre ne peut être considérée comme le produit d'un travail humain. La terre comme le ciel et la mer appartient à des divinités ou à des génies. Les droits coutumiers sur la terre ont pour origine une sorte de pacte conclu avec la divinité du sol afin d'en permettre l'usage à la collectivité. Les droits fonciers sont donc nés et sont conservés sans preuve par écrit, sans titre. Le cultivateur est un simple usufruitier, il n'a pas la notion de la valeur vénale de la terre et entend la travailler pour vivre le mieux possible sans aucune idée spéculative. La terre est donc inaliénable et collective³.

¹ (Victor) GASSE, *Les régimes fonciers Africains et Malgache, Evolution depuis l'indépendance*, Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1971, p. 32.

² Ibidem.

³ (Victor) GASSE, Op. cit., p. 32.

TITRE 2 :

L'INFLUENCE DE LA POLITIQUE FONCIÈRE COLONIALE SUR LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE TRADITIONNELLE

La période coloniale a, un instant, ébranlé les conceptions traditionnelles, mais, c'est surtout par le jeu des forces économiques nouvelles qu'une évolution s'est véritablement amorcée. Les collectivités africaines découvrent le monde, beaucoup plus avancé techniquement et beaucoup plus puissant, des sociétés imprégnées d'individualisme où règne une économie très différente de la leur et dont les valeurs sociales et culturelles sont très éloignées des leurs¹.

En effet, l'arrivée du colonisateur marque un tournant décisif dans l'évolution du droit de propriété traditionnelle en Côte d'Ivoire. On assiste, non seulement, à une évolution socioculturelle due à des facteurs endogènes fondées sur la désintégration de la famille africaine, mais aussi, à une évolution de type juridique basée sur des textes élaborés par le colonisateur. Ainsi, désormais il y a deux sources de droit qui vont s'appliquer au domaine foncier : la coutume traditionnelle africaine et la loi coloniale. La loi est prise ici au sens large à savoir les textes parlementaires français applicables aux colonies et les textes réglementaires pris par l'administration coloniale .

¹ (Michel) BACHELET, *Systèmes fonciers et réformes agraires en Afrique Noire*, Paris, éd. Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1968, p. 312.

CHAPITRE 1 :

LES MUTATIONS SOCIALES

La période coloniale sera marquée par des modifications dans les structures sociales qui vont avoir des influences sur le régime traditionnel des biens fonciers notamment sur la propriété foncière. Dans la mesure où la famille étendue se désintègre en provoquant l'émergence de la famille-ménage, la terre tend à ne plus être le bien d'un groupement d'individus, et à rentrer dans les patrimoines particuliers de ceux qui la mettent effectivement en valeur. Ce glissement progressif du collectif à l'individu s'accompagne d'un changement d'état d'esprit¹.

SECTION I : LA TRANSFORMATION DE LA FAMILLE

Le maintien de l'individu dans son groupement familial comme condition même de son existence conserve à la terre son caractère de bien collectif. Et les droits que l'individu peut y exercer n'existent qu'autant que celui-ci appartient à la communauté familiale qui la détient. Dans l'ordre social traditionnel, l'usage que l'individu fait de la terre est subordonné aux intérêts du groupement familial dont il est membre, et c'est cette soumission de l'individu au collectif qui confère sa légalité à l'usage que les membres d'une même famille font de leurs terres. Actuellement cet ordre des choses se renverse et la valeur des actes individuels dépend de l'intérêt qu'ils présentent pour leur auteur. C'est une conséquence de la désintégration de la famille de type traditionnel². En effet, la famille traditionnelle africaine, la famille dite élargie, connaît des difficultés dans sa cohésion du fait de l'arrivée du

¹ (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 195.

² Idem. p. 196

colonisateur. Ce dernier va introduire la culture des plantes d'exportation qui va progressivement se substituer à la culture des produits vivriers, ce qui aura pour conséquence la transformation des droits familiaux sur la terre.

Paragraphe 1 : Disparition du patrimoine collectif

La terre était un bien collectif. Pour certains auteurs l'inaliénabilité de la terre selon eux, est une conséquence de la nature collective des droits exercés sur la terre. La nature collective de ces droits s'oppose à ce qu'un individu puisse en disposer au mépris des intérêts de la collectivité dont il est membre¹. La collectivité se retrouverait sans terre si chaque membre de celle-ci pouvait de son propre chef disposer de la terre ancestrale. Cela mettrait en péril la survie des générations futures.

Cette théorie explique que les individus titulaires de droits fonciers ne peuvent pas aliéner ceux-ci. L'attribution de droits particuliers et à titre individuel ne fait pas perdre à la terre son caractère collectif. Chaque parcelle mise à la disposition d'un membre du groupement ne devient pas le bien de ce membre. La terre, bien collectif, ne s'individualise pas malgré les droits individuels qui peuvent s'y exercer. De ce fait, l'individu ne peut valablement pas aliéner les droits particuliers dont il est titulaire sur la terre².

Mais par contre, on voit mal ce qui peut empêcher la collectivité entière d'aliéner tout ou partie de son bien après consentement unanime de tous ses membres. Or justement l'accomplissement d'actes d'aliénation par la collectivité elle-même est aussi inconcevable que les actes de disposition qu'un simple membre de cette collectivité peut accomplir. Dès lors, l'affirmation du caractère collectif des droits portant sur la terre peut

¹ Idem., p. 90.

² (G-A) KOUASSIGAN, Op. cit., pp. 90-91.

expliquer l'impossibilité pour un simple individu de les aliéner, mais elle est insuffisante pour rendre compte de l'impossibilité dans laquelle se trouve la collectivité elle-même d'aliéner son bien¹. La théorie du caractère collectif de la terre pour expliquer son inaliénabilité est donc insuffisante. Il faut donc envisager d'autres théories.

Toutefois, l'introduction des cultures arbustives pérennes et le développement de l'économie de profit auront pour effet d'une part de valoriser le travail, et d'autre part de valoriser la terre. Cette double valorisation a déterminé principalement une évolution, voire une révolution, des structures foncières traditionnelles : sur le plan familial, le rôle économique du lignage s'est affaibli, de nouveaux rapports de production sont apparus et de nombreuses plantations personnelles se sont créées ; sur le plan du groupe villageois, les tenures communautaires tendent à disparaître, ainsi que les formes coopératives du travail et une nouvelle hiérarchie sociale s'affirme ; enfin, les droits d'installation des étrangers sont contestés et font l'objet de nombreux litiges, en même temps que des types nouveaux de transaction foncières apparaissent².

En effet, au Sénégal, avec la culture de l'arachide, les individus ont appris à se déplacer pour gagner de l'argent. De retour des points de traite, ils manifestent le désir de se marier en assurant eux-mêmes les frais. Ils ne comptent plus sur l'aide de la famille pour payer la dot. Plus les moyens nécessaires à l'accomplissement des formalités du mariage se développent, plus l'individu prend le pas sur le groupe devient indépendant et s'émancipe de l'emprise du groupe. Le père n'a plus le pouvoir qu'il avait de marier son fils contre son gré. Non seulement parce que ce dernier ne dépend plus de lui

¹ Ibidem.

² (R) VERDIER, *Chronique foncière*, Penant, Paris, n°695, 1963, La documentation africaine, p. 405.

pour remplir les conditions requises pour la célébration du mariage, dont la dot, mais encore et surtout, parce que plus la culture de l'arachide se développe, et que l'augmentation des cours de l'arachide entraîne accroissement des prestations matrimoniales. Ainsi, la dot pouvait atteindre le chiffre de 30.000 francs CFA. Seuls les jeunes voyageurs peuvent faire face aux nouvelles conditions de la vie en s'enrichissant par le commerce de l'arachide. Plus tard, avec l'introduction de l'économie moderne, donc de la monnaie, l'institution de la dot s'altère et devient un moyen de s'enrichir pour les parents de l'épouse, qui sont les véritables destinataires de la dot. Petit à petit la famille traditionnelle se disloque et s'oriente progressivement vers la vie occidentale considérée comme étant plus civilisée, plus moderne. En un mot, la dislocation de la famille traditionnelle est le corollaire des transformations économiques de l'organisation paysanne¹. Cet exemple sénégalais est parfaitement transposable en Côte d'Ivoire où c'est la culture du café et du cacao qui a été la source de l'évolution économique du pays. Tout ceci a été possible parce que la famille traditionnelle a perdu son influence sur ses membres. Le chef de famille voit son autorité s'affaiblir et même disparaître.

En effet, Dans l'ordre social traditionnel, le chef de la famille étendue répartit la terre entre les différents chefs de foyer qui l'entourent. Le but de cette répartition est de suppléer à l'insuffisance de la mise en valeur du patrimoine collectif. Ainsi, chaque chef de famille élémentaire reçoit des terres dont l'exploitation répond aux besoins que la communauté ne peut satisfaire. Les terres ainsi réparties ne cessent pas d'appartenir à la communauté tout entière. Elles sont concédées à leurs exploitants à titre

¹ (Samba)THIAM, *Les indigènes paysans entre maisons de commerce et administration coloniale, Pratiques et institutions de crédit au Sénégal (1840-1940)*, thèse en cotutelle, Université de Montpellier I de France et l'Université Gaston Berger du Sénégal, faculté de droit, 2011, pp. 228-229.

viager, et ne rentrent pas dans leurs patrimoines particuliers. Ils ne peuvent donc les transmettre à leurs héritiers par voie de dévolution successorale, pas plus qu'ils n'ont le droit de les aliéner. Ainsi à leur mort, les terres reviennent à la communauté familiale¹. Mais, avec les nouvelles données de la vie sociales, les membres de la famille étendue tendent à considérer les terres qu'ils détiennent comme leurs biens propres. Ils n'entendent plus que leurs prérogatives soient limitées par les droits de la famille. Ils ne soumettent plus leurs jugements aux pensées du groupe, et leurs intérêts à ceux de la communauté familiale². Par ce biais, le droit négro-africain cesse d'être le droit de la famille et consacre le triomphe de l'individu. La famille ne s'organise plus autour d'un chef qui domine. Celui-ci, en tant que représentant de l'autorité ancestrale et symbole de l'unité familiale, perd son autorité au profit du géniteur ; « la perte d'efficacité des réseaux de parenté » que provoque l'émergence de la famille-ménage, entraîne la disparition du patrimoine collectif. La terre se fractionne au rythme du fractionnement de la famille elle-même. L'esprit communautaire s'amenuise en même temps que s'affaiblit la position du chef qui incarnait l'unité de la famille et du patrimoine familial. Chaque membre se sent responsable de lui-même et du foyer qu'il a fondé. Il est désormais seul devant les difficultés qu'il rencontre dans la vie de tous les jours. Le lignage ne représente plus rien.

« Le droit de créance virtuel » que chaque membre a sur les biens des autres, expression de la responsabilité collective, est de moins en moins admis. Cette évolution du droit coutumier vers l'individualisme consacre la notion de responsabilité personnelle. Dans les engagements personnels, on ne compte plus sur la solidarité familiale. Avec la perte du soutien familial qui joue le rôle « d'une assurance sociale » la fortune s'individualise. Cela ne va

¹ (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 196.

² Ibidem.

pas sans certains conflits d'intérêts opposant l'individu à son groupement familial¹. La notion de bien personnel est une influence du droit européen. Désormais seul l'individu compte. Il est seul à rechercher son bien être, ses richesses au détriment du groupe familial.

Dans la société *Guéré*², l'amenuisement de l'esprit communautaire se traduit par la dégradation du pouvoir de contrôle des aînés. En effet, l'efficacité du système de production traditionnel découlait en grande partie du pouvoir de contrôle que détenaient les aînés. Or ce pouvoir était essentiellement fondé sur l'accaparement par ceux-ci des biens à usage spécifiquement matrimonial. L'introduction de la monnaie qui se substitue progressivement à ces biens, a sérieusement perturbé le schéma classique. Jadis, les vieux seuls avaient accès aux biens rares. Aujourd'hui, il suffit de faire une plantation de café pour accéder à cette nouvelle forme de richesse qu'est la monnaie. Les jeunes ne rompent cependant pas aussi brutalement avec le modèle ancien. En fait, il se produit plutôt une sorte de fragmentation de l'autorité du chef de clan, accompagnée d'une translation de pouvoir aux chefs de lignage « *uunu* ». C'est le chef de « *uunu* » qui assure dorénavant la régulation matrimoniale, mais sans disposer des moyens de coercition qui permettaient jadis à l'aîné de contrôler si efficacement tout l'appareil de production. Alors que dans la société traditionnelle la pression s'exerçait du haut vers le bas, dans la société actuelle elle agit de plus en plus vigoureusement du bas vers le haut³.

Un certain nombre de sociétés, à l'Est du Bandama, parmi les populations lagunaires (*Adioukrou*, *Ebrié*...) et celles du groupe *Agni-Ashanti*, sont matrilineaires et patrilocales ; à la mort du chef de famille, le

¹ Idem. pp. 196-197.

² Groupe ethnique de la Région du *Cavalé*, chef lieu *Guiglo*.

³ (Alfred) SCHWARTZ, *La vie quotidienne dans un village guéré*, p. 62.

patrimoine est hérité par le frère cadet utérin et, à défaut, par le neveu utérin ; l'héritage échappe donc aux enfants du *de cuius*. Durant sa vie, le père a travaillé sur sa plantation avec ses enfants et cette communauté d'intérêts favorise le resserrement des liens entre le père et ses fils, qui sont incités à rester auprès de lui et à ne pas rejoindre le village maternel : un double mouvement, déclin du rôle économique du lignage, montée du droit paternel, se dessine et se manifeste dans la tendance des pères à transmettre une partie de leurs plantations à leurs fils. Mais il s'en faut que cette évolution se fasse sans résistance : chez les *Agni* ¹ en particulier, la structure de matrilignage est encore solide et les règles de succession sont maintenues. Si le don et le testament sont admis en faveur du fils, ils sont soumis à des conditions telles qu'ils ne peuvent nuire au matrilignage. De nouveaux modes d'exploitations du sol s'efforcent de remédier aux conflits successoraux, soit sous la forme d'association des frères utérins à parts égales ou de coopération entre l'héritier et le fils du défunt (à qui une partie des plantations du père est confiée en gérance, moyennant le partage par moitié des bénéfices), soit enfin par la création de plantations personnelles, après refus ou abandon des plantations héritées, qui sont grevées de multiples obligations vis-à-vis des autres membres du lignage².

Les sociétés patrilinéaires, si elles n'ont pas à réaliser cette mutation de filiation, subissent, elles aussi, d'importantes transformations du fait du développement des cultures industrielles ; en effet elles ont généralement en commun avec les sociétés matrilinéaires le principe que ce n'est pas le propre fils d'un homme qui hérite mais quelqu'un de la lignée latérale : le conflit des générations se pose également³.

¹ Groupe ethnique des Régions du Sud Comoé, de l'Indénié-Gjuablin, et du Moronou.

² (R) VERDIER, *Chronique foncière*, Penant, Paris, n°695, 1963, La documentation africaine, pp. 405-406.

³ Ibidem.

En pays *Bété*¹, sous l'influence des circonstances nouvelles on commence aussi à s'opposer au système traditionnel d'héritage. Les jeunes gens ont de plus en plus l'idée qu'après la mort de leur propre père, ils peuvent faire valoir des droits sur les plantations de café faites de leurs propres mains, comme en témoigne l'événement suivant : dans un village un chef de segment raconta qu'un de ses « fils » n'avait pas seulement vendu à son propre profit les produits de la plantation qu'il avait faite lui-même, mais aussi les produits de la plantation de son père décédé. C'était là vraiment un vol, du moins aux yeux du chef de famille ; aussi reprocha-t-il à ce « fils » : « qui te payera une femme et qui te payera les funérailles, si tu ne me cèdes pas les produits de la plantation de feu mon frère ? ». Le jeune homme cependant n'a pas considéré sa façon d'agir comme un crime, parce que son père a fait lui-même la plantation de café et que lui, son fils, étant garçon, a aidé son père. Quant à l'héritage des plantations de café, il y a donc une différence évidente entre les conceptions des vieux et des jeunes, différence qui cause à tout moment des conflits. Pourtant en y regardant de près on constate que chez les gens plus âgés aussi l'idée est admise, que d'une manière ou de l'autre un fils doit profiter d'une plantation de café faite par son père et cultivée par lui-même. Déjà, la pratique se répandait que l'héritier faisait cadeau d'une telle plantation au fils du défunt et cette façon d'agir est près de devenir une tradition². De nos jours, nombreux sont les pères qui donnent une partie de leurs biens à leur fils ; en outre une pratique nouvelle apparaît : si un chef de famille ne s'occupe pas des intérêts des fils de son frère qui dépendent de lui, ceux-ci peuvent s'approprier les plantations de café que leurs pères respectifs ont faites de leurs propres mains. Ainsi un jeune homme raconta cette histoire : « Mon père est mort et le plus vieux de la famille a hérité ses possessions. Cet homme refusait de payer le prix nuptial

¹ Groupe ethnique de la Région du *Goh*, chef lieu *Gagnoa*.

²(A) KÖBBEN, *Le planteur noir*, Côte d'Ivoire, IFAN, 1956, pp. 49-50.

pour moi et pour mon frère cadet, nous avons alors convenu de lui arracher la plantation de café de notre père. Alors, après avoir récolté le café mon frère refusa de le lui céder, il l'a gardé lui-même. Le vieux convoqua alors les notables du village. Mais on lui a posé des questions : « T'es-tu occupé des intérêts de tes « fils », as-tu payé le prix de leurs femmes ? » et puisqu'il ne savait que répondre, ils nous ont donné raison »¹. À partir du moment où le chef de famille ne joue plus correctement son rôle, alors son autorité prend un coup. Il n'est plus désormais le personnage clé de la famille. Celui qui jadis s'occupait du mariage de « ses fils », des funérailles et de toutes les cérémonies prévues par les coutumes, n'est plus que l'homme de lui-même. L'individu prend alors le pas sur la communauté. Il s'en suit un conflit qui a de graves répercussions sur le droit foncier traditionnel.

Paragraphe 2 : Conflits entre l'individu et le groupe

La famille représente le noyau, voire le pilier du groupe social. C'est le premier groupe d'appartenance d'un individu et c'est elle qui lui sert d'intermédiaire avec la société. C'est au sein d'une famille que l'être humain fait ses premiers pas vers la société, et sans elle, il l'intègre sans repère de base. C'est le groupe fondateur de la société, quelle que soit l'évolution de cette dernière. La famille peut se définir comme un groupement d'individus et une institution sociale. En tant que groupement, elle rassemble des individus qui ne sont pas forcément liés par la consanguinité. C'est dans cette approche qu'on peut situer la famille africaine qui se définit comme élargie et dont le groupement s'opère aussi bien par consanguinité que par simple alliance. La famille est chargée d'éduquer, d'encadrer et de soutenir ses membres².

¹ Ibidem.

² (Régina-Marciale) MENGUE-NGUEMA, *La représentation des conflits chez Ahamdou Kourouma et Alain Mabankou (1998-2004)*, Thèse Doctorat, Université de Cergy-Pontoise, 2009, p. 39.

L'individu représente donc sa famille au sein d'une société. Il est ainsi identifié comme un individu appartenant à une famille bien définie. La famille est, par conséquent, le point de référence d'un individu et celui par lequel il s'identifie mais surtout par lequel on l'identifie. Il peut être issu d'une bonne, moins bonne ou mauvaise famille selon l'image que sa famille reflète dans la société. C'est pour cette raison que la famille, cherche à préserver un certain statut social, en protégeant ses membres de certains travers sociaux. Ainsi, revêt-elle le statut d'institution sociale. En tant qu'institution sociale, la famille régit les règles qui véhiculent la cohésion du groupe. Elle assure l'éducation, la protection des ses membres. La société est hiérarchisée de sorte que chaque groupuscule, cellule ou famille joue son rôle. Cette hiérarchisation sociale doit être respectée¹.

En droit coutumier négro-africain, l'individu n'est pas plus un *alieni juris* au service d'un *pater familias* qu'un simple instrument entre les mains du groupe auquel il appartient. Il a des droits propres qui tiennent à sa qualité de membre d'une communauté et les charges qui pèsent sur lui traduisent sa position sociale et ne sont pas des obligations de nature contractuelle. Ainsi, à l'intérieur de la communauté dont le statut juridique détermine le sien, il dispose d'un patrimoine propre. Il a sur les terres de son groupement familial, comme un droit d'usage dont l'exercice lui fait acquérir des droits nouveaux. L'individu, en tant que tel, n'est pas le support de droits fonciers. La terre est un bien collectif, appartenant à des groupements familiaux ou aux communautés villageoises, suivant l'usage auquel elle est destinée². Par conséquent aucun individu n'a sur une parcelle donnée, des droits qui lui permettraient de vendre ou d'aliéner complètement et définitivement cette

¹ Idem., p. 40.

² (G-A) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 170.

terre¹. Mais ce caractère collectif n'exclut pas l'existence de certaines prérogatives au profit de l'individu. Ces prérogatives supposent l'appartenance à un groupe à l'intérieur duquel la place de chacun est bien déterminée. Ainsi, à l'intérieur de sa communauté, l'individu dispose d'une parcelle du domaine collectif qu'il met en valeur pour son compte personnel. Cette parcelle ne devient pas en principe sa propriété privée. Elle reste une partie du domaine collectif, concédée à titre essentiellement viager. Dès lors il ne peut en disposer et les coutumes reconnaissent à tout autre membre de la communauté familiale le droit de s'opposer à tout acte de disposition dont cette parcelle peut faire l'objet : faculté dont le but évident est de sauvegarder l'intégrité du bien familial².

En pays *Gagou*³, selon le témoignage de HIERNAUX, en principe, c'est le chef de terre de chaque famille qui est le possesseur. Ce personnage est généralement un vieillard qui doit descendre de la famille fondatrice de la *guiriba*. À sa mort son frère cadet prend en général sa place, c'est un chef religieux surtout et il ne s'identifie pas avec le chef de village. C'est lui qui partagera les terres entre les différents membres de sa *guiriba* et permettra, sur la demande de ceux-ci, de pratiquer telle culture dans tel coin. L'idée de propriété est avant tout évidemment fixée sur la récolte que donne le champ pendant l'année ou les deux années où il est mis en culture, beaucoup plus que sur le champ lui-même. Monsieur Jacques RICHARD-MOLARD écrit très justement : « Condamnés à ne vivre que de la terre, d'une terre épuisée dès la ou les premières récoltes, il leur faut constamment changer de terrains de cultures. En conséquence, il ne saurait être question d'attribuer à tel, telle

¹ (M.) BACHELET, *Système fonciers et réformes agraires en Afrique noire*, Paris, Librairie générale de droits et de jurisprudence, 1969, p. 312.

² (G-A) KOUASSIGAN, *Op. cit.*, p. 171.

³ Groupe ethnique de la Région du *Goh*, chef lieu *Gagnoa*.

parcelle en propriété individuelle définitive parce que le malheureux serait bien vite privé de toute récolte. Cela mène à la propriété toujours collective du groupe et interdit à tout Noir d'entourer ses champs d'une clôture et de proclamer : *ce coin est à moi*»¹.

Sous ces réserves, tant qu'il occupe la terre qui lui a été attribuée et l'exploite d'une manière effective, il en reste le seul maître. La coutume, autant que la cohésion familiale, lui en garantissent la jouissance paisible. Il peut en interdire l'accès aux autres, comme il a le droit d'en partager l'usage avec qui il veut. Rien donc ne vient entraver l'exercice de ses droits. Il traduira ses pouvoirs de maître, soulignera son titre juridique par certaines manifestations concrètes, certains signes sensibles qui témoignent de l'exercice de son droit sur la terre qu'il cultive. L'individu va donc procéder au défrichement de la parcelle à lui attribuée et y faire un champ en cultivant les cultures de son choix. Toutefois, cette concession en principe faite par le groupe à un de ses membres est viagère. C'est-à-dire qu'elle est liée à la vie de l'individu à qui la concession a été faite. La parcelle ne rentre pas dans son patrimoine. À la mort du bénéficiaire, la terre retourne à la communauté familiale dont le chef peut l'attribuer à un autre membre. La terre reste donc un bien collectif qui supporte des concessions faites à chacun des membres du groupement familial à titre viager. Il en va autrement des produits que supporte le fonds².

En effet, dans la conception négro-africaine, seule la terre n'est pas susceptible d'appropriation privée au profit d'un individu, ou même d'un groupe parce que n'étant pas le fruit d'un travail, elle s'appartient à elle-même et non à une personne. Toutefois, il n'en est pas de même pour les cultures. Le

¹ Ibidem.

² (G-A) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 171.

fruit du travail de la terre appartient exclusivement au producteur. L'individu qui a reçu une parcelle de terre pour cultiver des produits vivriers ou faire une plantation, accomplit un travail créateur de richesses. Il est donc propriétaire des biens qui sont le fruit de ses mains. Comme l'a souligné DELAFOSSE, en droit coutumier négro-africain, le véritable droit de propriété ne peut naître que d'un travail effectif. Il suppose que la chose qui fait l'objet d'appropriation privée, collective ou individuelle, ne peut exister sans le travail¹.

Dès lors, si les terres sur lesquelles s'exercent des droits individuels ne deviennent pas la propriété de ceux qui les cultivent, les cultures pratiquées appartiennent exclusivement à leurs auteurs. Le droit de ceux-ci, exclusif et absolu, est consacré par la coutume ; toute violation de ce droit par un autre entraîne des sanctions. L'auteur de ces cultures a sur elles un droit de disposition générale et absolue. Il peut les vendre, les donner et à sa mort, elles vont tout naturellement à ses héritiers par dévolution successorale². C'est la même idée qu'exprime OLAWALE lorsqu'il écrit : « Le droit coutumier donne à celui qui se rend maître par lui-même d'une chose un droit de propriété absolue sur elle, et c'est pourquoi même en ce qui est de la terre, celui qui défriche un coin de forêt vierge et le fait fructifier est considéré sa vie durant comme son seul propriétaire. À sa mort, en revanche, ses enfants ne recueillent son héritage que selon les modalités habituelles de la coutume. Les règles sont les mêmes en ce qui concerne le bétail, les instruments de culture, les récoltes et les vêtements »³. Il y a donc une différence entre le fonds et ce qu'il supporte. Les coutumes distinguent la terre proprement dite, qui est nécessairement le bien d'une communauté, le droit d'exploitation

¹ Idem, p. 172.

² (G-A) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 172.

³ (Elias T) OLAWALE., *La Nature du droit coutumier*, Paris, Présence Africaine, 1961, p. 188.

concédé à titre individuel aux membres de la communauté familiale, enfin les prérogatives naissant de l'exercice de ce droit d'exploitation. La source principale de la propriété étant le travail, les arbres, les récoltes font l'objet de droit de propriété privée au sens du Code civil. Ainsi, celui qui défriche une parcelle de la terre collective, y plante des arbres tels que le cocotier, le café, le cacao, le palmier à huile, etc., est et reste propriétaire de ces derniers, même s'il arrive à perdre son droit sur le fonds qui les supporte. Les terres peuvent passer entre les mains de plusieurs détenteurs successifs, mais les arbres sont la propriété de leurs auteurs et se transmettent, comme partie de leur patrimoine, entre vifs ou pour cause de mort¹.

Selon LIVERSAGE cité par KOUASSIGAN, « Le second élément qui entre dans la tenure tribale est le droit à l'usufruit reconnu à la personne qui réalise pratiquement l'entreprise. La reconnaissance de ce droit est général dans les systèmes primitifs. L'homme qui éclaircit la forêt, défriche le sol et sème, conserve la possession du terrain tant qu'il s'en sert. Les plantations restent la propriété de ceux qui les établissent. Quelquefois, lorsque les cultivateurs sont autorisés à cultiver la terre qui appartient à un autre clan ou à une autre famille, les plantations demeurent la propriété du planteur, de sorte qu'il y a des cas où la terre appartient à une personne et la récolte à une autre »². Ainsi l'individu a sur la terre de sa famille comme un droit d'usage. Mais, sur les produits de son travail, il a un droit de propriété absolu comportant non seulement l'*usus* et le *fructus*, mais aussi l'*abusus*. L'individu n'a pas un droit de propriété privée sur la terre ancestrale de sa famille, parce qu'un autre principe fondamental s'attache à la conception négro-africaine de la terre. C'est le principe de l'inaliénabilité de la terre.

¹ (G-A) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 172.

² Ibidem.

Toutefois, ces règles ancestrales vont subir un changement très profond. En effet, la solidarité dans le cadre familial traditionnel se manifestait par l'organisation collective du travail agricole. Tous les membres concouraient à l'exploitation du domaine collectif. Le travail à l'intérieur de la communauté familiale se répartissait selon les sexes et selon les générations. Certains travaux étaient exclusivement réservés aux femmes, et chaque génération savait ce que la communauté pouvait attendre d'elle.

En pays *Guéré*¹, le groupe domestique représente l'élément de travail permanent de l'unité de production. Il assure quelquefois à lui seul l'ensemble des activités. Mais le plus souvent il a recours à la société d'entraide. La société d'entraide, « *pan* » est un groupe de travail qui, selon des critères donnés, rassemble, en principe au niveau du lignage, quelquefois de plusieurs lignages quand la communauté n'est pas fondée sur un groupe de descendance unique, un certain nombre de personnes en vue de l'exécution d'une tâche de production précise. Il existe trois types de « *pan* » : la société des hommes, la plus importante, chargée de l'exécution des tâches exigeant une certaine force physique (défrichement et abattage des arbres notamment). Elle a à sa tête l'homme auquel la communauté reconnaît les qualités de « meilleur défricheur » du village, appelé « *kula-ba* », « père de la forêt », statut qui n'a rien de rituel mais correspond effectivement aux qualités physiques de son détenteur. Celui-ci est secondé par deux assistants, futurs prétendants au titre, également réputés pour leur courage et leur ardeur au travail. La société des femmes, à laquelle incombe le « labourage » du champ et le semis du riz. La société des jeunes, qui peut être soit un « *pan* » de jeunes gens, intervenant à la fois dans les opérations de préparation de parcelle vivrière et la récolte du riz ; soit un « *pan* » de jeunes filles, intervenant dans le semis et la récolte du riz ;

¹ Groupe ethnique de la Région du *Caval*, chef lieu *Guiglo*.

soit un « *pan* » mixte, intervenant uniquement dans la récolte du riz. Le recours aux deux dernières formes de société constitue la norme : tout le monde puise abondamment dans cette forme de travail collectif. Le système de rémunération est purement symbolique (nourriture, anneaux en cuivre, pagnes), dans la mesure où les membres sont entre eux tour à tour débiteurs et créditeurs¹. La caractéristique de ce système d'entraide est la répartition fonctionnelle des tâches. Chaque type de société a un domaine d'intervention précis, ce qui lui permet une rotation rapide et efficace².

Avec les transformations de l'ordre social, le champ d'application de cette solidarité se restreint à la seule famille-ménage, l'individu en se comportant en propriétaire des terres qu'il cultive entend échapper aux obligations qui lui incombent en tant que membre d'une grande famille. En ne comptant plus sur la solidarité de « ses frères » dans l'exécution des travaux agricoles, il engage volontiers des étrangers qui travaillent comme salariés sur son domaine. Il établit ainsi à l'extérieur de la communauté familiale tout un réseau d'obligations dont le contrôle échappe désormais à son chef. À l'intérieur même de la famille apparaissent des contradictions, surgissent des antagonismes. La parenté se fondant de plus en plus sur les seuls liens physiologique, une distinction s'établit entre ceux qui se rattachent à la famille par des liens de sang et ceux qui s'y intègrent par des liens sociaux. Ce nouvel état de choses ne manque pas d'influer sur la force et l'étendue des droits individuels à l'intérieur de la famille. La force et l'étendue des droits individuels, en ce qui concerne la terre, sont fonction du degré de parenté de leurs titulaires par rapport à l'ancêtre fondateur. Les droits des esclaves et clients n'ont plus les mêmes fondements que ceux des vrais fils de famille³.

¹ (Alfred) SCHWARTZ, *La vie quotidienne dans un village guéré*, pp. 58-59.

² Ibidem.

³ (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 197.

Ainsi, en pays *Gouro*¹, il y a longtemps que les familles du village se sont partagées les secteurs de brousse près desquels elles se sont placées, délimitant ainsi le terroir villageois, à l'origine mouvant par suite des déplacements de village ; si le territoire du village est sous l'autorité du chef de terre, le *trézan*, c'est en fait au chef de la famille globale, le *kiribazan*, qu'on demandait l'autorisation de défricher. Aujourd'hui la dissolution des communautés et la destruction des rapports sociaux traditionnels préparent à l'instauration d'un système social nouveau².

Chez les *Abé*³, où il n'y avait pas non plus d'organisation au dessus du village et où celui-ci, occupé par un lignage paternel, était commandé par son patriarche hiérarchique, le chef de terre, le « *Ngèmè* », avait réparti le terroir villageois entre les familles. La partie de forêt qui s'étendait au-delà du champ cultivé et sur laquelle le cultivateur avançait progressivement, était considérée comme une réserve pour lui et ses descendants ; il en était usager exclusif mais ne pouvait l'aliéner. Les secteurs de forêt villageois, qui n'étaient pas attenants aux cultures individuelles, constituaient une réserve de chasse, de cueillette et de culture pour la communauté villageoise, mais ces droits d'usage passaient du village à la famille, dès qu'elle devenait usagère d'une parcelle de forêt. Les droits familiaux se sont donc progressivement accrus par rapport à la collectivité, en même temps que se superposait l'usage nouveau de l'appropriation individuelle⁴. Cependant, des causes internes même au système traditionnel constituent de puissants facteurs d'évolution du droit de propriété coutumier.

¹ Groupe ethnique de la Région de la *Marahoué*, chef lieu *Bouaflé*.

² (R.) VERDIER, *Chronique foncière*, Penant, Paris, n°695, 1963, pp. 407- 408.

³ Groupe ethnique de la Région de l'*Agnébi-Tiassa*, chef lieu *Agboville*.

⁴ (M.) DUPIRE, *Planteurs autochtones et étrangers en basse Côte d'Ivoire orientale*, Etude éburnéennes, n°VIII, 1960, pp. 60-62.

SECTION 2 : LES CAUSES D'ÉVOLUTION INHÉRENTES AUX COUTUMES FONCIÈRES TRADITIONNELLES

Si le régime foncier traditionnel se transforme et se rapproche de plus en plus du type européen de la propriété, cette évolution, avant d'être stimulée par des facteurs relevant des contacts des peuples ouest-africains avec le monde extérieur, a été favorisée par des éléments propres aux coutumes foncières traditionnelles. En effet, les règles coutumières régissant l'occupation de la terre familiale, vont peu à peu changées du fait de certaines pratiques, notamment la pratique des attributions préférentielles qui consiste à maintenir les mêmes familles élémentaires sur les mêmes terres, et la constitutions de véritable patrimoine individuel conduisant à la propriété des produit du sol qui finit par entraîner celle de la terre¹.

Paragraphe 1 : Changement des règles coutumières dans l'occupation de la terre familiale

La terre appartient à la collectivité familiale et tous les membres y ont des droits égaux. Mais en raison de certaines circonstances particulières, à propos de certaines terres, certains membres vont être préférés aux autres. Ils vont bénéficier des liens qui existent déjà entre eux et certaines parcelles du domaine collectif. Situation pour ainsi dire privilégiée, mais dont le maintien est rendu nécessaire par l'évolution même des faits.

Seule la communauté familiale est titulaire des droits portant sur la terre. Cette dernière fait partie de son patrimoine propre. Et si elle est répartie par le chef de famille entre les divers membres, c'est uniquement pour faire l'objet d'un simple droit de culture, d'usage. L'exercice de ce droit de culture qui ne

¹ (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 205.

ne dure qu'autant que vit son titulaire, ne fait pas sortir la terre du patrimoine familial. Il n'opère pas une translation de droit au profit de l'individu. Il disparaît avec son titulaire qui peut même en être déchu dans certains cas ; ainsi les coutumes foncières prévoient que le non exercice du droit de culture pendant un certain temps entraîne sa déchéance. C'est la règle commune à tous les droits fonciers ouest-africains : le droit du cultivateur ne dure qu'autant que rien ne laisse présumer son abandon. Ainsi selon OLAWALE Elias, le fait de laisser à l'abandon une terre, pendant une période prolongée et sans raison tenant aux nécessités de l'agriculture entraîne habituellement l'allocation de la terre abandonnée à un autre individu disposé à la faire fructifier ; ceci pour des raisons d'ordre essentiellement économique¹. Bien qu'il n'y ait pas dans les coutumes ouest-africaines une théorie élaborée de la prescription, tous les auteurs s'accordent à affirmer que le droit que l'individu exerce à titre personnel sur une partie du domaine de sa famille peut se perdre, se prescrire dans certains cas, comme si le droit répugnait à l'abstraction et surtout à la clandestinité. Celui qui veut se réserver l'usage exclusif d'une parcelle de la terre collective doit traduire son intention par certaines manifestations concrètes : l'occupation effective de la terre. L'occupation effective se traduit par la mise en valeur de la terre en la cultivant, en l'exploitant².

En effet, le fait de mettre la terre en valeur a plusieurs significations. D'une part, cela signifie l'affirmation de son appartenance à une lignée dont on tire tous les droits que l'on a sur la terre, et d'autre part, sa volonté de se voir réserver la parcelle de terre que l'on a mise en valeur. « La propriété n'est donc qu'un droit d'occupation, valide aussi longtemps que l'occupation est effective ». Mais, si l'individu peut perdre son droit, celui de la collectivité

¹ (Elias) OLAWALE, *La nature du droit coutumier africain*, p. 184.

² (G.A.) KOUASSIGAN, *Op. cit.*, p. 206.

dont il est membre est imprescriptible, tout comme le droit de propriété. La terre qui ne fait plus l'objet d'un droit d'usage individuel revient à la communauté¹.

La terre étant un bien collectif, la condition essentielle pour qu'elle puisse faire l'objet de droit d'usage individuel est l'appartenance du bénéficiaire de ce droit d'usage à la collectivité. On ne dispose pas de terre parce qu'on a les moyens de s'en procurer, mais parce qu'on est membre d'une communauté familiale ou villageoise disposant de domaines. Il en résulte d'abord que, dans une région donnée, celui qui ne peut se rattacher d'une manière ou d'une autre à une des collectivités familiales qui y détiennent les terres ne peut prétendre avoir droits sur celles-ci. En effet, en pays Agni, le défrichement d'une terre confère à celui qui l'exécute des droits sur elle qui s'apparentent sous certains aspects au droit de propriété de type européen. Ainsi, tant qu'elle est cultivée, la terre reste sans contestation possible à celui qui la cultive, les récoltes qui en proviennent lui appartiennent intégralement et comme il est membre de la communauté Agni, il n'est tenu de verser aucune redevance sur le produit de ces récoltes. Si le terrain retourne à la jachère et est envahi de nouveau par la forêt, les palmiers qui ont pu pousser grâce au défrichement pendant les quelques années qu'ont duré les cultures, appartiennent en propre à celui qui a défriché. Enfin ce dernier garde une sorte de droit de préemption sur ce terrain, il peut le remettre en culture lorsqu'il le désire et si quelqu'un d'autre veut l'utiliser, il ne peut le faire qu'avec son autorisation et sous réserve de révocation. Tous ces droits qui sont transmissibles aux héritiers suivant les règles habituelles de dévolution successorale rentrent dans le patrimoine du lignage auquel appartient celui qui a le premier défriché la terre, l'appartenance au lignage donnant alors plein

¹ Ibidem.

droit à la mettre en culture¹. Inversement celui qui perd la qualité de membres de la communauté, sanction très grave dans un monde où l'on vit par soi et par les autres, perd de ce fait même ses droits sur la terre de la communauté. La déchéance intervient même dans les cas d'usage contraire aux intérêts collectifs. L'émergence de l'individu de son groupement familial va entraîner la consolidation de ses droits, et la fixation sur les terres qu'il cultive va faire perdre à celle-ci leur caractère collectif². La terre ne rentrant pas dans le patrimoine de ceux qui la cultivent, le droit d'usage se perd avec la disparition de son titulaire. La terre qui n'a jamais cessé d'être le bien de la communauté familiale tout entière revient sous l'autorité du chef de celle-ci. Ce chef l'attribue alors à un autre membre de la famille. Mais certaines raisons vont faire que, dans l'attribution des terres qui ont déjà fait l'objet d'un droit d'usage, certains membres de la communauté familiale seront préférés aux autres. C'est ce que l'auteur KOUASSIGAN appelle « *les attributions préférentielles* », dont il faut préciser la portée avant de dégager les raisons qui les ont favorisées.

En effet, un des principes fondamentaux des droits fonciers coutumier, c'est l'intransmissibilité des terres sur lesquelles s'exerce un droit d'usage individuel. Le principe de l'intransmissibilité a pour but de conserver à la terre son caractère de bien collectif, en empêchant une définition précise des parts individuelles. Mais, son application dans certain cas devient gênante, et sans le supprimer, on va en limiter les conséquences pratiques. À la mort d'un titulaire de droit de culture sur une parcelle du domaine collectif, on attribue celle-ci à un de ses descendants. Mais à quel titre ce dernier recueille-t-il la terre laissée par le défunt ? S'il le fait en raison de liens qui existent entre le

¹ (J. L.) BOUTILLIER, *Bongouanou Côte d'Ivoire, étude socio-économique d'une subdivision*, Paris, édition Berger-Levrault, 1960, p. 59.

² (G.A.) KOUASSIGAN, *Op. cit.*, p. 207.

défunt et lui, nous nous trouverons en face d'une dévolution successorale pure et simple. Or cette dévolution successorale n'est pas possible, puisque la terre n'est pas considérée comme faisant partie du patrimoine de ceux qui l'exploitent. Le descendant du défunt qui recueille la terre, laissée par ce dernier, n'intervient pas en qualité d'héritier, mais en sa seule et unique qualité de membre de la communauté à qui appartient la terre. Si les liens de parenté ne créent, en principe, entre le défunt et ses proches aucune situation privilégiée en ce qui concerne la terre, ils ne s'opposent pas non plus à ce que ceux-ci se voient attribuer la terre précédemment exploitée par celui-là. La distinction tient au titre auquel sont désignés les nouveaux bénéficiaires. Leur seule qualité de membres de la communauté familiale suffit à leur donner des droits sur les terres qui ne font plus l'objet d'un droit d'usage¹.

Si en droit la distinction entre le titre d'héritier et celui de membre de la communauté familiale est fondamentale et a pour effet de souligner que la terre que cultive un individu ne cesse pas d'être le bien du groupe dont il est membre, en fait ses effets sont limités et finissent par disparaître. En effet, la qualité d'héritier et celle de membre de la communauté sont réunies en la même personne. Cette confusion des titres ne peut manquer de provoquer à l'intérieur du groupe une particularisation des droits. Cette particularisation des droits est cependant limitée quant à ses conséquences tant que l'unité du groupe est sauvegardée. Mais, au fur et à mesure que la famille étendue se désintègre pour laisser surgir de plus petites unités sociales, la qualité d'héritier finit par l'emporter sur celle de membre de la communauté familiale. Les attributions préférentielles consacrent alors les droits de certains membres à l'exclusion des autres. On en vient ainsi à fixer les mêmes personnes sur les mêmes terres, et l'usage prolongé des mêmes parcelles finit

¹ (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 208.

par renforcer le droit de l'exploitant¹. On en arrive à l'idée que la qualité d'héritier est la seule qui doive intervenir dans la désignation du nouvel attributaire. Ainsi on ne recueille plus la terre qui se trouve sans maître par suite de la disparition de son ancien exploitant, parce qu'on est membre au même titre que celui-ci d'une même communauté familiale, mais parce qu'on a une vocation particulière à hériter de lui. La terre rentre dans le patrimoine de celui qui l'exploite. Elle échappe à la souveraineté de la communauté pour devenir la propriété des individus qui la mettent effectivement en valeur².

Ainsi, en pays *Akyé*³, selon les règles coutumières, l'héritage revient aux frères de même père et même mère du défunt ou à ses neveux. Les femmes et les fils du défunt n'ont aucune part dans l'héritage. Car les femmes du défunt et leurs enfants et aussi les biens (or, argent, plantation), reviennent à la famille maternelle, c'est-à-dire aux héritiers⁴. Les femmes et les enfants du défunt étaient certes confiés aux héritiers qui avaient pour mission de veiller sur eux et de subvenir à leurs besoins avec les biens hérités. Certains remplissaient avec bonheur cette mission, mais nombreux étaient ceux qui, abandonnaient veuves et orphelins tout en continuant d'exploiter les plantations du défunt. Devant ces injustices, les fils qui avaient été dépossédés des biens paternels et en particuliers des plantations, les réclamèrent. S'ils les obtenaient, c'étaient essentiellement les biens ayant appartenu en propre à leurs pères. Etaient donc exclus les biens acquis par héritage, toujours considérés comme biens familiaux⁵.

¹ Idem. p. 209.

² Ibidem.

³ Groupe ethnique situé au Sud de la Côte d'Ivoire, région de la *Mé*, chef lieu *Adzopé*.

⁴ (Dian) BONI, *Le pays Akyé (Côte d'Ivoire), étude de l'économie agricole*, Abidjan, Annales de Université d'Abidjan, série G, tome 2, fascicule 1, 1970, p. 83.

⁵ Idem., p. 115.

En pays ANO¹, la règle de succession en vigueur prévoit qu'en principe le frère de la mère transmet ses biens au fils de cette dernière, c'est-à-dire à son neveu utérin. Mais cette règle de succession souffre dans la réalité tant d'exception qu'il est permis de se demander si elle n'existe pas pour être à plaisir détournée. Ainsi, la transmission des parcelles exploitées pour les cultures commerciales, se fait presque toujours soit du père à son fils, soit (un peu plus souvent) de l'oncle maternel au neveu utérin. Ce dernier mode de transmission étant en principe le plus « normal » chez les ANO. Mais cette normativité semble souffrir de plus en plus d'exception. Car la plantation sera remise au fils aîné, suivis des frères. La règle de transmission matrilineaire ne sera pas observée².

Les attributions préférentielles ont donc pour conséquence de rendre définitif le fractionnement du domaine collectif. Les individus ne se considèrent plus comme titulaire d'un droit d'usage que leur confère leur appartenance au groupement familial sur l'ensemble du domaine collectif, mais comme propriétaires des terres qu'ils travaillent effectivement. La conservation des mêmes terres au profit des membres d'une même fraction de la famille étendue a fini par engendrer le droit de propriété de type européen. L'évolution se produit contre l'esprit des coutumes foncières et contre les raisons qui justifiaient à l'origine l'attribution préférentielle³. Le travail de la terre est surtout collectif. Chaque chef de foyer, à l'intérieur de la famille étendue, exploite la terre sur laquelle s'exerce son droit d'usage avec le concours de ses proches : enfants, épouse. Ainsi son domaine est mis en valeur par l'action commune de tous ceux qui vivent sous sa dépendance. Il semble donc injuste d'écarter ceux qui ont concouru à cette mise en valeur de

¹ Groupe ethnique de la région du N'zi, département de Prikro.

² Idem., p. 131.

³ (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 209.

la terre pour en attribuer le droit d'usage à d'autres. C'est de la justice sociale que de conserver la plus-value qu'elle a subie à ceux qui en sont les auteurs. C'est aussi le meilleur moyen de prévenir les dissensions à l'intérieur de la communauté familiale. Les descendants de l'exploitant sont préférés aux autres membres de la famille dans l'attribution de la terre qu'il a laissée¹.

Paragraphe 2 : Transformation progressive du droit de culture en droit de propriété

Les individus n'ont sur les terres de leur famille qu'un droit d'usage, un droit de culture. Mais tant qu'ils exercent leurs droits, la terre qu'ils exploitent reste soumise à leur seule maîtrise. De ce fait ils peuvent s'opposer à ce que d'autres viennent les troubler dans la jouissance de leur droit. Et la protection que les coutumes leur accordent sera d'autant plus forte que la terre qu'ils cultivent continuera de porter les fruits de leur travail². La continuité dans l'utilisation du bien-fonds transformera leur droit. Du simple droit d'usage on en vient à considérer l'exploitant comme titulaire d'un droit de propriété sur la terre qui porte les produits de son travail.

A : Distinction entre les produits de la culture et la terre qui les porte

Il semble que toutes les coutumes foncières traditionnelles en Côte d'Ivoire, ne confondent pas les droits portant sur les produits de la culture et ceux portant sur la terre elle-même. Tous les peuples distinguent, la terre au sens littéral, c'est-à-dire le sol ; l'usufruit c'est-à-dire l'usage auquel le sol

¹ Ibidem.

² Même les juridictions étatiques vont reconnaître le droit d'usage de celui qui a le premier exploité la terre quand cette terre, même abandonnée par ce dernier porte encore les signes de son exploitation antérieure. Cour d'Appel de Bouaké, Première Chambre Civile, arrêt n°38 du 1^{er} mars 2000, A. C/ K. dit B., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°2, 2001, p.34.

peut servir, en d'autres termes l'occupation et l'exploitation considérées en dehors de la propriété selon la conception européenne ; et les récoltes, les arbres, les maisons qui ne sont pas considérés comme des immeubles inséparables du fonds¹. La terre, quel que soit l'usage qu'on en fait, reste le bien de famille ; et la force des droits collectifs s'oppose à ce qu'elle soit prise pour une chose susceptible d'appropriation privée individuelle. Le droit d'usage ou d'usufruit qui s'exerce sur elle dépend uniquement de l'appartenance de son titulaire à la communauté familiale qui la détient. La famille ayant en quelque sorte un droit éminent sur ses terres, l'usage que ses membres font de celle-ci n'est juridiquement protégé que dans la mesure où il est subordonné au respect des droits collectifs. Sous cette réserve, les droits qui naissent au profit de l'individu de l'usage du domaine collectif sont sa propriété et soumis, pour ainsi dire, à sa seule souveraineté. Ainsi sur une même terre il existe un pluralisme de droits : le droit éminent du groupement familial qui s'oppose à ce que la terre rentre dans les patrimoines particuliers, le droit d'usage des individus à eux conféré par leur appartenance à la famille, et que tous possèdent et peuvent exercer sur le domaine familial, les droits de chacun sur les produits de son travail et qui naissent de l'exercice du droit d'usage.

Les droits qui portent sur la terre elle-même se distinguent de ceux que les individus ont sur leurs cultures. Et selon H. LABOURET, « *toutes les coutumes s'accordent sur ces points. Elles spécifient par exemple qu'une récolte sur pied ne saurait jamais appartenir à celui qui a prêté ou loué le terrain à un exploitant. Le possesseur du droit du sol ne pourra user de celui-ci qu'après l'enlèvement de la moisson*² ».

¹ (H) LABOURET, *Paysans d'Afrique occidentale*, Paris, Gallimard, 1941, p. 71.

² Idem., p. 72.

La distinction entre les droits qui s'exercent sur la terre et ceux qui portent sur les cultures provient de la différence de leurs fondements. Les premiers ne découlent que de l'appartenance à une communauté familiale, et portent sur un objet qui, en raison de la nature des liens qui l'unissent aux hommes, ne se prête pas à l'appropriation privée, mais à la souveraineté d'un groupement humain, on peut donc dire que les individus, en l'exploitant, exercent une partie de la souveraineté de leur groupe. Les seconds proviennent d'un travail créateur et supposent que l'objet sur lequel ils portent n'existerait pas sans ce travail. Mais ce travail s'exécute sur un objet, et la continuité dans l'utilisation de cet objet transforme les rapports initiaux entre l'utilisateur et l'objet, si bien que l'on peut dire avec René THERY que *l'utilisation conduit à la propriété individuelle. L'usage des choses devient la condition des droits qu'on exerce sur elles. C'est autrement dit la création de valeurs nouvelles qui fonde ses prérogatives (de l'utilisateur) sur la chose. Mais il faut aussi la continuité. On insiste davantage sur la fonction sociale du droit que sur le droit lui-même. En effet, l'usager direct connaît la chose dans son originalité concrète, il l'adapte à soi et s'adapte à elle. Il y a une adaptation réciproque entre la chose et celui qui l'utilise. Il l'entretient et en accroît la valeur. Il y mêle sa vie, y applique son activité, l'associe à ses projets. C'est entre ses mains que la chose a toute sa signification humaine*¹.

Il n'en va pas autrement des rapports entre les individus et les terres qu'ils mettent en valeur, en Afrique occidentale. Le contact direct et continu entre les exploitants et leurs terrains, par cela même qu'il est créateur de valeurs, transforme le simple droit d'usage progressivement en droit de propriété individuelle. De simple utilisateur, les individus en viennent à être considérés comme les propriétaires des terres qu'ils mettent en valeur. Cette

¹ (R.) THERY, *De l'utilisation à la propriété de la chose*, in *Le droit privé français au milieu du XXe siècle*, t. II., cité par KOUASSIGAN, *Op. cit.*, p. 212.

transformation sera d'autant plus facile que la mise en valeur est plus évidente. Et cette évidence est établie par la présence constante des arbres sur le sol¹.

B : L'exploitation continue du sol conduit à la propriété individuelle de la terre

Tous les peuples ivoiriens sont avant tout des agriculteurs et leur travail porte surtout sur la culture des produits vivriers. L'importance de ceux-ci dans la consommation intérieure comme dans les échanges traditionnels interrégionaux varient d'un peuple à un autre. Dans l'univers économique traditionnel *Guéré*, l'activité de production est essentiellement centrée sur la culture du riz pluvial, auquel on associe trois autres produits vivriers : manioc, maïs, taro, plus quelques petits légumes et condiments : gombo, aubergine, tomate, piment, feuilles à sauce...Le paysan *Guéré* consacre théoriquement dix mois sur douze à la production vivrière, le reste du temps étant réservé à l'activité sociale. Les grandes étapes du cycle agricole sont les suivantes : repérage et défrichement de la parcelle dès la saison sèche (fin décembre-janvier) ; abattage des arbres et brûlis (février) ; « labourage » à la houe et semis du premier riz (riz de soudure) et du maïs dès la tombée des premières pluies (mars-avril) ; semis du riz principal et mise en terre des boutures de manioc (mai-juin) ; désherbage, « clôturage » et surveillance du champ pendant la petite saison sèche (juillet-août), enfin récolte (de septembre à fin octobre)².

¹ (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 212.

² (A.) SCHWARTZ, Op. cit., p. 54.

En pays ANO¹, la principale caractéristique des champs de vivriers est qu'ils ne portent presque jamais un produit unique. Dans les champs où l'igname domine, elle est par exemple cultivée avec du maïs et du gombo, auxquels s'ajoutent quelquefois taro et banane. L'association maïs-arachide est fréquente, beaucoup plus rare celle du maïs et du riz. Voici les autres produits rencontrés sur les parcelles : manioc, tomate, aubergine, piment. L'igname n'est jamais cultivée deux ans de suite sur une même parcelle, mais remplacé généralement par du maïs et de l'arachide, qui pourront être semés deux années consécutives, de même que le riz².

Si les tubercules comme le manioc ou l'igname représentent la part la plus importante de la production des paysans des régions du centres, du sud, du sud-est, et de l'ouest, parce qu'ils sont à la base même de l'alimentation de ces peuples, les céréales, comme le maïs, le mil, le sorgho et le fonio, sont les produits de base dans les régions du nord. Toutes ces cultures sont des cultures saisonnières et après, les récoltes il faut encore procéder à l'ensemencement des champs. En outre la culture des produits vivriers se pratique d'une manière itinérante et extensive³. Cette mobilité dans la pratique culturelle ne permet pas une réelle fixation du paysan sur les terres qu'il cultive. Car chaque année, le paysan doit rechercher à l'intérieur des terres familiales, la parcelle propice à la pratique des cultures vivrières pour subvenir aux besoins alimentaires de sa petite famille. Il n'a aucune prétention sur le sol. Il ne cherche qu'à exercer son droit d'usage de la terre de la famille étendue. Ainsi, cette discontinuité dans l'occupation du sol empêche « l'utilisation de conduire à la propriété »⁴.

¹ Groupe ethnique de la région du N'zi, département de Prikro.

² (Raymond) DENIEL, *Une société paysanne de Côte d'Ivoire, les Ano*, Abidjan, INADES, 1976, pp. 126-127.

³ (Pierre) GOUROU, *Les pays tropicaux*, Paris, PUF, 1947, pp. 100-110.

⁴ (G.A.) KOUASSIGAN, *Op. cit.*, p. 213.

Mais, avec le développement économique de la Côte d'Ivoire, la culture des plantes d'exportation s'est progressivement substituée à celle des produits vivriers. En dehors de certains produits d'exportation, comme l'arachide, qui s'accommodent de la culture saisonnière, la plupart des plantes dont les produits sont destinés à alimenter les courants d'échanges entre la Côte d'Ivoire et le monde extérieur ou entre les pays de l'Afrique occidentale eux-mêmes, donnent lieu à une culture pérenne. Il s'agit, suivant les régions, du cacaoyer, du caféier, du cocotier, du palmier, du bananier, etc.

Chez les *Agni* du *Moronou*, l'introduction des cultures de profit, cacao, et café, au début du siècle provoqua un enrichissement du système de culture grâce à l'association des cultures pérennes et des cultures vivrières. Dès lors, la forêt fut mise en coupe réglée, et l'accroissement de la production fut assuré par une extension continue des défrichements¹. Les cultures pérennes, notamment le cacao, le café et le palmier ne produisent au plus tôt que vers la quatrième ou la cinquième année selon les espèces². La durée de ces plantes va avoir une influence sur les droits que le paysan exerce sur la terre qu'il exploite. En effet, une plantation exige des soins importants et ne commence à produire qu'après trois ou quatre ans : elle n'atteint sa pleine production qu'au bout de sept ou huit ans. Celui qui l'a créée doit « tenir » le sol pendant une douzaine d'années au moins pour être payé de ses efforts. L'équité naturelle du Noir l'a admis d'emblée. Mais la tenure d'une terre, aux limites précises, pendant une période aussi prolongée, fait éclore chez le planteur le désir de devenir propriétaire. En même temps que s'affirme son attachement à sa terre, apparaissent des conflits nouveaux, naguère ignorés par la coutume : car le droit de cueillette du village sur les palmiers et kolatiers de la forêt, droit indivis, droit capital au pays de l'huile, du vin de palme et de la noix de kola,

¹ (Jean-Marc) GASTELLU, *Riches paysans de Côte d'Ivoire*, Paris, l'Harmattan, 1989, p. 31.

² Idem. p. 96.

subsiste dans la plantation¹. Ces diverses plantes, parce qu'elles résultent d'un travail créateur, sont la propriété de leurs auteurs. Tout comme la propriété au sens romain du terme, les paysans ont sur les arbres qu'ils ont plantés un droit absolu, exclusif, imprescriptible et perpétuel. Aussi longtemps que ces arbres vivent, le paysan ne peut être troublé dans la jouissance de son droit sur la terre qu'il occupe. La présence même des arbres témoigne d'une occupation effective dont le respect s'impose à tous et qui est juridiquement protégée. La force du droit de propriété que le paysan a sur ce qu'il a créé va provoquer l'évolution de son simple droit d'usage. Et cette évolution avant d'être juridiquement consacrée, va être celle des faits².

En fait comme en droit les terres sur lesquelles sont plantés ces arbres continuent de faire l'objet d'un simple droit d'usage de la part de ceux qui les cultivent. Ce droit d'usage, pour être temporaire, n'en est pas moins protégé tant qu'il est exercé par son titulaire. Et la meilleure preuve de l'exercice de ce droit se trouve dans la création des plantations. Celles-ci sont la propriété exclusive de leurs auteurs et leur incorporation au fonds qui les porte réagit sur la nature des droits que les hommes ont sur les terres de leur communauté familiale³. Titulaire, au départ, d'un droit d'usage dont l'exercice leur a permis la création des plantations, les paysans en viennent à être considérés comme propriétaires des terres qu'ils cultivent. La continuité dans leur occupation du sol, continuité qui se manifeste par la présence même des arbres, transforme le droit d'usage en droit de propriété individuelle. Ainsi, de

¹ (Raymond) LEFEVRE, *Cacao et café, culture « révolutionnaires », l'évolution des peuples de la forêt*, in *Revue de géographie humaine et d'ethnologie*, Paris, 1948-1949, vol1, p. 54.

² (G.A.) KOUASSIGAN, *Op. cit.*, p. 214.

³ *Ibidem*.

la propriété des récoltes annuelles on en vient à celle des arbres (conséquences normales de l'exercice du droit d'usage) enfin à celle de la terre elle-même¹.

Ainsi le travail en tant que source de valeurs nouvelles provoque l'évolution du droit. En respectant le droit du planteur sur ses arbres, on respecte en même temps sa maîtrise sur la terre qui les porte. Cette simple maîtrise va recevoir une consécration juridique, du jour où l'on ne considérera plus les plantes comme séparables du fonds. Cette évolution paraît d'ailleurs logique et inévitable. Car, « le planteur fait valoir ses arbres pendant toute sa vie. Comment, après un si long temps, ne serait-il pas attaché à la terre qui les supporte ² » ? En ne disant plus que la terre appartient à telle famille et les arbres qu'elle supporte à tel individu, en considérant le fonds et les produits qui s'y trouvent comme un tout, on consacre par là même les droits exclusifs du paysan sur la terre. D'utilisateur, il en devient propriétaire. On peut constater avec Monsieur Pierre VIGUIER que « *dans la mesure où l'exploitation du sol perd son caractère temporaire, la notion d'appropriation se précise et se rapproche, en fait sinon en droit, de la véritable propriété. On ne voit pas, en l'occurrence, en quoi diffère un tel régime de celui de la vraie propriété, sinon qu'elle n'est pas constatée par des actes juridiques ayant valeur légale*³ ».

Une telle évolution a des conséquences juridiques considérables. D'abord la terre échappe désormais à la souveraineté de la collectivité, d'ailleurs en voie de désintégration, pour rentrer dans le patrimoine de ceux qui la cultivent, la mette valeur. La terre qui était un bien *extra commercium*, symbole de l'unité du groupement humain qui en a pris possession, devient un

¹(Jaques) BINET, *Droit foncier coutumier au Cameroun*, in *Le monde non chrétien*, n°18, cité par (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 215.

² Ibidem.

³ (Pierre) VIGUIER, *L'Afrique de l'ouest vue par un agriculteur*, p. 85.

bien spécifiquement économique. En devenant un bien patrimonial, le principe de son intransmissibilité pour cause de mort, est définitivement mis en échec. De là apparaissent les partages successoraux relatifs à la terre, avec tous les cortèges de conflits sociaux qui exercent sur la famille africaine un redoutable effet dissolvant. Elle se prête à toutes les transactions et combinaisons juridiques, dont le meilleur effet est de souligner le caractère désuet et anachronique du principe de son inaliénabilité¹. Tout le système du droit coutumier s'écroule avec tous les principes qui constituent son fondement. C'est bien à juste titre que B. HOLAS écrit : « *Ce serait une entreprise longue sinon téméraire de vouloir mesurer la profondeur des blessures organiques que les temps modernes ont infligés à la société paléoafricaine. Leur gravité varie suivant le degré de résistance des institutions d'un côté, et de la brutalité du choc de l'autre*² ».

Cette transformation du droit foncier traditionnel va s'accélérer avec la politique du colonisateur français en matière d'exploitation agricole des colonies.

¹ (G.-A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 216.

² (B.) HOLAS, *Changement sociaux en Côte d'Ivoire*, Paris, PUF, 1961, p. 58.

CHAPITRE 2 :

L'INTRODUCTION D'UNE AGRICULTURE PIONNIÈRE DANS LES COLONIES

Après la conquête des territoires africains, le colonisateur français, pour les besoins de son industrie, mettra au point un système d'exploitation agricole des colonies. Cette exploitation agricole des terres de la colonie aura un impact sur les « droits fonciers traditionnels ».

SECTION 1 : L'EXPLOITATION DES TERRES COLONIALE PAR LE COLONISATEUR

Nous avons montré que la terre appartient à la famille élargie, à la communauté, au clan. C'est la famille qui en avait la propriété au sens européen du terme. Et le chef de famille en avait la gestion et la garde. Mais, la notion de propriété en droit coutumier africain connaîtra une évolution sous l'effet de certains facteurs. D'abord, nous avons vu que l'un des fondements de la propriété foncière négro-africaine est entrain de se décomposer. En effet, la famille, la communauté, le clan, qui constitue le socle du droit foncier est en désintégration, en décomposition. Le sentiment, ou l'esprit communautaire s'amenuise. L'individu ne pense plus à la famille avant tout acte qu'il pose. Il pense d'abord à lui et à sa famille restreinte c'est-à-dire à sa femme et à ses enfants. Ensuite, d'autres facteurs comme la constitution de patrimoines individuels vont accélérer le mouvement de l'individualisation de la propriété

de la terre par l'introduction d'une agriculture pionnière. Autrefois, celui qui n'a pas de liens avec la communauté qui a pris possession de la terre, ne peut prétendre avoir des droits sur celle-ci. L'existence de droits individuels suppose donc la participation de l'individu à la souveraineté d'un groupe, du groupe qui détient la terre. Mais, il se produit une évolution ; en effet, l'introduction des cultures de profit entraînera la mise en valeur de la totalité du terroir villageois, à l'exception de quelques bois et forêt sacrés. On assiste à la vente de la terre qui était considérée comme un bien hors du commerce. Cette évolution a fait naître le besoin d'une détermination plus précise des droits individuels.

Paragraphe I : La terre, objet de commerce

Les droits que les diverses collectivités familiales villageoises en Côte d'Ivoire exercent sur leurs terres sont absolus, exclusifs et perpétuels. Ils sont absolus en ce sens que les collectivités ont sur leurs terres le pouvoir juridique le plus complet, la *plena in re potestas*. Et sous réserve de la règle d'inaliénabilité, qui n'est d'ailleurs pas incompatible avec la notion de propriété, elles jouissent de leurs domaines comme elles veulent et ne sont pas limitées dans les prérogatives que ces collectivités ont sur leurs terres. Ces droits sont exclusifs par ce fait qu'ils établissent au profit de leurs titulaires un monopole. Ils sont enfin perpétuels ; ainsi, même quand leurs titulaires ont été assujettis à une autorité étrangère, les rapports de sujétion n'ont aucun effet sur le régime de la terre, celle-ci continue d'être le bien des premiers occupants et se transmet intégralement de génération en génération. Ces trois caractères nous ont incités à qualifier les droits fonciers coutumiers de droits de propriété.

Toutefois, le caractère inaliénable de la terre va évoluer. Ainsi, En pays Bété, l'accession à la propriété privée s'accomplit finalement dans le cadre des aliénations de terres aux étrangers. Précisons, ici deux points : D'une part,

le fait que les ventes concernent principalement les plantations ou les terres destinées aux cultures arbustives signifie qu'on aliène essentiellement (ce qui signifie proprement réaliser la valeur marchande) les parcelles qui procurent un revenu monétaire permanent. D'autre part, la découverte de la propriété privée n'est pas antérieure à l'acte de vente mais lui est entièrement contemporaine ; le mouvement, ici, n'est pas : « je vends parce que je suis propriétaire », mais « je vends, donc je suis propriétaire ». Cette formule lapidaire met en évidence l'autonomie relative des cessions de terres.

En effet, bien que ce phénomène soit indubitablement lié à la mise en place des relations de travail entre autochtones et allochtones, on ne peut le réduire au seul objectif de fixer la main-d'œuvre ; cette liaison relève en propre de la stratégie des allochtones qui se présentent simultanément comme salariés ou métayers et comme exploitants potentiels. Du côté des autochtones, si l'aliénation entérine souvent une promesse antérieure (celle faite au « métayer » ou au « salarié » de lui fournir une portion de forêt), elle traduit également l'intérêt ou l'opportunité de réaliser la valeur marchande contenue virtuellement dans le patrimoine foncier (à savoir la valeur qui s'y investit grâce aux plantations) ; il s'agit, en quelque sorte, d'un revenu complémentaire qui permet à l'occasion de rembourser une dette, de payer une compensation matrimoniale, de verser le prix d'une accusation (en sorcellerie) ou d'un adultère, de régler la scolarité d'un enfant, etc. Mais cette réalisation est un véritable passage à l'acte qui désigne le mouvement même de l'appropriation ; la propriété privée n'étant pas une donnée préexistante, la vente relève du fait accompli¹.

C'est pourquoi, l'affirmation de HERSKOVITS que le sol en soi n'a pas de valeur commerciale pour les peuples négro-africains, n'est plus vraie en

¹ (Jean-Pierre) DOZON, *La société bété*, Côte d'Ivoire, Paris, ORSTOM KARTHALA, 1985, pp. 289-290.

toutes circonstances. Dans le pays Bété par exemple, dans les centres comme *Gagnoa* et *Lakota*, mais aussi dans un certain nombre de gros village du bord des routes de nombreux étrangers se sont établis : ce sont pour la plupart des *Mandé*, mais aussi des *Wobé* et des *Guéré*. Ces étrangers en viennent de plus en plus à acquérir des terres des Bété, surtout depuis 1945, afin d'y aménager des plantations de café et de cacao pour leur usage personnel. Et il ne s'agit pas de petites sommes d'argent : ainsi, dans un seul village, les habitants *Bété* ont cédé en quelques années pour 650 000 francs de terres. La somme d'argent généralement demandée pour un hectare de forêt secondaire est de 10 000 francs CFA ; le fait que l'on se sert dans ces transactions de mesures européennes est bien une preuve de plus qu'il s'agit ici de formes économiques nouvelles¹.

Un autre exemple nous est donné par la situation de *Djimini-Koffikro* en pays *Abouré* où la reconstitution de l'historique de l'ensemble des parcelles foncières révèle en effet que près de 350 hectares, soit le tiers de la superficie contrôlée en 1984, ont été achetés : 325 hectares sur les terroirs de *Djimini-Koffikro* et de *Kongodjan*, 24 ha sur d'autres terroirs limitrophes. Toutes les ventes peuvent être considérées comme achevées : il n'a jamais été fait mention, lors des enquêtes, à des palabres consécutifs à une vente de terre ou à des réclamations postérieurs à la cession. Certaines transactions les plus anciennes ont concernés des plantations en production donnant également accès au défrichement de forêt noire limitrophe. À partir des années 60, les ventes ont porté uniquement sur des plantations moins en moins productives et sur des friches. Ainsi, si à l'origine l'incidence foncière des transactions n'a pu être qu'un sous produit de l'acquisition d'un capital végétal en production (« avant, on achetait les plantations, pas la terre ») très vite c'est bien la terre

¹ (A.) KÖBBEN, *Le planteur noir*, Op. cit., p. 174.

en tant que telle qui a trouvé une valeur marchande, avec la vente de jachères et de plantation abandonnées. Les transactions se sont multipliées à partir de l'après-guerre, lorsque tout l'espace a été socialement contrôlé et qu'il devenait impossible d'accéder à la terre par un simple droit de culture. Elles ont été particulièrement nombreuses entre 1965 et 1975, puisque 54 % du nombre des transactions, représentant 51 % des superficies vendues, ont été réalisées durant cette décennie¹.

Dans le nord de la Côte d'Ivoire, en pays *Senoufo*, on y rencontre des cas de vente de terre sous seing privé consignés sur des « petits papiers ». Ces conventions foncières relativement nouvelles sont pratiquées surtout dans les zones à forte densité de population, notamment dans les centres urbains (*Korhogo et Ferkessedougou*) et leurs alentours. Il ne s'agit pas d'un système d'enregistrement ou de conservation formelle. Mais plutôt de « reçu », de preuve de la vente de terre. Ici le vendeur fait écrire sur un bout de papier qu'il a vendu son terrain à une tierce personne. Ce bout de papiers sera présenté en cas de contestation de la propriété de l'acheteur sur le terrain acheté². Désormais la terre n'est plus un bien inaliénable. La terre se vend ; elle est désormais un bien marchand. Elle se vend aussi bien aux allochtones qu'aux étrangers, généralement pour la création d'une plantation de café, de cacao, de palmiers, etc. Et ceci est valable pour tous les peuples en Côte d'Ivoire.

¹ (Jean-Philippe) COLIN, *La mutation d'une économie de plantation, contribution à l'analyse de la dynamique des systèmes productifs agricoles en basse Côte d'Ivoire*, Montpellier, ORSTOM, tome 1, 1987, p. 83.

² (A.) COULIBALY, *Gestion des conflits fonciers dans le Nord ivoirien : droits, autorités et procédures de règlement des conflits*, Op. cit., p. 72.

Paragraphe 2 : Le développement de l'agriculture coloniale

Après la conquête de l'Afrique, le colonisateur français y introduira de nouvelles cultures qui vont bouleverser la vie économique des populations indigènes. Les cultures comme le cacao, le café, le palmier à huile vont y connaître un développement prodigieux.

A : L'exploitation agricole des colonies

Au début du XXe siècle, après la période d'explorations et de conquêtes territoriales, qui s'étendent sur les vingt dernières années du siècle précédent, a commencé une nouvelle étape du processus de colonisation. Elle a consisté d'une part, en une organisation politique des territoires conquis, et d'autre part, en la mise en place d'infrastructures qui facilitent la circulation des hommes et des biens. Elle sera rapidement complétée par un inventaire systématique des richesses naturelles du sol et du sous-sol¹. Dans le domaine de l'agriculture, l'accent sera mis désormais sur l'étude rigoureuse du potentiel de production des principales « plantes économiques coloniales » introduites dans des milieux aux caractéristiques de sols et de climats comparables à celles de leur milieu d'origine. Les plants et les semences proviennent d'abord du Muséum, puis du jardin colonial de Nogent-sur-Marne. Des agronomes compétents vont s'y employer. L'exemple de l'Afrique occidentale française est très significatif de cette prise de conscience, de la part de l'administration coloniale, de l'intérêt que représente l'agriculture pour le développement économiques et social des régions dont elle a la charge².

¹ (Serge) VOLPER, *Histoire des plantes coloniales, Du cacao à la vanille*, Versailles, Editions Qua, 2011, p. 38.

² Ibidem.

Pour les nations colonisatrices, il ne s'agit plus seulement de posséder de vastes étendues où flotte le drapeau national et sur lesquelles la métropole a mis en place un dispositif administratif lourd et a engagé des travaux d'aménagement onéreux tels que routes, ports et voies ferrées. Il est nécessaire maintenant de justifier ces investissements aux yeux des hommes politiques opposées, pour des raisons diverses à l'entreprise coloniale, et de faire connaître aux futurs investisseurs l'intérêt financier que peuvent représenter les colonies. En un demi-siècle, la révolution industrielle a permis la fabrication, en grandes quantités, de produits manufacturés qu'il faut maintenant écouler à l'extérieur des frontières. Parallèlement, les consommateurs européens ont adopté de nouvelles habitudes alimentaires, mais aussi de confort. Pour satisfaire cette demande, les industries ont des besoins sans cesse croissante en matières premières d'origine tropicale. Café et chocolat sont devenus des produits de consommation courante, et les fruits exotiques ne sont plus réservés aux seules classes aisées. Disposant d'un domaine colonial de plusieurs millions de kilomètres carrés dans les régions intertropicales du globe, la France, à l'exemple de ses voisins, doit pouvoir parvenir à s'approvisionner en produits tropicaux qu'elle achetait jusqu'à présent à l'étranger¹.

L'Angleterre, les Pays-Bas et l'Allemagne, ont en effet, déjà bien assimilé cette règle et accordent déjà à la production végétale une importance de premier ordre dans la politique de mise en valeur de leurs domaines coloniaux respectifs. Les Anglais disposent, avec le jardin botanique royal de Kew, d'une structure efficace qui se charge de la coordination des travaux d'acclimatation et d'expérimentation menés dans les jardins botaniques implantés dans l'empire britannique. Les Hollandais disposent à Leyde d'un

¹ Idem., p. 39.

jardin botanique très ancien. Compte tenu de la spécificité de leurs possessions ultramarines circonscrites aux îles de la Sonde, ils ont créé sur l'île de Java le jardin de Buitenzorg en 1817, qui fut et reste un modèle d'excellence scientifique dans le monde. Les Allemands ont créé dès 1897 un jardin botanique à Berlin, sous la direction du célèbre botaniste Adolf Engler. Cet établissement supervise les activités conduites au Cameroun sur la station de Vistoria, au Togo sur les stations de Lomé et Sokodé-Bassari et en Afrique orientale, à l'Institut d'Usumbara¹.

En ce qui concerne la France, force est de constater que les pouvoirs publics n'ont pas encore pris conscience de l'importance que pourrait représenter les productions agricoles dans ses possessions d'Afrique subsaharienne, et de ce fait, n'ont pas accordé les moyens nécessaires qui auraient permis de valoriser les résultats des travaux néanmoins entrepris dans les différentes colonies. Des jardins d'essais existent en effet bel et bien en Afrique française. Certains sont anciens, comme le jardin de Libreville au Gabon dont la création remonte à 1850, mais la plupart ont vu le jour dans les dernières années du XIXe siècle, Camayenne en Guinée, Kati et Koulikoro au Soudan, Porto-Novo au Dahomey, pour n'en citer que quelques-uns². Toutefois, au début du XXe siècle, pratiquement toutes les colonies d'Afrique occidentale française disposent de services agricoles³.

En Côte d'Ivoire, le premier jardin botanique, créé en 1896, a été le jardin de Dabou. Il a été abandonné en 1913, au profit de la station agricole centrale de Bingerville. Les travaux portent sur les cultures de plantations, caféier, cacaoyer et palmier à huile. Trois petites stations agricoles complètent

¹ Idem., p.40.

² Ibidem.

³ Idem., p. 43.

le dispositif : Assikasso à l'Est, pour les arbres à caoutchouc, Soubré à l'Ouest pour le colatier, et Bouaké au Centre pour le cotonnier pluvial¹.

Mais la première guerre mondiale aura un effet sur la mise en exploitation du potentiel agricole des colonies. En effet, durant toute la période des hostilités, la France fait appel à son Empire, pour lui fournir des troupes combattantes, des ouvriers, mais aussi des matières premières et des fonds. Il y a cependant là une certaine contradiction, voire un antagonisme dans la mesure où, pour produire dans les colonies, il faut des bras, et si l'on fait appel aux hommes pour en faire des soldats, la production s'en ressentira ! C'est d'ailleurs sur ce point que le gouverneur général Joost van Vollenhoven avait marqué sa désapprobation pour de nouveaux recrutements en Afrique occidentale française, en démissionnant de ses fonctions en 1917. Il estimait à juste titre qu'il convenait maintenant d'arrêter les recrutements, sous peine de voir détruire à brève échéance le potentiel économique de l'Afrique de l'Ouest².

La participation importante des colonies à l'effort de guerre a finalement fait comprendre à la métropole toute l'importance de la France d'outre-mer dans le redressement de son économie malmenée par quatre années de conflit. L'Office colonial devient l'Agence générale des colonies, chargée de promouvoir les productions tropicales. Albert Sarraut, gouverneur général de l'Indochine durant la guerre, devient ministre des Colonies en janvier 1920. Il demeurera quatre ans à ce poste et sera le véritable instigateur d'une politique de développement économique et social du domaine colonial français. Il soumet en avril 1921, à la chambre des députés, un projet de la loi « portant fixation d'un programme général de mise en valeur des colonies françaises ».

¹ Idem., p. 45.

² Idem., p. 46.

Ce programme prévoit l'augmentation des capacités portuaires, l'aménagement des voies navigables, l'extension des réseaux routiers et des chemins de fer. Il prévoit aussi d'importants chantiers en matière d'hygiène et de santé publique, ainsi qu'en matière d'enseignement et d'apprentissage¹.

Rassurés par l'engagement du gouvernement français de tout mettre en œuvre pour moderniser les infrastructures du domaine colonial, les investisseurs ne tardent pas à engager des capitaux dans des entreprises commerciales, industrielles mais aussi agricoles. Des personnalités influentes donnent l'exemple et participent activement, au travers de la presse et de la radio, à une véritable campagne d'incitation à la mise en valeur du domaine colonial. C'est le cas d'Octave Homberg, industriel et homme d'affaires, qui a très tôt investi dans les sociétés agricoles en Indochine et à Madagascar. Ses monographies, éditées à la fin des années 1920 par la revue *La dépêche coloniale*, rencontrent un grand succès, à l'époque.

Les temps ont bien changé. D'un système archaïque d'exploitation des richesses naturelles fondé sur la cueillette et le troc, l'Afrique subsaharienne va passer au système des plantations, fondé sur une mise en culture rationnelle des espèces végétales d'intérêt économique. Le système ne s'adresse pas aux seuls Européens désireux de monter des projets agricoles ambitieux. Il s'adresse également aux populations indigènes qui, au niveau du village, seront organisées en association de type coopératives de production. Ces plantations villageoises bénéficient de facilités d'installation, grâce, notamment, à la fourniture des semences et des plants. Elles bénéficient aussi d'un programme de formation de personnels d'encadrement technique, les moniteurs. Enfin, et c'est le plus important, la fourniture des produits n'est

¹ Ibidem.

plus rétribuée en objet de traite mais en papier-monnaie. Les membres des associations peuvent aussi prétendre à des avances sur récoltes, ce qui leur permet une meilleure gestion du quotidien¹.

En ce qui concerne les entreprises agricoles à capitaux métropolitains, leur nombre augmentera rapidement à partir de 1925. Les expositions coloniales sont un bon moyen d'attirer l'intérêt des investisseurs. Les villes portuaires telles que Marseille, Bordeaux, Le Havre, La Rochelle en organisent, mais aussi des villes telles que Lyon et Strasbourg. Les produits d'origine tropicale y sont présentés en tant que matières premières indispensables pour l'économie nationale. Il est nécessaire d'attirer, non pas seulement des capitaux, mais aussi les hommes capables de les mettre en œuvre et de les faire fructifier sur le terrain. Les entreprises coloniales feront désormais appel à des professionnels, les agronomes tropicaux².

Pour des Nations telles que la France et le Royaume-Uni, il est essentiel de disposer des matières premières nécessaires pour faire tourner la machine industrielle et satisfaire les besoins des consommateurs. Les quantités requises, et leur contre-valeur financière, ont pris de telles proportions que les achats à l'étranger pèsent de plus en plus lourdement dans la balance commerciale. Ces pays vont donc encourager le développement de certaines plantes tropicales dans leurs empires coloniaux, afin de s'assurer la régularité des approvisionnements et d'épargner leurs devises.

En ce début de XXe siècle, la France pense être en mesure de bientôt pouvoir s'approvisionner à partir de ses possessions africaines. Toutes les plantes tropicales, dont les produits sont convoités par la métropole, s'y trouvent déjà rassemblées. Certaines sont natives du continent, d'autres y ont

¹ Idem., p. 47.

² Ibidem.

été introduites. Certaines sont annuelles et peuvent s'intégrer dans le système de cultures indigènes, d'autres sont pérennes et font l'objet d'une monoculture de plantation. Les produits de certaines de ces plantes peuvent être transformés et utilisés sur place, pour d'autres, les produits ne participent nullement à la vie locale et sont en totalité exportés. Ces plantes ont néanmoins plusieurs points communs. D'abord, la métropole a absolument besoin de leurs fruits, de leurs graines ou de leurs exsudats. Les quantités requises sont importantes et leurs débouchés assurés. Ensuite, elles sont très exigeantes en main d'œuvre pour les travaux de mise en place, d'entretien, de récolte et de post-récolte. Elles nécessitent donc, très souvent des mouvements de populations, saisonniers ou définitifs, avec les conséquences que l'on peut imaginer. Enfin, elles représentent, pour les populations concernées, la principale source de revenus monétaires leur permettant de s'acquitter de l'impôt et d'améliorer de façon conséquente leurs conditions de vie. Elles constituent ainsi une sorte de monnaie d'échange pour l'acquisition de biens fabriqués par l'industrie métropolitaine¹.

Les plantes coloniales sont des plantes tropicales dont la culture a été fortement encouragée par l'Administration française. Dans certaines régions, et à certaines époques, ces cultures vont jusqu'à avoir un caractère obligatoire pour les populations. Elles bénéficient également d'un encadrement technique qui recommande, voire impose, des méthodes de travail rigoureuses et contraignantes dont l'objectif est de créer les conditions les plus favorables à leur réussite. Les techniques de culture n'ont cessé d'évoluer, pour produire plus, pour améliorer la qualité et pour diminuer les coûts de production².

¹ Idem., p. 60.

² Ibidem.

Mais avant cela, les plantes coloniales sont des plantes tropicales qui ont beaucoup voyagé. En effet, repérées dans leurs contrées, supposées, d'origine, elles ont ensuite été identifiées et répertoriées par les botanistes. Leurs produits ont été analysés dans les laboratoires, évalués par l'agro-industrie et soumis à l'appréciation de l'utilisateur ou du consommateur. Elles ont été très rapidement testées à travers le monde, puis largement diffusées dans les régions jugées les plus favorables à leur développement :

- le caféier, originaire d'Afrique, fera la fortune de l'Amérique du Sud, avant de revenir « chez lui » et y gagner une place économique de choix, comme en Côte d'Ivoire ;
- le palmier à huile, lui aussi d'origine africaine, va parcourir le monde, conquérir une partie de l'Asie du Sud-Est. Il ne désertera cependant jamais l'Afrique et verra, comme au Dahomey (Bénin), ses peuplements naturels domestiqués en plantations ;
- l'hévéa, natif du continent américain, finira par « renier ses origines » et, lui aussi, prendre d'assaut l'Asie du Sud-Est en appréciant, malgré tout, les conditions de vie africaines ;
- natifs eux aussi d'Amérique, l'arachide et le cacaoyer, après avoir traversé l'Atlantique, se trouveront tellement « à l'aise » en Afrique qu'ils la choisiront comme terre d'élection et assureront la richesse du Sénégal pour la première, et celles du Cameroun et de la Côte d'Ivoire pour le second ;
- le vanillier américain et le giroflier asiatique se rencontreront finalement à Madagascar et veilleront à la prospérité des planteurs de la Grande île ;
- le bananier, « meilleur ami végétal de l'homme », l'aura suivi partout et aura trouvé, en Guinée, comme en d'autres contrées d'Afrique, un accueil digne de cette fidélité ;

- le cotonnier, cosmopolite, sera le plus rétif et le plus exigeant, avant de se laisser convaincre d'occuper une place de choix sur le continent africain, particulièrement au Soudan français devenu le Mali¹.

B : La situation particulière du café et du cacao en Afrique de l'Ouest

La culture du cacao dans l'Ouest africain est, comme l'a dit M. BAUMONT, un exemple singulièrement instructif au point de vue de la mise en valeur colonial, et qui ouvre de vastes horizons sur les possibilités de certaines « terre de soleil et de sommeil ». Le rapide déplacement des centres de production qui, au détriment de l'Amérique a fait du rivage de l'Ouest africain une véritable « côte du cacao », est certes un fait économique considérable et qui assure à ces pays une place importante dans les grands courants d'échange du monde d'aujourd'hui. Mais cet essor consacre surtout la réussite d'une certaine solution apportée aux problèmes de la colonisation. Cette solution, c'est le développement de l'activité dans le cadre des systèmes agraires traditionnels, simplement assouplis et adaptés aux conditions nouvelles. La culture du cacao présente toute la valeur d'une expérience coloniale et son développement en Afrique Noire dépasse en intérêt le réalisme sec des faits économique. Derrière eux, en effet, se cache une réalité humaine beaucoup plus complexe, toute une somme de transformations démographiques et sociales du milieu indigène où a pénétré le produit nouveau, bref un type de colonisation².

De 1920 à 1960, les besoins en cacao de l'industrie française n'augmentent que très peu : ils sont de l'ordre de 40 000 tonnes par an

¹ Idem., p. 61.

² (Xavier) de PLANHOL, *Le cacao en Côte d'Ivoire : étude de géographie régionale*, l'information géographique, 1947, volume 11, n°11-2, pp.50-57.

jusqu'en 1939, entre 45 000 et 50 000 tonnes, de l'après guerre à la fin des années 1950. Dès 1930, ces besoins sont couverts par les productions du domaine colonial. Il est bien évident que toute la production cacaoyère des colonies ne transite pas par la métropole. Ainsi par exemple, en 1957, sur les 47 000 tonnes de cacao exporté par le Cameroun, 50% sont destinés à la France, 25% aux Pays-Bas, 25% à l'Allemagne et aux États-Unis. Bien que n'ayant jamais atteint les résultats spectaculaires de la Grande-Bretagne, la France a réussi à se rendre indépendante pour ses approvisionnements en cacao grâce à son domaine colonial¹.

Après les indépendances, le continent africain creusera encore l'écart avec le continent américain. La production mondiale est de l'ordre de 1,6 million de tonnes au début des années 1980 dont 60% proviennent d'Afrique. C'est aussi à partir de cette époque que le Ghana (anciennement Gold Coast) se trouvera distancé par la Côte d'Ivoire : en 1981, celle-ci exporte plus de 400 000 tonnes de fèves, soit l'équivalent des exportations cumulées du Ghana et du Nigéria. Dans les années 1990 apparaissent de nouveaux fournisseurs de la précieuse matière première : la Malaisie et surtout l'Indonésie. Cette dernière, qui ne produisait pratiquement pas de cacao au début des années 1980, est capable d'en produire 400 000 tonnes en 2000, et 740 000 en 2007. En 2007, 68% de la production mondiale (2,8 millions tonnes) est africaine, 11% est américaine (470 000 tonnes) et 21% asiatique (830 000 tonnes). En cinquante années, de 1960 à 2010, La production mondiale de cacao a été multipliée par quatre : 1 million de tonnes en 1960 et plus de quatre millions de tonnes en 2009².

¹ (Serge) VOLPER, pp.69-70.

² Ibidem.

Pour atteindre ce résultat impressionnant, qui fait la fierté aujourd'hui, des pays comme la Côte d'Ivoire, le Ghana et le Cameroun, de grandes plantations de cacao ont été créées aussi bien par les colons que par les africains depuis la période coloniale. La colonisation en Afrique va impliquer une transposition de nouvelles valeurs qui requiert une transformation structurelles des sociétés africaines, une modification de leurs institutions et de leur mode de régulation, notamment au plan foncier¹.

SECTION 2 : CONSTITUTION DE PATRIMOINES INDIVIDUELS

La terre ne peut continuer d'appartenir à la communauté familiale parce que la famille en tant que unité sociale structurée est en désintégration. En effet, les divers « mouvements de sécessions », qui secouent la famille africaine en éloignant l'individu de celle-ci considérée comme inadaptée aux nouvelles conditions de vie, provoquant par contrecoups, le fractionnement du domaine collectif. La terre cesse d'appartenir à la famille pour devenir le bien des individus pris isolément. Chaque membre va opposer son individualité au groupe et la résistance qu'il rencontre est d'autant moins forte que la famille elle-même est en voie de désintégration. Les liens de droit disparaissent entre les collectivités et la terre pour consacrer les prétentions individuelles. Cette évolution est d'abord celle des faits avant de devenir juridique. Les concessions faites aux individus étaient viagères et les terres qui en étaient l'objet faisaient retour à la communauté à la disparition de leurs titulaires. Et l'autorité du chef assise sur la cohésion qui régnait à l'intérieur de la famille était la garantie de l'unité du patrimoine. L'amenuisement progressif de l'autorité du chef, conséquence de la désintégration de la famille, et le désir de constituer un patrimoine strictement individuel poussent le paysan à refuser le

¹ (Yolande) TANO, La précarité des titres fonciers en Côte d'Ivoire, in Pouvoirs publics et développement en Afrique, Toulouse, SEDUSS, 1992, p. 149.

droit éminent de son groupement sur la terre qu'il cultive et à se comporter, non pas comme le titulaire d'un droit d'usage, mais comme un véritable propriétaire. Il le fera d'autant plus facilement que son occupation de la terre aura une certaine continuité.

Cette occupation prolongée, simple fait, va avoir des conséquences dont le droit se trouve obligé de tenir compte : elle provoque comme une translation de droit au profit de celui qui met effectivement la terre en valeur. Ceci est surtout remarquable dans le cas où l'exploitant n'a aucune attache avec la famille dont il tient la terre qu'il cultive. Ces cas sont d'autant plus fréquents que les transformations que subit l'ordre social traditionnel ont provoqué la « destruction des frontières entre groupement »¹.

Paragraphe 1 : La naissance de grandes exploitations agricoles

L'introduction des cultures de rente dans le système agraire traditionnel va entraîner de profondes mutations dans la gestion traditionnelle de la terre collective. En effet, les plantations de cacao, de café, de palmier ou d'hévéa relevaient d'un système foncier différent de celui des cultures vivrières. On y observait une situation de transition, intermédiaire entre « l'appropriation collective » des terres des cultures vivrières et « l'appropriation individuelle » des plantations des cultures de rente. Là aussi, plusieurs gérontes représentant différents lignages disposaient de droits fonciers sur les plantations de café et de cacao villageois, mais des évolutions qui prenaient en compte le facteur temps et le caractère pérenne des cultures de rente s'étaient dessinées. Sur ces parcelles, tout exploitant revendiquait une appropriation personnalisée. Pour développer une plantation, il avait fallu investir : défricher, planter, nettoyer

¹ (G.) BALANDIER, *Sociologie actuelle de l'Afrique noire*, Paris, PUF, 1963, p. 256.

régulièrement, entretenir, cueillir¹...Alors, quand le statut foncier de leur plantation de café ou de cacao était évoqué avec d'autres exploitants, ceux-ci répondaient qu'ils considéraient celle-ci comme un bien propre et disaient bien « ma » parcelle ou « ma » plantation en parlant d'elle ; le plus grand nombre la tenait d'ailleurs du père, soit par héritage et plus encore du vivant de celui-ci, mais aussi de leur famille : oncles paternels ou maternels, grand-mère voire tout bonnement mari pour les femmes².

Ainsi, l'étude de l'organisation économique du Moronou dans le département de Bongouanou à l'Est de la Côte d'Ivoire, permet d'y expliquer, en partie l'apparition de grands planteurs en général. En effet, il est intéressant de rapprocher la situation des grands planteurs, telle qu'elle est fournie par le Recensement National Agricole de 1974 de ce qu'elle était en 1953-1956. Cette comparaison n'a été possible que pour les trente-sept planteurs déjà signalés à l'époque. La superficie totale des trente-sept exploitations est passée de 699,4 hectares en 1953-1956 à 2 257,7 hectares en 1974. Elle a été multipliée par 3,23 en vingt-cinq ans. La superficie moyenne d'une grande plantation a évolué de 18,9 hectares en 1953-1956 à 61,0 hectares en 1974. Ces moyens masquent des différences d'évolution selon les tranches de superficie. Les inégalités de dynamisme se retrouvent entre exploitations. La plantation la plus petite de l'échantillon mesurait 2,10 hectares en 1953-1956 ; elle atteignait 75,90 hectares en 1974 ; elle a été multipliée par 36,14. À l'inverse, l'exploitation la plus grande en 1953-1956 mesurait 68,90 hectares ; elle est de 107,4 hectares 1989 ; elle n'a été multipliée que par 1,56. Une fois atteint un seuil de gigantisme, les grandes plantations perdraient leur dynamisme originel, l'objectif d'occupation de

¹ (Benoît) ANTREAUME, *L'utilisation du sol, les mutations foncières et la culture des paradoxes en zone de plantation du Togo*, in *Dynamique des systèmes agraires, terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, ORSTOM, collection colloques et séminaire, Paris, 1995, pp. 155-156.

² Ibidem.

l'espace étant rempli. Ceux qui sont déjà de grands planteurs en 1953-1956 le doivent uniquement à leur travail et à celui de leur famille¹.

Il apparaît nettement, que la création de grandes exploitations a été utilisée comme moyen d'occupation du sol et d'individualisation de la propriété de la terre. Elle a été également source de la naissance d'une certaine « bourgeoisie » rurale. En effet, les grandes plantations procurent une possibilité de forte accumulation individuelle. Si cette accumulation individuelle permet, dans certains cas d'entreprendre le défrichement d'espaces forestiers, elle ne débouche pas pour autant sur un accroissement de la production, et donc sur une reproduction élargie de l'entreprise. Sa finalité est autre : amasser des biens de façon à constituer un trésor familial qui servira à assurer la survie de la cellule domestique après la disparition du planteur. Ce trésor remplit les mêmes fonctions économiques que les trésors en or de l'époque précoloniale, époque où existait déjà une différenciation marquée entre riches et pauvres. La finalité de cette accumulation individuelle ne relève donc pas d'une rationalité capitaliste².

Toujours dans le département de Bongouanou, le chef de la communauté de production est un planteur appelé « *fiédifwé* ». La communauté de production se définissant elle-même comme *le groupe de personnes qui contribuent à la création et à la fourniture du produit*. Le planteur est l'individu sous l'autorité duquel est défrichée une fraction de forêt pour y établir une parcelle de cultures vivrières « *fié* », complantée de cultures pérennes. Le planteur représente le centre de décision principal de la communauté de production. Sa gestion touche toutes les parcelles, même quand elles sont dispersées dans le terroir villageois ou dans plusieurs régions

¹ (Jean-Marc) GASTELLU, *Riches paysans de Côte d'Ivoire*, Op. cit., pp. 41-42.

² Idem. pp. 47-48.

du pays. Son comportement quotidien ne laisse aucun doute à ce sujet. Son rôle de gestionnaire a été clairement résumé : « il décide des dépenses de l'exploitation et en échange de l'aide apportée par ses subalternes, pourvoit entièrement à leur entretien et à celui de leurs familles...¹ ».

Ces planteurs sont des paysans. L'agriculture est, pour les planteurs du Moronou, un mode de vie, une manière d'être. Ils sont nés dans leurs villages, ils y demeurent. Producteur directs, ils ont fondé leurs exploitations avec leurs épouses, ils ont investi en travail dans la terre. Cette terre qui est désormais la leur².

Toutefois, il n'y pas que les ressortissants du village qui exploitent la terre, il y a aussi des personnes venues d'autres pays, surtout de la sous région ouest africaine qui ont également des prétentions sur la terre rurale.

Paragraphe 2 : Le travail des étrangers : la naissance des contrats fonciers

Le pays Bété nous fournit un exemple qui pourrait être étendu à tout l'Ouest de la Côte d'Ivoire. En effet, l'installation des allochtones semble au départ avoir suivi deux cheminement ; le premier : il s'agit de manœuvres travaillant sur les plantations des notables et obtenant en contrepartie le droit de cultiver leurs vivriers. Le second marque l'apparition effective des cessions de terres ; en effet, les allochtones, dès les années 1935, acquièrent des portions de forêt auprès des autochtones (principalement auprès des aînés de lignages mineurs, soit ceux qui contrôlent la distribution foncière). On remarque à cette époque, outre la nombreuse colonie Dioula, la présence de migrants Baoulé : par exemple à Titiékou (Zabia), les premières plantations

¹ Idem. p. 51.

² Ibidem.

allochtones remontent aux années 1935-1940 et ont été précisément acquises par ces originaires du centre-est ivoirien¹.

Cependant, ces premières cessions ne paraissent pas prendre immédiatement un caractère vénel ; il s'agit plutôt de tractations symboliques à l'occasion desquelles le bénéficiaire offre au cédant des biens en nature (pagens, vivres). Bien que débouchant généralement sur une acquisition définitive, ce type de transaction instaure entre les parties une relation ambiguë ; en l'absence d'un règlement initial, il se heurte à la revendication toujours possible d'un droit d'autochtonie par l'ancien propriétaire².

Les premiers foyers allogènes dans la région de Gagnoa constituent donc des zones attractives pour de nouveaux migrants qui rejoignent ainsi leurs compatriotes ou leurs parents déjà installés. Cette population « étrangère », prête à travailler pour accéder d'une manière ou d'une autre à la terre, rencontre une économie de plantation autochtone embryonnaire ; car, outre les exploitations de la « chefferie », il existe, à partir des années 1930, de petites superficies (la plupart du temps inférieures à 1 ha) cultivées par des Bété. Ces plantations servent à payer l'impôt, mais ne peuvent se développer au-delà de quelques milliers d'ares par suite des réquisitions pour le travail obligatoire et du manque de main-d'œuvre familiale³.

Il est difficile d'établir avec précision quelles formes prirent, à leurs débuts, les relations de travail entre autochtones et allochtones. Quoi qu'il en soit, celle qui s'est largement répandue avec l'expansion des cultures pérennes est une sorte de métayage nommé *abusuã* (ce terme n'est pas d'origine bété, il provient du monde akan et signifie littéralement « le

¹ (Jean-Pierre) DOZON, *La société Bété, Côte d'Ivoire*, Paris, ORSTOM KARTHALA, 1985, p. 279.

² Ibidem.

³ Ibidem.

partage »). Il règlemente un type de faire-valoir où l'allochtone « métayer », après avoir pris en charge l'essentiel des actes cultureux (désherbage, récolte) sur une portion donnée de plantation, récupère pour lui-même le tiers du produit final, tandis que les deux autres tiers vont à l'autochtone « propriétaire » de la terre. Avec ce type dominant, coexistent d'autres modes de faire-valoir, notamment celui-ci : l'allogène met en valeur une parcelle d'un planteur bété et en contrepartie obtient de ce dernier le droit de planter sur une parcelle voisine son café et/ou son cacao (ainsi que du vivrier) ; en d'autres termes, il lui paye une redevance permanente sous la forme d'une rente en travail. Ce type de rapport entre autochtones et allochtones mérite un bref commentaire ; à l'instar de la forme originelle où le manœuvre « étranger », travaillant pour un chef local, se fixe sur le terroir en cultivant ses vivriers, l'accès à la terre est soumis ici à une relation contractuelle de dépendance personnelle (si l'allochtone cesse de travailler chez l'autochtone, il perd en principe le droit de cultiver ses plantations).

Mais, au fur et à mesure du développement de l'économie de plantation, les allochtones s'efforcent d'imposer d'autres formes de faire-valoir et de relations ; par exemple, « les métayers » s'émancipent de la tutelle de leurs employeurs par l'achat de parcelles, mais maintiennent les relations en se faisant remplacer par d'autres allogènes. Ou bien encore, font pression pour modifier les termes du partage et obtenir l'*abuño*, c'est-à-dire le partage à la moitié¹. Le contrat *abuño* est semblable au contrat *dibi-ma-dibi* où le propriétaire met à la disposition du locataire un terrain en friche lui appartenant. Ce dernier a la charge de le défricher, de le complanter. Le produit semé est laissé au libre choix du preneur, mais d'une manière générale il s'agit de caféier ou de cacaoyer. Il a la faculté de mettre le terrain en valeur,

¹ (Jean-Pierre) DOZON, Op. cit., p. 280-281.

soit en travaillant seul, soit en embauchant des salariés. Tous les frais sont à sa charge. Lorsque la plantation commence à rapporter, le terrain est partagé en deux parties égales entre le locataire et le propriétaire. Le locataire devient ainsi propriétaire de la partie qui lui a été attribuée¹.

Il s'agit, à l'analyse, d'un bail suivi de vente. Le bail dure jusqu'à ce que la plantation rapporte, le loyer étant le travail fourni par le locataire pour défricher la partie qui revient au propriétaire. L'opération suivante est plutôt un acte de vente déguisé, le prix de la partie acquise par le locataire étant la plus-value subie par celle du bailleur. Ce contrat présente une autre originalité : il ne dure que tant que le locataire reste dans le pays où se trouve le terrain. S'il le quitte, il est obligé de revendre sa plantation au bailleur qui dispose ainsi d'un droit de préemption².

Ainsi le développement de la production marchande transforme les fondements de la tenure foncière africaine. Les droits fonciers ne sont plus d'origine coutumière, mais contractuelle partout où le concept de valeur en capital se substitue progressivement à la valeur idéologique de la terre³. De tels changements sont rapides et profonds. Ils ont été soutenus et même encouragés par la politique foncière du colonisateur. En somme, des facteurs internes au système coutumier font entraîner un changement profond dans la relation de l'africain avec sa terre. D'une part, la terre qui appartenait de façon exclusive à la famille élargie, au groupe ou au clan, va désormais entrer dans le patrimoine des individus, de ceux qui la cultivent. D'autre part, la terre qui était inaliénable sera l'objet de transaction de nature commerciale ; partout la terre peut être vendue. Désormais, l'on assiste à l'apparition de nouveau propriétaire, de propriétaires qui n'avaient aucun lien mystico-religieux avec

¹ (G.A.) KOUASSIGAN, Op. cit., p. 244.

² Ibidem.

³ Ibidem.

la terre qu'ils détiennent. Une autre cause de ces mutations, non moins importante doit également être soulignée. Ces changements sont accélérés par la désintégration de la famille élargie.

En effet, le chef de la famille élargie, du clan ou du groupe, qui était le symbole de l'unité des membres, verra son influence se réduire ; il n'est plus que l'ombre de lui-même. Il n'a aucun pouvoir ou aucune influence sur la gestion de la terre familiale. La famille élargie s'est désintégrée, s'est disloquée. Désormais, le maître, c'est le chef de ménage ou de famille restreinte ou encore le planteur, celui qui a mis la terre en valeur en y plantant du café, du cacao, du palmier etc. L'on ne dit plus « la terre de ma famille », mais « ma terre » ou la « la terre que mon père géniteur m'a laissée avant de mourir ». Ces changements seront encouragés par le colonisateur européen ; qui pour lui la conception de la propriété foncière de type africain ne peut pas impulser le développement des colonies.

Conclusion de la 1^{ère} partie

À l'époque coloniale, des facteurs internes au système coutumier vont entraîner un changement profond dans la relation de l'africain avec sa terre. En effet, d'une part, la terre qui appartenait de façon exclusive à la famille élargie, au groupe ou au clan, va désormais entrer dans le patrimoine des individus, de ceux qui la cultivent. Car la famille élargie elle-même est en désintégration. D'autre part, la terre qui était inaliénable sera l'objet de transaction de nature commerciale ; partout la terre peut être vendue. Et elle se vend bien. Désormais, l'on assiste à l'apparition de nouveau propriétaire, de propriétaires qui n'avaient aucun lien mystico-religieux avec la terre qu'ils détiennent. Ce mouvement d'évolution de la coutume foncière sera amplifié par le colonisateur. Ce dernier, dans le souci d'une meilleure exploitation de la colonie, va prendre des textes pour la transformation de la coutume en droit écrit. Mais cet exercice va se révéler très difficile dans la pratique.

En effet, l'arrivée du colonisateur français va avoir un impact considérable sur la propriété foncière africaine. Le colonisateur français, imbu des idées du libéralisme économique notamment la propriété privée des moyens de production, et le souci du développement agricole des colonies, encouragera la naissance de la propriété privée foncière individuelle au détriment de la propriété collective de la terre. Il commencera d'abord, à poser le principe du respect des coutumes africaines à travers les traités qu'il signe avec les rois et chefs africains. Mais peu à peu, il s'éloignera du principe du respect des coutumes foncières africaines pour imposer l'immatriculation des terres comme seule mode d'acquisition de la propriété foncière. Pour cela, de 1900 à 1932, plusieurs textes seront pris successivement. De façon générale, tous les textes pris en matière foncière

connaîtront le même sort. Ils ne seront pas véritablement appliqués parce que ceux à qui ils devraient s'appliquer, ceux qui devraient avoir recours à ces nouvelles méthodes sont restés indifférents. Les africains n'ont pas véritablement adhéré à la procédure de l'immatriculation qui était présentée comme le meilleur moyen de sauvegarde ou de transformation des droits coutumiers en droit de propriété de type européen. Soit parce qu'ils considéraient inutile ces procédures car la coutume était le garant de leur droit de propriété ; soit parce que les coûts financiers de la procédure d'immatriculation étaient élevés. Donc la coutume foncière africaine va continuer à régir les rapports de l'homme avec sa terre. C'est dans cette situation que les indépendances vont subvenir.

DEUXIÈME PARTIE :

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE RURALE DE LA CÔTE D'IVOIRE INDEPENDANTE

Le droit foncier moderne ivoirien commence à prendre naissance à partir de l'indépendance du pays en 1960. Déjà en 1959, la première assemblée législative avait été mise sur pied. Toutefois, la première législature qui se penchera sur les questions foncières est celle des années 1960-1965. En effet, les seuls actes de souveraineté posés par la Côte d'Ivoire après l'indépendance sont une proposition de loi du 20 mars 1963, adoptée par l'Assemblée Nationale mais jamais promulguée, un décret du 16 février 1971 et la loi du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural. Il y a donc deux périodes à distinguer : la première période qui va de 1960 à 1998 a été marquée par la monopolisation de la terre par l'État. En effet l'importance de la terre au point de vue économique et politique conduit l'État à vouloir s'en assurer la maîtrise¹. Et la deuxième période qui part de 1998 à nos jours où une véritable loi foncière est entrée en vigueur, fait de l'immatriculation la condition essentielle de la propriété foncière.

¹ (Séraphin) NENE BI, *La formation d'un droit foncier négocié dans le Sud forestier ivoirien*, Cahier d'Anthropologie du droit 2007, pp.347.

TITRE 1 :

POURSUITE PAR L' ÉTAT IVOIRIEN

DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

COLONIALE DE 1960 À 1998

Après les indépendances, en règle générale, dans les pays de l'Ouest africain, la problématique foncière s'est résolue par une affirmation, conforme à l'histoire, d'une domanialité exclusive de l'État sur les terres, ne faisant cependant pas obstacle aux pratiques coutumières de possession et de gestion de celles-ci. Un certain équilibre s'est donc avéré viable, la terre ayant de tous les temps, selon la tradition africaine, été marquée par un concept d'essence divine, reposant dès lors sur un État souverain, et parallèlement la terre s'offrant à la disposition de la population par l'intermédiaire de la structure hiérarchique coutumière.

Mais pour les besoins du développement économique, une évolution des pratiques agricoles a donné matière à une forte demande de terres. Celle-ci s'est trouvée régulée par des dispositifs inchangés, l'attribution des terres continuant à relever des autorités traditionnelles (chefs de villages, chefs de terres). Toutefois, les possesseurs ont ressenti le besoin d'une sécurisation de leur situation nouvelle, indispensable à bien des égards : tranquillité publique, durabilité, pérennisation de l'investissement. Ce qui a conduit les autorités politiques à affirmer le précepte de « la terre à celui qui la met en valeur », sans que cependant cette affirmation soit corrélée par une disposition de portée juridique. De fait, ce sont toujours les législations coloniales qui sont restées juridiquement applicables, c'est-à-dire peu ou pas appliquées tant en matières d'immatriculation que de livret foncier. Ceci sans d'aucun code

foncier ou dispositif similaire ne vienne introduire une législation locale et moderne.¹

L'époque contemporaine est marquée par des aspects nouveaux, de différentes natures : D'une part, l'accroissement démographique, cause d'une rareté croissante de la terre, rompant avec la situation ancienne d'une terre disponible, à la demande pour chacun. D'autre part, l'individualisme, contrastant avec les pratiques collectives, par lequel les membres de la famille requièrent une attribution personnelles de terres. Ensuite, la monétisation constante des échanges, faisant entrer la terre dans les circuits commerciaux selon la loi de l'offre et de la demande, ceci en rupture avec la tradition d'une terre hors marché. Ensuite encore, le retour en milieu rural d'une population le plus souvent nouvellement urbaine, confrontée au chômage. Enfin la perte de la mémoire collective du fait du renouvellement des générations, l'actuelle étant moins à même de retracer l'histoire locale du foncier, ceci s'ajoutant à des comportements persistants d'immigration d'étranger ou d'allogènes en certaines régions.

Il en résulte une situation plus délicate à gérer par les autorités traditionnelles, lesquelles ne peuvent plus, sous ces différents aspects, jouer toujours leur rôle de maîtrise, jusqu'alors absolue, du foncier². Le législateur ivoirien adoptera donc une nouvelle loi en 1998 pour prétendre régler tous les problèmes fonciers.

¹ (Jacques) GASTALDI, *Les plans fonciers ruraux en Côte d'Ivoire, au Bénin et en Guinée*, in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?* Paris, Karthala-Coopération Française, 2002, pp. 462-463.

² Ibidem.

CHAPITRE 1 :

AFFIRMATION D'UNE DOMANIALITÉ EXCLUSIVE DE L'ÉTAT SUR LES TERRES

Dès son indépendance, la Côte d'Ivoire était confrontée au choix d'un régime foncier efficace pour impulser le développement. En effet, le choix d'un régime foncier efficace était difficile. La coutume foncière trouvée sur place ne connaissait en général que des droits d'usage, assez complexes. La promulgation du Code civil aurait pu permettre une évolution des ces droits d'usage vers un droit de propriété de droit romain, mais la nécessité d'une prescription de 10 ans ou 30 ans pour consolider la propriété retardait les investissements qui avaient besoin d'une sécurité immédiate. C'est ainsi qu'a été ajouté, des 1900, un troisième régime foncier, celui de l'immatriculation suivant le modèle du «*Torrens Act* » australien. Les multiples inconvénients résultant de la coexistence de trois régimes fonciers ont nécessité la recherche d'un régime foncier unique. Le choix a porté sur l'immatriculation¹.

En effet, après la proclamation de l'indépendance de la Côte d'Ivoire, une commission d'étude pour l'élaboration d'un nouveau code domanial et foncier a été créée par décision du ministre des Finances le 24 mars 1961. Cette commission a procédé à une étude préalable des difficultés rencontrées dans les différentes législations étrangères en matière foncière. Il importait notamment de décider s'il était avantageux pour la Côte d'Ivoire de persévérer dans la voie tracée par BOUDILLON en maintenant le système

¹ (Albert) LEY, op. cit., p. 3.

foncier inspiré de Torrens ou s'il convenait de revenir à un système plus proche du Code civil, réadmettant notamment la prescription¹. Après avoir pris connaissance des critiques apportées à tous les régimes fonciers n'ayant pas adopté les principes essentiels du livre foncier, la commission a adopté l'essentiel de l'œuvre de BOUDILLON contenu dans le décret foncier du 24 juillet 1932. Ainsi la commission constate que si la réforme s'impose pour des motifs juridiques et techniques, elle est surtout nécessaire pour des raisons économiques et sociales. Il importe de faciliter les interventions de l'État pour promouvoir le développement sans sacrifier les droits de l'individu². C'est l'application des directives présidentielles sur le choix d'une voie moyenne entre le socialisme et le libéralisme. La commission en conclut que « la réforme foncière doit obéir à un seul critère, celui de l'efficacité. Chaque fois que dans les circonstances actuelles de temps et de lieu il apparaîtra que l'État est le mieux placé pour tirer pleinement parti des richesses naturelles de la Côte d'Ivoire, la loi devra lui permettre d'agir dans l'intérêt général. Dans le cas contraire, c'est à l'initiative privée, soit individuelle, soit collective, qu'il devra faire appel, la loi garantissant alors aux producteurs la jouissance du fruit de leur travail³. Ces conclusions correspondaient si bien à la pensée du Président qu'elles correspondent presque textuellement aux directives du message à la nation du 15 janvier 1962 qui consacre les lignes ci-après au choix d'une méthode non révolutionnaire mais évolutive et à son application en matière domaniale et foncière. Après avoir rappelé que si la proclamation de l'indépendance constitue en elle-même un acte révolutionnaire, le Président estime que l'organisation du pays doit se « faire par voie d'évolution et non de révolution, celle-ci, en dépit des progrès qu'elle semble apporter, laissant toujours derrière elle beaucoup d'amertume. Ni dans le

¹ Idem. p. 318.

² Ibidem.

³ (Albert) LEY, Op. cit., p. 23.

domaine commercial, industriel ou social, la révolution ne répond à nos réalisations. C'est à l'évolution qu'il nous faut nous attacher...évolution permettant de s'adapter sans heurts aux conditions nouvelles de la vie du pays¹.

De ces directives générales, le Président de la République en a tiré les applications suivantes en matière domaniale et foncière : « Nous n'avons pas d'usine à nationaliser, mais à créer, de commerce à étatiser mais à mieux organiser, de terre à distribuer mais à mettre en valeur ».

En effet, à l'indépendance de la Côte d'Ivoire en 1960, Houphouët Boigny, premier président, mettra un point d'honneur à maintenir l'option agricole comme le socle de développement du pays. Le 13 mars 1965, il instruit les dirigeants du régime à se transformer en planteurs. C'était à l'occasion d'une rencontre solennelle à Yamoussoukro, son village natal : « Si j'ai tenu à ce que les responsables à tous les échelons : politique, administratif, législatif se réunissent ici, c'est parce que je veux renouveler à tous un appel pressant : il faut que chacun de nous fasse un retour à la terre...Chaque ministre doit créer, au minimum une plantation de 15 hectares, chaque député ou membre du Conseil Economique 10, les chefs de service 5». Les invités du Président prennent « conscience de l'importance qui s'attache aux paroles du chef de l'État » et se lancent dans l'aventure agricole. Cinq années plus tard, en 1970, pendant une cérémonie « d'hommage aux paysans ivoiriens », le Ministre de l'agriculture se dira satisfait d'une mobilisation de ses concitoyens pour la question agricole, au-delà de toute attente. Au président de l'Assemblée nationale, il tiendra ce discours : « Si vous êtes la deuxième personnalité ivoirienne dans le domaine politique, vous l'êtes aussi en tant que planteur... vous êtes notre premier planteur de cocotier...notre

¹ Idem. p. 24.

premier planteur individuel de palmiers sélectionnés...le premier producteur de bananes pour l'exportation... »¹.

Houphouët Boigny, en véritable bourgeois terrien, avait une conception très libérale de la propriété foncière. En effet, dans un discours tenu le 30 octobre 1970, le « Bureau politique » du Parti Démocratique de Côte d'Ivoire en abrégé PDCI déclarait : « Le Gouvernement et le Parti ont donc décidé, dans l'intérêt du pays, de reconnaître à tout citoyen ivoirien d'origine ou d'adoption, qui met une parcelle de terre en valeur quelle qu'en soit l'étendue, le droit de jouissance à titre définitif et transmissible à ses héritiers² ». La terre appartient donc à celui qui la met en valeur, pensant ainsi que c'est la meilleure manière de garantir l'accès à tous ceux qui peuvent mettre la terre en valeur quelle que soit leur nationalité. Cette déclaration du « Bureau politique » du PDCI, parti unique, tiendra lieu de réglementation sur le foncier rural en Côte d'Ivoire. La capacité de mise en valeur des terres étant proportionnelle à l'assise financière et surtout à l'influence politique des candidats à l'activité agricole, la terre deviendra petit à petit la propriété de quelques privilégiés. Un auteur a pu affirmer, sans doute avec raison, que « la Côte d'Ivoire est, très probablement, le seul pays d'Afrique de l'Ouest où une partie infirme de la population détient un pourcentage aussi élevé de terre arable »³.

« C'est dans cet esprit que tout en reconnaissant aux citoyens ivoiriens leur droit de propriété sur la parcelle des terrains qu'ils ont mis en valeur, l'État, par un projet de loi que le Gouvernement va soumettre à l'Assemblée, sera reconnu par tous comme étant seul propriétaire des terres incultes (forêts

¹ (Epiphane) ZORO, *La question foncière en Côte d'Ivoire*, in RCN Justice & Démocratie, LE BULLETIN, Dossier spécial, DROIT FONCIER, pp. 30-31.

² (Mariatou) KONE, *Quelles lois pour résoudre les problèmes liés au foncier en Côte d'Ivoire*, Grain de sel n°36, septembre-novembre 2006, p. 1.

³ (Epiphane) ZORO, Op. cit., p. 31.

et savanes), du sous-sol, des rivières et des lagunes. Désormais c'est l'État qui répartira à l'ensemble des citoyens les terrains disponibles en vue d'une meilleure production¹ ». « L'égalité à laquelle nous aspirons par rapport aux citoyens des autres pays devant d'abord être recherchée par les citoyens ivoiriens, l'État devra veiller à ce que la mise en valeur de nos terres ne se limite pas à une seule région, mais aux différentes régions du pays, permettant ainsi à tous les citoyens, aux paysans surtout, de bénéficier d'un égal relèvement du niveau de vie »² .

Afin de structurer le secteur agricole florissant, de nombreuses politiques et réformes vont se succéder. Quel est l'état de la question foncière en Côte d'Ivoire ? Comment a-t-elle été institutionnellement gérée après la colonisation ? Comment est-elle concrètement vécue par les populations en général et les migrants en particuliers ?

Plusieurs tentatives de réformes foncières élaborées par l'État postcolonial, ont contribué à créer beaucoup d'incertitude et à maintenir un flou juridique. Tantôt, l'État reconnaît les droits coutumiers comme le souhaitent les populations des fronts pionniers agricoles « envahies » par les migrants d'origine ivoirienne ou non ; tantôt, l'État a essayé de « déposséder » les détenteurs de droits fonciers coutumiers en s'arrogeant le droit de s'approprier et de gérer toutes les terres.

¹ Fraternité du 15 janvier 1962, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 24.

² Ibidem.

La gestion domaniale des terres a donc été utilisée comme politique de réforme foncière. Cette politique a été traduite dans la loi non promulguée de 1963 mais tout de même appliquée par l'administration. En effet, la loi du 20 mars 1963 constitue un document de 221 articles répartis en huit titres traitant aussi bien des problèmes domaniaux que des problèmes fonciers de la Côte d'Ivoire nouvellement indépendante.

SECTION 1 : LE REGIME DOMANIAL

Les problèmes domaniaux sont traités dans les articles 1 à 28 de la loi non promulguée du 20 mars 1963. L'État affirme ses droits domaniaux à travers les articles 3 et 4. En effet, d'après l'article 3, paragraphe 7, le Domaine comprend notamment : « Les terres et forêts qui ne sont pas immatriculées à la date d'entrée en vigueur de la présente loi ». L'État affirme ainsi sa propriété sur l'ensemble des terres non immatriculées. Cette solution constitue une moyenne comme l'avait demandé le Président de la République entre la revendication absolue de l'État sur toutes les terres et la renonciation totale à toute revendication¹.

Toutefois, cette revendication est immédiatement limitée par la suite du texte en ce qui concerne les terres mises en valeur. En effet, l'article 18 dispose que : « les terres et forêts visées à l'article 3-7° peuvent être soustraites au Domaine par l'immatriculation au nom d'un particulier... dans les conditions prévues par le titre B du présent Code ». Cette soustraction au Domaine se fait à l'initiative des particuliers sous forme d'une demande d'immatriculation dans le cadre d'une procédure définie par les articles 37 à 42.

¹(Albert) LEY, Op. cit., p. 26.

La loi du 20 mars 1963 votée à l'unanimité moins une abstention n'a pas été promulguée, le Président de la République ayant fait usage du droit que lui confère l'article 13 de la constitution du 3 novembre 1960. Aux termes de cet article, le Président de la République peut demander à l'Assemblée Nationale une seconde délibération de la loi ou de certains de ses articles. Cette délibération ne peut être refusée. Il peut également demander et obtenir de plein droit, que cette délibération n'ait lieu que lors de la session ordinaire suivant la session au cours de laquelle le texte a été adopté en première lecture.

Dans le projet de loi en deuxième lecture, l'État réaffirme toujours de façon catégorique son droit de propriété sur l'ensemble des terres non immatriculées. Son article 1^{er} dispose en effet que les « terres non immatriculées sont la propriété de l'État », ce qui correspond presque textuellement à l'article 3-7° de la loi du 20 mars 1963 qui disposait que font partie du Domaine de l'État les « terres et forêts qui ne sont pas immatriculées ».

Mais le nouveau texte, tout comme le premier, soustrait à l'immatriculation au nom de l'État les terres déjà mises en valeur. Celles-ci dans le premier texte étaient directement immatriculées au nom de l'auteur de la mise en valeur mais après une phase intermédiaire dite de la « concession administrative d'usage ». L'auteur de la mise en valeur demande d'abord cette « concession administrative d'usage ». Il l'obtient sans aucune condition quant à la qualité des mises en valeur réalisées. Après un complément de mise en valeur, devant comporter une emprise permanente constatée par une commission *ad hoc*, le titulaire de la « concession administrative d'usage »

peut demander et obtient automatiquement l'immatriculation à son nom (article 26)¹.

Mais, la loi du 20 mars 1963 n'a pas été promulguée. Quatre motifs peuvent être avancés pour expliquer la non promulgation de cette loi :

- d'abord, la procédure était trop compliquée pour les particuliers comme pour l'administration ;
- ensuite, l'opinion publique n'était pas prête à suivre une procédure généralisée de définition des propriétés. Il convient donc de donner plus d'initiative à l'État pour lui permettre de jouer son rôle de promoteur du développement ;
- la distinction entre terres mises en valeur et non mises en valeur ressuscitait l'ancienne querelle entre l'État et des détenteurs coutumiers en ce qui concerne les « terres vacantes et sans maître ». Des défrichements désordonnés étaient réalisés en hâte pour faire preuve de mise en valeur ;
- en fin, ce Code domanial et foncier était trop ambitieux pour l'époque, car il abordait trop de problèmes à la fois et voulait les résoudre tous comme « *ex cathedra* ». Il légiférait en effet à la fois sur le Domaine, les forêts, les mines, l'expropriation et le régime foncier. Il semblait plus prudent d'avancer pas à pas comme le rappelait le Président de la République dans son message à la nation du 15 janvier 1962 en citant Lyautey « doucement, doucement, je suis pressé ». Des réformes préalables étaient en effet indispensables en ce qui concerne notamment l'état civil, le régime matrimonial et la dévolution successorale, problèmes qui ont fait l'objet des lois du 7 octobre 1964.

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 30.

Avant d'identifier les terres, il convenait d'identifier avec précision ses utilisateurs¹.

En attendant que la loi du 20 mars 1963 modifiée en 2^e lecture soit promulguée, il fallait bien vivre et trouver sur le plan administratif des solutions aux problèmes posés dans la pratique. Le plus grave de ces problèmes résultait du fait que le décret du 20 mai 1955 constituait une renonciation absolue de l'État à toute revendication sur les terres non mises en valeur. La Côte d'Ivoire qui a proclamé son indépendance le 7 août 1960 avait hérité de ce décret en vertu des principes généraux du droit international public en matière de succession d'État, celle-ci s'étant effectuée par la période transitoire de la loi cadre du 23 juin 1956 et son décret d'application du 4 avril 1957 qui attribuait au Territoire, à la place de l'État français, les terres vacantes et sans maître. Le principe de la succession d'État a été appliqué explicitement dans l'article 76 de la Constitution du 3 novembre 1960 qui dispose que « la législation actuellement en vigueur en Côte d'Ivoire reste applicable, sauf l'intervention de textes nouveaux en ce qu'elle n'a rien de contraire à la présence Constitution ».

Or la Côte d'Ivoire indépendante ne pouvait accepter cette renonciation de l'État à toute revendication sur les terres insuffisamment mises en valeur même sur les terres mises en valeur car il lui fallait établir en première urgence un plan de développement agricole, ce qui nécessitait des moyens d'action juridique en ce qui concerne l'orientation de l'utilisation des terres. L'administration a donc trouvé deux moyens d'action. Ces moyens d'action consistait d'une part, à l'application des dispositions favorables à l'État dans le décret du 20 mai 1955, et d'autre part, à l'application anticipée des certaines dispositions de la loi non promulguée du 20 mars 1963.

¹ Idem., p. 28.

Paragraphe 1 : Application du décret du 20 mai 1955

Pour permettre à l'État de reprendre en main l'initiative des opérations en matière d'orientation des mises en valeur, il convenait tout d'abord d'enlever aux particuliers l'initiative des immatriculations. Dans le décret foncier du 26 juillet 1932 cette initiative était laissée aux particuliers d'après l'article 83. Ils demandaient au préalable en vertu de l'article 90 dudit décret un certificat du représentant de l'autorité administrative établissant, après une enquête publique, les conditions dans lesquelles l'immeuble est détenu¹. L'article 5 du décret du 20 mai 1955 a eu pour effet de supprimer ce certificat administratif et de le remplacer par une nouvelle procédure définie par l'article 5 du décret n°56-704 du 10 juillet 1956 lequel fixait les conditions d'application du décret n°55-580 du 20 mai 1955. La circulaire ministérielle du 12 septembre 1957 confirme cette interprétation relative à la suppression de l'ancien certificat administratif. Cette disposition était très favorable à l'État puisqu'elle enlevait aux particuliers l'initiative des immatriculations, mais il fallait qu'une nouvelle procédure ne redonne pas cette initiative aux particuliers. Le but fut atteint par la non-application de certaines dispositions du décret du 20 mai 1955 et de son décret d'application du 10 juillet 1956².

Toutefois, l'administration ivoirienne ne va pas s'arrêter à cette stratégie. Elle appliquera les dispositions d'une loi qui n'est jamais entrée en vigueur.

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 32.

² Idem. pp. 32-33.

Paragraphe 2 : Application de la loi non promulguée du 20 mars 1963

Le nouvelle Etat ivoirien pour avoir une main mise sur les terres rurales, non seulement, ne va pas appliquer les dispositions des décrets du 20 mai 1955 et du 10 juillet 1956 qui lui sont défavorables ; mais également va appliquer par anticipation des dispositions de la loi non promulguée du 20 mars 1963.

A : Non application de certaines dispositions des décrets du 20 mai 1955 et du 10 juillet 1956

La disposition défavorable résulte essentiellement de l'article 4 du décret du 20 mai 1955 et de l'article 5 du décret du 10 juillet 1956 qui créent et définissent une procédure de constatation des droits fonciers engagée à l'initiative des particuliers et aboutissent à l'immatriculation directe de la propriété à leur nom¹. Afin d'éviter ce résultat les autorités locales n'ont pas pris les arrêtés d'application qui étaient nécessaires au fonctionnement de la nouvelle procédure. L'article 5 du décret du 10 juillet 1956 disposait en effet que la composition de la commission des constats de mise en valeur serait définie par « l'autorité territoriale compétente », or l'autorité locale n'a jamais pris de décision en la matière. L'Administration se trouvait donc placée devant un vide juridique. D'une part, les dispositions des articles 83 et 90 du décret du 26 juillet 1932 sur le certificat administratif et l'immatriculation au nom des particuliers ne sont plus applicables. D'autre part, les nouvelles dispositions des décrets du 20 mai 1955 et du 10 juillet 1956 ne sont pas encore applicables faute de textes locaux d'application. Mais l'Administration n'a pas essayé d'échapper à ce vide juridique. Elle s'est contentée de l'accepter en refusant toute procédure d'immatriculation au nom des

¹ Ibidem.

particuliers. Il ne restait donc disponible que la procédure d'immatriculation au nom de l'État¹.

Par ce biais d'un heureux vide juridique, l'État de Côte d'Ivoire a pu reprendre en main l'initiative en matière d'orientation des mises en valeur rurales et urbaines, effaçant ainsi les conséquences de la renonciation par le décret du 20 mai 1955 à toute revendication de l'État en matière domaniale. Toutefois, après immatriculation au nom de l'État, les terrains peuvent être attribués à l'occupant sous forme de concession provisoire avec accès à la pleine propriété pour un prix parfois de principe après mise en valeur. L'État utilise ainsi un moyen de droit public pour arriver à un résultat de droit privé, l'accession à la propriété². Ainsi, l'accès au sol qui auparavant procédait d'une simple autorisation des propriétaires coutumiers, passe aujourd'hui par une procédure légale. Bien que les droits coutumiers permettent d'avoir un droit d'usage sur le sol, toute occupation de terrain pour être légale doit être justifiée par la possession d'un titre de concession provisoire ou définitive³.

La non application des dispositions défavorable à l'État dans le décret du 20 mai 1955 a constitué un premier moyen efficace d'action de l'Administration en matière de politique foncière. Un deuxième moyen d'action non moins efficace consiste dans l'application anticipée de certaines dispositions de la loi non promulguée du 20 mai 1963.

¹ Ibidem.

² Idem., p. 34.

³ (Yolande) TANO, *La précarité des titres fonciers en Côte d'Ivoire*, in Pouvoirs publics et développement en Afrique, Toulouse, SEDUSS, 1992, p. 156.

B : Application anticipée de certaines dispositions de la loi non promulguée du 20 mars 1963

L'idée d'appliquer par anticipation une loi non promulguée constitue par elle-même une aberration pour un juriste. Mais devant les graves problèmes posés à un pays neuf qui cherche sa voie on peut dire que nécessité fait loi et que légalisme latin ou le juridisme n'a plus cours. Il était nécessaire en effet de mettre fin immédiatement en attendant l'aide d'une loi, à un grave désordre foncier provoquant de dangereux mouvement de spéculation pouvant court-circuiter l'État au profit d'intérêts privés étrangers. Il fallait donc trouver une solution en dehors du légalisme romain en faisant appel aux procédures administratives et aux traditions juridiques coutumières. En effet, l'Administration va, d'une part, refuser d'accorder aux détenteurs coutumiers des indemnités pour les terres non mises en valeur, considérant que celles-ci n'ont aucune valeur intrinsèque, sauf une « valeur ajoutée » résultant de l'équipement public réalisé par l'État. D'autre part, elle refuse également de viser les conventions de vente portant sur des terrains coutumiers en rappelant que ces actes sont nuls en vertu de l'article 5 du décret du 26 juillet 1932 qui exige l'immatriculation préalable¹.

Mais la population disciplinée a accepté de s'en tenir à ces directives données par circulaires présidentielles en attendant la définition légale des droits de chacun. L'application de ces directives a été facilitée par le prestige et l'autorité dont jouit la personne du Président de la République, M. Houphouët-Boigny. Mais cette facilité résulte aussi du fait que ces décisions ayant une valeur administrative en droit font appel à des notions de droit coutumiers encore vivaces dans le cœur des populations rurales. En effet, la notion de propriété privée de type européen n'existait pas dans la coutume. En

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 35.

droit coutumier il y a le chef de terre qui a un droit de gérance et de répartition des terres dans l'intérêt général de la collectivité traditionnelle. Après la proclamation de l'indépendance le 7 août 1960 ces collectivités traditionnelles locales ont été fondues en une collectivité unitaire présidée par le chef de l'État, qui devient en quelque sorte le chef suprême de la terre et procède à la répartition des terres dans l'intérêt national. Les particuliers avaient de tout temps eu l'habitude de recevoir leurs terres d'un chef de la terre. Ils ont donc accepté facilement de continuer à la recevoir d'un chef suprême de la terre, le chef de l'État, par l'intermédiaire des services administratifs compétents. De nombreux détenteurs coutumiers ont d'ailleurs affirmé depuis longtemps préférer recevoir leur titre foncier de l'État plutôt que d'une procédure d'immatriculation directe à leur nom, cette procédure leur paraissant être une violation de la coutume.

Dans ces conditions affirmer que l'ensemble des terres appartient à l'État revient seulement à transférer à un chef suprême de la terre les prérogatives détenues auparavant par des chefs locaux de la terre. Il n'y a pas opposition entre les droits de l'État et les droits des particuliers, ces derniers se considérant comme dépendant en toutes choses du chef¹.

La loi non promulguée de 1963 n'a pas traité seulement des questions domaniales, mais elle a également abordé la question foncière.

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 36.

SECTION 2 : LE REGIME FONCIER

Comme le reconnaît M. DOUBLIER, « la seule critique sérieuse que l'on puisse formuler à l'égard du régime foncier de l'A.O.F., c'est la complication excessive qui résulte de la coexistence, en un même lieu, de plusieurs régimes, eux-mêmes complexes¹ ». Il s'agit du régime coutumier oral, du régime coutumier constaté par les livrets fonciers du décret du 8 octobre 1925, du régime du Code civil et du régime de l'immatriculation. Ces quatre régimes fonciers, M. DOUBLIER proposait de les réduire à deux en ne maintenant que le régime coutumier oral et le régime de l'immatriculation.

La loi non promulguée du 20 mars 1963 est allée plus loin encore dans le sens de l'unification du régime foncier, d'une part, en abrogeant expressément le régime du livret foncier coutumier du 8 octobre 1925, d'autre part, en ne prévoyant aucune organisation de bureau des hypothèques. En ce qui concerne les droits fonciers coutumiers ils sont implicitement supprimés puisque « les terres et forêts qui ne sont pas immatriculées à la date d'entrée en vigueur de la présente loi »... font partie du Domaine de l'État. Toutefois cette affirmation ne va pas jusqu'à sa conséquence logique ultime qui serait l'immatriculation au nom de l'État. D'après l'article 31 du Code domanial il faut considérer que la revendication de l'État n'est que théorique lorsqu'il s'agit de terre mises en valeur. Dans ce cas l'État renonce à sa revendication et autorise l'immatriculation au nom de l'auteur de la mise en valeur (article 37).

Au cours de cette procédure d'immatriculation les droits coutumiers doivent être purgés lorsque l'auteur de la mise en valeur n'est pas détenteur coutumier, soit par une indemnité de privation de jouissance, soit par le système du cantonnement (article 32). Lorsque les terrains ne sont pas mis en

¹ DOUBLIER, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 330.

valeur « l'immatriculation au nom de l'État fait disparaître tous les droits coutumiers sur le sol » (article 35). Il en est de même de l'immatriculation au nom de l'auteur de la mise en valeur (article 42).

Paragraphe 1 : La nécessité de la mise en valeur

Dans la distribution foncière qu'opère l'État, quel que soit le mode d'acquisition, une constance demeure : la mise en valeur. Elle constitue la condition *sine qua non* pour obtenir et garder des droits fonciers. Son exigence atteste et illustre les objectifs de développement assignés au droit foncier et la volonté de stigmatiser toute spéculation ou thésaurisation stérile des sols. Toutes les terres aliénées ou louées doivent poursuivre une finalité de développement économique. Qu'il s'agisse du permis d'habiter, du bail ou de la concession ; leur attribution est toujours assortie de l'obligation de mise en valeur qui constitue une condition résolutoire qui s'applique de plein droit en cas de carence du cocontractant de l'État¹.

Avec la maîtrise foncière de l'État, la mise en valeur va jouer un double rôle. La mise en valeur peut précéder la reconnaissance de la sécurité juridique fondée sur l'établissement d'un titre d'exploitation quelconque. Ainsi dans une espèce opposant un droit de propriété coutumière sur une parcelle et un droit de jouissance paisible des fruits des plantations édifiées sur ladite parcelles, la Cour d'Appel a soutenu que « seuls peuvent prévaloir, sur des parcelles d'un terrain non immatriculé des droits coutumiers d'usage, droits essentiellement précaires, ceux qui ont défriché et mis en valeur lesdites parcelles »². Le rôle dévolu à la mise en valeur résulte d'une décision politique prise en 1970 lors du 5^{ème} congrès du PDCI-RDA. « Il y a

¹ (Yolande) TANO, op. cit., p. 147.

² Cours Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°360/10 du 12 mai 2010, A.A C/ K.B.A., Actualité juridique (A.J.) n°80/2014, p. 322.

suffisamment de terres cultivables pour tous ; ce sont les bras qui manquent. Le Gouvernement et le Parti ont donc décidé, dans l'intérêt du pays, de reconnaître à tout citoyen d'origine ou d'adoption, qui met une parcelle de cette terre en valeur, quelle qu'en soit l'étendue, le droit de jouissance à titre définitif et transmissibles à ses héritiers »¹.

Pour assurer le principe selon lequel la terre appartient à celui qui la met en valeur, l'État avait accordé des titres fonciers aussi bien dans les zones rurales qu'urbaines, sans projet de développement d'ensemble, soucieux uniquement de l'augmentation des tonnages des productions agricoles et de propagation de la propriété privée dans la pure logique capitaliste. Mais pour ne pas se trouver confronté à la pénurie des terrains et à la spéculation foncière, l'État ivoirien a dû développer une stratégie visant à conserver la maîtrise publique des sols. La mise en valeur va créer aussi des devoirs de continuité et de résultat. Les lois du 12 juillet 1971² vont aménager la possibilité d'un retrait du titre accordé à qui ne réalise pas la mise en valeur de la terre à laquelle il a accédé³. Si le recours à la technique de la mise en valeur permet d'aboutir à une utilisation rationnelle des sols, encore faut-il pouvoir cerner la notion de mise en valeur ? Comment en outre fixer les seuils d'une mise en valeur suffisante ? Il est regrettable qu'une telle notion n'ait pas été définie par le législateur avec précision pour éviter les abus. Généralement, l'absence ou l'insuffisance de mise en valeur résulte pour les terrains ruraux « du défaut de mise en culture ou du mauvais état de production », pour les terrains urbains « de l'absence de tout investissement

¹ (Yolande) TANO, op. cit., p. 158.

² Loi du 12 juillet 1971 relative à l'exploitation rationnelle des terrains ruraux et urbains.

³ Tribunal de Première Instance de Daloa, jugement n°35 rendu le 25 janvier 2002, S.N. C/ K. N. dit X, N.P.B., C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, n°1, 2003, p. 44 : Lorsque l'attributaire originel d'une forêt ne l'a pas mis en valeur, il ne peut acquérir sur cette parcelle un droit d'usage coutumier. Par conséquent, il ne peut demander l'expulsion d'un tiers qui a acquis son droit d'usage par la mise en valeur de la dite parcelle.

immobilier ou de l'insuffisance de cet investissement eu égard à l'emplacement du terrain »¹.

Toutefois, la possibilité pour l'État de reprendre une terre non mise en valeur, aura pour conséquence une précarité qui s'avère certaine ou éventuelle selon la nature du titre foncier.

Paragraphe 2 : La précarité des titres fonciers

Malgré sa maîtrise foncière, l'État n'entend pas conserver l'ensemble des terres ; il s'agit d'accaparer le patrimoine foncier pour procéder à une redistribution des sols en vue du développement. Mais l'État, garde le maximum des droits sur le terrain et peut les retirer à tout moment, si le bénéficiaire n'en fait pas une utilisation conforme à l'objectif visé. Qu'il s'agisse du permis d'occuper ou du permis d'habiter, l'État peut toujours reprendre le terrain à tout moment. Ces titres sont précaires et révocables. Ils ne confèrent qu'un simple droit d'usage sur des terrains qui restent la propriété de la collectivité. Les bénéficiaires ne peuvent ni les vendre, ni les hypothéquer. Ce sont des droits personnels ; en cela ils se distinguent des concessions qui reconnaissent un droit réel aux bénéficiaires, lorsque les nécessités du développement économique l'exigent, l'État peut reprendre les terrains acquis par les particuliers en propriété privative. L'État les dépossède en les expropriant. Pour les terrains objets de droits coutumiers, l'État a recours au déguerpissement ou à la purge des droits coutumiers. Mais pour les terrains détenus en propriété, l'État dispose de l'expropriation pour déposséder les propriétaires².

¹ (Yolande) TANO, op. cit., p. 158.

² Idem., pp.161-163. Cour Suprême, Chambre administrative, arrêt n°119 du 27 juin 2001 HAÏDAR AHMED, inédit ; arrêt de la Cour Suprême n°12 du 26 février 2003, ANON AKABA c/ Préfet de San Pedro, inédit.

A : Les permis d'occuper et d'habiter

A partir du décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique Occidentale Française et du décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières, le permis d'occuper peut être définie comme une autorisation d'occuper à titre précaire et révocable. L'attribution de l'autorisation a pour contrepartie le paiement d'une redevance proportionnelle à la valeur du terrain ou aux avantages escomptés de son exploitation. Le preneur s'engage à ne pas établir de construction durable. L'autorisation peut prendre fin à tout moment, soit par son retrait par l'autorité l'ayant délivrée, soit par renonciation de l'allocataire. Si le bénéficiaire d'un permis d'occuper reste astreint à une redevance annuelle, il ne lui est dû aucune indemnisation en cas de reprise de terrain. Le permis d'occuper est un simple droit d'utilisation temporaire du domaine privé de l'État qui demeure le seul propriétaire. Il autorise la prise de possession immédiate aux risques et périls du permissionnaire¹. Ainsi le permis d'exploitation forestière accordé par l'État à une personne physique ou morale est strictement personnel, le bénéficiaire ne pouvant ni louer ni affermer ni transférer les chantiers à un tiers quel qu'il soit². Toutefois, la convention par laquelle une société attributaire d'un permis d'exploitations forestière confie à une autre société l'exploitation de ses chantiers forestiers malgré l'incessibilité du permis édictée par le décret du 28 avril 1962, du moment que la société attributaire conserve la responsabilité de l'exploitation³.

Quant au permis d'habiter, ce sont la loi n°65-248 du 4 août 1965 relative au permis de construire, le décret n°67-141 du 11 avril 1967 portant

¹ Idem., p. 160.

² Cour d'Appel Abidjan 12 juin 1970, R.I.D., 1971, p. 52.

³ Cour d'Appel Abidjan 7 décembre 1973, R.I.D., 1973, p. 7.

réglementation du permis de construire, abrogé par décret n°77-491 du 29 novembre 1977. Quiconque désire entreprendre une construction, à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire. Le permis vaut autorisation d'entreprendre les travaux pour lesquels il a été demandé. Ses effets sont limités dans le temps. En effet, le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an, à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant au moins 2 ans. Le permis ne confère pas un titre de propriété, mais simplement un droit d'usage à son titulaire. C'est une autorisation précaire, l'administration peut reprendre les terrains à tout moment, sans être obligé d'assigner au déguerpi un nouvel emplacement, elle doit seulement dédommager autant que possible, lorsqu'il y a mise en valeur¹. Ainsi « la vente par un titulaire d'un permis d'habiter du terrain sur lequel il a construit ne peut valoir qu'en tant que vente des impenses effectuées sur le terrain. Elle ne saurait concerner les droits d'usage que le vendeur tenait de son permis d'habiter, droits précaires, personnels et incessibles dont le transfert ne peut être décidé que par l'administration ² ». L'intérêt essentiel à terme tient à la possibilité d'accéder à la pleine propriété pour autant que la mise en valeur ait été bien réalisée. Cette mise en valeur résulte essentiellement de l'édification de construction d'habitation ; on en conclut que le permis d'habiter fait souvent partie du régime des concessions dans lesquelles la précarité des titres est seulement éventuelle eu égard à leur finalité socio-économique. En effet, dans les droits africains en général, et ivoiriens en particulier, le bénéficiaire du permis d'habiter peut demander qu'il soit converti en concession et

¹ (Yolande) TANO, op. cit., p. 163.

² Cour d'Appel Abidjan, 7 mai 1971, R.I.D. 1978, p. 77.

accéder par cette voie à la pleine propriété, si le terrain a fait l'objet d'une mise en valeur dûment approuvée par l'Administration¹.

B : Le régime des concessions et des expropriations

Les permissions ne confèrent qu'un simple droit d'usage sur des terrains qui restent la propriété de la collectivité publique. Les bénéficiaires ne peuvent ni les vendre, ni les hypothéquer. Ce sont des droits personnels ; en cela elles se distinguent des concessions qui reconnaissent un droit réel aux bénéficiaires, lorsque les nécessités du développement économique l'exigent. L'État peut reprendre les terrains acquis par les particuliers en propriété privative. L'État les dépossède en les expropriant.

a : La concession

Le législateur ivoirien, contrairement à certains homologues africains n'a pas jugé utile de définir la concession. Celle-ci apparaît comme une mise à la disposition des terrains domaniaux de l'État qui conserve la propriété. Deux types de concessions doivent être distingués : la concession avec transfert de propriété et la concession avec bail emphytéotique.

Dans la concession avec transfert de propriété, l'autorité qui octroie la concession est généralement le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme. L'acte de concession est obligatoirement précédé de l'avis d'une commission ad hoc dont la fonction est d'ouvrir un débat et de recueillir l'opinion de tous les intéressés sur l'utilisation envisagée du terrain. Les effets de l'acte de concession résident dans la concession de l'usage à titre provisoire et onéreux pour une période déterminée dans l'acte. L'arrêté de concession provisoire est

¹ (Yolande) TANO, op. cit., pp. 160-161.

publié au livre foncier. Dès sa publication au livre foncier, le droit de concession provisoire peut être hypothéqué du fait de la reconnaissance d'un droit de superficie¹. Selon l'article 23 du décret de 1932 « le droit de superficie consiste dans le fait de posséder des constructions, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui ou d'être autorisé à en établir ». Pour obtenir du crédit, le bénéficiaire va hypothéquer son droit de superficie.

Le bénéficiaire de la concession provisoire est assujéti à un certain nombre d'obligations dont la plupart figure dans le cahier des charges : la mise en valeur des terres concédées ; le paiement d'une redevance ; cession ou location avec autorisation de l'autorité concédante. La concession provisoire peut-être retirée par l'Administration qui exerce son droit normal de reprise, moyennant indemnisation si la mise en valeur du terrain a commencé. Le bénéficiaire de la concession peut être déchu de son droit en cas de faute, par exemple la non exécution des stipulations du cahier des charges². La déchéance n'ouvre dans ce cas aucun droit à indemnité pour le concessionnaire. Lorsque le concessionnaire a satisfait aux obligations qui lui sont imposées, et notamment la mise en valeur du terrain, il lui est délivré la concession définitive portant transfert de propriété³. On constate encore une fois l'importance de la mise en valeur des terres concédées. Elle ne résulte pas seulement du cahier des charges, mais a dans la quasi-totalité des pays africains une base législative. Elle est imposée dans des délais prédéterminés, sous forme d'obligation de faire. La constatation de la mise en valeur appartient à une commission ad hoc. La mise en valeur permet ainsi l'accès à la propriété privée dans les terres du domaine de l'État. La propriété privée revêt

¹ Ibidem ; Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt N°606 du 14 novembre 2001, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Arrêts de la Cour Suprême, N°3, 2002, p. 16 : Seul le détenteur d'un titre de concession provisoire délivré par le service du domaine urbain, est détenteur d'un droit immobilier opposable au tiers.

² Idem., p. 162.

³ Cour Suprême, chambre judiciaire, arrêt n°134 du 4 mars 2010, G.K et A.O., Actualité juridique (A.J.) n°80/2014, p. 320.

de ce fait une connotation particulière qui tend à lui imposer une utilisation rationnelle face aux exigences de la collectivité nationale. Il s'y attache dès lors une signification fonctionnelle, déterminée au regard de sa finalité socio-économique qui joue comme condition suspensive de sa dévolution et de sa reconnaissance¹.

La concession définitive est publiée après enregistrement au livre foncier. Une fois que le concessionnaire reçoit son titre foncier des mains du conservateur de la propriété foncière, le terrain relève dès lors du droit privé. Le rôle de l'administrateur devrait en principe s'achever par ce transfert de propriété. Le régime de la concession avec bail emphytéotique se confond avec celui de la concession avec transfert de propriété avec la différence que la concession avec bail emphytéotique n'aboutit pas à l'acquisition d'un droit réel de propriété. Elle confère un droit de superficie. En Côte d'Ivoire, les concessions rurales ne sont plus attribuées en pleine propriété que jusqu'à 12 hectares, le surplus étant accordé sous forme de bail emphytéotique cessible et hypothécable. Il en est de même pour les lots industriels. La concession avec bail emphytéotique est pratiquée de plus en plus pour éviter à l'État de perdre son capital foncier par une multiplication des appropriations privatives. L'État reste donc propriétaire du terrain, le bail emphytéotique comporte une obligation permanente de mise en valeur, selon les dispositions du cahier des charges. Tout abandon justifie une reprise par l'État².

¹ (J. M.) BRETON, cité par (Yolande) TANO, op. cit., p. 162.

² (Yolande) TANO, op. cit., p. 162.

b : Les expropriations

Les expropriations, elles visent les terrains détenus en propriété, terrains ayant fait l'objet d'une immatriculation ou fondés sur un titre foncier légalement reconnu. Pour les terrains objets de droit coutumiers, l'État a recours au déguerpissement ou à la purge des droits coutumiers. Mais pour les terrains détenus en propriété, l'État dispose de l'expropriation pour déposséder les propriétaires. L'expropriation met en présent deux types d'intérêts inégalement considérés : l'intérêt général, qui a vocation à primer tout intérêt particulier et l'intérêt de la propriété privée qui est néanmoins considéré comme sacré, conformément à la philosophie de la déclaration des droits de 1789. On distingue d'une part, l'expropriation pour cause d'intérêts publics et d'autre part, l'expropriation pour absence ou insuffisance de mise en valeur¹.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est un procédé par lequel, une personne publique peut forcer un particulier à lui céder un droit de propriété immobilière, moyennant une juste et préalable indemnité. Toutefois, il en est autrement de l'expropriation pour absence ou insuffisance de mise en valeur. Elle se présente comme une sanction exercée contre les mauvais propriétaires. On perçoit mieux ici la portée fonctionnelle du droit de propriété dans les pays en voie de développement. Il s'agit de restaurer la finalité du droit de propriété qui ne peut pas être en Afrique, celle du droit romain, mais qui doit consister en une mise en valeur pour servir au développement de la communauté nationale. Pareille justification est valable dans l'ensemble des pays africains qui intègrent la mise en valeur à la notion de propriété. Il s'en suit que l'absence ou l'insuffisance de celle-là engendre le retrait de la propriété. Toute stérilisation des terres ou insuffisance dans

¹ Idem. 163.

leur mise en valeur engendre le retrait de la propriété. Toute stérilisation des terres ou insuffisance dans la mise en valeur se révèle néfaste pour le développement¹.

Cette expropriation sanction, dite aussi, expropriation pour utilité économique, existe dans l'arsenal législatif de tous les pays africains qui, ce faisant, ne font que reprendre et perfectionner, les cas échéant, un instrument déjà utilisé par le colonisateur dans les territoires de l'A.O.F. pour l'illustrer, on pourrait prendre le cas de la Côte d'Ivoire où la procédure a été organisée par deux lois en date du 12 juillet 1971. Le champ d'application de cette sanction se limite aux terrains en propriété, aux terrains immatriculés. Le fait générateur réside dans le défaut ou l'insuffisance de mise en valeur qui peut-être constaté (5ans pour les terrains urbains, 10 pour les terrains ruraux), après la délivrance du titre de propriété. Elle résulte, pour les terrains ruraux, du défaut de mise en culture ou du mauvais état des productions, pour les terrains urbains, « de l'absence de tout investissement immobilier ou de l'insuffisance de cet investissement eu égard à l'emplacement du terrain, à sa valeur vénale².

Ce laconisme des définitions qu'on trouve dans toutes les législations ouvre la voie à toutes les interprétations et à tous les abus. Quoi qu'il en soit, une fois « l'infraction » reconnue par une commission présidée par un magistrat et comprenant cinq membres dont un expert désigné par le propriétaire, celle-ci propose à ce dernier, une indemnité qui, selon la loi, ne doit correspondre qu'au remboursement du prix versé lors de l'accession à la propriété du terrain en cause, additionné aux frais d'immatriculation. Cette commission n'est saisie par le Ministre de l'Economie et des Finances, précise le décret d'application n°71-341 du 12 juillet 1971, qu'après

¹ Ibidem.

² Idem., p. 164.

l'arrangement à l'amiable, prévu entre l'Administration et le propriétaire. Suite aux propositions de la commission, le Ministre de l'Économie et des Finances fixe le montant définitif de l'indemnité. S'ouvre alors, une période de trois mois pendant laquelle les personnes titulaires de droits sur le terrain peuvent se faire connaître, et au besoin, se faire indemniser. L'expropriation proprement dite, c'est-à-dire, le transfert de la propriété, est prononcé par un arrêté conjoint des Ministres des Finances et de l'Urbanisme¹. La notion de droit de propriété foncière est vidée de son contenu : un droit conditionnel dans son acquisition et conditionné dans son exercice, un droit précaire dans sa consistance et révocable dans son existence. Qu'est-ce donc ce droit de propriété dans un système d'économie libérale ? Les attributions provisoires ou définitives des terres confirment la volonté étatique de domination et de monopolisation de l'espace foncier national. Propriété privée et monopolisation étatique du pouvoir foncier, c'est tout le paradoxe du droit foncier ivoirien au nom du développement économique et social². La propriété n'est nulle par absolue. Cette propriété individuelle absolue sur laquelle les révolutionnaires français avaient fantasmé en 1789, pour faire contrepoids à la royauté absolue, a dû rapidement composer avec les contraintes de la vie en commun. De nouvelles lois ne tardèrent pas à réintroduire toute une série de règles limitant d'autant les marges de liberté du propriétaire. Mais aujourd'hui, bien plus qu'hier, le développement des techniques a rendu partout nécessaire une limitation de plus en plus rigoureuse des possibilités d'usage d'un terrain par son propriétaire.

Par ces dispositions est réalisée l'unité du régime foncier, celui de l'immatriculation étant seul maintenu. L'immatriculation étant devenue obligatoire. Cette exigence a été réclamée depuis longtemps par la plupart des

¹ Ibidem.

² Ibidem.

auteurs et des praticiens. L'immatriculation permettrait évidemment de fixer rapidement le statut des terres, mais se heurte à l'impossibilité matérielle de dégager les crédits nécessaires à une délimitation rapide de l'ensemble des parcelles foncière¹. Malgré cette difficulté, la loi du 20 mars 1963 pose le principe de l'immatriculation obligatoire mais prévoit sa réalisation sur l'ensemble du territoire national au fur et à mesure de l'avancement du cadastre.

La loi non promulguée du 20 mars 1963 va apporter une autre modification, l'obligation de l'acte notarié. En effet, la création de 24 tribunaux ou section de tribunaux en application de la loi du 18 mai 1961 sur l'organisation judiciaire a permis d'envisager l'obligation de la forme notariée pour les actes à publier au livre foncier. Aussi, l'article 51 du Code foncier non promulgué du 20 mars 1963 dispose-t-il que les actes à publier au livre foncier doivent être établis sous la forme authentique sous peine de nullité². Cette disposition reprend celle de l'article 11 du décret du 10 juillet 1956 fixant les conditions d'application du décret du 20 mai 1955.

La loi du 20 mars 1963 n'ayant pas été promulguée, il fallait bien vivre et faire face aux problèmes posés dans la pratique par l'accélération des opérations immobilières résultant du développement rapide consécutif à l'indépendance. La solution a été trouvée dans la réforme administrative.

¹ (Albert) LEY, op. cit., p. 331.

² Idem., p. 333.

CHAPITRE 2 :

LA GESTION DU FONCIER RURAL PAR L'ADMINISTRATION IVOIRIENNE

La gestion du foncier rural par l'Administration consistera d'une part, à la création d'un cadastre, et d'autre part, a imposé la rédaction des actes concernant la terre. Ces éléments participeront de l'encadrement juridique des populations dans l'acquisition des terres rurales.

SECTION 1 : L'ENCADREMENT JURIDIQUE

Le cadastre ivoirien tire ses origines du cadastre français ; qui lui-même est le résultat d'une très longue tergiversation.

Paragraphe 1 : La création d'un cadastre

Le cadastre ivoirien s'est progressivement mis en place en s'inspirant du cadastre français.

A : Les origines du cadastre ivoirien

Le cadastre est un instrument très important dans la consolidation des droits fonciers. Le mot cadastre dérive du latin « *capistratum* » qui désignait un registre sur lequel figuraient les renseignements nécessaires au calcul de la « *capitatio terrena* ». Ce registre comportait une description des superficies et des valeurs des terres et servait à l'Administration romaine à déterminer l'assiette de l'impôt foncier par tête, la « *capitatio terrena* ». Le cadastre tel que nous le connaissons aujourd'hui, a été créé par Napoléon en 1807. En effet, après des années de tergiversation pour la mise en place de cet

instrument, l'empereur Napoléon, à son retour de l'entrevue de Tilsit, du 8 juillet 1807, avec le Tsar de Russie, il déclarait à Mollien, son ministre du Trésor : « Les demi-mesures font toujours perdre du temps et de l'argent. Le seul moyen de sortir d'embarras est de faire procéder sur le champ au démembrement général des terres dans toutes les communes de l'Empire, avec arpentage et évaluation de chaque parcelle de propriété. Un bon cadastre parcellaire sera le complément de mon Code en ce qui concerne la possession du sol. Il faut que les plans soient assez exacts et assez développés pour servir à fixer les limites des propriétés et empêcher les procès ¹».

En quelques mots l'Empereur a défini le double rôle du cadastre ; d'une part, fiscal pour permettre une assiette précise de l'impôt foncier ; d'autre part, juridique pour empêcher les procès relatifs aux limites des propriétés. Mais le souverain va plus loin dans son mémorial de Sainte-Hélène du 29 février 1816 où il pense encore au Cadastre qui « eut pu être considéré à lui seul comme la véritable constitution de l'Empire, c'est-à-dire la véritable garantie des propriétés et certitude de l'indépendance de chacun ; car, une fois établi, et la législation ayant fixé l'impôt, chacun faisait aussitôt son propre compte et n'avait plus à craindre l'arbitraire de l'autorité ou celle des répartisseurs ce qui est le point le plus sensible... ». Le double rôle de justice fiscale et de stabilité des limites de la propriété du cadastre est ainsi rappelé. Toutefois, le cadastre napoléonien sera presque exclusivement fiscal, son rôle en matière de régime foncier ne sera développé que par le décret du 4 janvier 1955 sur la réforme de la publicité foncière².

En 1811 tous les textes relatifs au cadastre furent groupés en 1444 article sous forme d'un « Recueil méthodique » qui servira de base à la législation

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 346.

² Ibidem.

cadastrale de nombreux pays étrangers et qui est encore assez souvent consulté de nos jours. Le cadastre français commencé en 1808 fut achevé en 1850, après 40 années environ. La France était alors le seul pays au monde à disposer d'un cadastre après des tâtonnements qui ont duré depuis le moyen âge. Ce cadastre était essentiellement fiscal car il servait avant tout à déterminer l'assiette de l'impôt foncier de façon juste et économique. Toutefois, ce cadastre jouait déjà un rôle foncier très important puisqu'il pouvait servir de moyen de preuve du droit de propriété. Il s'agit, il est vrai, d'un moyen auxiliaire de preuve utilisable seulement lorsque les autres moyens font défaut ; en fait on y a recours assez souvent. Le Code civil n'ayant pas organisé de moyen de preuve de la propriété, la méthode a été dégagée par la doctrine suivie par la jurisprudence. Dans chaque cas particulier, il faut provoquer un jugement par une action en revendication, alors que dans le système du livre foncier la copie du titre foncier remplace le jugement comme moyen de preuve exécutoire. Le juge peut se baser soit sur des titres, soit sur la possession, soit sur des présomptions dont l'inscription du cadastre. En effet, si le demandeur produit un titre de propriété de date antérieure à la possession du défendeur, c'est le titre qui l'emporte¹. Si le demandeur ne produit pas des titres de propriété il peut prouver son droit de propriété par une possession antérieure à celle du défendeur. Si les deux parties produisent des titres émanant d'un même vendeur c'est l'acte le premier transcrit qui l'emporte. Lorsque les deux parties produisent des titres de vendeurs différents, ce n'est pas forcément le titre le plus ancien qui l'emporte. Il appartient aux tribunaux d'apprécier la valeur des documents et les circonstances de la cause² et uniquement lorsque la possession du défendeur n'est pas suffisamment caractérisée. Si la possession du défendeur

¹ Cour de Cassation, Chambre civile, 22 juin 1869, S. 1864.I.349, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 350.

² Cour de Cassation., Chambre civile, 12 novembre 1907, S. 1910.I.388 cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 350.

est certaine, elle l'emporte. On ne tient plus compte des titres opposés qui se neutralisent. C'est la possession actuelle qui crée une présomption que le Tribunal retient. Dans les quatre cas classiques le cadastre n'a aucun rôle à jouer comme moyen de preuve du droit de propriété. Mais, il intervient dans un cinquième groupe de cas. Lorsque le demandeur a la possession, il l'emporte suivant les principes rappelés ci-dessus. Mais, si ni le demandeur ni le défendeur ne sont en possession utile, le tribunal ne peut juger qu'en comparant la valeur respective des différentes présomptions qui lui sont soumises. C'est alors que le cadastre intervient car il constitue souvent une présomption qui emporte la conviction du juge¹.

Par exemple : « Si l'on ne peut attacher aux énonciations du cadastre la valeur d'un titre, il convient, en l'absence de tout titre et de preuves contraires, de considérer ses indications comme des renseignements utiles pour établir la preuve de la propriété et, par suite, d'en faire découler une présomption grave à l'appui de cette preuve² ». « Si les indications du cadastre ne sont pas à elles seules suffisantes pour résoudre les contestations relatives à la propriété, elles peuvent toutefois être invoquées à titre de présomption simple à défaut de titres ou de prescription acquisitive³ ». « En l'absence de tout titre ou possession utile, les juges peuvent admettre comme preuve de propriété, en faveur de l'une des parties, même de celle qui ne détient pas l'immeuble, les énonciations du cadastre⁴ ». « Le droit de propriété peut être prouvé à l'aide de présomptions tirées, notamment, d'actes et de faits anciens, ainsi que des énonciations du cadastre⁵ ».

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 350.

² Lyon, 25 avril 1891, *Moniteur Lyon*, 30 juin 1891, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 350.

³ Toulouse, 13 juillet 1904, S. 1905.2.69, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 350.

⁴ Besançon, 29 juillet 1912 cité par (Albert) LEY, Op. cit., pp. 350-351.

⁵ Paris, 26 mars 1930, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 351.

La Cour de cassation a confirmé cette jurisprudence dans différents arrêt dont celui du 27 mai 1936 : « attendu que dans une action en revendication immobilière, lorsque aucune des parties n'invoque un titre comportant par lui-même force probante, le demandeur doit l'emporter, s'il peut se prévaloir des présomptions meilleurs et plus caractérisées que celles dont se réclame le défendeur, que dès lors, en se fondant, pour faire droit à la demande, sur la valeur et la portée des présomptions tirées des énonciations du cadastre, comparativement supérieures à celles qu'opposaient à cette demande les consorts X..., la Cour d'appel a légalement justifié sa décision¹ ».

Parfois, la Cour de Cassation est allée plus loin en attachant à l'inscription sur la matrice cadastrale une valeur de présomption absolue de propriété, notamment en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. On cite le cas d'une indemnité d'expropriation versée au mari inscrit sur la matrice cadastrale alors qu'il s'agissait d'un bien propre de la femme. Sur réclamation de celle-ci un arrêt du 16 août 1865 de la Cour de cassation lui donna tort. « Cet arrêt porte textuellement qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, celui-là est légalement réputé propriétaire dont le nom est inscrit sur la matrice cadastrale² ».

Le rôle et l'importance du cadastre est indéniable. C'est un complément indispensable du livre foncier. La Côte d'Ivoire s'est fortement inspirée de l'histoire cadastrale française pour créer son cadastre.

¹ Gazette du Palais, 1937.I.814 cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 351.

² TREMOULET, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 351.

B : Le cadastre foncier ivoirien depuis 1900

La Côte d'Ivoire va retenir les leçons tirées des travaux de la commission extra-parlementaire française du cadastre du 30 mai 1891 pour mettre progressivement en place son cadastre. En effet, les décrets fonciers des 20 juillet 1900, 24 juillet 1906 et 26 juillet 1932 sont les textes qui vont progressivement créer le cadastre ivoirien. L'expression cadastre n'est pas employée par le décret foncier du 20 juillet 1900 créant en Côte d'Ivoire un régime foncier basé sur la publicité réelle. Mais, ce texte crée indirectement un cadastre foncier partiel puisque l'article 15 dudit décret dispose qu'à chaque titre foncier doit correspondre un plan de délimitation qui est approuvé par l'ordonnance d'immatriculation prise lorsqu'il n'y a pas de litige ou par le jugement d'immatriculation qui intervient lorsqu'il existe des oppositions. L'autorité judiciaire reconnaît à la fois les droits portant sur un terrain et ses limites définies par le plan qui sont opposables à tout tiers. L'immatriculation de proche en proche d'un secteur donné aboutit automatique à la création d'un cadastre foncier complet¹.

Le décret foncier du 24 juillet 1906, applicable à toute l'A.O.F. n'utilise pas non plus l'expression de cadastre, ni l'instruction du 26 octobre 1906. Cette instruction rappelle que l'organisation du régime foncier de l'immatriculation doit avoir un « véritable caractère de service public » et qu'il convient « de faire disparaître tout ce qui aurait pu lui donner l'apparence d'un service fiscal »... « L'instruction tend à satisfaire l'intérêt public et non le Trésor ; aussi l'accomplissement des formalités doit-il avoir lieu aux frais du public et cependant sans bénéfice pour le Trésor ». « Toutes les dispositions devaient donc tendre à réduire les dépenses au minimum² ». L'expression cadastre est utilisée pour la première fois dans l'arrêté du 26

¹ (Albert) LEY, op. cit., p. 358.

² Circulaire du 26 octobre 1906, B.O.A.O. F., 1906, p. 1049 cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 358.

octobre 1906 portant modalités d'application du décret foncier du 24 juillet 1906. Son article 37 dispose qu'au fur et à mesure de l'exécution du bornage et de la vérification des plans fournis à l'appui des demandes d'immatriculation, il est établi des tableaux d'assemblage destinés à recevoir le report successif des plans particuliers, rattachés aux points de triangulation, en vue de la « constitution progressive du cadastre¹ ». La circulaire générale du 23 août 1916² relative aux obligations des géomètres détachés à la Conservation Foncière signale également que le Service de la Conservation donne l'assiette de la propriété privée et permet la constitution progressive du cadastre. Le décret du 26 juillet 1932 qui se substitue au décret du 24 juillet 1906 et qui est resté en vigueur jusqu'en 1998, ne comporte que peu de modification. Ses modalités d'application sont définies par l'arrêté du 15 avril 1933 dont l'article 38 reprend l'idée du décret de 1906 de « constitution progressive du cadastre ».

Ainsi, le cadastre est-il considéré par ces trois décrets fonciers successivement applicables en Côte d'Ivoire comme le résultat de l'immatriculation de proche en proche jusqu'à immatriculation de toutes les parcelles d'un secteur donné. Malheureusement cette immatriculation de toutes les parcelles d'un secteur donné ne pouvait se réaliser que très lentement étant donné que l'immatriculation était facultative et ne devenait obligatoire d'après ces trois textes qu'en cas d'octroi de concession définitive ou en cas de passage d'un terrain du régime du droit coutumier à celui du droit civil³. Le caractère facultatif de l'immatriculation ne permettait pas de réaliser rapidement le cadastre foncier.

¹ (Albert) LEY, op. cit., p. 358.

² J.O.A.O.F. du 30 septembre 1916, p. 358.

³ (Albert) LEY, op. cit., p. 359.

Toutefois, le décret du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en A.O.F. et A.E.F. prévoyait comme le mentionne l'exposé des motifs l'aménagement d'une procédure permettant d'établir, par secteurs successifs, le cadastre des communes de plein exercice et autres centres urbains. Cette procédure est organisée par les articles 8, 9 et 10. L'article 8 dispose que : « dans les communes de plein exercice, les communes mixtes et les centres urbains érigés ou non érigés en communes et sous condition que ces communes ou centres urbains aient été dotés d'un plan d'urbanisme d'intérêt général ou local, il peut être prescrit de procéder par secteur successifs à l'immatriculation systématique et obligatoire de tous les droits fonciers en vue de l'établissement du cadastre de chaque secteur ». Ce texte constitue la première disposition permettant de réaliser un cadastre complet¹.

Mais, aujourd'hui des voix se lèvent pour contester l'utilité ou la nécessité de la création d'un cadastre. En effet, l'expérience historique prouve que la création de la propriété n'a eu nul besoin d'un cadastre. Dans aucun des vieux pays européens, l'instauration de la propriété n'a été précédée de l'instauration d'un cadastre. On peut même citer le cas de l'Angleterre qui, à proprement parler, ne possède toujours pas d'enregistrement cadastral des propriétés. La majeure partie du territoire d'un pays comme la Grèce ne possède pas non plus de cadastre sans que cela empêche la propriété d'y exercer tous ses droits². Un système cadastral n'a évidemment de sens que si les droits de propriété y sont non seulement convenablement consignés mais aussi tenus à jour de façon régulière et précise³.

¹ Ibidem.

² (Joseph) COMBY, *La gestion de la propriété*, in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?*, Paris, Karthala-Coopération Française, 1998, p.697.

³ (Jean-Philippe) PLATTEAU, *Un analyse des théories évolutionnistes des droits sur la terre*, in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?* Paris, Karthala-Coopération Française, 1998, p. 127.

Paragraphe 2 : L'institution des actes notariés obligatoires

On insistait souvent sur la nécessité d'un encadrement technique des planteurs. On le pratiquait beaucoup. Les planteurs recevaient de nombreux et précieux conseils de la part des ingénieurs agricoles en matière de technique culturale. Mais le planteur ne recevait aucun conseil lorsqu'il s'agit par exemple de rédiger un acte de vente ou d'affectation hypothécaire. Il était obligé de prendre lui-même l'initiative de la rédaction des actes ou de s'en remettre à des agents d'affaires souvent guère plus compétents que lui. Il résultait de cette pratique des actes sous seing privé de multiples litiges provenant des interprétations divergentes soit des textes rédigés, soit des intentions des parties. C'est ainsi qu'un contrat de vente d'immeuble a pu être interprété par l'une des parties comme un contrat de gérance d'immeuble avec paiement d'avance de loyer. Une mise en gage hypothécaire a pu être considérée comme une vente¹. L'absence de justification des origines de propriété crée des difficultés encore plus graves. C'est ainsi qu'un acheteur a cru devenir propriétaire par un acte sous seing privé en bonne et due forme avec signatures légalisées, alors qu'en fait, le vendeur n'était que locataire et ne faisait que céder sa place de locataire et non un droit de propriété. Il fallait, pour trouver une solution à ce genre de problème du désordre créé par le fonctionnement du régime foncier, déterminer qui en était le principal responsable, ou les textes fondamentaux, ou les procédures administratives. Il fallait d'abord isoler le problème de la forme défectueuse des actes puis le résoudre en interdisant des actes sous seing privé. Enfin, il fallait examiner si d'autres procédures doivent être modifiées au cas où cette première réforme n'aurait pas donné satisfaction².

¹ (Albert) LEY, op. cit., p. 406.

² Ibidem.

Ce problème de la forme des actes soit notarié, soit sous seing privé, se situe dans le cadre plus général du problème de l'encadrement juridique des particuliers.

A : L'évolution du formalisme ivoirien en matière de régime foncier

La plupart des auteurs admettent actuellement qu'un régime foncier ne peut fonctionner efficacement sans actes notariés obligatoires ce qui constitue un retour à plus de formalisme dans la vie juridique contractuelle depuis le Code civil de 1804 qui, prévoyant, en son article 1134, que les « conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites », n'exigeait par ailleurs aucune forme particulière, sauf, contradictoirement, en matière d'hypothèque et de donation où il exigeait, dans la rédaction primitive de l'article 2127, un « acte passé en forme authentique devant deux notaires ou devant un notaire et deux témoins » pour les hypothèques et, d'après l'article 931, un acte passé devant un seul notaire pour les donations¹.

Pour comprendre le formalisme en matière de régime foncier en Côte d'Ivoire, il faut nécessairement remonter dans l'histoire du formalisme français, car le formalisme ivoirien a été fortement inspiré par le formalisme français.

a : L'évolution de la forme des actes en France

La forme des actes en France tire sa source du droit romain. En effet, dans le droit romain primitif les transferts se faisaient toujours suivant un cérémonial solennel et public, soit par « *la mancipation* » soit par « *l'in jure cessio* ». Ces modes solennels de transfert ont été remplacés peu à peu par la

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 411.

forme plus simple de la tradition, remise matérielle de l'objet vendu. Mais cette « *traditio* » ne transfère la propriété que s'il y a une « *justa causa traditionis* », par exemple une vente ou toute autre convention portant engagement de transfert. Une vente comporte donc toujours deux éléments, d'une part, un contrat solennel comportant l'engagement de transférer un bien, d'autre part, la réalisation de cet engagement par la « *traditio* »¹. Dans ce système « la volonté est à elle seule impuissante à faire passer une chose du patrimoine de l'aliénateur dans le patrimoine de l'acquéreur, il faut nécessairement que cette volonté se manifeste extérieurement par un acte solennel ou matériel qui consiste dans l'emploi de l'un des trois procédés mis à la disposition des intéressés... » (*mancipatio, in jure cessio, traditio*). Cette nécessité d'une double solennité pour arriver à un transfert de la propriété résulte de la théorie juridique du droit romain classique d'après lequel un contrat ne peut être constitutif d'un droit réel, mais seulement générateur d'une obligation de transfert, lequel doit intervenir en deuxième étape et constitue l'exécution de l'engagement de transfert². La *traditio* se réalise à l'origine dans la conception matérialiste, par une « appréhension physique de la chose »³. Puis, la *traditio* s'est dématérialisée en devenant *traditio longa manu*, puis *traditio brevi manu* et enfin *species traditionis*. Finalement, la *traditio* a complètement disparu, se confondant avec la convention de vente suivant la formule « *etiam sine traditione nuda voluntas domini sufficit ad rem transferendum* »⁴.

Le moyen âge, avec l'influence des coutumes germaniques, marque un retour aux formes solennelles des transferts par la saisine seigneuriale ou l'insinuation sur un registre fiscal ou le nantissement sur un registre des

¹ Idem. P. 412.

² HUBRECHT, *Manuel de droit romain*, éd. 1943, tome III, p. 112, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 412.

³ CHERING, *L'esprit du droit romain*, éd. 1967, tome III, p. 121, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 412.

⁴ DIGESTE, livre 41, titre 1^{er}, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 412.

greffes de justice ou l'appropriance par bannies. Ensuite réapparaît une lente dématérialisation de la *traditio*. Déjà, au début du XVe siècle, avec la renaissance du droit romain, se retrouve la *traditio* du Code justinien, c'est-à-dire la *traditio* dématérialisée jusqu'à devenir une fiction, une simple clause de style dans les actes. Finalement, la convention elle-même joue le rôle de *traditio*¹.

Sous la Révolution, une loi du 9 Messidor an III, a créé un système de publicité réelle inspiré de la loi prussienne du 20 décembre 1783 à laquelle le public et les praticiens n'étaient pas habitués et où la tradition était constituée par la publicité sur un livre foncier. Reçu dans l'indifférence, cette loi a vu son application suspendue par la loi du 28 Vendémiaire an V. La loi du 11 Brumaire an VII utilise le système plus connu des pays de nantissement qu'il étend à l'ensemble du territoire national et qui comporte une publicité personnelle : « les actes translatifs doivent être transcrits, d'après l'article 26, sur les registres du bureau de la Conservation des Hypothèques..., jusque là ils ne peuvent être opposés au tiers... ». Mais, ces deux textes, loi du 9 Messidor an III comme loi du 11 Brumaire an VII, ne comportent aucune disposition relative à la tradition. Il faut en déduire qu'elle est maintenue et que la transcription sur un registre n'est qu'une formalité de plus, de sorte que trois formalités sont dorénavant exigées, convention, tradition et transcription².

Pourtant, contrairement à POTHIER, DOMAT considérait déjà que la vente transfère la propriété parce qu'elle comporte le consentement du vendeur à la prise de possession, de sorte que la tradition n'apparaît plus nécessaire que pour la délivrance du bien. Hors de France, les juristes

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 413.

² Ibidem..

CROTIUS, PUFENDORF et BUNLAMAQUI, de l'Ecole du Droit de la nature et des gens ont développé la même idée d'après laquelle la volonté était suffisante pour transférer la propriété sans qu'il soit nécessaire de recourir à la formalité supplémentaire de la tradition. Le déplacement de la propriété ne peut être assuré d'après ces auteurs, que par un « acte intellectuel » de consentement et non par une tradition. Celle-ci ne peut avoir pour objet que de transmettre la possession, c'est-à-dire un pouvoir de fait¹.

Le Code civil a repris cette idée en proclamant dans l'article 1138 « que l'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes. Elle rend le créancier propriétaire... dès l'instant où elle a dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite ». C'est le retour au droit du bas-empire romain et à la formule « *nuda voluntas domini sufficit ad rem transferendam* ». C'est le principe du transfert *solo consensu*. Le Code civil est allé plus loin encore. En supprimant la tradition il a également supprimé la publicité des transferts immobiliers, estimant que « le système de publicité est une interdiction aux familles de garder le secret de leurs affaires... secret qui a toujours été regardé comme un des principaux droits de la liberté individuelle².

En ce qui concerne les contrats de transferts immobiliers, les actes sous seing privé de l'article 1322 sont admis. D'après l'article 2127, par contre, « l'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte passé en la forme authentique devant deux notaires ou un notaire et deux témoins ». La procuration à l'effet de consentir une hypothèque doit également être donnée en la forme authentique sinon l'hypothèque constituée est nulle. Les donations, d'après l'article 939, doivent être passées devant notaire³. La

¹ Ibidem.

² Idem., p. 414.

³ Ibidem.

réforme de la loi du 23 mars 1855 qui constitue, en matière de publicité foncière, un retour à la loi du 11 Brumaire an VII n'a rien modifié en ce qui concerne la liberté des actes sous seing privé pour les transferts de propriété. Il a fallu attendre un décret-loi du 30 octobre 1935 pour que, sans exiger la forme authentique, les actes sous seing privé ne soient admis à la transcription qu'après leur dépôt au rang de minutes d'un notaire. Une réponse ministérielle du 18 mars 1938 a précisé qu'un dépôt simple, fait par une seule des parties et sans certification d'écriture ou de signature, suffit pour permettre la transcription d'un acte sous signatures privées. Cette disposition a été critiquée car « l'acte privé... porte dans ses flans le germe de l'insécurité. Son admission pure et simple à la formalité est destructive de l'idée même de publicité » et parce que « la valeur d'une publicité est fonction de la valeur du titre soumis à la formalité »¹.

Le décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière a mis fin à ces critiques en exigeant la forme authentique des actes sujets à publicité foncière. Toutefois, l'article 68 du décret du 14 octobre 1955 admet que des actes sous seing privé peuvent être authentifiés par un dépôt effectué par toutes les parties, au rang des minutes d'un notaire avec reconnaissance d'écriture et de signature. Une telle disposition paraît dangereuse car il est souvent difficile de rattraper les erreurs des actes sous seing privé.

En Côte d'Ivoire, la même évolution peut être constatée. Car, on est parti de l'absence totale de formalisme des actes d'après le Code civil pour aboutir à l'exigence des actes notariés par le décret du 16 avril 1964.

¹ NAVARRE, *De l'authenticité nécessaire pour la publicité de transmissions immobilières*, thèse Montpellier, 1924, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 414.

b : L'évolution de la forme des actes en Côte d'Ivoire

L'arrêté du 5 novembre 1830 promulguant le Code civil au Sénégal et dépendance a eu pour effet d'introduire l'absence de formalisme en matière de conventions immobilières. Cet arrêté est même allé plus loin que le Code civil puisqu'il admet la preuve testimoniale, quelle que soit la valeur de l'objet des conventions dès que l'une des parties est illettrée. Cette disposition a été étendu automatiquement à la Côte d'Ivoire dès son rattachement au Sénégal en 1843, bien que la réglementation applicable au Sénégal n'ait été étendue formellement à la Côte d'Ivoire que par le décret du 16 novembre 1896¹. Le problème du formalisme des actes s'est à nouveau posé lorsque le décret du 1^{er} octobre 1897 est revenu à l'exigence du Code civil de 1804 de preuve écrite après les déboires de la preuve par témoins. Il restait à préciser la forme de la preuve écrite. Les actes notariés ne pouvaient être rendus obligatoires étant donné la rareté des notaires établis seulement dans les grands centres. Quant aux actes sous seing privé, ils avaient donné lieu à autant de déboires que la preuve testimoniale².

Le décret du 20 juillet 1900 portant création en Côte d'Ivoire d'un régime foncier basé sur la publicité réelle dans un livre foncier a trouvé une solution intermédiaire de l'acte sous seing privé auquel est conféré une authenticité partielle. En effet, l'article 44 dispose que les actes sous seing privé présentés à l'appui d'une demande d'inscription doivent comporter la légalisation des signatures dans la forme ordinaire. En outre, si les parties ne savent, ou ne peuvent signer, la reconnaissance de l'écrit a lieu devant les autorités chargées de la légalisation des signatures, en présence de deux

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 415.

² Ibidem.

témoins sachant signer et ayant la capacité nécessaire pour contracter. À défaut de légalisation, le Conservateur refuse l'inscription¹.

Le décret foncier du 2 mai 1906, compte tenu de l'inexistence de notaire, va proposer la solution des actes sous seing privé partiellement authentifiés par l'Administration. Cette forme d'acte était prévue pour les conventions coutumières. Mais l'article 6 étend son application aux actes à publier au livre foncier lorsque les titulaires de droit sont de statut coutumier. L'acte pouvait être rédigé par un particulier mais, doit être ensuite présenté à l'autorité administrative par toutes les parties accompagnées de témoins. L'autorité administrative après vérification appose une formule d'affirmation au bas de l'acte. Mais quelle valeur faut-il reconnaître à un tel acte revêtu d'une telle formule d'affirmation. L'instruction d'application du 19 octobre 1906 précise qu'il n'a pas été dans l'intention du législateur de « demander l'attribution aux écrits visés par les Administrateurs de la valeur de l'acte authentique de notre droit civil ». Mais il faut reconnaître que le décret du 2 mai 1906 fait un pas très important sur le chemin de l'établissement d'actes plus sécurisé. L'acte qu'il prévoyait n'est pas un acte sous signature privée ordinaire, mais « reconnu » ou « légalement tenu pour reconnu » d'après l'article 1322 du Code civil².

Le décret foncier du 24 juillet 1906 va proposer une autre procédure. En effet, l'article 107 de ce texte dispose que lorsque les actes à publier au livre foncier revêtent la forme d'actes sous seing privé, ils doivent être « revêtu d'une mention inscrite par le Maire et le représentant de l'autorité française, assisté, s'il y a lieu, d'un interprète confirmant l'identité des parties, la liberté de leur consentement et l'authenticité de leurs signatures. La signature du

¹ Ibidem.

² (Albert) LEY, Op. cit., pp. 416- 417.

magistrat ou fonctionnaire est, à son tour, soumise à la légalisation du Président du Tribunal ou du juge de paix à compétence étendue ». Cette disposition va moins loin que le décret du 2 mai 1906 qui exigeait en plus la vérification de la compréhension par les parties des obligations qu'ils souscrivaient. L'instruction d'application du 26 novembre 1906 a comblé cette lacune en proposant dans la formule de certification de préciser que les signatures ont été inscrites « en pleine liberté et connaissance de cause ». L'administration certifie donc par cette formule que les parties ont une pleine compréhension des dispositions de l'acte¹. C'est dire que les actes sous seing privé ne sont pas admis à la publicité foncière en tant que tels comme cela a été admis en France par la loi du 23 mars 1855, puis par le décret-loi du 30 octobre 1935 qui ne prévoit qu'un dépôt simple au rang des minutes d'un notaire. Il faut qu'ils soient, préalablement à leur publication, revêtus, d'un « caractère d'authenticité suffisant pour permettre de les déclarer opposables aux tiers »².

La réforme du régime foncier par le décret du 26 juillet 1932 à lui aussi exigé des actes sous seing privé un « certain » caractère d'authenticité mais avec beaucoup moins de rigueur. En effet, l'article 132 de ce décret constitue un net recul par rapport aux dispositions antérieures. Lorsqu'aucune des parties à l'acte n'est de statut coutumier, il n'exige qu'une légalisation de signatures par l'autorité administrative, la signature du fonctionnaire étant à son tour légalisée par le Président du Tribunal. Il n'y a donc aucun contrôle ni de la liberté du consentement ni de la compréhension de l'acte. Par contre, lorsqu'une au moins des parties est de statut coutumier, les actes doivent être revêtus d'une mention inscrite par le Maire ou le représentant de l'autorité française, assisté s'il y a lieu d'un interprète, certifiant l'identité des parties, la

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 420.

² Ibidem.

liberté de leur consentement et l'authenticité de leurs signatures. Or, il a été constaté qu'il y a autant de litiges sur l'interprétation des actes entre personnes de statut civil, donc lettrées en principe, qu'entre personnes non lettrées de statut coutumier. L'absence de vérification de la compréhension de l'acte qu'il s'agisse de parties de statut civil ou de statut coutumier, n'a pu que créer de graves litiges. La situation c'est aggravée d'autant plus que dans la pratique les dispositions de l'article 132 ont été interprétées en distinguant entre les parties suivant qu'elles sont lettrées ou non, au lieu de les distinguer d'après leur statut. Seules les personnes non lettrées étaient en fait soumises à l'attestation de la liberté de consentement. Bien plus, on a fini par appliquer à toutes les parties de statut coutumier la légalisation simple des signatures sans certification de la liberté de leur consentement. Les litiges d'interprétation des actes se sont alors multipliés. Il fallait donc trouver une solution d'où l'obligation de la forme notariée des actes soumis à publicité foncière. Ce fut l'œuvre du décret du 16 avril 1964¹.

B : L'intervention du notaire en droit foncier ivoirien

Les actes sous seing privé ont entraîné tellement de litiges que partout en Europe où il existait un livre foncier, les actes devaient revêtir obligatoirement la forme authentique. DOUBLIER signalait déjà en 1952, que « cette pratique des actes sous seing privé est déplorable. Les actes sont parfois mal rédigés, contradictoires ou obscurs. D'autre part, malgré la légalisation des signatures prévue par l'article 132, le bénéficiaire du contrat n'a pas de garantie absolue ; la responsabilité pécuniaire du législateur n'étant pas engagée comme le serait celle d'un notaire². Il apparaît donc préférable de

¹ (Albert) LEY, Op. cit., pp. 420-421.

² Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°100 du 9 avril 1998, Z. C/ Maître M. Kouassi, notaire, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Arrêts de la Cour Suprême, Chambre Judiciaire n°2, 2000, p.42-45 : dans

donner aux notaires, comme en France, le monopole de tout acte entraînant une formalité à la conservation et des procurations qu'il aura nécessitées. Cette exigence n'était pas possible jusqu'à maintenant, car beaucoup de contractants auraient dû parcourir des milliers de kilomètres avant de trouver un notaire. Il n'en est plus de même aujourd'hui où la multiplication des Justices de Paix à compétence étendue doit permettre à tous de trouver, à peu de distance, à défaut d'un notaire, un greffier-notaire, dont les prérogatives sont identiques. Le moment est donc venu d'apporter aux transactions immobilière, par l'intervention obligatoire d'un notaire, la clarté et la sécurité indispensable à une vie économique en plein développement¹ ».

L'évolution vers l'obligation des actes notariés s'est faite lentement à partir de 1952. Mais les questions fondamentales qui se posaient sont : Pourquoi recourir à l'acte notarié ? Est-ce que c'est une solution définitive aux litiges relatifs aux transactions foncières ? En effet, en matière de fonctionnement du régime foncier, l'intervention du notaire comporte des avantages et pour l'Administration et pour les usagers. Pour l'Administration et spécialement pour le Service de Conservation Foncière, le notaire constitue un interlocuteur valable, crédible auquel il est possible d'exposer facilement les motifs d'acceptation ou de rejet des actes à publier. Auparavant, les agents de la Conservation Foncière se voyaient obligés de passer des heures à faire aux particuliers des cours de droit notarial. Cette solution était possible à une époque où il existait quelques centaines de dépôts par an. Elle n'est plus possible avec le rythme économique actuel qui nécessite des milliers de dépôts par an. Les rejets doivent pouvoir se faire par une simple phrase immédiatement comprise par le spécialiste qu'est le notaire. Auparavant, les

cette espèce le notaire a été condamné à payer des dommages-intérêts pour avoir manqué aux règles de sa profession causant ainsi un préjudice à son client.

¹ DOUBLIER, Op. cit., éd. 1952, p. 174.

actes sous seing privé étaient souvent rejetés à plusieurs reprises pour des erreurs multiples. Les particuliers en étaient outrés croyant voir dans les exigences du Livre Foncier des exigences byzantines assorties d'un juridisme d'un autre âge qui constitue un obstacle au développement, alors qu'il s'agissait la plupart du temps d'une méconnaissance des aspects les plus élémentaires du droit foncier¹. Le gain de temps par l'économie des discussions avec les particuliers a permis d'augmenter le nombre de titres fonciers produit par an².

L'intervention du notaire en matière de rédaction des actes relatifs aux transactions immobilières a également un grand avantage pour les particuliers. Ces derniers sont en effet débarrassés de tous les problèmes de procédure ce qui leur permet de consacrer tout le temps, toute leur attention et toute leur énergie aux opérations de développement économique. L'importance de l'intervention du notaire est résumée dans les propos d'un Secrétaire d'Etat français lors d'un débat à l'Assemblée Nationale Française : « l'intervention dans tous les cas, d'un notaire responsable est une garantie pour les parties et doit permettre que les expéditions et extraits publiés soient complets, clairs et exacts, qualités indispensables à la constitution dans l'intérêt des usagers d'une bonne documentation foncière »³.

Débarrassant les particuliers des problèmes de procédure, réalisant ainsi un encadrement juridique efficace, l'intervention obligatoire des notaires crée ainsi une sécurité juridique indispensable au développement économique. Alors que « l'acte privé...porte dans ses flancs le germe de l'insécurité. Son

¹ (Albert) LEY, Op. cit., pp. 426.

² De 36 titres fonciers par an à celle de 1491 titres fonciers par an, soit une augmentation du nombre de dossiers au coefficient 40 en augmentant le personnel qu'au coefficient 4, soit une augmentation du rendement au coefficient 10. (Albert) LEY, Op. cit., pp. 426.

³ J. O. Français, Débats Assemblée Nationale, 19-04- 1956, p. 1365 ; Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°023/09 du 15 janvier 2009, ayant droit de feu D.A..A. C/ D.W.C., Actualité juridique (A.J.) n°80/2014, p. 324.

admission pure et simple à la formalité est destructrice de l'idée même de publicité »...car « la valeur d'une publicité est fonction de la valeur du titre soumis à la formalité ¹».

La mission du notaire est de protéger la vie contractuelle², de conditionner l'initiative, de lui conférer la légitimité, de la doter des privilèges du droit et de la mener jusqu'à sa réalisation, c'est-à-dire au seuil de l'économie ... « le droit notarial accompagne la création de richesses, il décante au nom de l'État les initiatives... ». Le notaire réalise une harmonisation entre la nature des choses et la législation en vigueur par la rédaction des contrats qui interviennent après clarification des situations juridiques en matière d'identification des personnes et des biens. « Le contrat s'inscrit alors sans heurt dans la vie économique »...comme moyen d'atteindre un but précis, par un itinéraire juridique étudié ; « il est replacé dans sa finalité et donc son utilité. Il ne doit pas être redouté par l'industrie et ne doit pas être considéré comme facteur de retard ou d'embûches, il devient au contraire facteur de sécurité. L'activité économique aime autant la sécurité qu'elle est faite de risques »³. C'est pourquoi monsieur Lapeyre conclut que : « L'investisseur accepte l'aléa économique car c'est celui de sa spécialité, il n'accepte pas l'aléa juridique...l'investisseur ne peut pas adopter un itinéraire dont les solutions risquent d'être interprétées par les tribunaux, surtout si l'on n'est pas de la nationalité du pays où l'on investit. Un investisseur n'achète pas un procès ». C'était bien souvent le cas en Côte d'Ivoire avant l'obligation des actes notariés⁴.

¹ NAVARRE, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 427.

² Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°624 du 13 novembre 2003, Zarour Gassane C/ Moustapha Haidar, Actualité Juridique (A.J) n°50 /2005, p. 273.

³ (André) LAPEYRE, cité par (Albert) LEY, Op. cit., p. 433.

⁴ (Albert) LEY, Op. cit., p. 434.

Afin d'éviter l'insécurité foncière engendrée par la prolifération des actes sous seing privé qui, ne comportant aucune garantie des origines de la propriété, créaient de multiples litiges les transactions foncières privées vont être l'objet d'une réglementation progressive. D'abord, un décret du 16 avril 1964 interdit, en matière immobilière, les actes sous seing privé et fait obligation de recourir à des notaires ou greffiers. Le défaut de la forme authentique est sanctionné par l'impossibilité de faire publier aux livres fonciers les actes passés. Ensuite, la loi de finance de 1970 a déclaré les actes sous seing privé nuls de nullité absolue¹. Aussi, le décret du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières viendra renforcer cette interdiction des actes sous seing privés en matière immobilière. En effet, l'article 5 dudit décret dispose que : « Tous faits, conventions et sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous transferts d'impenses, tous baux d'une durée supérieure à trois ans, tous baux renouvelables par tacite reconduction, de même que tous baux renouvelés au profit du même bénéficiaire portant le droit d'occupation au-delà de trois ans, toutes procurations y relatives, toutes quittances ou cessions d'une somme équivalent à plus d'une année de loyers ou fermages non échus, tous actes sujets à publicité foncière, tous actes établis en vue de la constitution, de la modification, de la dissolution et de la liquidation des sociétés civiles de construction ainsi que toutes cessions de parts relatives auxdites sociétés, doivent être conclus et passés devant notaire² ». Les rédacteurs de cet article ont voulu saisir toutes les situations possibles où l'intervention du notaire est nécessaire en matière immobilière, pour donner à

¹ (Pierre) GONDO, *La question foncière en Côte d'Ivoire, dans le nouveau cadre juridique instauré par la loi n°98-750 du 23 décembre 1998*, Abidjan, INADES, 2000, pp. 13-14 ; Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°039 du 13 janvier 2011, Ayants droit de feu A. Malick C. C/ H. Moulaye, Actualité Juridique (A.J) n°77/2013, p.134.

² Article 5 du décret du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

l'acte concerné son caractère authentique et sécuriser les transactions¹. La Cour Suprême de Côte d'Ivoire a largement appliqué cette disposition². La sanction de nature civile qui consistait à déclarer l'acte sous seing privé nul et de nullité absolue, sera remplacée par une sanction pénale qui va d'une amende de 2000 à 72000, à un emprisonnement de 10 jours à 2 mois³, car la sanction civile s'est avérée insuffisante pour dissuader ceux qui recourent aux actes sous seing privés.

SECTION 2 : LA SIMPLIFICATION DES PROCÉDURES DANS L'ACQUISITION DES TERRES

Une interprétation de l'absence de textes réglementaires d'application du décret du 20 mai 1955 portant réforme foncière et domaniale aura pour effet de supprimer l'immatriculation foncière au nom des particuliers. Ainsi, l'État devient « le maître de la terre » et qui en assure la distribution aux citoyens. Cette pratique sera formalisée dans le décret foncier et domanial de 1971.

Paragraphe 1 : La suppression de l'immatriculation au nom des particuliers

La constitution des dossiers d'immatriculation étant assez complexe, il était très difficile pour les particuliers d'obtenir des documents utilisables. En effet, les dossiers étaient rejetés à de multiples reprises. Une réforme administrative viendra libérer les particuliers d'un tel fardeau réservant l'immatriculation au seul service des domaines qui la requiert dans tous les cas au nom de l'État. En effet, le décret du 20 mai 1955 portant réforme

¹ Cours Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°023/09 du 15 janvier 2009, ayant droit de feu D.A.A. C/ D.W.C., Actualité Juridique (A.J) n°80/2014, p.324.

² Cours Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°12 du 15 janvier 1998, Dame Z. C/ C., C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Arrêts de la Cour Suprême, Chambre Judiciaire n°1, 2000, p. 37. : Dans cet espèce, la haute juridiction déclare nulle et de nul effet une convention d'hypothèque qui aurait dû être passée devant notaire comme l'exigent les dispositions du décret n°64-164 du 16 avril 1964.

³ Article 7 du décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

foncière et domaniale a prévu, dans son article 4, une nouvelle procédure publique et contradictoire de constatation des droits coutumiers préalable à l'immatriculation. Les articles 1^{er} à 14 du décret d'application du 10 juillet 1956 définissent les formes et conditions de cette procédure. La circulaire ministérielle du 12 septembre 1957 relative à cette réforme foncière et domaniale a précisé qu'en application de ces nouvelles dispositions, l'ancienne procédure de constatation des droits coutumiers de l'article 90 du décret du 26 juillet 1932 a été supprimée, ledit article 90 ayant été abrogé implicitement par l'article 5 du décret du 20 mai 1955, lequel n'autorise l'immatriculation des terrains coutumiers qu'au vu de la nouvelle procédure de constatation des droits coutumiers. Les modalités de cette constatation ont été définies par les articles 1^{er} à 14 du décret d'application du 10 juillet 1956. La procédure devait être diligentée par une commission à créer suivant les directives données par l'article 5 du décret du 10 juillet 1956. Cette commission n'a jamais été créée. De même n'ont pas été pris les règlements locaux prévus au même article, précisant les conditions de mise en valeur que doit exiger cette commission¹.

Dans ces conditions il a été impossible de constater les droits coutumiers d'après cette nouvelle procédure. La difficulté résidant surtout dans le fait que la nouvelle procédure étant encore impraticable faute de textes d'application relatifs à la composition de la commission et aux conditions de mise en valeur exigées, l'ancienne procédure était de toute façon abrogée. L'Administration se trouvait donc devant un vide juridique. Elle en a conclu que l'immatriculation au nom des détenteurs coutumiers n'est plus possible, de sorte qu'il ne reste plus que la possibilité de l'immatriculation au nom de l'État, après laquelle le détenteur coutumier peut demander à l'État un titre de

¹ (Albert) LEY, Op. cit., p. 436.

concession provisoire pour le terrain qu'il occupe. Après mise en valeur constatée, il obtiendrait la concession définitive. Cette solution avait déjà été retenue par l'arrêté Faidherbe du 11 mars 1865¹.

On aurait pu penser que les détenteurs coutumiers formuleraient des objections à cette nouvelle procédure. Il n'en a rien été. Ils préfèrent au contraire tenir leurs droits fonciers de l'État plutôt que d'une procédure engagée par eux-mêmes. Cette conception est conforme à l'esprit du droit coutumier où l'individu ne prend pas lui-même possession de la terre ce qui serait un sacrilège, mais obtient l'autorisation du chef de la terre qui fait fonction de prêtre de la terre, lequel demande aux esprits de la terre l'autorisation de l'utiliser. Transposée en droit moderne cette conception fait du Chef de l'État, donc du Service des Domaines, le Chef Suprême de la terre qui procède aux répartitions dans l'intérêt de la collectivité nationale, dans le cadre du plan de développement économique².

La suppression de l'immatriculation au nom des particuliers a créé dans les procédures d'importants effets simplificateurs qui méritent d'être signalés. En effet, il était très difficile pour un particulier non expérimenté de constituer facilement et suivre, conformément à la procédure indiquée par l'article 90 du décret du 26 juillet 1932, un dossier de réquisition d'immatriculation. Jamais, il n'a été possible d'obtenir des particuliers l'ensemble de ces documents sans de multiples rejets qui étaient toujours ressentis comme des exigences vexatoires ou byzantines. La suppression de l'immatriculation au nom des particuliers a libéré ces derniers de ces exigences et les services administratifs de ces reproches. Les services administratifs eux-mêmes ont bénéficié des effets simplificateurs de la suppression de l'immatriculation au nom des

¹ Idem, p. 437.

² Ibidem.

particuliers¹. Désormais, l'État requérant l'immatriculation à son nom en vertu de l'article premier du décret du 15 novembre 1935, qui lui attribue la propriété des terres vacantes et sans maître, le Sous-préfet n'a plus à établir le certificat administratif de détention coutumière exigé par l'article 90 du décret foncier du 26 juillet 1932².

Il semble que l'Administration n'ait jamais été à son aise dans l'établissement de ce certificat administratif créé par l'article 65 du décret foncier du 24 juillet 1906. La difficulté provient du fait que l'Administration a un double rôle à jouer comme l'a rappelé la circulaire du 24 décembre 1924 du Gouverneur général de l'A.O.F. qui reconnaît l'existence de « divergences d'interprétation » et de « flottement »³. D'une part, « elle (l'Administration) exerce...vis-à-vis des autochtones une sorte de haute tutelle en vertu de laquelle elle les protège, les conseille au besoin et intervient dans la plupart des actes de leur vie civique. C'est à ce titre qu'elle garantit leurs droits par l'exercice de la justice et qu'elle est, dans l'espèce qui nous occupe, appelée à les constater par la délivrance du certificat susvisé ». D'autre part, « elle est chargée, en vertu du décret du 23 octobre 1904 de la gestion du Domaine privé de l'État et est susceptible en cette qualité, d'entrer en conflit avec ceux qu'elle a pour mission de défendre : d'où une confusion apparente de pouvoirs et d'obligations qui explique certaines incertitudes chez ceux qui cumulent les attributions que je viens de définir. Il est donc nécessaire que nous ayons une ligne de conduite qui démarque les points où cessent nos droits et où commencent nos devoirs, tant vis-à-vis de l'État que nous représentons que vis-à-vis des autochtones que nous administrons ⁴».

¹ Idem., p. 439.

² Ibidem.

³ Idem., p. 440.

⁴ Idem. p. 442.

L'Administration de façon générale et particulièrement le Service des Domaines a bénéficié de l'effet simplificateur de la suppression de l'immatriculation au nom des particuliers. En effet, toute entrée d'un terrain dans la vie juridique de droit écrit se faisant par l'immatriculation au nom de l'État en application des dispositions de l'article 1^{er} du décret du 15 novembre 1955 sur les terres vacantes et sans maître, le Service des Domaines n'a plus à surveiller comme auparavant des procédures engagées par les particuliers pour défendre les droits de l'État. Cette nouvelle procédure balaie toutes les difficultés qui embarrassaient l'Administration. Le Service de la Conservation Foncière est également une autre structure étatique qui a accueilli favorablement la suppression de l'immatriculation au nom des particuliers. Ainsi, il n'y a plus lieu de procéder à une vérification des éléments multiples figurant dans la réquisition d'immatriculation. L'absence de cette vérification fait gagner un temps considérable aux agents du Service de la Conservation Foncière. Les réquisitions d'immatriculation déposées par le Services des Domaines ne comportent pratiquement aucune vérification d'autant plus que d'après le dernier alinéa de l' article 92 du décret du 26 juillet 1932 « si la réquisition émane d'une autorité administrative et que le Conservateur ait des objections à formuler sur la régularité des titres produits ou invoqués il en fait part à l'autorité requérante. Celle-ci peut passer outre, mais, dans ce cas, elle doit confirmer la réquisition par écrit et substitue ainsi sa propre responsabilité à celle du Conservateur quant aux suites de l'immatriculation¹ ».

Cette méthode qui laisse l'initiative des immatriculations au Service des Domaines permet d'établir un programme d'immatriculation systématique au nom de l'État dans tous les secteurs où des investissements sont engagés dans

¹(Albert) LEY, Op. cit., p. 445.

le cadre du développement économique, notamment dans l'extension des villes. L'initiative laissée aux particuliers ne permet pas d'aboutir à un travail aussi systématique. DOUBLIER, dans son paragraphe de conclusion relatif à la simplification du régime foncier, constate que les particuliers « ne feraient pas immatriculer leur domaine, malgré tous les textes impératifs ». Et lorsqu'ils engagent eux-mêmes la procédure les incidents et les oppositions retardent le déroulement. « Si l'on demande l'avis d'un avocat ou d'un notaire », comme le fait DOUBLIER « il s'écrie instantanément avant d'avoir réfléchi à toute autre critique possible : c'est trop long¹ ».

Une autre pratique simplificatrice de l'Administration ivoirienne en matière d'immatriculation est de scinder la purge des droits de propriété de celle des droits d'usages. D'après l'article 122 du décret du 26 juillet 1932 le titre foncier est définitif et inattaquable. Pour purger les extensions des villes par exemple de tous droits des tiers, il faudrait donc lever en détail toutes les parcelles objet d'un droit d'usage coutumier, opération matériellement impossible devant l'insuffisance du nombre de géomètres disponibles. Aussi a-t-il été convenu avec les détenteurs coutumiers que l'immatriculation ne purgerait que les droits de propriété au sens du Code civil lesquels n'existent pas en droit coutumier. Il est possible ainsi de constituer pour l'extension des villes de vastes réserves foncières immédiatement disponibles sous forme de titres fonciers cessibles et hypothécables pour les investissements urgents². Le reproche de lenteur ne peut donc être fait par les investisseurs à la procédure d'immatriculation. Mais les droits d'usage ne sont purgés qu'au fur et à mesure de la prise de possession effective du terrain par l'Administration ou les investisseurs, ce qui n'intervient parfois qu'après plusieurs années. Le géomètre lève alors uniquement les parcelles coutumières touchées par

¹ Ibidem.

² Ibidem.

l'opération en vue de la signature d'un acte d'abandon des droits d'usage. La suppression de l'immatriculation au nom des détenteurs coutumiers a l'avantage supplémentaire de permettre d'échapper au problème très controversé de la possibilité d'immatriculer un terrain au nom des collectivités coutumières, lesquelles n'ont pas la personnalité morale. BOUDILLON refusait de l'admettre, comme le signalait GRACH. La cour d'appel de l'A.O.F., sans se prononcer sur la question de l'immatriculation, admet que les chefs traditionnels peuvent faire valablement opposition à une immatriculation puisqu'il s'agit d'un acte d'administration qui ne nécessite pas un mandat express, car l'immatriculation est également un acte d'administration¹.

La suppression de l'immatriculation au nom des particuliers, qui a été une interprétation heureuse de l'Administration des dispositions du décret foncier du 20 mai 1955 portant réforme foncière et domaniale, sera confirmée par le décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

Paragraphe 2 : la confirmation de la suppression de l'immatriculation au nom des particuliers

La pratique de l'immatriculation des terres coutumières au nom de l'État avant toute appropriation définitive des particuliers, qui a commencé avant la colonisation, sera poursuivie et confirmée après l'indépendance de la Côte d'Ivoire. En effet, le décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières viendra formaliser cette pratique. Selon l'article 3 « toute attribution d'un terrain rural est subordonnée à la formalité ci-

¹ C.A. A.O.F., 2/11/1954, Penant, 1, p. 18, cite par (Albert) LEY, Op. cit., pp. 447.

après...immatriculation du terrain au nom de l'État pour le purger de tous droits des tiers et garantir l'origine de la propriété¹ ».

Ainsi, la pratique qui consistait à supprimer l'immatriculation directe au nom des particuliers ; pratique née de l'interprétation des dispositions du décret foncier du 20 mai 1955, a trouvé un fondement légal. Les avantages de cette pratique cités plus haut, ont certainement milités en faveur de la prise de cette décision. Désormais, pour qu'un terrain rural soit attribuer provisoirement ou définitivement à un particulier, il faut que ce terrain soit immatriculer au préalable au nom de l'État. C'est l'État, étant reconnu comme propriétaire du terrain, qui va le céder à un particulier. L'État met donc la main sur les terres coutumières. Il est le seul distributeur de terre. Les détenteurs coutumiers ne sont donc pas reconnus comme propriétaires de leur terre. On nie ici leur qualité de propriétaire coutumier des terres. Les coutumes sont donc balayées du revers de la main ou du moins réduites à leurs plus simples expressions. En effet, selon l'article 2 : « Les droits portant sur l'usage du sol, dits droits coutumiers, sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit. Nul ne peut se porter cessionnaire desdits droits sur l'ensemble du Territoire de la République ». Ainsi, il n'est même plus possible à un détenteur coutumier de transmettre les terres de ses ancêtres à ses enfants ou à ses héritiers selon les traditions puisque les droits qu'il a sur ces terres sont strictement attachés à sa personne. La succession coutumière en matière foncière est désormais indirectement interdite. C'est dire que, si un détenteur coutumier de terre meurt sans avoir immatriculé ses terres, ces mêmes terres sont désormais sans maîtres, elles appartiennent donc à l'État qui est le propriétaire des terres non immatriculée ou sans maître. Ce qui est tout à fait le contraire de la tradition

¹ Article 3 du décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

où la terre appartenant à la famille, ne sortira jamais du patrimoine de celle-ci étant donné que la succession du chef de famille est toujours assurée, soit par son frère, son neveu ou son propre fils selon les traditions de chaque communauté.

C'est dans ce sens que la Cour d'Appel de DALOA, dans un arrêt rendu le 14 juillet 1999, a interprété les dispositions de l'article 2 du décret de 1971 dans un litige foncier. En effet, dans cette espèce, monsieur Yacouba Koné et ses frères exploitaient une plantation de deux (2) hectares de cacaoyers à Dribouo (Guibéroua) lorsqu'ils se sont heurtés à l'hostilité de Gougoua Dotché propriétaire terrien qui réclame leur déguerpissement de la moitié de la plantation soit un hectare et ceci après leur avoir vainement demandé de lui payer la somme de cent mille francs (100 000 F) représentant la valeur de cette parcelle. Devant le refus persistant de Yacouba Koné et consorts non seulement de payer mais aussi de délaisser la parcelle litigieuse, Gougoua Dotché a assigné le premier cité en déguerpissement devant le Tribunal civil de Gagnoa. Cette juridiction, par un jugement, a ordonné le déguerpissement de Yacouba Koné de la parcelle disputée. Ce dernier interjette appel au motif que son défunt père Méité Koné avait acheté des mains de Gougoua Dotché propriétaire terrien, deux hectares de forêts qu'il a mis en valeur en cacao culture. Il ajoute qu'après la mort de l'acheteur, Gougoua Dotché a fait payer aux fils qu'ils sont, la somme de cent mille francs (100 000 F) comme prix de la parcelle. Il ajoute encore qu'après avoir payé cette somme, Gougoua Dotché revient à la charge pour leur réclamer encore cent mille francs sous prétexte que c'était seulement un hectare qu'il avait vendu à leur père. L'appelant affirme que Gougoua Dotché a profité de l'ignorance de l'un de ses frères pour lui faire signer que c'est un hectare de forêt qu'il avait acheté à cent mille francs et non deux hectares. Gougoua Dotché résiste à ces arguments en soutenant pour sa part qu'il a effectivement vendu un hectare de forêt au père

de Yacouba Koné qui n'en a pas payé le prix jusqu'à sa mort en 1988. Il ajoute que ces fils qui lui ont succédé ont augmenté frauduleusement la superficie exploitée en y ajoutant un autre hectare qu'ils refusent de payer au prix proposé de cent mille francs (100 000 F). Il se dit dès lors fondé à demander le déguerpissement des occupants illégitimes de la parcelle litigieuse.

La Cour d'Appel de Daloa tranche le litige selon les motifs suivants : Considérant qu'il est constant que la parcelle litigieuse est un terrain rural sur lequel Gogoua Dotché propriétaire terrien exerçait des droits coutumiers ; or considérant qu'aux termes de l'article 2 du décret 71-74 du 16 février 1971 : « les droits portant sur l'usage du sol dits droits coutumiers sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit. Nul ne peut se porter cessionnaire desdits droits sur l'ensemble du Territoire de la République » ; que ces dispositions d'ordre public rendent nulle la prétendue vente qui aurait eu pour objet la superficie querellée ; qu'il s'en infère que c'est à bon droit que Gogoua Dotché sollicite le déguerpissement de Yacouba Koné et consorts qui ne peuvent se prévaloir de la vente nulle¹.

Cet arrêt de la Cour d'Appel de Daloa montre bien que, Yacouba Koné et ses frères n'ont pas pu hériter d'une terre qui n'avait pas été immatriculée, car les droits coutumiers que leur défunt père aurait pu revendiquer, ne s'auraient se transmettre à eux après sa mort. Mais, cette manière de procéder à la redistribution des terres, a un but précis, c'est non seulement « purger tous droits des tiers », mais également « garantir l'origine de la propriété ² ». Ici, l'État veut jouer un rôle de contrôle de la sécurité des transactions

¹ CA de Daloa, Chambre civile et commerciale, 14 juillet 1999, Gogoua Dotché contre Yacouba Koné.

² Article 3 du décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

foncières. C'est à l'État de purger les droits des tiers sur un terrain donné. Ce qui fait que, si un particulier veut faire immatriculer les terres sur les quelles il détient des droits coutumiers, il en fait la demande à l'État, et c'est l'État qui lui cédera les droits qu'il détient sur cette parcelle. Nous avons indiqué plus haut que cette procédure a rencontré l'assentiment des populations. Car elle est conforme à la philosophie africaine selon laquelle, c'est le chef de famille qui distribue les terres du domaine familial. L'État étant dirigé par le Chef de l'État, c'est donc le chef de tous qui donne la terre après avoir réglé tous les problèmes relatifs à la parcelle concernée.

Il faut signaler que par cette procédure l'État veut garantir l'origine de la propriété. En effet, l'un des problèmes les plus récurrents dans le domaine de la propriété foncière, c'est l'origine de la propriété. Par cette nouvelle procédure d'acquisition des terres, l'État veut être à l'origine de la propriété. L'État est désormais la source du droit écrit en matière foncière. Ainsi, la parcelle concernée entre dans la vie juridique par l'État qui en garantie l'origine. Les terres familiales étant des biens de toute une famille, voir même d'un clan, plusieurs personnes peuvent donc en réclamer la propriété, ce qui est source de conflits. Or, l'État par cette procédure administrative, va attester de l'origine régulière des terres attribuées à des particuliers. En effet, plus l'origine d'un bien immobilier est claire et régulière, plus l'acte juridique y afférent est efficace.

Malgré les efforts qui ont été fait pour simplifier les procédures afin que les particuliers fassent immatriculer leur terre, très peu de terre ont été effectivement immatriculées. Les populations ne trouvant pas la nécessité d'établir des papiers pour leurs terres, les terres de leurs ancêtres, les terres qu'elles ont toujours possédées et cultivées. Mais l'évolution de la société africaine en générale et la société ivoirienne en particulier, ne s'aurait s'accommoder d'une gestion toujours traditionnelle du domaine foncier. La

pression économique et le développement du pays répondent à des réalités qui ont leurs règles. La terre n'est plus selon la conception africaine une chose sacrée et inaliénable, mais une chose qui a une valeur marchande et qui fait l'objet de spéculation. La Côte d'Ivoire après l'indépendance devrait élaborer ses propres règles relatives à son domaine foncier. La première tentative pour trouver une solution au désordre existant par une loi, a échouée. La loi de 1963 n'ayant pas été promulguée, elle n'a pu déployer ses effets. Toujours dans la recherche de solution, les autorités politiques et législatives ivoiriennes vont s'accorder pour élaborer une autre loi. C'est la loi de 1998 sur le domaine foncier rural.

TITRE 2 :

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE À PARTIR DE 1998

La Côte d'Ivoire, pays essentiellement agricole, ne disposait pas d'une véritable législation foncière propre depuis son indépendance en 1960. Les textes qui s'appliquaient étaient d'inspiration coloniale française. Car le projet formulé en 1963, adopté par l'Assemblée Nationale, mais non publié, n'a pas été repris. La gestion du domaine foncier rural s'appuyait principalement sur les dispositions de différents textes de lois, de décrets et d'arrêtés de la période coloniale. Ces textes ont permis à certaines personnes d'accéder, en ce qui concerne leurs terres, à un statut de droit moderne. Elles ont pu obtenir des arrêtés de concession ou des baux emphytéotiques. La conséquence en est que la superficie globale concédée ou bénéficiant d'un titre d'occupation délivré par l'administration est de l'ordre de 1 à 2 % sur une superficie globale estimée à 23 millions d'hectares. Les concessions provisoires étaient accordées au vu de conclusions de non-opposition d'enquêtes diligentées par l'Administration. Ces enquêtes avaient pour but de constater qu'aucun droit réel ou coutumier n'était revendiqué sur la parcelle demandée. Dans la pratique, cela voulait dire que les différentes parties concernées étaient parvenues à un arrangement amiable. Seule une petite partie des terres était régie par le droit moderne¹.

La concession était donc le chemin d'accès à la propriété du domaine foncier rural. Peu d'agriculteur ont eu recours à cette procédure coûteuse et

¹ (Léon Désiré) ZALO, *Présentation et explication de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural*, in *Regards sur...LE FONCIER RURAL en Côte d'Ivoire*, Les Editions du CERAP, 2003, p. 13.

qui les aurait amenés à acheter à l'État une terre dont ils estimaient être les maîtres, même si le décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières ne leur reconnaissait pas cette qualité. La majorité des terres était régie par le droit coutumier, droit portant sur l'usage du sol, incessible. Mais dans la pratique, les détenteurs des droits coutumiers les cédaient, les louaient. Cela avait pour conséquence l'instabilité des exploitations, la précarité de certaines occupations, et, la faible garantie que constitue une exploitation agricole dont l'auteur n'est pas propriétaire du sol¹. Il y avait donc, juxtaposés, deux systèmes juridiques de gestion des terres qui sont contradictoires : le droit moderne et le droit coutumier instaurant une propriété à deux vitesses. La propriété au sens moderne du terme que l'on peut qualifier de droit absolu d'utiliser le bien approprié, de jouir de ses fruits et de le vendre. Elle est soumise au système de l'immatriculation au Livre Foncier. Une personne physique ou morale peut acheter une terre immatriculée par un acte authentique conclu devant notaire. Si la terre n'est pas immatriculée, celui qui veut la mettre en valeur peut obtenir de l'État, la concession provisoire. En mettant cette terre en valeur et en finançant le dossier d'immatriculation, le concessionnaire peut accéder à la transformation de sa concession provisoire en concession définitive.

Les droits fonciers coutumiers, quant à eux, sont reconnus par le décret n°71-74 du 16 février 1971 précité qui les définit comme droits d'usage du sol, personnels à ceux qui les exercent et incessibles. Ces droits coutumiers confèrent donc « des droits de propriété » limités, l'État se réservant la possibilité de faire valoir ses droits de préemption pour assurer une meilleure

¹ Idem., p. 14.

mise en valeur du domaine rural. En zone rurale, ces droits sont très largement dominants par rapport aux droits modernes de propriété¹.

Face à la coexistence ou au chevauchement de cette pluralité de normes et de règles aussi bien étatiques que coutumières, face au pluralisme institutionnelle, et suite à de nombreuses situations conflictuelles, l'État a opté pour une réforme de la loi foncière en vigueur, en vue de protéger les populations contre les risques et les opportunismes : une sécurisation foncière par la loi qui prendrait en compte les pratiques coutumières réelles, qui clarifierait les droits existants, pour ensuite les traduire dans un langage juridique... La Côte d'Ivoire initie d'abord le Plan Foncier Rural en abrégé PFR à la fin des années 80 ; c'est l'opération pilote qui envisageait de déterminer les limites de parcelles ou de terroirs, qui a été une occasion de révélation de conflits latents (remise en cause d'anciens contrats, renégociation de nouveaux contrats). De plus le PFR a été confronté à la complexité de la transcription des droits existants (« vente » et « achat » non définitifs ; « don » sous conditions inavouée, etc.). L'élaboration de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 a évolué en marge du PFR et sous la houlette des politiciens². Elle a été votée, avec d'autres réformes, juste avant la crise militaro-politique qui va secouer la Côte d'Ivoire pendant une décennie.

Certains auteurs n'ont pas hésité à affirmer que la crise militaro-politique qu'a connue la Côte d'Ivoire avait pour origine principale les conflits fonciers qui éclataient dans certaines régions : « À la fois une des causes et une conséquence de la guerre en Côte d'Ivoire, la question foncière est une véritable bombe qui menace la cohésion sociale nationale. En l'état actuel, la

¹ Ibidem.

² (Mariatou) KONE, *Quelles lois pour résoudre les problèmes liés au foncier en Côte d'Ivoire*, Grain de sel n°36, septembre-novembre 2006, p. 2.

loi sur le foncier rural en Côte d'Ivoire est préjudiciable aussi bien aux nationaux qu'aux migrants ¹ ».

Comment une loi, qui était censée régler la question foncière de façon définitive, peut-elle être considérée comme porteuse de germes de conflit ? Cette loi est-elle la source des maux dont souffre le foncier rural ivoirien ? Pourtant, elle a été qualifiée de loi consensuelle. Car au moment de son élaboration tous les acteurs politiques de l'époque s'étaient accordés sur son contenu.

Le but de la réforme foncière est de faire en sorte que les conflits fonciers cessent ; que l'agriculture soit plus rentable, plus diversifiée et plus productive ; que le monde rural connaisse et vive la démocratie et la liberté comme des réalités et que les populations rurales sortent de leur vie de misère pour être au centre de la prospérité du pays. Dans une société de liberté, la reconnaissance des droits de la propriété privée des individus est la base de la cohésion sociale. Ce sont les individus qui s'organisent librement en collectivité. La collectivité est donc un assemblage harmonieux d'individualités qui par la mise en cohérence de leurs propriétés construisent la communauté. Être propriétaire c'est avoir le droit de définir ce qui nous appartient par notre création ou par l'échange libre, d'être le seul capable de dire qui nous acceptons dans notre propriété et qui nous excluons de notre association. Être propriétaire c'est avoir un droit matérialisé par un titre foncier, un titre de propriété qui nous donne la possibilité exclusive d'empêcher que n'importe qui ne vienne s'accaparer du bien qui fait l'objet de notre propriété. Dans une société de liberté, les libertés de circuler, de s'enrichir de travailler etc. sont garanties comme des droits fondamentaux mais ne signifient pas que l'on puisse braquer la vendeuse de pagnes du

¹ Ibidem.

marché parce que nous avons plus besoin qu'elle de nous enrichir. La libre circulation dans une société de liberté ne signifie pas que nous puissions aller n'importe où, à l'aide de n'importe quel moyen, exercer n'importe quelle activité sans tenir compte des droits des propriétaires légitimes de ces lieux, de ces biens, de ces moyens et de ces activités. Dans la société de liberté, chaque membre propriétaire a la liberté de contrats avec tous les autres qu'il les connaisse ou pas. Le contrat libre et l'échange libre garantissent l'harmonie et la cohésion sociale. En absence des droits clairement établis des populations paysannes sur le foncier rural cette harmonie est rompue et le conflit s'installe¹. Pour comprendre la loi de 1998, il est, dans un premier temps, essentiel de chercher à comprendre l'esprit qui animait ses rédacteurs, et dans un second temps, de jeter un regard critique sur son contenu.

¹ (Mamadou) KOULIBALY, *Les socles de la division en Côte d'Ivoire*, Nord-Sud quotidien, 12 Août 2013.

CHAPITRE 1 :

L'ESPRIT DE LA LOI FONCIÈRE DE 1998

Longtemps considéré comme le poumon de l'Afrique de l'Ouest, la Côte d'Ivoire a orienté dès son accession à l'indépendance sa politique de développement socio-économique sur la production agricole. Cette politique lui a permis d'être le premier producteur mondial de cacao et le troisième producteur de café. Ces résultats forts encourageants et salutaires ont favorisé une politique d'immigration interne et externe incontrôlée des populations vers les zones forestières dans le seul but de construire un État moderne et économiquement fort. À 16 millions d'hectares en 1960, la Côte d'Ivoire est aujourd'hui à moins de 3 millions d'hectares de superficie de forêt. La ruée vers les terres fertiles va créer une anarchie dans l'occupation des parcelles, créant du coup des conflits violents entre les autochtones et les allogènes ivoiriens et entre les autochtones et les non ivoiriens. Ces conflits seront parfois très violents entraînant plusieurs morts et des milliers de déplacés.

Pour régler ces problèmes le législateur va intervenir en 1998 par une loi qui va faire couler « beaucoup d'ancre et de salives ». En effet, jusqu'à la nouvelle loi n°98-750 du 23 décembre 1998, la législation foncière en vigueur en milieu rural était héritée du droit colonial, encore renforcé à l'indépendance par l'État ivoirien indépendant au nom de sa vocation à affecter les ressources foncières selon les impératifs d'une mise en valeur rationnelle du territoire national. Le régime domanial faisait de l'État le propriétaire des terres non immatriculées, soit la quasi-totalité des terres à usage agricole et pastoral, et le dispensateur de la propriété privée (par l'immatriculation) et de l'usage (par la concession) des terres, selon une procédure complexe, longue et coûteuse. Les droits coutumiers étaient

cependant reconnus à titre personnel et non cessible. Mais, non « réels », ils maintenaient leurs détenteurs dans le vide juridique que comblent des conventions, des pratiques et des institutions « informelles », et dans lesquelles interviennent les agents de l'État eux-mêmes¹.

SECTION 1 : LE CONTEXTE DE L'ADOPTION DE LA LOI DU 23 DÉCEMBRE 1998 PORTANT CODE FONCIER RURAL

La loi du 23 décembre 1998 va intervenir dans un contexte politique et économique bien précis. D'une part, avec le multipartisme politique instauré en 1990, on assiste à la naissance officielle de plusieurs partis politiques qui vont animés la vie politique de la Côte d'Ivoire. Ces nouveaux acteurs de la vie politique adopteront une position par rapport à la question foncière. D'autre part, la crise économique des années 80 entrainera un changement de politique économique en matière de l'emploi et de la production agricole. L'éclatement des conflits fonciers dans certaines régions du pays constituera un autre prétexte qui justifiera la nécessité de l'élaboration d'une nouvelle loi sur le domaine foncier rural ivoirien.

Paragraphe 1 : Le contexte politique et économique précédant l'adoption de la loi nouvelle de 1998

Le contexte politique de la Côte d'Ivoire va fortement évoluer de 1960 à 1998. En effet, à partir de 1990, le multipartisme va être autorisé suite à un mouvement international de démocratisation appelé « vent de l'Est ». Cette démocratisation aura pour conséquence la participation d'acteurs nouveaux

¹ (Jean-Pierre) CHAUVEAU, *Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier*, IRD REFO, Document de travail de l'Unité de Recherche 095, n°6, septembre 2002, pp. 2-3.

sur la scène politique. Ces acteurs influenceront fortement l'orientation des lois qui seront prises par la suite. Le contexte économique est également un important indicateur pour comprendre l'esprit de la loi foncière de 1998.

A : Le contexte politique

L'émergence des idées, des intellectuels ou élites africains, les différentes crises économiques, la gestion monolithique, l'unilatéralisme du parti unique va faire souffler le vent de l'Est sur la Côte d'Ivoire. Ainsi, les revendications de changements se faisant plus intenable sous une pression constante, le multipartisme fut instauré le 03 mai 1990 par le pouvoir PDCI-RDA¹. L'avènement du multipartisme a permis indéniablement la liberté d'association avec notamment la création de plusieurs partis politiques, syndicats et associations de toute nature. Par ailleurs l'on note la liberté d'expression avec désormais la parole libérée, la liberté de penser, d'opinion, de manifestation. Il convient de noter la liberté de la presse qui à favoriser un climat plus ou moins clément à l'exercice du métier de journaliste avec la naissance d'une presse plurielle et multiforme. Aussi importe-t-il de souligner que le multipartisme a permis le développement de l'esprit de Leadership chez l'ivoirien².

Toutefois, le multipartisme porteur d'espoir, de renouveau, a montré son lot de désillusions. D'abord du fait de son entrée brutale, son improvisation et sa non structuration. En effet, les décideurs en son temps impatients pour certains où exténuer pour d'autres n'ont pas pris le soin de régir de manière plus constructive les modalités de créations de partis. L'idéologie n'a pas

¹ Colloque national sur la démocratie en Côte d'Ivoire, vingt ans de multipartisme en Côte d'Ivoire, travaux en commission, atelier 1, présenté par son Président : Mr GNASSOU Z. Jacques-Léon, les 2, 3et4 Juin 2010, p. 1.

² Idem., p. 2.

constituée la pièce maitresse de création de partis et l'on a assisté à un désordre. Le multipartisme apparait comme un facteur de fragilisation de l'unité nationale, des institutions de l'État, un frein à l'édification d'une nation ivoirienne. Ces nombreux partis politiques qui ont fait leur apparition, n'ayant pas d'idéologies propres vont diviser le pays en tribalisant, ethnicisant et régionalisant la politique en Côte d'Ivoire. La religion n'est pas en reste¹.

Ainsi pouvait souligner le professeur de philosophie Lou Mathieu BAMBA dans sa communication du 02 juin 2010 : « le retour du multipartisme ou la réinstauration du multipartisme en Côte d'Ivoire apparait à tous égards comme la conséquence de la rupture d'un barrage aux eaux tumultueuses longtemps mal contenues. Brusquement libérées, comme de véritables tsunamis, elles entraînent tout sur leur passage. Les effets sont dramatiques : destruction de vies humaines, dislocation de la cohésion nationale, etc. ». Les cotés positifs telle la recherche permanente de la cohésion nationale et autres du parti unique n'ont pas été exploités. L'on a plutôt développé le clientélisme politique, la confusion entre bien public et privés, l'instrumentalisation de la société civile tendance autocratique etc. La classe politique ivoirienne se présente comme le porte voix, le représentant de tribus, d'ethnies, et de religion entraînant ainsi le pays dans une instabilité chronique avec son corollaire de maux : violence politique, trafic d'influence, la défiance, la désobéissance, insubordination à l'autorité , la défaillance voire faillite de l'État, etc.²

C'est dans ce contexte que la nouvelle loi n°98-750 du 23 décembre 1998 a été votée le 18 décembre 1998 à la quasi-unanimité des députés du Parti Démocratique de Côte d'Ivoire en abrégé PDCI, parti au pouvoir, et des

¹ Idem., p. 3.

² *Colloque national sur la démocratie en Côte d'Ivoire*, Op. cit., p. 3.

députés de l'opposition : le FPI et le RDR. Cette loi a été publiée au Journal Officiel du 14 janvier 1999. La préparation de cette loi avait inclus une procédure de recueil d'information auprès des « chefs traditionnels ». Cette procédure a été conviée à l'administration territoriale par le Parlement en répondant à un questionnaire sur les règles traditionnelles qui régissent les terres et sur leur point de vue concernant le contenu de la nouvelle loi. Puis des missions parlementaires d'information ont été envoyées dans toutes les régions du pays¹. Ces délégations avaient pour mission de s'imprégner des réalités du terrain et de recueillir les préoccupations des populations². Elles ont eu à entendre, écouter tous les acteurs de la vie rurale. Préfets, sous-préfets, paysans autochtones et allogènes, propriétaires terriens et chefs coutumiers ont donné leurs sentiments, leurs suggestions, leurs solutions. Instruits de toutes ces collaborations, les parlementaires ont adopté le code foncier rural qui désormais va permettre de régler les problèmes de la terre dans les villes, villages et campements³.

Selon maître FAHE TEHE Marcel, président de la commission des Affaires générales et Institutionnelles de cette époque, le code essaie de définir le concept de domaine foncier. Il essaie de préciser les conditions dans lesquelles, les propriétés foncières rurales peuvent être acquises et peuvent être exploitées. Le code précise aussi le système juridique du domaine concédé et fait une part à la coutume, contrairement aux autres codes. Tout simplement parce que l'exploitation forestière date de très longtemps et a lieu sous l'emprise des coutumes⁴.

¹ (Jean-Pierre) CHAUMEAU, Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier, IRD REFO, document de travail de l'Unité de Recherche 095, n°6, septembre 2002, pp. 3-4.

² Rapport de la Commission des Affaires Générales et Institutionnelles sur le projet de loi relatif au domaine foncier rural, présenté par M. LOUROUGNON Doubeu Jules, rapporteur Général, mercredi 7 octobre 1998, p. 1.

³ *Fraternité Matin*, *Code Foncier rural, Le fruit d'un large consensus*, n°10532, du 29 novembre 1999, p. 6.

⁴ *Ibidem*.

Cette loi a été jugée très consensuelle, parce que pour la première fois en Côte d'Ivoire les députés étaient « descendus sur le terrain » pour recueillir des informations et pour comprendre la volonté des populations relativement à la gestion de leur patrimoine foncier. La matière en cause nécessitait une telle démarche, une démarche consensuelle, proche des concernés. Les députés ivoiriens de cette époque avaient senti la « délicatesse » de la question foncière, et mis en exergues la fonction essentielle de la loi, qui est de pacifier les rapports humains dans tous les milieux. Chaque délégation parlementaire avait produit un rapport. Le Président de l'Assemblée Nation a formé un comité pour faire la synthèse des travaux de ces missions parlementaires. Après le vote de cette loi le 18 décembre 1998, ses différents décrets d'application ont été signés le 13 octobre 1999. Il faut en outre noter que le dispositif législatif et réglementaire complet inclut un Cahier des charges, établi au moment de la délivrance des certificats fonciers.

B : Le contexte économique

Une autre des raisons qui a justifié le vote de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 est de mettre fin aux conflits fonciers récurrents qui naissaient dans un climat économique difficile. En effet, la fin des années 80 et le début des années 90 seront marqués, du point de vue économique, par une baisse des prix des matières premières. Cette détérioration des termes de l'échange aura pour conséquence la baisse des avoirs de l'État. En effet, au début des années 80, le système Houphouët montre ses limites : les prix de produits agricoles chutent drastiquement ; les sociétés d'État flanchent sous le poids de la mauvaise gestion ; le laxisme et la corruption règlent la vie administrative ; les dépenses de prestige et des programmes d'investissement inutilement ambitieux ont lourdement endetté le pays. La Côte d'Ivoire est obligée de se tourner vers le Fonds Monétaire International (FMI) : elle noue avec les

Programmes d'Ajustement Structurel (PAS), dont on sait que la première conséquence, partout où ils sont appliqués, est l'exacerbation des tensions sociales. Toute la décennie 80 est rythmée par une application chaotique des programmes d'ajustement, avec comme corollaires la mobilisation populaire et la contestation sociale. «Le Vieux», de plus en plus fatigué, n'y apporte pas les réponses appropriées. Et son régime est d'autant plus mal à l'aise qu'une nouvelle revendication est posée par les manifestants : le multipartisme¹. Celui-ci est finalement décrété en avril 1990, ce qui permet aussitôt la légalisation du Front Populaire Ivoirien (FPI) de Laurent GBAGBO et du Parti Ivoirien du Travail (PIT) de Francis WODIE, les premiers d'une série d'une centaine de formations politiques. Le FPI, dont le leader était contraint à l'exil de 1982 à 1988, et qui a su capitaliser politiquement les voix des nombreux exclus de la redistribution des fruits de la croissance, s'impose vite comme le principal parti de l'opposition et prend la direction des opérations de contestation. Il sera, en octobre 1990, le premier parti ivoirien à présenter un candidat contre Félix HOUPHOUET-BOIGNY qui, tout de même, bat sans surprise Laurent GBAGBO en engrangeant 81, 67 des suffrages. C'est dans ce contexte que le Président HOUPHOUET-BOIGNY, en novembre 1990, nomme Alassane Dramane OUATTARA au poste de Premier Ministre. Celui qui était jusqu'alors Gouverneur Adjoint de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), a pour missions essentielles, de contenir la contestation populaire et de conduire à bien le PAS. En accélérant les mesures de privatisation, il fait monter d'un cran la tension sociale déjà très alimentée par des mouvements étudiants fortement politisés : la Côte d'Ivoire s'enfonce davantage dans un cycle de manifestations/répressions, qui

¹ Ibidem.

culminera en mai 1991 avec une descente musclée de l'Armée sur le campus de Yopougon¹.

Pour le Gouvernement, il n'y aura plus de répit : le peuple est indigné par l'impunité dont jouissent les auteurs des exactions commises à Yopougon, par l'arrestation et la condamnation des organisateurs de la gigantesque marche de protestation du 18 février 1992, dont Laurent GBAGBO, et par l'apparente insouciance du « Vieux » qui, au plus fort de la crise, s'envole le même mois pour la France. Il s'aménagera plus tard, en juillet 1992, une sortie honorable en faisant voter par l'Assemblée Nationale une loi d'amnistie en faveur des prisonniers. La même Assemblée, présidée par Henri Konan BEDIE, réserve en mars 1993 une mauvaise surprise au Premier Ministre OUATTARA : avec 157 voix pour, 4 abstentions et 2 voix contre, les Députés PDCI votent un rapport demandant au Président de la République de « surseoir à l'exécution du programme de privatisation du Gouvernement, en attendant l'adoption d'une loi d'habilitation générale ». En sciant la branche sur laquelle OUATTARA est assis, BEDIE ouvre ainsi la guerre de succession².

Paragraphe 2 : Les conflits fonciers récurrents

La volonté de mettre fin aux conflits par une loi nouvelle sur le foncier rural se perçoit à travers les propos des députés de cette époque. En effet, dans le rapport de la Commission des Affaires Générales et Institutionnelle sur le projet de loi relatif au domaine foncier rural, il est clairement mentionné que *« Les députés apprécient unanimement l'avènement de ce projet de loi qui régleme ce domaine jusqu'alors caractérisé par un flou juridique qui a conduit à des débordements et à des conflits fratricides dans certaines*

¹ Ibidem.

² Idem. pp. 29-30.

*régions de notre pays*¹ ». Il faut noter que la période qui a précédé l'adoption de la loi de 1998, a été marquée par de violents conflits qui ont éclatés dans plusieurs localités du pays. Ces conflits ont été portés au niveau de l'administration et parfois à la justice². Selon *Fraternité Matin* du 29 novembre 1999 : les litiges fonciers ont constitué pour la Côte d'Ivoire pendant le dernier trimestre de l'année 1997, la plus graves menace qui a pesée sur l'unité nationale et la cohésion sociale du pays. Partout des conflits fonciers éclatent : à *Oumé* entre *Baoulé* et *Gouro*, d'*Assini-Mafia*, *Niangon-Attie*, *Aliodan*, *Bingerville* en passant par *l'Indénié*, *Béoumi* et *Bodokro*, les populations autochtones se sont affrontées. Les litiges fonciers opposent aussi bien les autochtones entre eux³, que les autochtones avec les allogènes. Avec le conflit à *Tabou* entre *kroumen* et population d'origine *burkinabé*, les conflits fonciers opposent également ivoiriens et étrangers⁴.

Le point culminant a été atteint en 1998 avec ce qu'on a appelé la « guerre » entre *Guéré* et *Baoulé* à *Fengolo* dans le département de *Duékoué*⁵. En effet, pour une dispute autour d'un terrain, les cases brûlent, les cœurs s'échauffent et parfois, comme à *Fengolo*, un village proche de *Duékoué* à l'ouest du pays, il y a mort d'hommes. Le plus souvent, les querelles opposent autochtones et allogènes, enfants du pays et migrants. De 1998 à 1999, la presse a rapporté des incidents, parfois sanglants, entre *Bété* et *Baoulé* et *Wé*, *M'batto* et *Abouré*...Mais aussi entre Ivoiriens et étrangers ou, dans les

¹ Rapport de la Commission des Affaires Générales et Institutionnelles sur le projet de loi relatif au domaine foncier rural, présenté par M. LOUROUGNON Doubeu Jules, rapporteur Général, mercredi 7 octobre 1998, p. 2.

² Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt N°05 du 07 janvier 1999, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Arrêts de la Cour Suprême, N°3, 2000, p. 16 ; Cour d'Appel de Daloa, 1^e Chambre civile et commerciale, arrêt N°326 du 24 novembre 1999, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°4, 2000, p. 48.

³ Tribunal de Yopougon section de Dabou, jugement N°116 du 27 novembre 2001, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°2, 2003, p. 12 ; Cour d'Appel de Daloa, 2^e Chambre civile et commerciale, arrêt N°452 du 19 décembre 2001, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°3, 2004, p. 85 ;

⁴ *Fraternité Matin*, *Les conflits fonciers, l'ivoirité, un concept incompris*, n°10528 du 24 novembre 1999, p. 4.

⁵ *Fraternité Matin*, *Code Foncier rural, Le fruit d'un large consensus*, n°10532, du 29 novembre 1999, p. 6

régions du Nord, entre éleveurs et agriculteurs. Sur le terrain, l'atmosphère est tendue et les rancœurs s'exacerbent¹.

Nous n'avons pas la prétention de vouloir faire une étude exhaustive de tous les conflits fonciers qui ont eu lieu avant l'entrée en vigueur de la loi de 1998, mais d'aborder quelques aspects de certains conflits qui ont marqué les esprits et qui ont eu un effet catalyseur sur la nécessité d'une nouvelle réglementation foncière en Côte d'Ivoire. En effet, depuis les années 1990, la Côte d'Ivoire connaît une détérioration de sa situation économique, politique et sociale. Dans le milieu rural, celle-ci est marquée, entre autres, par des clivages entre communautés à propos de la terre. Dans les régions de l'ouest et du sud-ouest, de nombreux conflits ont ainsi éclaté, d'abord entre nationaux, ensuite entre ces derniers et les étrangers. C'est dans ce contexte qu'éclatent des affrontements dans les tribus *Hompo* à *Tabou* (sud-ouest) qui ont opposé les *Kroumen* aux *Dagari* et aux *Lobi burkinabé* en 1999².

En 1998, la Côte d'Ivoire comptait 15 366 672 habitants³ dont 4 000 047 non nationaux⁴ dont le taux de présence semble avoir connu une progression linéaire. En effet de 17 % en 1965⁵, le taux d'étrangers dans le pays est passé successivement à 22 % en 1975 (RGP, 1975), 25 % en 1993 pour atteindre 26 % de la population totale en 1998 (RGPH, 1998). La Côte d'Ivoire se présente donc comme une terre d'accueil pour les ressortissants des pays de l'Afrique de l'Ouest. Dans les années 1970, période du « miracle économique » de la Côte d'Ivoire, de nombreux étrangers *burkinabés*, *maliens*, *ghanéens*, etc. se sont établis durablement dans le sud-ouest pour exploiter les vastes massifs

¹ (Fabienne) POMPEY, *Prix de la terre, prix du sang*, l'Autre Afrique, hebdomadaire, N°32, du 07 au 13 janvier 1998, p. 48.

² (Alfred) BABO, *Conflits fonciers, ethnicité politique et guerre en Côte d'Ivoire*, *Alternatives Sud*, vol. 17, 2010, p. 1.

³ Selon l'Institut Nationale de la Statistique en abrégé INS de Côte d'Ivoire.

⁴ Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 1998.

⁵ Recensement Général de la Population (RGP) de 1965.

forestiers de la région¹. L'institution du « tutorat » a permis à ces étrangers de s'installer dans cette région tout en jouissant de l'appui de l'État. Dans le cadre de cette convention agraire, les *kroumen* de *Tabou* comme les autres peuples forestiers de l'ouest et du centre-ouest, ont attribué aux planteurs immigrés des droits fonciers étendus. À l'instar de certaines sociétés ouest-africaines, les terrains étaient parfois alloués pour une durée indéterminée sur les bases d'un « contrat moral » aux contours flous dans le cadre de la théorie de la frontière de Kopytoff², fondée sur l'appel à l'étranger. La boucle du cacao s'étant résolument déplacée du centre et de l'est vers l'ouest et le sud-ouest, la région de Tabou est devenue un nouveau front pionnier au début des années 1970 pour les centaines de milliers de producteurs venus de toutes les régions de Côte d'Ivoire et de presque tous les pays de l'Afrique de l'Ouest³. Dans les villages, l'installation de l'étranger est réalisée par « son » tuteur autochtone. Ce dernier pouvait l'accueillir sous son toit ou dans sa cour, lui « donner » une femme, lui céder une parcelle de terre familiale ou lignagère pour son alimentation. Le chef de terre faisait « don » de la terre aux migrants sur la base d'une reconnaissance morale implicite. En acceptant ces « dons », l'étranger accepte par la même occasion d'intégrer la famille, le lignage et la communauté d'accueil autant que les génies de ces entités. Généralement le bénéficiaire gratifiait son donateur de quelques boissons pour sceller l'alliance. Le modèle traditionnel d'intégration sociale des *kroumen* porte donc des symboles formalisés par le respect de la tradition et des coutumes locales, et aussi par la « parenté » qui se nouait, notamment autour de la cession de terre⁴.

¹ (Alfred) BABO, Op. cit., pp. 98-99.

² (Igor) KOPYTOFF, cité par (Alfred) BABO, Op. cit., pp. 98-99.

³ Ibidem.

⁴ (Alfred) BABO, Op. cit., p. 100.

C'est dans ce schéma de fraternité qu'à *Tabou*, les allogènes *dagari* et *lobi* se sont installés progressivement dans la tribu *Hompo* au début des années 1970. Ils s'installent précisément dans les villages de *Bésséréké*, *Ouédjéré* et *Dihié*. Leur intérêt pour la culture du cacao s'est développé rapidement dans la mesure où les *kroumen* étaient plus portés sur les activités maritimes. Les immigrants ouest-africains ont ainsi imprimé un rythme accéléré dans l'occupation et la mise en valeur des terres acquises¹. C'est dans cette atmosphère de travail et de quiétude que, le 16 novembre 1999, le quotidien *Fraternité Matin* écrit que plus rien ne va entre les populations autochtones de *Tabou* ainsi que *Grabo* et les planteurs d'origine *burkinabé*. Depuis le 3 novembre 1999 de violents conflits les opposent. Tout a commencé par le projet de lancement d'une opération agricole « plantation clé en main » qu'une importante fraction des habitants du village de *Bésséréké*, situé à 25 km de *Tabou* avait décidé d'initier sur une parcelle de 120 ha. La portion de forêt choisie à cet effet avait été occupée par un groupe de planteurs *Dagari* d'origine *burkinabé*. Les auteurs de projet qui tenaient tant à cette portion de forêt, enverront une délégation sur les lieux, sous la conduite de leur porte-parole monsieur Youla Yédé Martin pour négocier avec les occupants des lieux. À l'issue de ces négociations une bagarre éclatera. Youla Yédé s'en sortira avec des blessures à la tête². Cette situation va entraîner un conflit entre les deux parties. C'est alors que ces affrontements vont se généraliser et atteindre les ressortissants *burkinabés* de la localité et les populations autochtones *kroumen*. Un jeune planteur du nom de Takouo Hiné Cyrille trouve la mort. Cette mort est considérée comme un sacrilège par les *Krou*. Car, selon leurs coutumes, il est interdit, de verser le sang d'un des leurs surtout en pareille circonstance. Tous les villages du département, du fait de

¹ Ibidem.

² *Fraternité Matin*, *Conflits fonciers entre autochtones et burkinabé à Tabou*, n°10521 du 16 novembre 1999, p. 5.

cette mort, rentrent dans le conflit, ce qui va entraîner une escalade de la violence. Un ressortissant *burkinabé* d'ethnie *Dagari*, est tué dans un campement¹. Fuyant les attaques des populations villageoises du département, d'importantes colonies de planteurs et de manœuvres agricoles *burkinabés*, toutes ethnies confondues, viennent se réfugier dans la ville de Tabou, où la mission catholique organise leur accueil. Plus de 2000 personnes sont accueillies dans cette structure. Un comité de crise est créé pour gérer cette situation. La Croix Rouge apporte son aide aux réfugiés. Des voyages sont organisés à destination du Burkina Faso et de certaines villes de la Côte d'Ivoire. Le Gouvernement ivoirien va y dépêcher une délégation pour calmer les esprits et renforcer la capacité de dialogue entamée par les autorités administratives locales et les élus².

Toutefois, la délégation gouvernementale partie pour s'enquérir de la situation conflictuelle qui prévalait depuis le 3 novembre 1999 à *Tabou* et calmé les esprits, va se heurter à une décision prise par les autorités coutumières *kroumen*. En effet, le porte parole des chefs coutumiers du département, Irika Tahé Joseph, va donner un ultimatum aux agriculteurs *Lobi* et *Dagari* pour quitter leur région pour avoir violé l'interdit selon lequel, aucune goutte de sang d'un fils de la région ne doit couler par la faute de qui que ce soit. Tous ces « étrangers » sont chassés de Tabou. Toutes les tentatives de la délégation gouvernementale conduite par le ministre Emile Constant Bombet, pour faire revenir ces autorités coutumières sur leur décision seront vaines. Mais, la délégation obtiendra la cessation des affrontements et la levée des barrages routiers³.

¹ Ibidem.

² Ibidem.

³ Fraternité Matin, *Conflits fonciers à Tabou, Bombet prône la cohabitation pacifique*, n°10522 du 17 novembre 1999, p. 3.

Cette crise foncière de Tabou marquera les esprits. En effet, elle a certes éclaté juste après l'entrée en vigueur de la loi du 18 décembre 1998, mais elle permet de donner quelques éléments pour expliquer la nécessité d'élaborer une loi foncière qui prennent en compte tous les paramètres de la société ivoirienne dans son ensemble. Cette crise foncière couvait depuis longtemps. Il n'y avait pas que les crises entre ivoiriens et étrangers que la loi nouvelle devrait empêcher. En effet, les ivoiriens, autochtones ou allogènes s'affrontaient à propos de la terre. Toutes les régions de Côte d'Ivoire étaient concernées.

Toutefois, le législateur ivoirien de 1998, dans le contenu de la loi foncière nouvelle, mettra l'accent sur le principe d'autochtonie, privilégiant ainsi les autochtones au détriment des étrangers.

SECTION 2 : LA PRÉÉMINENCE DU PRINCIPE D'AUTOCHTONIE

L'autochtonie est la « philosophie » qui a soutenu l'esprit de la loi nouvelle de 1998. Le concept d'« autochtone » fait référence au lien entre autochtonie, établissement d'une unité et d'une autorité politique, et antériorité sur un terroir ou maîtrise foncière. Pour GRUENAI, l'analyse de la relation entre les maîtres de la terre et les chefs dans le *Moogo* au Burkina Faso, à partir des traditions historiques d'unités politiques montre qu'il n'existe aucun lien nécessaire entre maîtrise de la terre et autochtonie. Mais, dans le pays *Kroumen*, l'antériorité sur le terroir reste un élément déterminant qui établit la maîtrise du groupe sur la terre. Cette conception *Kroumen*, peut

s'étendre à tous les peuples de Côte d'Ivoire qui ont des coutumes foncières semblables¹.

La reconnaissance de la prééminence de l'autochtonie constitue un profond changement sur le registre politique. Depuis l'indépendance et jusqu'à maintenant, les pratiques administratives locales suivaient clairement, par l'intermédiaire des sous-préfets, juges et commandant de gendarmerie, les consignes politiques de soutien à la colonisation agricole dans les régions forestières, notamment à l'endroit des migrants Baoulé. L'esprit de la nouvelle loi prend manifestement le contre pied de la philosophie de mise en valeur agricole du pays prônée par l'ancien président HOUPHOUET-BOIGNY et cristallisée dans son slogan, « la terre appartient à celui qui la met en valeur » lancé en 1963. Ce revirement a été en partie imposé au gouvernement ivoirien de 1998 et au Président BEDIE par une majorité de députés issus des régions de colonisation agricole, contre la volonté de ce que certains observateurs appellent le « lobby baoulé »². La mise en œuvre de cette philosophie se traduit, d'une part, par la volonté de privilégier les autochtones, les originaires de la région, du village ou du canton, et, les ivoiriens venus des autres régions.

Mais pourquoi, subitement la Côte d'Ivoire qui était réputée une terre d'accueil des étrangers et qui a reçu effectivement des milliers d'étranger sur son sol, manifeste le désir de n'accorder la terre qu'aux seuls ivoiriens ? Est-ce parce que le législateur ivoirien ou même le politique ivoirien, craint que ce pays ne soit envahi par des étrangers, qui non seulement, sont présents dans tous les secteurs d'activités, mais également, deviennent de grands propriétaires terriens ? Pourquoi ce repli identitaire des ivoiriens ?

¹ (Alfred) BABO, Op. cit., p. 105.

² (Jean-Pierre) CHAUVÉAU, *Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier*, IRD REFA, document de travail de l'unité de recherche 0095, n°6, p. 11.

L'autochtonie, dont-il est question ici va transparaître, d'une part, dans la reconnaissance du droit coutumier, et d'autre part, par l'exclusion des non ivoiriens de l'accès à la propriété foncière rurale.

Paragraphe 1 : La reconnaissance des droits coutumiers

L'un des objectifs essentiels de la loi portant sur le domaine foncier rural, était de résoudre la lancinante question des droits coutumiers. Au contraire de certains textes de l'époque coloniale notamment le décret du 26 juillet 1932 et le décret du 15 novembre 1935, ou de l'option prise par la loi non promulguée du 20 mars 1963, qui ont décidé l'abolition, la nouvelle loi reconnaît les droits coutumiers et organise un mécanisme de consolidation de ceux-ci¹. En effet, l'article 3 de la loi de 1998 donne la composition du domaine foncier rural coutumier en ces termes : « Le domaine foncier rural coutumier est constitué par l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent, des droits coutumiers conformes aux traditions, des droits coutumiers cédés à des tiers ». Ensuite, l'article 4 précise la transformation du droit coutumier en droit de propriété moderne disposant que : « La propriété d'une terre du Domaine Foncier Rural est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au registre foncier ouvert à cet effet par l'Administration et en ce qui concerne les terres du domaine coutumier par le Certificat Foncier ». C'est la reconnaissance officielle des droits coutumiers.

¹ (Pierre Claver) KOBO, Op. cit., p. 25.

A : De la condamnation à l'admission des droits coutumiers

Plusieurs années après l'indépendance, le législateur ivoirien va réhabiliter la coutume comme fondement de la propriété privée¹. La propriété de droit écrit, dite propriété moderne, aura pour origine le droit foncier coutumier. C'est la légalisation des droits fonciers coutumiers ; qui désormais constituent le fondement de la propriété privée. En effet, l'article 3 de la loi foncière du 23 décembre 1998 modifiée par la loi du 28 juillet 2004 dispose que : « Le domaine foncier rural coutumier est constitué par l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent : des droits coutumiers conformes aux traditions ; des droits coutumiers cédés à des tiers ». Par cette disposition, le législateur ivoirien semble s'être rendu compte des problèmes fonciers en Côte d'Ivoire. Mieux, il montre à travers sa nouvelle loi qu'il a conscience de l'inadaptation de ses anciennes lois et de la nécessité de tenir compte des pratiques locales. Aussi, procède-t-il à la reconnaissance des droits coutumiers collectifs et individuels, dans l'article 4 de la loi de 1998. La loi fait en effet de la coutume autochtone, une source réelle du droit de propriété, celle qui fonde en premier lieu, les droits sur la terre, avant que ceux-ci soient consacrés par le certificat foncier puis par l'immatriculation².

À la suite du colonisateur français dont les prétentions vont être radicalisées, l'État ivoirien a entendu faire du régime foncier un instrument du développement économique et social dont il est le grand ordonnateur. Le statut juridique de la terre déterminant les modes d'occupation et d'exploitation, il est apparu à l'État que la tenure coutumière devenait un

¹ Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°105 du 10 janvier 2011, D.K Jacob. C/ A.K. Mathias, Actualité Juridique (A.J) n°77/2013, p.133 ; Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt rendu le 07 avril 2005, Valentin André C/ Lobognon Yorokoé Norbert, inédit.

² (Aline) AKA, *Analyse de la nouvelle loi de 1998 au regard de la réalité foncière et de la crise sociopolitique en Côte d'Ivoire*, in Cahier d'anthropologie du droit, Retour au foncier, éd. KARTHALA, 2002, p. 121.

obstacle au processus du développement. Pour l'État, la mise en valeur des terres, l'aménagement des espaces urbains, ne pourraient être stimulés que par l'individualisation des droits fonciers au service de la libre entreprise¹. L'entrée de la terre dans un processus de production capitaliste passait par la substitution au droit coutumier d'un droit moderne reposant sur la propriété individuelle ou privée². L'immatriculation en serait l'instrument. En lieu et place des droits traditionnels condamnés à disparaître, elle devait imposer la conception individualiste de la propriété. Il était reproché au droit coutumier, sa forme collective ou lignagère et son caractère inaliénable qui en faisaient « des droits obscurs, impossibles pour le crédit et incompatibles avec le développement³ ».

L'État ivoirien indépendant se montrera dans un premier temps plus sévère que le colonisateur français puisqu'il abolit les coutumes foncières avant de les reconnaître du fait de leur résistance acharnée. Il va y procéder dès 1960, par la reconduction constitutionnelle du décret colonial de 26 juillet 1932 organisant l'immatriculation ; pour asseoir celle-ci comme unique mode de garantie et d'acquisition de la propriété foncière, les textes coloniaux de 1955 qui renversaient la charge de la preuve et qui conduisaient l'État à établir l'absence des droits coutumiers sur un terrain avant de pouvoir s'en accaparer, seront purement mis à l'écart sous le motif contestable qu'ils n'ont pas été rendus applicables⁴. Mais c'est surtout avec la loi non-promulguée, mais pourtant appliquée du 20 mars 1963 que l'État abolira les droits coutumiers.

¹ (Guy-Adjété) KOUASSIGAN, *Propriété foncière et développement. Tendances générales et options négro-africaines in le village piégé*, PUF, IUED, 1978, p. 303.

² (Hyacinthe) SARASSORO, *Le droit foncier ivoirien entre la tradition et le modernisme*, CIREJ, 1989, Pp. 9-18.

³ (Pierre) GONDO, *La question foncière en Côte d'Ivoire, dans le nouveau cadre juridique instauré par la loi n°98-750 du 23 décembre 1998*, INADES, Abidjan, 2000, p. 3.

⁴ (Albert) LEY, cité par (Pierre) GONDO, *Op. cit.*, p. 4.

Ce texte, en effet, incorporait au domaine privé de l'État, les terres et forêts non-immatriculées. Cette intégration emportait de plano l'extinction des droits traditionnels qui grèvent les terres. Cette abolition sera confirmée par une circulaire du ministre de l'intérieur datée du 17 décembre 1968, rappelant les principes de la politique foncière ivoirienne¹. Toutefois, il faut noter que dès 1971, par le décret n°71-74 du 16 février 1971, l'État va accorder une reconnaissance *de jure* avec une portée juridique limitée en ce que les droits coutumiers sont définis « comme de simples droits d'usages sur les terrains domaniaux, personnels à ceux qui les exercent »². Mais dans la pratique, peu de personnes tiennent compte de cette minoration de leur portée. Bien souvent, les droits coutumiers sont assimilés à des droits de propriété de conception romaine. Même les tribunaux modernes en arrivent à oublier la loi foncière moderne et à opérer cette identification, voire à donner la primauté aux revendications fondée sur le droit coutumier sur les inscriptions, d'ordre public, des livres fonciers de l'immatriculation³.

C'est cette position initiale que vient d'atténué la nouvelle loi du 23 décembre 1998. À côté des droits individuels, les nouvelles dispositions introduisent des droits collectifs. L'État restitue ainsi la terre aux propriétaires ruraux. Les droits fonciers coutumiers fondés sur le pacte sacré scellé avec les esprits de la terre, la terre-mère, la terre nourricière, sont réhabilités. Désormais, la coutume foncière a force de « loi »⁴.

¹ Ibidem

² (Pierre) GONDO, Op. cit., p. 4 ; Cour d'Appel de Daloa, chambre civile et commerciale, arrêt rendu le 14 juillet 1999, Yacouba Koné C/ Gogoua Dotché, inédit.

³ (Pierre Claver) KOBO, Op. cit., p. 25.

⁴ Cour Suprême, chambre judiciaire, arrêt n°521 du 15 mars 2010, G.S et autres C/ MM G.A et autres, Actualité juridique (A.J.) n°80/2014, p. 321.

Cette reconnaissance de la coutume foncière sera largement appliquée par les juridictions ivoiriennes dans le règlement des conflits fonciers. En effet dans un litige foncier opposant deux individus, la Cour d'Appel de Daloa a tranché en faveur du propriétaire coutumier. Car considérant qu'il ressort de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 portant Code foncier rural que seules les populations autochtones rurales riveraines détiennent les droits d'usage ; qu'il convient d'en déduire que lesdits droits ne peuvent aucunement résulter de la simple mise en valeur, de surcroît par un allogène non-ivoirien qui, aux termes de la loi précitée, n'a pas vocation à devenir propriétaire d'une parcelle de terre rurale ; qu'il en résulte que le propriétaire terrien qui est le détenteur des droits d'usage coutumiers sur la parcelle litigieuse est bien le propriétaire de la parcelle litigieuse¹. On le constate les juridictions ivoiriennes ont fait une large application des dispositions reconnaissant le droit foncier coutumier comme fondement de la propriété privée.

En somme, les droits coutumiers n'ont pu disparaître malgré toutes les tentatives de les abolir. Ils sont profondément enracinés dans l'esprit des négro-africains. Les populations y tirent la légitimité de leur « droit de propriété » sur les terres de leurs ancêtres.

¹ Cour d'Appel de DALOA, arrêt rendu le 19 juin 2002.

B : Critique de la reconnaissance des droits fonciers coutumiers

Le législateur ivoirien par cette loi apaise les autochtones ruraux qui réclamaient à force cris la terre de leurs ancêtres cédée volontairement ou à l'instigation de l'État, aux agriculteurs étrangers. Mais cette loi, si elle peut être rassurante pour les autochtones ne va pas sans choquer les agriculteurs étrangers qui se voient refuser le droit de propriété sur la terre, leur principal outil de travail¹. En effet, le législateur de 1998 réhabilite la coutume, mais cette réhabilitation intervenant après quarante ans d'interdiction, ainsi que les diverses imprécisions et omissions de la loi confèrent à celle-ci des effets des plus aléatoires. La loi fait une volte-face remarquable en reconnaissant désormais la propriété coutumière collective, cela révèle la prise de conscience du législateur face à l'erreur qu'il a commise de renier d'un bloc la coutume, au sortir des indépendances. Mais cette tentative de réparer les erreurs commises, ne doit pas faire oublier au législateur que plus de quarante années se sont écoulées depuis les indépendances et que les mentalités ont aussi évolué. En effet, pour décider de l'officialisation de certaines coutumes, il faut veiller à ce que les conditions initialement nécessaires à leur application soient réunies. En d'autres termes, pour qu'une coutume reproduise fidèlement les effets qu'on lui a connus à une certaine époque, il faudrait que la situation sociale et la logique fondant cette coutume existent toujours, au moment où on la reconduit. En l'espèce, la reconnaissance actuelle de la propriété coutumière collective suivie de l'immatriculation en termes de propriété individuelle, doit tenir compte de certains changements intervenus dans la vie des ruraux, comme les nouveaux besoins socio-économiques et les déplacements de population².

¹ (Aline) AKA, Op. cit., p. 120.

² Idem., p. 121.

En ce qui concerne, les nouveaux besoins socio-économiques, il faut savoir que les soucis financiers, les nécessités scolaires et médicales en termes monétaires, sont autant d'éléments qui n'existaient pas à l'époque du règne de la coutume. Le chef de famille ne pouvait pas vendre la terre parce qu'elle était sacrée et parce qu'il n'en éprouvait pas le besoin. Il ne pouvait pas la vendre parce qu'il se serait discrédité aux yeux de sa famille et de toute la communauté villageoise, coupable d'avoir vendu ce qui ne lui appartenait pas¹. Coupable d'avoir méconnu la volonté des ancêtres qui lui ont confié la gestion de ce patrimoine. Coupable encore d'avoir rompu le pacte sacré, liant les membres de la famille aux divinités de la terre.

Mais aujourd'hui, la notion de propriété individuelle s'impose de plus en plus et les logiques d'honneur familial et de poids communautaire s'effritent progressivement. Comment être sûr alors, que le chef de famille, lors de la procédure d'immatriculation, redistribuera de façon égalitaire la terre familiale, alors qu'il pourrait se constituer un patrimoine foncier en s'accordant des parts énormes. Il pourrait tout simplement légitimer cette action par sa qualité de chef de famille, comme il pourrait aussi bien légitimer coutumièrement le refus d'accorder des terres aux femmes de son lignage. Bref, rien ne pourra empêcher les catégories sociales les plus influentes du village de s'approprier la majorité des terres, au détriment des faibles et des absents². Les absents sont bien entendu les grands perdants, car une fois l'immatriculation des terres faite, la loi ne prévoit pas de recours pour les absents, les situations de superpositions de droits d'usage multiples sur une même parcelle. Or, avec les indépendances, l'exode rural, notamment celui des jeunes vers les grandes villes, s'est accru. Ceux-ci ont donc très peu de chance d'obtenir des terres dans leur région d'origine, vu qu'ils n'y résident

¹ Ibidem.

² (Aline) AKA, Op. cit., p. 121.

pas et qu'ils n'ont aucune chance d'être mis au courant, à moins d'avoir des relations dans l'administration concernée ou de se rendre très régulièrement au village. En fait le problème de ces jeunes ne se poserait pas, si l'on ne prévoyait pas pour les années à venir, ce que l'on constate déjà un peu aujourd'hui, c'est-à-dire, la saturation des grandes villes notamment Abidjan et le désir des personnes sans situation de tenter leur chance en zone rurale¹.

Pour finir, en faisant de la coutume, la principale source des droits fonciers en zone rurale, la loi nie tout droit aux descendants d'immigrés, allochtones ou non, que la coutume, dans sa fidélité aux droits ancestraux sur la terre, considère toujours comme étrangers. Ceux-ci dont les parents et même les grands-parents sont peut-être nés dans le village, restent dans la logique coutumière, des « invités » de la communauté originelle, sans droit réel sur la terre. L'enquête menée auprès de cette dernière par l'administration, en se fondant sur la coutume, ne pourra donc que leur être préjudiciable, alors que l'ancienne loi leur permettait d'espérer la propriété définitive des terres qu'ils cultivaient². En effet, les autochtones vont toujours se déclarer propriétaires des terres cédées conformément à la coutume aux étrangers.

Toutefois, bien que le législateur, conscient des abus que pourrait entraîner la seule reconnaissance des droits d'autochtonie, souhaite visiblement encourager la reconnaissance de ces droits acquis antérieurement par les transactions coutumières, il est inévitable que le niveau de sécurisation des droits acquis par les non autochtones soit affaibli, selon les rapports de force entre les tuteurs et les détenteurs de droits acquis antérieurement à la loi. L'affaiblissement des droits acquis antérieurement par des non-autochtones

¹ Idem. p. 122.

² (Aline) AKA, Op. cit., p. 122.

provient également du souci de l'État de promouvoir effectivement l'immatriculation la plus large possible de terres à des personnes ivoiriennes, en particulier aux ayant droits autochtones. L'ampleur de l'affaiblissement des droits des non-autochtones va dépendre en réalité de la réactivation et de la renégociation éventuelle de la relation de tutorat entre « l'étranger » et son « tuteur » lors de l'enquête foncière, qui vise à formaliser les droits fonciers coutumiers. En effet, le transfert antérieur de droit d'occupation a été généralement effectué sous forme de « vente », de « don » ou de « prêt » à durée indéterminée. Or on sait que ces différents termes, utilisés localement, ne désignent pas forcément des formes spécifiques de transaction, auxquelles ces termes sont associés dans le droit européen¹. Pour toutes ces raisons, les enquêtes foncières diligentées par les Commissions d'enquête seront inmanquablement l'occasion de réexaminer et de renégocier les termes du contrat de cession antérieur, du fait notamment des cédants autochtones, soumis à de fortes pressions de la part de certaines catégories sociales (les jeunes, ressortissants citadins, cadres ressortissants, politiciens locaux) pour récupérer certains droits cédés aux « étrangers », sinon la terre elle-même².

En somme, la loi après avoir passer les coutumes dans l'illégalité, et avoir contribué à leur survivance puis à leur dénaturation, par son inadaptation et son silence coupable face aux changements socio-économiques, espère en les légalisant, obtenir un résultat positif. Mais cela n'est pas simple, et le législateur risque de plonger le citoyen dans une grande confusion. La coutume est-elle légale ou pas ? Faut-il croire en la loi ou pas ? Et d'ailleurs qu'est ce que la vraie coutume, comment la différencier des pratiques fonctionnelles de survie qui se sont imposées au fil des années. Les

¹ (Jean-Pierre) CHAUVEAU, *Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier*, IRD, document de travail de l'unité de recherche 095, n°6, septembre 2002, pp. 20-21.

² Ibidem.

sociétés rurales ont évoluée et les mentalités avec, notamment dans le sud de la Côte d'Ivoire, principal espace agricole. Officialiser la propriété collective coutumière en vue de l'immatriculation individuelle peut provoquer de nombreux abus, d'autant plus que la loi se caractérise par son absence de précision sur certains points essentiels¹.

Paragraphe 2 : Le principe de l'autochtonie

La loi de 1998 sur le foncier rural dispose en son article premier que : « Le domaine foncier rurale est constitué par l'ensemble des terres mises en valeur ou non 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'État, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes sont admis à en être propriétaires ». La loi nouvelle n'accorde, donc, la propriété foncière qu'à l'État et aux seules personnes physiques ou morales ivoiriennes. La nationalité devient un facteur limitant dans l'obtention du titre foncier. C'est le premier élément qui alimente les interprétations de la nouvelle loi foncière. On ne peut accéder à l'étape « titre foncier » que si on a la nationalité ivoirienne. Or, la nationalité ivoirienne n'est obtenue que selon les dispositions des articles 6 et 7 nouveaux de la loi 72-852 du 21/12/72. Désormais, c'est le droit du sang qui prévaut. Alors que 47,3% parmi les immigrants d'origine *burkinabé* (ex-voltaïques) sont nés dans ce pays et estiment bénéficier du droit du sol et des avantages et privilèges qui y sont rattachés. Les *burkinabé* constituent le plus important lot (56% selon le recensement général de la population et de l'habitat de 1998) des ruraux étrangers en Côte d'Ivoire. Aucun parmi eux ne possède un titre foncier mais pratiquement tous ont acquis des terres (par achat mais aussi

¹ (Aline) AKA, Op. cit., p. 122.

beaucoup de terres acquises « gratuitement ») depuis de longues années parfois avant même les indépendances, et se considèrent «propriétaires»¹. Qu'advient-il de ces droits ?

Ce lien qui a été fait entre la nationalité et l'accès à la terre va faire couler beaucoup d'encre et de salive. Certains auteurs vont taxer le législateur et les politiques ivoiriens de xénophobes, surtout avec le concept de « l'ivoirité » du Président BEDIE. Mais, il faut le souligner tout suite, la loi foncière de 1998, n'exclut pas les non ivoiriens de l'accès à la terre rurale. Elle a prévu pour ces derniers un autre mode d'accès à la terre.

A : Les personnes pouvant être propriétaires de terre

La nouvelle loi foncière fait de l'État, des personnes physiques et les collectivités publiques ivoiriennes, les seules capables d'avoir la qualité de propriétaire de terre rurale. Le rapport de la commission des Affaires Générales et Institutionnelles de l'Assemblée Nationale est très explicite. En effet, selon ce rapport, le but visé par le projet de loi relatif au foncier rural, est d'aboutir à terme à l'acquisition de la propriété des terres par les Ivoiriens². D'emblée, l'article 1 de la loi a levé toute équivoque sur ce point ; il dispose que : « Le domaine foncier rural constitue un patrimoine national auquel toute personnes physique ou morale peut accéder. Toutefois, seuls l'État, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes sont admis à en être propriétaires ». Cette limitation de l'acquisition privative des terres aux personnes ivoiriennes, même si elle trouve son fondement dans la

¹ (Mariatou) KONE, *Quelle loi pour résoudre les problèmes liés au foncier en Côte d'Ivoire*, Grain de sel, n°36, septembre-novembre 2006, p. 2.

² (Pierre Claver) KOBO, *La loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique d'une loi ambiguë*, in *Regards sur...LE FONCIER RURAL en Côte d'Ivoire*, Les Editions du CERAP, 2003, p. 33.

souveraineté de l'État ivoirien, suscite de vives controverses. La question est souvent posée de savoir si tout ivoirien peut accéder à la propriété foncière sur toute l'étendue du territoire. La réponse législative ne peut qu'être affirmative. En effet, chaque Ivoirien, quelle que soit son origine ethnique, son sexe, peut accéder à la propriété foncière, en tout lieu du territoire national. La loi, dans le respect du principe constitutionnel d'égalité, ne fait pas de distinction entre les autochtones et les allogènes ivoiriens¹.

Ainsi, un Baoulé originaire du Centre, qui s'est installé dans le Sud-ouest, la région de Soubré, peut valablement être propriétaire de terre dans ladite région. C'est d'ailleurs l'une des dispositions que retiennent en général les ruraux ivoiriens. En effet, il ressort clairement de l'enquête menée à Dimarakro, village situé dans le canton Bettié, dans la région du Moyen-Comoé, par des étudiants dans le cadre de leur mémoire de licence, que les vieux autochtones, retiennent essentiellement deux choses de la loi. D'abord, la loi leur interdit de vendre la terre quelque soit le problème auquel ils sont confrontés. Ensuite, la loi dit que maintenant ce sont les ivoiriens qui ont le droit à être les propriétaires fonciers. Ainsi, d'après eux, les étrangers qui sont sur leur terre ne sont pas les propriétaires. Cependant, eux non plus ne peuvent reprendre les terres parce qu'ils les ont données aux étrangers². Quant aux jeunes, ils n'ont retenu que : « la loi leur demande d'établir des titres fonciers pour être les propriétaires de leur terre. Pour eux aussi, seul les ivoiriens sont autorisés à établir le titre foncier. Pour ce faire, il faut

¹ (Pierre Claver) KOBO, Op. cit., p. 34.

² (Aminata) COULIBALY, (Koffi Noel) KOUASSI, *L'état des rapports fonciers entre autochtones et allogènes à l'aune de la loi foncière de 1998 : le cas de Diamarakro*, Mémoire de licence, Université de Bouaké, UFR Communication Milieu-Société, département de sociologie et d'Anthropologie, option sociologie du développement, 2003-2004, p. 46.

reconquérir les terres qu'ont vendues leurs parents aux étrangers et reconsidérer ces terres comme faisant partie du patrimoine foncier familial ¹».

Ici se présentent les difficultés qui peuvent se poser. Etant donné que c'est l'autochtone qui a la primauté dans l'acquisition des terres sur tous les autres acteurs, qu'est ce qui empêcherait l'autochtones de remettre en cause les droits coutumiers qu'il a accordé à l'allogène ivoirien ? L'autochtones peut demander à l'allogène ivoirien de quitter ses terres. La situation aurait été dramatique, si l'idée selon laquelle, il fallait privilégier les populations autochtones, de leur donner la primauté dans l'acquisition de la propriété des terres sur leurs terroirs traditionnels, évoquée par certains députés lors de la discussion de la loi, motif pris de ce que « la terre demeure la propriété de la famille, du lignage, de la tribu ou de la communauté villageoise », avait été admise. Cette idée avait été naturellement stigmatisée et rejetée par le gouvernement. Le gouvernement en premier et la loi ensuite, ne pouvaient naturellement accepter une proposition qui frisait la discrimination, la dérive tribale et identitaire². C'était méconnaître les brassages ethniques et culturels qui avaient cours dans le pays.

Il ressort de la loi que les personnes physiques non ivoiriennes, autrement dit, les étrangers, ne sauraient accéder aux terres du domaine foncier rural. Mais, outre les non-ivoiriens, se trouvent aussi exclus de l'accès à la propriété les personnes morales de droit privé, c'est-à-dire les associations et les entreprises qui sont pourtant les meilleurs investisseurs potentiels. Il s'avère que la crainte de voir les sociétés multinationales (qui peuvent quelquefois se camoufler dans l'enveloppe d'une société ou d'un organisme de droit ivoirien) accaparer toutes les terres, a conduit à cette option. Il est

¹ Idem., pp. 46-47.

² (Pierre Claver) KOBO, Op. cit., p. 34.

vrai qu'à l'exemple des pays de l'Amérique Latine, en Côte d'Ivoire, les situations de monopole acquises par les grandes sociétés internationales dans la filière café-cacao, suite à sa libéralisation, pouvaient inciter à une certaine prudence¹.

B : Les étrangers et le domaine foncier rural

La situation des non-ivoiriens vis-à-vis de la loi foncière de 1998 s'apprécie d'une part, par leur poids dans le domaine agricole, et d'autre part, par les droits que la loi nouvelle sur le foncier rural leur accorde. La présence des étrangers dans le secteur agricole est considérable. Ils occupent effectivement de grandes parcelles de forêt où ils exploitent les cultures de rente. La loi nouvelle de 1998 a suscité quelques inquiétudes qui ont même été exprimées par les autorités politiques de leur pays d'origine. En effet, la loi foncière de 1998 a constitué une pomme de discorde entre la Côte d'Ivoire et le Burkina Faso. En effet, on se souvient que les problèmes du foncier rural étaient au cœur des débats et échanges lors de la visite de l'ancien président de l'Assemblée Nationale burkinabé, monsieur Mélégué TRAORE, en Côte d'Ivoire en mars 2002. Il traduit les inquiétudes de son pays à travers des propos qui montrent clairement que les autorités burkinabés ne comprenaient pas pourquoi la Côte d'Ivoire s'est dotée d'une loi foncière qui semble protéger les intérêts des ivoiriens. Il déclare au cours d'un discours que : « lorsqu'une législation donne l'impression de malmenager les acquis qui datent de plusieurs décennies, elle crée des problèmes ». Il renchérit en ces termes « vous pensez qu'aujourd'hui, on peut régler le problème foncier ivoirien sans tenir compte des Burkinabé ? ² ». On se souvient également, que du perron de

¹ Ibidem.

² (Agnès) KRAIDY, *Côte d'Ivoire-Burkina : Les pommes de discord*, Fraternité Matin, n°11422, du 3 décembre 2002, pp. 10-11.

l'Elysée, lors d'une visite officielle en France, le Président burkinabé a déclaré qu'il suivait de près la loi ivoirienne sur le foncier rural¹. Ces propos tendent à faire croire que c'est la loi sur le foncier rural qui est à la base des litiges qui opposent des familles, des communautés. Or, bien avant que cette loi ne soit votée par le parlement, il y avait de nombreux palabres entre des villageois, des ivoiriens et des non-ivoiriens. La loi sur le foncier n'est donc pas responsable des conflits.

Cette loi donne une solution claire à toutes les interrogations sus indiquées. De prime abord, il faut noter que la nouvelle loi foncière exclut les étrangers dans l'acquisition de la propriété des terres du domaine foncier rural. Ainsi, un étranger, à quelque titre que se soit, ne peut être propriétaire de terre rurale en Côte d'Ivoire. La Cour d'Appel de Daloa dans une affaire opposant un ivoirien et un étranger, concluait « qu'il ressort de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 portant rural que seule les populations autochtones rurales riveraines détiennent les droits d'usage ; qu'il convient d'en déduire que lesdits droits ne peuvent aucunement résulter de la simple mise en valeur, de surcroît par un allogène non ivoirien qui, aux termes de la loi précitée, n'a pas vocation à devenir propriétaire d'une parcelle de terre rurale ² ». C'est sans doute cette exclusion de *facto* qui a suscité les inquiétudes des autorités et même des immigrants burkinabés en Côte d'Ivoire. Cette exclusion des étrangers de la propriété des terres traduit simplement la crainte du législateur ivoirien de voir le patrimoine foncier ivoirien échappé complètement aux ivoiriens. En effet, si tous les étrangers (surtout burkinabés, maliens, guinéens) présents dans le domaine agricole devenaient propriétaires des terres qu'ils cultivent, c'est comme si le territoire du Burkina Faso, du Mali

¹ Ibidem.

² Cour d'Appel de DALOA, 2^e chambre civile et commerciale, arrêt rendu le 19 juin 2002, Tapé Yalé Gilbert, C/ Adama Traoré, inédit.

ou de la Guinée s'était agrandi et que le territoire ivoirien s'était au contraire réduit. C'est presque une conquête territoriale qui serait réalisée par les ressortissants étrangers en Côte d'Ivoire. Aucun pays au monde ne peut accepter qu'une partie importante de son territoire national soit dans les mains de personnes d'une autre nationalité que la tienne. C'est toute sa politique agricole, forestière et même économique qui lui échapperait. C'est donc une question de souveraineté nationale et même de survie de la nation ivoirienne qui se pose. En effet, comment un Etat qui compte plus de 26 %¹ d'étrangers sur son sol peut toujours avoir la main mise sur son patrimoine foncier, s'il accorde la propriété foncière à une frange aussi importante de ces immigrés ?

Toutefois, Il n'y a aucun problème pour un étranger qui a acquis coutumièrement un vaste domaine foncier, qu'il exploite, de demander la nationalité ivoirienne afin de devenir propriétaire de ses terres. L'administration devrait s'attendre à recevoir une forte demande de naturalisation à cette fin. Mais, il faut craindre les fraudes sur la nationalité. En principe, les non-ivoiriens ne sont pas concernés par les terres du domaine foncier rural coutumier parce qu'ils ne sont pas originaire d'une des régions de Côte d'Ivoire. Mais, ils ont acquis coutumièrement des terres qu'ils cultivent depuis des années². C'est en considération de cette situation, que le législateur a, dans l'article 3 de la loi foncière, pris en compte « les droits coutumiers cédés à des tiers ». En effet, aucun texte ne limite l'accès au droit coutumier. Par conséquent, tout le monde peut prétendre à exercer des droits fonciers coutumiers. Ainsi, au même titre qu'un ivoirien, un non-ivoirien

¹ (Benoit) TANOI, *Immigration en Côte d'Ivoire : Des chiffres qui blanchissent*, Fraternité Matin, n°11422, du 3décembre 2002, p. 11.

² (Théodore) DAGROU et (Antoine) DJESSAN, *Les non-ivoiriens et le code foncier rural de la Côte d'Ivoire*, Les éditions du CERAP, Abidjan, 2008, p. 28.

personne physique ou moral peut solliciter d'un propriétaire terrien coutumier, le droit de s'installer sur une partie de ses terres¹.

Ainsi, l'étranger peut toujours, selon la procédure coutumière, acquérir des terres rurales qu'il peut exploiter à sa guise. Ceux qui ont déjà des droits d'usage sur des terres peuvent toujours en toute quiétude en tirer profit. De ce point de vue, les inquiétudes manifestées par certaines autorités publiques étrangères ne sont pas fondées. Les campagnes ivoiriennes ne se sont pas transformées en champs de batailles, où les ivoiriens demanderaient aux étrangers de quitter les terres à eux cédées. Malgré l'exclusion des étrangers de la propriété foncière par la nouvelle loi sur le foncier rural, ces derniers continuent d'exploiter en toute quiétude, les terres acquises selon les procédures coutumières.

Il faut noter qu'en prenant en compte les droits coutumiers, le législateur a entendu reconnaître, à tous ceux qui exercent des droits coutumiers, le droit de s'en prévaloir. D'ailleurs, comme pour donner l'exemple, il fait obligation aux titulaires de ces droits de les consolider par la procédure du certificat foncier. Mais, le législateur fait obligation au bénéficiaire du certificat foncier, de tenir compte de la présence des occupants de bonne foi et de préserver les droits de ces derniers. Ainsi, les héritiers de l'étranger, à qui reviennent naturellement les biens laissés par leurs parents, pourront évoquer, à leur profit les dispositions de l'article 14 du décret n°99-594 du 13 octobre 1999, fixant les modalités d'application au Domaine foncier rural coutumier de la loi foncière de 1998².

Ces avantages du droit coutumier règlent en partie la situation des étrangers. Le droit moderne ivoirien ne les exclut pas de tout accès à la terre.

¹ Idem. p. 30.

² Idem. p. 51.

Ils bénéficient, non seulement, de la souplesse de la coutume foncière ivoirienne qui leur a toujours été très favorable, mais également de droit d'accès par d'autres mécanismes dont la location de terre et le bail emphytéotique. Mieux, la nouvelle loi foncière n'a pas reconduit les dispositions de l'article 2 du décret n°71-74 du 16 février 1971 suivant lesquelles « les droits portant sur l'usage du sol, dits droits coutumiers, sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit ». Au contraire le législateur, dans le souci de reconnaître les droits coutumier, semble n'y voir aucune objection puisque aussi bien il parle, à propos de la procédure d'obtention du certificat foncier de « consolidation de droits coutumiers conformes à la tradition exercée de façon paisible et continue »¹. Si, pour des raisons tenant à la forte immigration que connaît la Côte d'Ivoire, les étrangers ont été exclus de la propriété foncière rurale, le principe de l'exclusion connaît cependant une atténuation avec le respect des droits acquis et le maintien des situations antérieures².

Cependant, la première version de l'article 26 de la loi du 23 décembre 1998, a fait l'objet d'une modification très importante par la loi du 28 juillet 2004. En effet, la première version dudit article, disposait que : *« Les droits de propriété des terres du domaine foncier rural acquis antérieurement à la présente loi par des personnes physiques ou morales ne remplissant pas les conditions d'accès à la propriété fixées par l'article 1 sont maintenus à titre personnel. Les héritiers de ces propriétaires qui ne rempliraient pas les conditions d'accès à la propriété fixées par l'article 1 disposent d'un délai de trois ans pour céder les terres... ou déclarer à l'autorité administrative, le retour de ces terres au domaine de l'État sous réserve d'en obtenir la*

¹ (Théodore) DAGROU et (Antoine) DJESSAN, Op. cit., p. 31.

² (Pierre Claver) KOBO, *La loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique d'une loi ambiguë*, in *Regards sur...LE FONCIER RURAL en Côte d'Ivoire*, Les Editions du CERAP, 2003, p. 35.

location sous forme de bail emphytéotique cessible ». Cette disposition est remplacée par celle-ci : « *Les droits de propriété des terres du domaine foncier rural acquis antérieurement à la présente loi par des personnes physiques ou morales ne remplissant pas les conditions d'accès à la propriété fixées par l'article 1 sont maintenus... Les droits de propriété acquis par des personnes physique antérieurement à la présente loi sont transmissibles à leurs héritiers* ».

CHAPITRE 2 :

LE CONTENU DE LA LOI FONCIÈRE DE 1998

Avant le vote de la loi de 1998, la gestion du domaine foncier rural s'appuyait sur les textes juridiques datant de la période coloniale. Cet arsenal juridique a permis à certaines personnes de se voir attribuer des terres dans un cadre de droit moderne avec des arrêtés de concession ou de baux emphytéotiques. Cependant, seulement 1 à 2 % des 23 millions d'hectares concernés ont bénéficié d'un titre d'occupation délivré par l'administration. Les agriculteurs, dans leur ensemble, n'ont pas eu recours à cette procédure. Les terres rurales étaient régies par les droits coutumiers. Les conséquences de cette situation sont d'une part, la précarité de certaines occupations ; d'autre part, le peu de garantie que constitue une exploitation dont l'auteur n'est pas propriétaire du sol¹.

L'idée à la base de cette loi du 23 décembre 1998 est de sécuriser le domaine foncier rural ivoirien et d'éviter au maximum les conflits fonciers. Pour ces raisons, cette loi vise à, d'une part, identifier et immatriculer les terres rurales et résoudre par la même occasion la question des droits coutumiers ; fixer et protéger définitivement les droits de propriété des propriétaires sur les terres rurales. D'autre part, déclarer solennellement patrimoine national le domaine foncier rural pour en réserver la propriété aux seuls Ivoiriens tout en permettant aux personnes de nationalité étrangère de

¹ Société Internationale de Gestion et de Services (en abrégé SIGS), Op. cit., p. 10.

cultiver et de profiter de ces terres rurales. Et enfin, moderniser, clarifier la possession et la gestion des terres rurales ivoiriennes¹.

Pour l'État, la disponibilité des sols et surtout la clarification des droits portant sur la terre devient une exigence du développement. Soucieux de résoudre l'incertitude et l'insécurité qui règnent sur la scène foncière et singulièrement en milieu rural, et qui provoquent des conflits de plus en plus fréquents et sanglants, entre Ivoiriens, mais aussi entre ces derniers et des étrangers, et qui trouvent un écho retentissant dans la presse internationale². Pour atteindre ces objectifs, la loi a prévu des démarches à effectuer pour rentrer en possession des documents administratifs qui prouvent que l'on est propriétaire terrien en milieu rural. Toutefois, ces procédures ne sont pas si simples.

SECTION 1 : LA DÉFINITION DU DOMAINE FONCIER RURAL

Comprendre le domaine foncier rural, s'est non seulement en donner une définition précise, mais c'est également, en saisir la consistance.

Paragraphe 1 : La nature du domaine foncier rural

Le législateur ivoirien a tenté de donner une définition du domaine foncier rural. Il a également précisé sa composition. En effet, en créant le domaine foncier rural, la loi du 23 décembre 1998 a introduit en droit ivoirien une institution particulièrement originale en matière domaniale et foncière. Si, par sa consistance foncière, le domaine foncier rural se rapproche du « domaine national » institué par la loi sénégalaise du 17 juin 1964, il s'en distingue par la possibilité offerte à l'État, aux collectivités

¹ Idem. pp. 10-11.

² (Pierre Claver) KOBO, Op. cit., p. 22.

publiques et aux personnes physiques ivoiriennes de s'approprier ces terres, lesquelles continueront à faire partie du domaine foncier rural¹.

En effet, l'article 1^{er} de la section 1 intitulé, définition dispose que : « Le Domaine Foncier Rural est constitué par l'ensemble des terres mises en valeur ou non et quelle que soit la nature de la mise en valeur ». Le législateur, tout comme son homologue sénégalais de 1964, innove, en créant une institution nouvelle. Et pour la distinguer d'autres institutions qui lui sont proche mais différentes, il précise sa composition. Il faut noter que, juste après les indépendances, le législateur sénégalais avait créé « le domaine national ». Ce domaine national comprend des zones de terroir, constituées par les terres nécessaires au développement des collectivités qui y sont implantées et délimitées par décret. La gestion en est confiée aux occupants constitués en « communautés rurales » qui assurent leur mise en valeur par un conseil rural composé de membres élus et de membres nommés. Le président est désigné parmi les membres non fonctionnaires. Il affecte et désaffecte les terres aux individus. Mais les droits de culture ne sont pas absolus, ni même transmissibles du vivant des titulaires, il s'agit de simples droits d'usages reconnus aux seuls exploitants dans le cadre d'une collectivité. La désaffectation peut être prononcée pour insuffisance de mise en valeur ou mauvais entretien ou si l'intéressé cesse d'exploiter personnellement, en outre l'État se réserve un droit de reprise contre remboursement du prix payé, des portions du terrain concédé, indispensables à l'exécution des travaux publics, outre une indemnité pour les parties mises en valeur².

Il n'était donc pas question d'une immatriculation au nom des particuliers. Seul l'État sénégalais est détenteur et gestionnaire des terres.

¹ Idem., pp. 23-24.

² (Victor) GASSE, *Les régimes fonciers africain et malgache*, Op. cit., pp. 39-40.

Ainsi, dans la pratique l'on distinguait dans le domaine national sénégalais, plusieurs « zones » à vocations différentes, en particuliers les « zones de terroir » dont la gestion est confiées aux conseils ruraux sous la responsabilité de l'État, et les « zones pionnières » dont l'État se réserve la gestion. C'est par exemple le cas des terres irrigables du Delta du fleuve Sénégal, classées zones pionnières et confiées à un organisme public, la SAED¹. Jusqu'en 1987, l'État sénégalais aurait pu intégrer les zones pionnières au domaine de l'État et procéder à leur immatriculation, ce que justifiait la réalisation sur fonds public des grands aménagements irrigués. Ces terres pouvaient alors faire l'objet de d'émission de titres fonciers de propriété ou d'emphytéose et être cédées pas l'État à des individus ou collectivités. Mais en 1987, un décret déclasse les zones pionnières et les reverse dans les zones de terroir. La SAED n'est donc plus gestionnaire, et leur administration est confiée aux communautés rurales ; il n'y a donc pas immatriculation ou émission de titres fonciers au profit des communautés rurales qui ne sont que gestionnaires, habilités à octroyer des droits d'usage aux membres des communautés : il s'agit de l'acte d'affectation des terres, acte révocable, qui doit recevoir l'accord de l'État (le préfet ou sous-préfet) et qui ne crée pas de « titre foncier » individuel².

Mais là s'arrête la comparaison avec le domaine foncier rural ivoirien. Car le Sénégal est resté fidèle à sa politique foncière depuis les indépendances. Il s'est éloigné clairement de l'appropriation privée et s'est orienté vers la décentralisation et la délégation des pouvoirs de l'État au niveau local ; mais en fait de pouvoir, la délégation est mince, car les « droits » octroyés aux communautés sont restreints. Pour l'État, le système

¹ (Alain) SEZNEC, *Statut foncier de l'espace irrigable dans le delta du fleuve Sénégal*, in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?*, KARTHATLA-Coopération Française, 1998, p. 602.

² Idem. p. 603.

est moins contraignant que l'immatriculation, puisqu'il ne l'astreint pas à procéder à des opérations de bornage, de cadastrage simplifié, d'enregistrement, etc., les affectations de terre faisant seulement, en théorie, l'objet d'un enregistrement dans un registre foncier au niveau des communautés rurales qui ne verra jamais le jour, et d'une obligation de mise en valeur dont les normes ne seront jamais précisées¹.

Alors que le « domaine foncier rural » crée par le législateur ivoirien est appropriable non seulement par l'État, mais aussi, par les personnes physiques et les collectivités publiques ivoiriennes. L'appropriation définitive se fait par la procédure de l'immatriculation après celle du certificat foncier qui consacre la prise en compte du droit foncier coutumier. En Côte d'Ivoire, le citoyen qui a fait immatriculer sa terre, peut dire « c'est ma terre ». Il y a un droit de propriété définitif et absolu. Alors qu'au Sénégal, ce n'est qu'un droit d'usage qui est concédé.

Toutefois, la définition que donne le législateur ivoirien du « domaine foncier rural », qui comme le dit le Professeur Pierre-clavaire KOBO, « s'offre comme un véritable habit d'arlequin, ne peut que laisser perplexe. La loi amalgame, en effet, dans une démarche syncrétique propre à provoquer l'égarement, ces critères géographiques, c'est-à-dire « rural » et « urbain », des éléments juridiques, c'est-à-dire « domaine public » et « propriété » et fait varier le contenu du domaine foncier entre un domaine transitoire et permanent ! Cette loi peut donner à penser qu'en dehors du traditionnel domaine public et privé, le domaine foncier rural est une troisième (3^e)

¹ (Alain) SEZNEC, Op. cit., p. 603.

catégorie domaniale, en attendant une quatrième (4^e) catégorie qui serait le domaine foncier urbain¹ ».

Le code foncier rural dispose que le domaine foncier rural « *est l'ensemble des terres mises en valeur ou non et quelle que soit la nature de la mise en valeur* ». C'est dire que le domaine foncier rural est constitué de toutes les terres cultivées ou non. Il s'agit donc des plantations, des vergers, les terres bâties ou non et les terres en jachère. Toutes ces terres mises ensembles forment un patrimoine national au quel peut accéder tout ivoirien. Mais la définition donnée par l'article 1, est complétée par l'article 2 de la loi foncière de 1998 ; qui fait une distinction entre la propriété à titre transitoire et la propriété permanente.

Paragraphe 2 : Les propriétés à titre transitoire

Les propriétés à titre transitoire ont trait à des terres ayant un statut provisoire, donc susceptibles de changer à tout moment. Ce statut concerne deux types de terre². D'une part, les terres du domaine coutumier et d'autre part, les terres du domaine foncier rural concédées par l'État à des collectivités publiques ou à des particuliers.

En effet, le domaine foncier rural coutumier est constitué par l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent des droits coutumiers conformes aux traditions et des droits coutumiers cédés à des tiers. En effet, il est essentiel de comprendre que le régime foncier en Afrique subsaharienne repose sur les relations sociales qu'entretiennent les individus au sein de la communauté à laquelle ils sont associés ainsi que les liens de parenté. Rappelons que la terre

¹ (Pierre Claver) KOBO, Op. cit., p. 24.

² Société Internationale de Gestion et de Service, Foncier rural : *Être propriétaire de terre en Côte d'Ivoire*, Les Editions CERAP, p. 35.

est un bien collectif et inaliénable car sacré. Lorsqu'on parle d'accès à la terre, il faut encore aujourd'hui distinguer entre possession et propriété de la terre. Autrement dit, il faut distinguer entre les droits limités aux droits d'usage ou d'usufruit et les droits de transferts et d'administration, c'est-à-dire les droits de définir le droit des autres. On distingue deux groupes d'individus : le groupe homogène qui occupe la terre en question et qui sans en être propriétaire en est le gestionnaire, et le groupe hétérogène ou intégré qui inclut tous ceux qui vivent sur cette terre. La différence entre les deux réside dans le fait que seul le premier groupe est soumis à un rituel d'appropriation collective de la terre sous le regard de son chef. Et « ce qui fait la propriété, c'est le rituel » qui est unique et ne peut se répéter¹. Le groupe homogène peut cependant décider ultérieurement d'intégrer de nouveaux venus. Un ensemble d'actes symboliques sont alors associés à l'intégration sans quoi l'individu ou le groupe d'individus intégrés n'ont de droit que d'usage et non de propriété sur la terre qu'ils exploitent².

Premièrement, on est très éloigné du concept occidental de propriété privée puisque la valeur de la terre n'est pas matérielle mais spirituelle. Deuxièmement, la prise de possession de la terre passe par quatre étapes qui permettent à un individu X de l'anthropomorphiser, c'est-à-dire de lui conférer une dimension humaine en lui donnant son nom (X). Ce qui lui donne des droits au sein du groupe homogène. Aucune action ne peut alors être entreprise sur cette terre sans que la famille de X ne soit consultée et ne donne son accord ; ce qui ne pose pas de problème tant que l'économie marchande n'a pas pénétré la société. Cependant, via un ensemble de transactions comme la succession, le prêt, la location, voire la vente, la terre

¹ (Okou Henri) LEGRE, *Le rôle de la chefferie traditionnelle dans la gestion foncière en Côte d'Ivoire. Regards sur...Le foncier rural en Côte d'Ivoire*, Abidjan, Les Editions du CERAP, 2003, pp. 45-50.

² (Alain) DESDOIGTS et (Hugues Kouassi) KOUADIO, *Déforestation, migrations, saturation et réformes foncières : La Côte d'Ivoire entre résilience rurale et litiges fonciers*, mars 2012, pp. 12-13, <http://www.touteconomie.org/conference/index.php/afse/aim/paper/viewFile/427/176>

peut être cédée se trouvant ainsi morcelée. Troisièmement, le chef du village et le chef de terre sont incontournables dans toute transaction entre X et Y, quelque soit l'origine de Y¹. D'une certaine manière, en tant que représentant de tous les ancêtres depuis que le rituel d'occupation de la terre a eu lieu, ils se substituent à l'État moderne et son cadastre².

Toutefois, ces coutumes ont bien-sûr évolué au cours des périodes coloniale et postcoloniale, le colonisateur et l'État indépendant cherchant chacun à contourner ou à faire évoluer les droits coutumiers en y associant ou au contraire en marginalisant les chefs de village et de terre. Cela a conduit à une superposition de droits fonciers modernes et coutumiers qui rend extrêmement confuse la gestion du foncier rural, d'où les litiges dès lors qu'il y a saturation foncière. L'exemple type est la situation particulière des migrants Baoulé dans l'Ouest de la Côte d'Ivoire

On ne peut aborder la question du foncier rural en Côte d'Ivoire, sans analyser la situation des migrants *baoulé* dans les forêts de l'Ouest de la Côte d'Ivoire, parce que qu'ils constituent la population allogène la plus importante. En effet, l'histoire des populations *baoulé* révèle une mobilité cyclique permanente et une participation ancienne aux grands courants d'échanges entre forêts et savanes³. C'est pourquoi, loin de marquer une césure, son insertion dans l'économie de plantation a renforcé le caractère multi centré de cette société rurale. De plus, l'urbanisation rapide de l'espace ivoirien, à partir de 1960, a également accéléré le phénomène de translation spatiale vers la Côte d'Ivoire méridionale. Cette mobilité traditionnelle,

¹ (Okou Henri) LEGRE, Op. cit. , pp. 45-50.

² (Alain) DESDOIGTS et (Hugues Kouassi) KOUADIO, Op. cit., p. 13.

³ (Yves) MARGUERAT, *Des ethnies et des villes : analyse des migrations vers les villes de Côte d'Ivoire*, Abidjan, ORSTOM, 1979, p. 73.

fortement dépendante d'un modèle historique de développement, apparaît néanmoins de plus en plus incertaine¹.

En effet, les savanes baoulé correspondent depuis longtemps à un foyer de départ en migration. Ce phénomène s'explique par la combinaison de facteurs incitatifs exogènes et de contraintes endogènes. La perspective d'une accumulation rentière rapide dans le cadre du système des prix minima garantis du café et du cacao a, par exemple, fortement incité les agriculteurs des savanes à tenter la « course à la forêt ». D'autant plus que le processus de dévolution foncière « au premier occupant qui cultive » garantissait un accès rapide et direct à la terre. Cependant, la réussite de ce processus ne saurait être comprise sans prendre en compte le soutien de l'État ivoirien, désireux d'accélérer le développement agricole du pays et de consacrer la rupture avec les droits fonciers traditionnels, poursuivant, en cela, la politique coloniale de mise en valeur. Elle a également été relayée, depuis l'indépendance, par la permissivité foncière des sociétés d'accueil du Centre et du Sud-ouest (leurs notables tirant des redevances importantes des cessions de terres aux immigrants *baoulé*), cette permissivité s'expliquant elle-même par une faible pression foncière, donc par de fortes disponibilités en terres cultivables. La colonisation agricole s'est effectuée à un rythme rapide et ininterrompu, d'abord à la périphérie du « pays baoulé » dès les années 1950, puis en direction du centre-ouest et du sud-ouest à partir des années 1970². Le front de la migration correspond donc étroitement au front du brûlis et de l'extension spatiale du cacao. Les migrants *baoulé* se sont immédiatement démarqués des cacaoculteurs autochtones par des stratégies foncières originales, délaissant les bourgs pour s'implanter à proximité des carrefours

¹ (Pierre) JANIN, *Crises ivoiriennes et redistribution spatiale de la mobilité : Les Baoulé dans la tourmente*, Revue Tiers Monde, PUF, n°164, octobre-décembre 2000, t. XLI, p. 795.

² (Pierre) ETIENNE, *L'Emigration Baoulé actuelle*, Cahiers d'Outre-mer, n°82, 1968, pp. 155-195.

de pistes, multipliant les campements afin de contrôler l'espace et de défricher de vastes lambeaux de forêt primaire¹. Cette stratégie d'accès direct au foncier (qui tranche avec celle des autres allogènes, burkinabé et particulièrement Mossi, par exemple) a sans aucun doute orienté de nombreux départs en migration. Ce facteur est cependant insuffisant pour expliquer l'ampleur de la déprise rurale en zone de savane et la réussite agricole des Baoulé de « forêt ». Il convient de rappeler le caractère décisif de la force de travail disponible pour défricher la forêt, qui justifie l'intérêt de maintenir un contrôle efficace sur les dépendants familiaux restés au village, car ils constituent une main d'œuvre peu coûteuse et rapidement mobilisable pour effectuer des travaux saisonniers (« les six mois »). Lorsque celle-ci se révèle insuffisante, l'embauche d'une main-d'œuvre étrangère contractuelle est systématique. De fait, c'est la conjonction effective de ces différents facteurs qui a permis à la Côte d'Ivoire de s'imposer sur le marché comme le premier producteur mondial² de cacao.

Le caractère pionnier des systèmes de culture extensive des planteurs colonisateurs d'espaces en friche est attesté par l'augmentation exponentielle, à partir de la décennie 80, des volumes de cacaoyers récoltés dans le Sud-ouest. Cette évolution tranche avec les vieilles zones d'agriculture de plantation (Sud-est) ayant déjà fait l'objet de replantations partielles à chaque génération, où les rendements stagnent ou progressent modérément. En revanche, les modalités d'appropriation et de régulation foncière diffèrent assez peu, après une phase agronomique « pionnière », d'une zone à l'autre. Il s'agit là de « vieilles » sociétés qui tentent de gérer les inévitables confrontations domestiques (entre héritiers potentiels, entre voisins, entre

¹ (Michel) LESOURD, *La forêt*, Cahiers des Sciences humaines, n°1, vol.24, 1988, pp. 73-97

² (Bruno) LOSCH, *Cacaos africains. Comment la Côte d'Ivoire a devancé le Cameroun*, Plantations, recherche, développement, n°2, vol.1, octobre 1994, p p. 15-27

aînés et cadets) par des arbitrages coutumiers. Les efforts actuels des gouvernants et des développeurs pour rendre plus sûrs et plus clairs les différents modes d'appropriation traditionnelle, sans véritablement chercher à innover confirment implicitement cette analyse¹.

En réalité, ce qui différencie fondamentalement les « anciennes » et les « nouvelles » zones cacaoyères, c'est la capacité, inversement corrélée à la densité démographique et à la saturation foncière sur fond de brassage ethnique, des communautés villageoises à gérer tensions et litiges. Dans le Centre-Ouest et le Sud-ouest, la migration *baoulé* s'est superposé et imposée à un vieux fond autochtone *bakwé*, *bété*, *krou*. Dès 1975, les *baoulé* représentaient plus du tiers de la population rurale dans les zones de Gagnoa, Divo, Soubré, Daloa, Bouaflé. Et la part des allogènes n'a cessé depuis de se renforcer avec l'arrivée de nouveau colons et d'une abondante main-œuvre sahélienne. D'une situation de complémentarité consentie (le savoir-faire culturel des allogènes, employés dans les cacaoyères, étant une condition de la réussite des grands planteurs autochtones), on est passé à une situation de concurrence contrainte, plus ou moins violente, dans un contexte de raréfaction des ressources².

Les conditions d'accès à la terre et au travail ont conduit à définir un système de production spécifique, qui permettait une extension rapide des plantations cacaoyères et assurait une productivité du travail élevée. Le système de culture adopté par les pionniers *baoulé*, associant l'igname, la banane et le cacao présentait une excellente complémentarité agronomique (les cacaoyers bénéficiant du travail du sol lié au buttage puis à la récolte de l'igname ainsi que de l'ombrage des bananiers), et permettait de rémunérer

¹ (Pierre) JANIN, Op. cit., pp. 796-797.

² DOZON, cité par (Pierre) JANIN, Op. cit., p. 797.

une grande partie du travail de plantation et d'entretien par la production vivrière. Les techniques employées (défriche par le brûlis, sans abattis ; semis du cacao à haute densité précédant un éclaircissement tardif du nombre de pieds ; emploi de variétés précoces) visaient également à maximiser la productivité du travail. De la sorte, un actif agricole pouvait planter un hectare par an, en assurant son approvisionnement vivrier et la commercialisation d'un surplus non négligeable¹.

Les performances de ce système et l'augmentation régulière du prix du cacao ont généralement conduit les planteurs baoulé à étendre leurs plantations à l'ensemble du foncier disponible, au risque de compromettre leur autosuffisance vivrière. Leur système de production reposait sur le défrichement d'une nouvelle parcelle chaque année et le déplacement constant de la frontière agricole, jusqu'à épuisement des réserves forestières. Les exploitations ainsi créées ont souvent atteint des dimensions importantes, dépassant fréquemment 10 hectares pour atteindre jusqu'à 200 hectares².

Mais aujourd'hui, ce système de production est arrivé à saturation. Il n'y a plus de terre à coloniser car la forêt primaire est épuisée. Les populations autochtones sont confrontées à la crise de génération. La génération des « pères-fondateurs », ceux qui étaient considérés comme « chef de terre » est passée. La jeune génération a besoin de terre pour travailler parce que tous n'ont pas réussi à l'école, ils retournent à la terre.

Or maintenant, la loi désigne seulement l'ivoirien comme celui qui peut être le « propriétaire » de la terre. Pourquoi ne pas demander à tous les étrangers (migrant ivoirien et immigrant burkinabé) de partir chez eux. Car

¹ (Eric) LEONARD, *Crise écologique, crise économique, crise d'un modèle d'exploitation agricole, ajustement et recomposition sociale sur les anciens fronts pionniers ivoiriens*, in *Le modèle ivoirien en questions*, Editions KARTHALA, Paris, 1997, pp. 395-396

² Idem. p. 396.

selon un adage *baoulé*, dire « à quelqu'un de partir chez lui » ce n'est pas une injure. Car chez le baoulé, tout individu à « un chez soi » où il se sent nécessairement bien. Chaque fois qu'il y aura un litige entre un allogène ivoirien et un autochtone, ce dernier est privilégié. La coutume est généralement en sa faveur.

SECTION 2 : La propriété permanente

Selon l'article 4 de la loi foncière de 1998 : « *La propriété d'une terre du Domaine Foncier Rural est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au registre foncier ouvert à cet effet par l'Administration et en ce qui concerne les terres du domaine coutumier par le Certificat Foncier. Le détenteur du Certificat Foncier doit requérir l'immatriculation de la terre correspondante dans un délai de trois ans à compter de la date d'acquisition du Certificat Foncier* ». Cette disposition de la loi foncière de 1998 établit clairement que la propriété définitive de la terre se fait soit par l'immatriculation de cette terre au registre foncier, soit par l'établissement du certificat foncier lorsqu'il s'agit d'une terre du domaine coutumier. Le titulaire du certificat foncier devra par la suite demander l'immatriculation de ses terres pour parachever la procédure d'appropriation définitive.

Paragraphe 1 : La procédure préalable à l'immatriculation : l'établissement du certificat foncier

De nos jours, il n'est plus possible de se déclarer verbalement propriétaire de terre rurale. Il faut disposer de documents délivrés par l'administration pour l'attester¹. Les détenteurs ivoiriens de droits coutumiers

¹ Société Internationale de Gestion et de Service, *Foncier rural : être propriétaire de terre en Côte d'Ivoire*, Les Editions CERAP, p. 71.

ou acquis selon des pratiques coutumières sur des terres mises en valeur ou non doivent faire constater leurs droits dans les délais prescrits par la loi, c'est-à-dire dix ans après la publication de ladite loi (le 14 janvier 1999)¹. Le seul critère étant la nationalité ivoirienne (outre le constat d'existence continue et paisible des droits), la loi ne fait pas de distinction entre les droits issus de l'appartenance à une communauté « autochtone » locale, et les droits issus de la cession de droits par des autochtones à des « étrangers » à la communauté locale si ces derniers sont de nationalité ivoirienne². La demande de constatation se manifeste par une demande d'enquête³ auprès du sous-préfet, en sa qualité de Président du Comité (sous-préfectoral) de Gestion Foncière Rurale. Après validation des résultats de l'enquête menée par une commission assermentée appuyée par des opérateurs techniques agréés et sous autorité du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (selon une procédure de publicité précisée dans le décret N° 99-594 du 13 octobre 1999), des certificats fonciers individuels ou collectifs sont établis et publiés par le Préfet au Journal Officiel. Les certificats confèrent à leurs titulaires la capacité d'ester en justice et de céder ces certificats, en tout ou partie, à des tiers⁴ dans le cas des certificats individuels. Il est précisé à l'article 17 de la loi, que les certificats collectifs ne sont cessibles que « à un membre de la collectivité ou du groupement » ou à un « membre de la Collectivité », ce qui semble restrictif. On peut alors penser que la « collectivité » désigne la communauté villageoise autochtone. Mais les dispositions ne sont pas claires,

¹ Tribunal de Première Instance de Yopougon section de Dabou, jugement n°83 rendu le 27 juin 2000, De Kotchi Emmanuel C/ Lorgn Jean, Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, n°1, 2002, p. 108 : Dans cette affaire le demandeur réclamant la propriété d'une parcelle de terrain rural a été débouté au motif qu'il n'a pas prouvé son droit de propriété par le certificat de propriété comme le stipule la loi de 1998 portant code foncier rural.

² (Jean-Pierre) CHAUVÉAU, *Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier rural*, Document de travail de l'Unité de Recherche 095, Régulations foncières, Politiques publiques, Logique des acteurs, Septembre 2002, p. 6.

³ Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°171 du 13 janvier 2011, A.K. Laurent C/ O.A. Damas, Actualité Juridique (A.J) n°77/2013, p.135.

⁴ Qui sont nécessairement de nationalité ivoirienne.

puisque l'article 21 du décret N° 99-594 du 13 octobre 1999 stipule que « le bien foncier objet d'un certificat collectif peut être morcelé au profit des membres du groupement ou de tiers », sans autre précision.

Ces certificats fonciers ne sont toutefois délivrés qu'à titre transitoire. Ils doivent être convertis, à l'initiative des titulaires de certificats et à brève échéance (trois ans à partir de la délivrance des certificats) en droits individuels de propriété privée par la procédure d'immatriculation. Les titres fonciers de propriété sont délivrés par le Conservateur foncier et les plans des parcelles sont intégrés dans le Cadastre national. La procédure d'immatriculation diffère selon qu'il s'agit de certificats individuels ou collectifs.

Il convient donc d'apporter un amendement à l'article 6 en prorogeant le délai imparti pour la délivrance des certificats fonciers et la consolidation des concessions provisoires. En ce qui concerne la délivrance des certificats fonciers, il est proposé de maintenir le principe d'un délai pour amener aussi bien les populations que l'administration publique, elle-même, à demeurer dans la dynamique de la modernisation de la gestion des terres rurales et de se fixer aussi un objectif temporel. Tenant compte des contraintes liées à la mobilisation et à l'exécution des ressources financières devant faciliter la mise en œuvre de la loi relative au domaine foncier rural, il est proposé que le nouveau délai imparti soit de vingt (20) ans¹.

En ce qui concerne la consolidation des concessions provisoires, le processus a commencé depuis le début de l'année 2000. Ainsi sur cinq mille cent quatre vingt trois (5183) concessions provisoires délivrées jusqu'en 1998, mille soixante neuf (1069) ont fait l'objet d'une demande

¹ Ministère de l'Agriculture, *Communication en Conseil des Ministres*, du 21 mars 2012.

d'immatriculation soit 20,62%. Ce taux est faible en raison du peu d'informations fournies aux populations sur la procédure de consolidation des droits concédés¹. Pour permettre à l'administration qui gère les terres rurales d'atteindre les résultats escomptés, c'est-à-dire la consolidation de tous les droits concédés, il convient de fixer également un nouveau délai. Le nouveau délai proposé est de cinq (5) ans².

Finalement, cette loi modificative proposée par le Ministre de l'Agriculture est votée par le parlement le 23 août 2013. L'article 6 de la loi de 1998 est modifié pour accorder un nouveau délai de dix (10) ans pour l'immatriculation des terres du domaine foncier rural qui court à compter de la publication de la nouvelle loi et un autre de cinq (5) ans pour la consolider les droits du concessionnaire sur les terres concédées qui commence également à courir pour compter de la publication de la nouvelle loi modificative³.

S'agissant de l'immatriculation des certificats individuels ou dans le cas de certificats fonciers collectifs qui ont été morcelés entre temps au profit des membres du groupement ou de tiers (puisque le certificat est cessible), cette transformation se fait par immatriculation au nom du détenteur du certificat. Dans le cas où le titulaire du certificat serait décédé et où il y a indivision entre les héritiers, « l'immatriculation est faite, après morcellement, au nom des divers membres du groupement ou de l'indivision » (Décret N° 99-154 du 13 octobre 1999, art. 28). La possibilité accordée aux héritiers d'un titulaire d'un certificat individuel d'immatriculer au nom de l'indivision semble cependant contradictoire avec l'obligation de morcellement faite aux

¹ Ibidem.

² Ibidem.

³ Fraternité Matin, *Communiqué du Conseil des Ministres du 13 juin 2013*, n°14 562 du 14 juin 2013, p. 5.

membres d'un groupement titulaire d'un certificat collectif aux fins d'immatriculation¹.

Concernant l'immatriculation des certificats collectifs, l'immatriculation est faite, après morcellement, au nom des divers membres du groupement. L'esprit qui apparaît fortement est bien que la condition de l'immatriculation est le démembrement du droit collectif ; il ne peut y avoir immatriculation pleine et entière qu'individuelle. Il semble que le choix de n'immatriculer les terres faisant l'objet d'un certificat collectif qu'après démembrement (article 28 du décret N° 99-594 du 13 octobre 1998) ait été motivé par le souci d'éviter l'accaparement de vastes portions de terres par le gestionnaire coutumier des certificats collectifs (qui apparaît curieusement, dans le Cahier des charges joint au certificat foncier collectif, comme le « seul détenteur légal du certificat foncier »). La loi ne résout donc pas le problème des groupements qui, pour des raisons de bonne gestion économique ou sociale de l'exploitation, souhaiteraient rester en propriété indivise.

Cas possible d'immatriculation au nom de l'État de terres appartenant à des personnes ou à des groupements de personnes ivoiriens. En effet, Malgré le principe que toute personne ivoirienne peut accéder à un titre de propriété, l'État se réserve le droit d'immatriculer la terre à son nom en cas de difficulté ou de non-respect de la procédure. L'immatriculation est faite au nom de l'État en cas de conflits. Mais là aussi, il n'est pas clairement précisé s'il s'agit de conflits à propos des conditions de morcellement entre les membres du groupement titulaire d'un certificat collectif avant immatriculation, ou

¹ (Jean-Pierre) CHAUVÉAU, Op. cit., pp. 6-7.

entre héritiers à propos du maintien ou non dans l'indivision dans le cas du décès d'un gestionnaire de certificat collectif¹.

L'immatriculation est faite au nom de l'État en cas de non-respect des délais de procédure. D'abord, du délai de dix ans à partir du 14 janvier 1999 pour faire reconnaître les droits coutumiers : l'immatriculation est faite au nom de l'État, ce qui correspond à une expropriation aux yeux de l'occupant coutumier, puisque le droit coutumier antérieur est converti en droit de location, le loueur étant l'État propriétaire. Ensuite, du délai de trois ans imparti pour transformer le certificat foncier en titre de propriété par immatriculation. On peut considérer que le respect de ce délai implique l'obligation de sortir de l'indivision, sous peine d'immatriculation au nom de l'État. Dans ces deux cas, l'immatriculation par l'État, faute de respecter les délais prévus, renforce encore sa dimension expropriatoire aux yeux de l'occupant coutumier, qui se sera vu confirmer auparavant son droit d'occupation par un certificat foncier, et qui constatera que ce droit est désormais converti en droit de simple occupation (de location ?) d'une terre immatriculée par l'État².

Dans tous les cas précédents d'immatriculation au nom de l'État, pour cause de non-respect par les ayants droits des délais de procédure, de maintien dans l'indivision ou d'existence de conflits entre ayants droits, la loi ne précise pas toujours la nature du droit à location affecté au(x)titulaire(s) ivoirien(s) de l'ancien certificat individuel ou collectif. Il s'agira probablement d'une location emphytéotique, dans la mesure où un tel bail est prévu dans certains cas pour les non-Ivoiriens ; on imagine mal que les Ivoiriens soient soumis à un régime plus défavorable. Par ailleurs, ce droit de

¹ (Jean-Pierre) CHAUVÉAU, Op. cit., p. 7.

² Idem. p. 8.

location attribué aux Ivoiriens sur des terres qu'ils occupaient antérieurement à l'application de la loi devrait être soumis à de fortes restrictions quant à ses modalités de transfert, conformément à l'article 15 de la loi (transfert « par l'administration sur demande expresse du cédant ») qui ne distingue pas entre location d'une terre immatriculée au nom de l'État à des Ivoiriens et à des non-Ivoiriens. Cette clause paraîtra particulièrement exorbitante aux intéressés, s'il s'agit d'autochtones n'ayant pas respecté les conditions prévues de procédure. Toutefois, quelle est la nature des droits découlant du certificat foncier ?

Le décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières est explicite sur ce point. Il dispose que les droits portant sur l'usage du sol, dits droits coutumiers, sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelques titres que ce soit. Il s'infère sans ambages que le droit visé par le décret de 1971 ci-dessus cité est un droit d'usage qui ne peut être cédé et qui cesse au décès de son titulaire. On note une dichotomie concernant la nature du droit que s'attribue les détenteurs coutumiers et celui que leur reconnaît les lois foncières. En effet, la conclusion de contrat de vente portant sur ces parcelles non immatriculées et les pratiques successorales en la matière montrent clairement que les populations rurales se considèrent non comme détenteurs mais propriétaire de ces terres¹. C'est sans doute pour tenir compte de cette pratique que la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural a institué le certificat foncier. Les droits découlant de ce certificat foncier ne sont pas de simples droits personnels puisque « le certificat foncier peut être cédé, en tout ou partie, par acte authentifié par l'autorité administrative, à un tiers ou,

¹ (Gbagbé Jean-Pierre) GALE, *Les droits coutumiers à l'épreuve des réformes foncières en Côte d'Ivoire*, Actualités Juridiques (A.J), Centre International pour le Développement du Droit, n°77/2013, p. 104.

lorsqu'il est collectif, à un membre de la collectivité ou du groupement¹ ». « En cas de décès de son titulaire, le certificat individuel tombe dans la succession du de cujus et est traité comme tel ² ». À défaut d'être un simple droit d'usage, le droit découlant du certificat foncier peut-il être assimilé au droit d'usufruit ? ³ L'usufruit est un droit réel temporaire d'usage et de jouissance d'un bien appartenant à un tiers, le nu-propriétaire, à charge pour le titulaire de conserver la substance et la destination de ce bien. L'usufruitier a donc le droit de se servir de la chose à charge de la rendre en la même quantité et qualité en respectant l'usage auquel la chose est destinée. L'usufruitier et le détenteur du certificat foncier ont en commun de pouvoir louer ou céder la chose objet de leur droit. En revanche, alors que le droit de l'usufruitier prend fin avec la mort de son titulaire, le droit résultant du certificat foncier peut être transmis aux héritiers. Bien qu'ayant des points communs avec le droit d'usufruit, le droit résultant du certificat foncier ne peut lui être assimilé⁴.

À ce propos, nous convenons avec monsieur GALE Gbabgé Jean-Pierre, docteur en droit, « *que le certificat foncier consacre un droit d'une nature singulière* ». Alors que curieusement, l'article 4 de la loi foncière de 1998 dispose que : « *La propriété d'une terre du Domaine foncier rural est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au registre foncier ouvert à cet effet par l'Administration et en ce qui concerne les terres du domaine coutumier par le Certificat foncier* ». Or, en réalité, le certificat foncier ne consacre pas la propriété des terres du domaine foncier rural puisque l'alinéa 2 du même article 4 prévoit que le détenteur du certificat foncier doit requérir l'immatriculation de la terre dans un délai de trois ans à compter de la date

¹ Article 17 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural.

² Article 18 alinéa 1 du décret n°99-594 du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application au domaine foncier coutumier de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

³ (Gbabgé Jean-Pierre) GALE, Op. cit., p. 104.

⁴ Ibidem.

d'acquisition du Certificat Foncier¹. Il est clair que seul le titre foncier acquis suite à l'immatriculation confère la propriété. Si le détenteur du Certificat Foncier jouissait du droit de propriété, quel serait alors l'intérêt de l'immatriculation ? On peut donc, s'agissant de la nature du droit conféré par le Certificat Foncier, paraphraser Dareste en soutenant que « ce n'est ni la propriété, ni la négation de la propriété, c'est autre chose »².

L'examen de la jurisprudence foncière sur cette question de la nature du droit conféré par le certificat foncier, n'aide pas non plus à trancher la confusion. Tantôt les droits coutumiers sont qualifiés de droits d'usage, tantôt de droit de propriété. Dans une décision rendue par la section de tribunal de Divo, le juge reconnaît la qualité de propriétaire aux détenteurs de droits coutumiers³. Dans une autre espèce, la même juridiction nie le droit de propriété aux détenteurs coutumiers dont le père conclut une vente avec des tiers qui mettent en valeur la parcelle litigieuse⁴. Pour la cour d'appel de Daloa, ces droits sont des droits d'usage. Elle retient en ce sens que « les populations autochtones rurales riveraines étant seules aux termes de la loi foncière de 1998, à détenir des droits d'usage ceux-ci ne peuvent pas résulter de la simple mise en valeur ⁵ ». Dans le même sens, le juge relève dans une espèce rendue le 10 mars 2000 par le tribunal de première instance de Bouaké que « la parcelle litigieuse appartient à Y.B. qui l'a hérité de ses grands-parents qui en étaient propriétaires selon les règles coutumières ; qu'il en résulte que le droit de propriété de la parcelle litigieuse acquis par Y.B. suivant le droit coutumier antérieurement à la loi foncière de 1998 est

¹ Ibidem.

² (Gbagbé Jean-Pierre) GALE, Op. cit., p. 104

³ Tribunal de première instance de Gagnoa-section de Divo, 20 novembre 1996, cité par (Gbagbé Jean-Pierre) GALE, Op. cit., p. 104

⁴ Tribunal de première instance de Gagnoa-section de Divo, 29 janvier 1997, cité par (Gbagbé Jean-Pierre) GALE, Op. cit., p. 105.

⁵ Cour d'appel de Daloa, 19 juin 2002, CNDJ, cité par (Gbagbé Jean-Pierre) GALE, Op. cit., p. 105.

maintenu à titre personnel ¹». C'est abusivement que le tribunal fait état de « droit de propriété maintenu à titre personnel ». En effet, la propriété étant un droit absolu, il ne saurait être personnel à son titulaire ; il est cessible et transmissible². Il ressort de cette analyse que la jurisprudence ivoirienne n'a pas une position claire et constante sur la question de la nature réelle des droits coutumiers ou même des droits résultant du certificat foncier.

Toutefois, une difficulté supplémentaire a été ajoutée par la loi foncière de 1998, quant aux délais d'établissement du certificat foncier et même des délais concernant l'immatriculation des terres rurales.

Paragraphe 2 : L'immatriculation des terres

La loi foncière de 1998 a consacré le régime de l'immatriculation comme le moyen définitif d'être propriétaire d'une terre du domaine foncier rural. En effet, l'article 4 alinéa 1 dispose que « *La propriété d'une terre du Domaine Foncier Rural est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au Registre Foncier Rural ouvert à cet effet par l'Administration et en ce qui concerne les terres du domaine coutumier par le Certificat Foncier* ».

En effet, l'immatriculation a pour objet de placer un immeuble sous l'empire du régime des livres fonciers. Elle est concrétisée par la remise d'un titre définitif et inattaquable³. Ce régime foncier de l'immatriculation est désormais obligatoire car quiconque veut être propriétaire d'une terre rural doit obligatoirement faire immatriculer sa terre⁴. Mais, depuis l'adoption de la loi foncière de 1998, l'immatriculation des terres du domaine foncier rural

¹ Jugement rendu le 10 mars 2000 par le tribunal de première instance de Bouaké, CNDJ, cité par (Gbagbé Jean-Pierre) GALE, Op. cit., p. 105.

² (Gbagbé Jean-Pierre) GALE, Op. cit., p. 105.

³ (Victor) GASSE, Op. cit., p. 50.

⁴ Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°683 du 11 décembre 2003, Kouassi Kouamé Paul C/ Koffi Kadja Victor, Kouamé Etien Louis, Actualité Juridique (A.J) n°50 /2005, p. 272.

doit être précédée de l'obtention du certificat foncier pour les terres relevant du régime coutumier. Quant aux terres concédées, l'immatriculation se fait directement au nom du concessionnaire sur sa demande. Toutes ces immatriculations sont purement administratives.

A- Les terres objet d'un certificat foncier

Pour rendre le titre définitif les détenteurs de certificat foncier doivent inscrire « leurs terres » au registre, c'est-à-dire les immatriculer¹. À compter de cette immatriculation, ils recevront un titre de propriété en bonne et due forme qui rendra leurs droits de propriété définitifs et inattaquables. L'immatriculation consacre le droit de propriété qu'ils détenaient virtuellement avec le certificat foncier. La demande d'immatriculation doit être faite dans un délai de trois ans après l'acquisition du certificat foncier².

La procédure d'immatriculation des terres du domaine foncier rural est décrite dans le décret n°99-594 du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application de la loi de 1998. La requête d'immatriculation formulée par le requérant est remise au Directeur Départemental de l'agriculture et des ressources animales. Elle est ensuite adressée au Préfet du département qui le transmet au ministre en charge de l'agriculture pour contrôle et transmission au conservateur de la propriété foncière. L'immatriculation est effectuée par le Conservateur dans un délai maximal de trois mois à compter de la réception de la requête³.

¹ Tribunal de Première Instance de Gagnoa, jugement rendu le 13 avril 200, Douhouré Gnapié Joachim C/ Anekoré Gohourou Dominique, inédit.

² Société Internationale de Gestion et de Service, *Foncier rural : être propriétaire de terre en Côte d'Ivoire*, Les Editions CERAP, Abidjan, p. 87.

³ Ibidem.

La personne effectuant la demande supporte les frais d'immatriculation et ceci y compris dans le cas où, n'étant pas habilitée à être propriétaire (étranger ou compagnie privée), elle ne pourra bénéficier que d'un contrat de location. Dans ce cas, la terre est immatriculée au nom de l'État au frais du locataire. Si cette pratique se pose comme gage de sécurité foncière, il reste toutefois à voir combien de personnes prendraient l'initiative de demander un certificat foncier, puis un titre foncier, et de payer les frais dans les deux cas tout en sachant qu'elle n'aura droit qu'à un contrat de location. À moins que la personne ait déjà beaucoup investi dans la parcelle concernée et ne puisse se permettre de tout perdre en n'initiant pas la procédure¹. Toutefois, de véritables problèmes subsistent pour l'immatriculation des terres ; en d'autres thèmes pour l'application de la loi foncière elle-même.

Des obstacles de natures différentes s'opposent à une mise en œuvre harmonieuse de la loi. Certains sont caractéristiques des problèmes habituellement rencontrés lors d'un programme d'immatriculation des terres coutumières, d'autres sont liés au contenu même de la loi ou à ses imprécisions. L'état de tension et la multiplication des conflits fonciers résultant de la crise et du déplacement s'ajoutent aux difficultés précédentes. Les problèmes typiques des programmes d'immatriculation sont à la fois sociaux, économiques et institutionnels.

D'un point de vue social, les populations habituées à la gestion coutumière des terres depuis des générations rechignent au changement et hésitent à se tourner vers l'État pour procéder à une immatriculation dont ils ne voient pas la valeur ajoutée. Cette hésitation est renforcée par le fait que le passage à un titre de propriété formel suppose le suivi d'une procédure

¹ Rapport du Conseil Norvégien pour les Réfugiés, *A qui sont ces terres ? Conflits fonciers et déplacement des populations dans l'Ouest forestier de la Côte d'Ivoire*, Octobre 2009, p. 20, www.ivorycoast.nrc.no

relativement complexe et la perception de taxes foncières nécessaires au fonctionnement et à la mise à jour des cadastres fonciers. Le travail d'information des populations et les moyens institutionnels, humains et financiers nécessaires à la réforme sont énormes, non seulement à court terme mais aussi dans la durée afin que les registres soient maintenus à jour¹.

Cette loi suppose une véritable révolution culturelle en proposant, après une reconnaissance transitoire, d'éliminer définitivement la gestion coutumière des terres et donc d'enlever une des prérogatives essentielles des autorités coutumières qui représentent le ciment des relations sociales au niveau villageois. Sans intervention vigoureuse de l'État au sein de chaque village, il est peu probable que les autorités coutumières renoncent facilement à leur pouvoir et que les populations se détournent de celles-ci pour s'adresser à une administration plus lointaine et dont la légitimité à réguler les rapports villageois est socialement moins acceptée. En effet, « L'abrogation juridique ne coïncide pas toujours avec l'abrogation sociologique et la loi que le législateur a voulu supprimer peut très bien continuer à vivre, très vivante dans la conscience de l'individu² ». C'est d'ailleurs exactement ce qui s'est passé depuis des décennies en Côte d'Ivoire où la population a dans son ensemble continué à recourir au système coutumier pour réguler les transactions foncières en ignorant les lois foncières qui ne reconnaissaient comme légales que les transactions effectuées devant notaire. Il faut cependant noter que dans le contexte ivoirien, les migrants, qu'ils soient ivoiriens ou pas, considèrent les autorités coutumières comme plutôt partisans des populations locales et donc souvent contraires à leur intérêt.

¹ Ibidem.

² (Jean CARBONNIER), cité dans *Les structures coutumières dans la gestion foncière dans le Nord de la Côte d'Ivoire*, 2002, Oumar Sylla, 2002.

Pour les migrants, le recours à l'État est donc perçu comme une protection de leurs droits.¹

Les programmes de formalisation des droits coutumiers en droits formels visent à renforcer la sécurité des transactions foncières en confiant à l'État le contrôle de ces transactions. Le modèle de titre de propriété, en Côte d'Ivoire comme dans la plupart des autres pays africains, est le modèle occidental de propriété privée où tous les droits liés à une terre appartiennent au propriétaire. Cette approche ignore les « faisceaux de droits » préexistants (accès à la terre des ayants droits familiaux ou autres, droit de passage, de pâture) en n'envisageant qu'une relation univoque entre le propriétaire et sa terre et en concentrant ses pouvoirs dans un individu. La difficulté de tels programmes est de parvenir à « rendre compatibles les fondements locaux de la gestion foncière et le cadre juridique, qui sécurise les patrimoines familiaux vis-à-vis de l'extérieur tout en étant suffisamment souple pour englober la diversité des configurations socio-foncières et permettre aux évolutions de se faire à leur rythme »².

Malheureusement, le constat est que « la logique jacobine de l'État est peu compatible avec la reconnaissance de la diversité des normes foncières et le rôle des autorités locales »³. Faute de parvenir à retranscrire la réalité et la complexité des modes d'accès coutumiers à la terre, les programmes de formalisation résultent très fréquemment en une confiscation et une concentration des droits de propriété au profit d'une élite avertie des bénéfices qu'elle pourrait en tirer. Au sein des familles, la ou les personne(s) entreprenant la démarche de formalisation (parfois à l'insu du reste de la famille) est/sont investie(s) d'un pouvoir excluant les autres membres de la

¹ Rapport du Conseil Norvégien pour les Réfugiés, op. cit., p. 20.

² Idem. p. 21.

³ Ibidem.

famille ou de la communauté qui se retrouvent dépossédés des droits d'accès coutumiers à la terre. Les personnes les plus vulnérables ou moins influentes au sein des familles, qui sont aussi le plus souvent les moins informées, sont les premières à être affectées par les programmes de formalisation. C'est particulièrement le cas des femmes, et dans le contexte de crise qui frappe la Côte d'Ivoire, des personnes déplacées.

En effet, si la loi permet qu'un certificat foncier soit collectif, ce qui donne la possibilité d'associer toute la famille au bénéfice de la formalisation du droit coutumier et de consolider ses droits, la deuxième étape de la formalisation, c'est-à-dire l'immatriculation, impose que le titre de propriété soit individuel. Ceci met en danger d'exclusion les femmes et les membres de la famille moins informés des dispositifs de la loi par exemple parce qu'analphabètes ou de niveau scolaire moins élevé. La loi prévoit qu'en cas de certificat collectif, un gestionnaire soit désigné. Ce rôle reviendra vraisemblablement au chef de famille ou au mieux informé de la famille. L'inclusion des autres membres dépendra de son bon vouloir, à moins que la procédure menant à l'obtention du certificat foncier n'inclue une interrogation systématique par les Comités de Gestion Foncière Rurale de l'ensemble des membres de la famille susceptibles de posséder des intérêts ou des droits sur la terre faisant l'objet de la demande¹.

Le mécanisme de confiscation des personnalités influentes au sein des villages ou des familles est excellemment décrit par Aline Aka : « Comment être sûr (...), que le chef de famille redistribuera de façon égalitaire la terre familiale, alors qu'il pourrait se constituer un patrimoine financier en s'accordant des parts énormes. Il pourrait tout simplement légitimer cette action par sa qualité de chef de famille, comme il pourrait aussi bien légitimer

¹ Rapport du Conseil Norvégien pour les Réfugiés, Op. cit., p. 21.

coutumièrement le refus d'accorder des terres aux femmes de son lignage. Bref, rien ne pourra empêcher les catégories sociales les plus influentes du village de s'approprier la majorité des terres, au détriment des faibles et des absents¹». Un effort particulier d'information des populations devra donc être entrepris afin que chacun connaisse ses droits et puisse tenter de les défendre dans le cadre de la formalisation des titres.

De plus, en ne prévoyant pas l'immatriculation collective au nom des communautés ou des villages², la loi souligne une entreprise d'individualisation de la propriété très éloignée du vécu des populations et laissant peu de place à une gestion décentralisée³ des relations foncières. La réforme foncière aurait gagnée à s'appuyer sur les structures locales plus proches des populations non seulement au stade de la reconnaissance des droits, mais aussi pour ce qui concerne les transactions ultérieures. C'eût été aussi une occasion d'ouvrir la gestion coutumière des terres à une approche plus démocratique de la question foncière, incluant la participation des différents groupes constituant le village. Si la consultation avec les autorités coutumières et les populations aurait permis une meilleure compréhension et reconnaissance de la pluralité des droits fonciers liés à la terre, la fracture existant en Côte d'Ivoire entre les autorités coutumières locales et les populations de migrants impose de ne pas se reposer entièrement sur les chefferies et de faire en sorte que l'État puisse jouer un rôle d'arbitre entre les différentes parties.

¹ (Aline) AKA, *Analyse de la nouvelle loi de 1998 au regard de la réalité foncière et de la crise sociopolitique en Côte d'Ivoire*, dans « Cahiers d'anthropologie du droit », 2002, édition KARTHALA, Paris, p. 121.

² (Pierre Claver) KOBO, *La loi n°98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural : une lecture critique d'une loi ambiguë*, dans *Regards sur le foncier rural en Côte d'Ivoire*, INADES, Abidjan, 2003, p. 29.

³ (Alain) ROCHEGUDE, *Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers*, dans *Bulletin de liaison du Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris*, n°26, septembre 2001, pp. 13-32.

Ceci n'exclut pas de prendre en considération certaines pratiques cautionnées et acceptées par les usagers pour autant que celles-ci ne soient pas discriminatoires ou inéquitables. Il peut aussi être utile d'associer les structures locales à la mise en œuvre de la loi, non seulement lors de la reconnaissance mais aussi dans le cadre des transferts ultérieurs pour autant que cela ne mène pas à des décisions partisans. Ceci permettrait d'inclure dans les lois des dispositions reflétant mieux la complexité des rapports fonciers coutumiers et de limiter les résistances à la mise en œuvre de la loi¹. Mais, la loi foncière de 1998 ne présente pas que des difficultés d'ordre culturel. Il y a aussi des difficultés institutionnelles et économiques.

B- Les terres concédées

La loi de 1998 met à la charge des personnes qui ont bénéficié de concession d'inscrire les terres, objet de ces concessions au registre foncier. En effet, l'article 12 de la loi foncière de 1998 dispose que : « Tout concessionnaire d'une terre non immatriculée doit en requérir l'immatriculation à ses frais ». Ce qui signifie que les concessionnaires à titre provisoire, s'ils veulent continuer à exploiter les terres qu'ils ont reçues ou s'ils veulent acheter ces terres, doivent consolider leurs droits par l'immatriculation². Ils introduisent une demande.

La demande d'inscription au registre foncier est publiée au journal officiel de Côte d'Ivoire. Cette demande fait l'objet de publicité. Cette mesure de publicité est nécessaire pour informer les habitants des localités voisines ou même toute personne qui pourrait faire des réclamations quant à cette demande. D'ailleurs, les réclamations et contestations sont reçues pendant les

¹ Rapport du Conseil Norvégien pour les Réfugiés, Op. cit., p. 21.

² Société internationale de gestion et de service (SIGS), Op. cit., p. 88.

trois mois que dure la publicité de la demande d'immatriculation. S'il n'y a pas de contestation ou de réclamation ou si les dites opposition et réclamations sont jugées valables, il est procédé à l'immatriculation au cadastre. À compte de cette immatriculation, la terre devient propriété de l'État et est considérée comme s'il n'y avait pas eu d'exploitation. On dit qu'elle est purgée de tout droit d'usage¹. En cas de réclamations ou de contestation, l'autorité compétente traite ces oppositions. Il s'ensuit une vérification aux différents registres (cadastre) afin de déterminer si les terres en question n'ont pas été enregistrées au nom d'autres personnes. Après cette vérification l'autorité tranche le litige.

Si ces terres sont effectivement immatriculées au nom de l'État, ce dernier peut les louer ou les vendre au concessionnaire. Dans tous les cas, il incombe à l'État de gérer au mieux ces terres nouvellement immatriculées. Le concessionnaire doit demander que l'État assure cette gestion à son profit. Exceptionnellement, l'autorité chargée de la gestion du domaine foncier rural peut autoriser l'immatriculation au nom du concessionnaire. Dans tous les cas, le concessionnaire supporte tous les frais d'immatriculation². Les archives du Ministère de l'agriculture dénombrent actuellement en tout et pour tout 248 concessions définitives dont les détenteurs sont concernés par la procédure ci-dessus décrite. À ce jour, 375 contrats de locations sous forme de bail emphytéotique ont été passés et 01 contrats de vente effectués³.

Il faut souligner, qu'au niveau de l'immatriculation des terres concédées, des voix s'élèvent pour décrier les éventuelles concessions que l'État voudrait

¹ Idem, p. 89.

² Ibidem.

³ Discours du ministre de l'agriculture, Coulibaly Sangafowa, le jeudi 31 octobre 2013 face à la presse pour échanger sur le thème « Comprendre la loi sur le foncier rural », à l'occasion des « Rendez-vous du gouvernement », par AFP, <http://www.connectionivoirienne.net>

accorder à des sociétés industrielles. En effet, sous la plume de Mohamed SYLLA, analyste à Audace Institut Afrique, l'on peut lire ceci : « À l'occasion de son séjour en Côte d'Ivoire, la présidente et principale actionnaire du groupe de négoce de matières premières Louis Dreyfus a signé le 31 janvier dernier un accord cadre de partenariat public-privé, devant conduire à la signature d'un partenariat stratégique avec le ministre ivoirien de l'agriculture, au nom de l'État de Côte d'Ivoire. Ce futur accord portera sur la mise à disposition d'une grande quantité de terres cultivables dans le nord du pays pour la production du riz. On ne peut cependant s'empêcher de s'interroger sur la légitimité d'un tel contrat tant les zones d'ombres sont nombreuses.

De prime abord on pourrait penser que ce projet est une bonne nouvelle, d'autant qu'il sera concrétisé dans les régions du Poro, de la Bagoué et du Tchologo qui comptent parmi les plus pauvres de la Côte d'Ivoire. Il permettra, aux dires du Ministre de l'agriculture, «de consolider les acquis des petits planteurs». Pourtant, on peut se demander de quels acquis il s'agit quand on sait que tous ces paysans n'ont aucune sécurisation juridique de leurs droits de propriété. Il est, de ce point de vue, curieux de constater que cet accord soit justement passé entre l'État de Côte d'Ivoire et le Groupe Louis-Dreyfus. À aucun niveau les paysans, qui sont censés être les principaux bénéficiaires de ce projet, n'ont été associés à sa négociation et sa signature. La déclaration de Margarita Louis-Dreyfus selon laquelle ces terres appartiennent et resteront la propriété des paysans dénote que soit elle méconnaît la situation foncière en Côte d'Ivoire soit que cet accord n'est rien d'autre qu'un accaparement des terres du Nord ivoirien.

En effet et contrairement à ce qu'elle affirme, les terres des régions du Poro, de la Bagoué et du Tchologo n'appartiennent pas légalement aux paysans, mais bien à l'État qui les en a tout bonnement spolié dès après les

indépendances, se substituant ainsi aux anciennes dérives coloniales d'accaparement des terres. Ces paysans qui exploitent pourtant ces terres depuis plusieurs générations n'ont aucun titre de propriété sur elles. L'État semble donc distribuer des droits d'exploitation à de grandes sociétés étrangères : ce système est l'héritier direct du droit colonial où de vastes territoires étaient donnés en concession à des entreprises publiques ou privées, souvent au détriment des populations concernées. L'accord cadre de partenariat demeure, toutefois, très mystérieux quant à son contenu, le site du ministère de l'agriculture mettant simplement en avant le nombre de producteurs potentiellement concernés (50 à 60 000) et d'hypothétiques prévisions de production de riz. Or, il est plus que discutable, de la part des pouvoirs publics, de taire les modalités de l'accord à venir, ainsi que les contraintes imposées à la société privée cosignataire. Ce serait là, pourtant, un moyen commode et efficace pour rassurer les populations concernées. Le montant des investissements, d'ailleurs, est différent d'une source à l'autre. La clarté, pourtant, permettrait de mieux saisir la portée de cet accord cadre »¹.

Cette éventuelle concession est semblable à celles qui ont été faites juste après l'indépendance de la Côte d'Ivoire, où les concessions des sociétés d'État (SODEPALM, SAPH, SOGB) sont une forme d'accaparement de terre au détriment des populations locales. La SOGB a obtenu une concession de 34 772 hectares d'un seul tenant et a provoqué le déplacement de douze villages autochtones et l'occupation de leurs terres de cultures. Ces villages déplacés ont été réinstallés dans des villages ayant eux-mêmes perdus des terres. C'est villages d'accueil sont : Oueoulo, Djihimbo, Trahé, Kako, Klotou, Héké 19. Entre 1963 et 1973, la SODEPALM disposait de 59670

¹ (Mohamed) SYLLA, analyste à Audace Institut Afrique, *Retour des concessions coloniales en Côte d'Ivoire?*, jeudi 07 mars 2013, www.connectionivoirienne.net

hectares de plantations industrielles de palmier à huile. Dans le cadre de l'ARSO, l'État a mis en réserve 315 000 hectares en vue de la création d'un périmètre papetier dans le Sud-ouest ivoirien. Ce projet ayant avorté, ce périmètre a été érigé en forêt dite aujourd'hui FC des Rapides Grah¹.

¹ (Jonas) IBO, *Dynamiques socio-foncières en milieu rural ivoirien: enjeux socio-économiques et culturels*, conférence-débat sur les acquisitions massives des terres agricoles en Afrique et les droits des communautés rurales organisée par l'INADES-Formation international, Abidjan, p. 5.

Conclusion de la 2e partie

Après son indépendance la Côte d'Ivoire s'est dotée d'une loi foncière pour mettre de l'ordre dans le domaine foncier car elle allait s'appuyer sur l'agriculture pour son développement. Cette loi de 1963 n'a pas été promulguée. Mais malgré la non promulgation, les dispositions favorables à l'État contenues dans cette loi ont été mises en application. En effet les particuliers n'avaient plus la possibilité de demander une immatriculation directe de leurs terres en leur nom, mais de faire immatriculer d'abord le fond au nom de l'État, ensuite l'État leur rétrocédait ces terres par une concession provisoire ou définitive. Cette procédure a eu l'adhésion aussi bien de l'Administration que des populations. Concernant l'administration, cette procédure d'immatriculation allégeait sa tâche, car l'Administration n'avait plus à passer des heures à contrôler les documents présentés. S'agissant des populations, cette procédure était conforme à la coutume foncière dans laquelle le chef de famille procédait à la distribution des terres aux différents ménages composant la famille, elles étaient donc heureuses de recevoir leur terre de l'Administration avec à sa tête le chef de l'État. Mais presque tous les titres de propriété délivrés étaient des titres précaires et révocables. De sorte que finalement, il était presque impossible de se voir délivrer un titre de propriété définitif malgré l'existence de la procédure d'immatriculation qui donnait droit à la délivrance d'un titre définitif et inattaquable.

Finalement la possibilité d'obtenir des documents définitifs de propriété d'une terre rurale sera offerte par la loi foncière de 1998 ; dite loi consensuelle, car votée par l'ensemble des députés de cette époque après une procédure de consultation des populations rurales. Cette loi fait la part belle à la coutume foncière et au principe de l'autochtonie et permet l'immatriculation de la terre.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Le droit de propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire a une longue histoire. Cette histoire commence avant la colonisation française et se poursuit aujourd'hui avec des expériences très variées et enrichissantes. Déjà à l'époque précoloniale, l'époque où les africains ne savaient ni lire ni écrire, où la tradition et l'oralité réglementaient tous les aspects de leur vie, la terre était au centre de leurs préoccupations. La terre constituait l'essentielle de leur existence. Elle leur permettait de nourrir leur famille par la culture des produits vivriers et par l'alimentation du bétail. Elle était au centre des activités religieuses, car la terre était considérée comme une déesse ou comme la femme de dieu, ou même comme la créatrice du monde. Elle n'a pas été créée par une entité. Elle existe par elle-même. Cette considération divine de la terre a eu pour effet de rendre la terre inaliénable et elle ne peut appartenir à une seule personne. La terre appartient à la famille, au clan, à la lignée, ou à la collectivité villageoise. Le chef de famille ou le maître de la terre en est le gestionnaire chargé de la répartition des parcelles entre les différentes familles composant le clan ou la lignée. Chaque membre de la famille a un droit d'usage sur la terre familiale, mais n'a aucun droit de disposition. En effet, le droit d'usage était le droit de tout membre de la famille d'exploiter à des fins personnelles une portion de la terre familiale à lui concédée par le chef de la famille. Cette portion demeurait dans le patrimoine familial, cependant les fruits de l'exploitation de ladite terre appartenaient de façon absolue à l'exploitant. Car il n'y avait dans la coutume africaine, que de propriété privée individuelle le fruit de son travail. Par conséquent la terre n'étant pas le fruit du travail individuel, elle était donc insusceptible d'appropriation.

Cette conception collective de la terre et le caractère inaliénable de celle-ci, ont entraîné une erreur grave d'interprétation chez certains auteurs européens. En effet, ces auteurs ont pensé que l'africain ignorait la notion de propriété. C'est une méconnaissance de la pensée profonde des Africains. Ils connaissaient très bien la propriété au sens « européen » du terme. Car chaque famille, chaque tribu ou chaque village avait ses terres. Il y avait deux types de patrimoines fonciers : le patrimoine des membres d'une famille grande ou petite, d'une part, et le patrimoine commun de tous les membres des différentes familles du village, d'autre part. La propriété de toutes ces terres était collective et la gestion confiée au chef de famille pour les terres familiales et le chef du village ou le maître de la terre, selon les cas, pour les terres communes du village. Le chef de famille ou le maître de la terre n'étaient que des gestionnaires et les garants dans la consistance des terres. Ils n'avaient pas la qualité de propriétaire comme certains auteurs l'ont écrit.

Mais, l'arrivée du colonisateur français va entraîner un profond changement dans la conception de la propriété foncière rurale africaine. Le colonisateur va transposer sa conception propre de la notion de la propriété dans les territoires conquis. Sa conception est principalement fondée sur la propriété individuelle de la terre et la possibilité de vendre celle-ci. Pour l'exploitation des terres qu'il a conquises, il s'autoproclame propriétaire de toutes les terres. C'est donc lui seul qui peut octroyer des terres, aussi bien aux européens qu'aux africains, qualifiés d'indigènes. À cet effet, l'immatriculation est imposée comme seul moyen d'accession à la propriété. En effet, l'immatriculation qui a été expérimentée pour la première fois au monde en Australie sera transposée en Afrique. L'immatriculation a pour

objet de placer un immeuble sous l'empire du régime des livres fonciers. Elle est concrétisée par la remise d'un titre définitif et inattaquable¹.

Pour la réalisation de cet objectif, plusieurs textes seront pris. Mais, de façon générale, tous les textes juridiques sur le foncier rural (lois, décrets, circulaires) qui ont été pris pendant la colonisation, ont connus le même sort. Ces textes n'ont pas été appliqués par les populations. La conséquence logique de cette situation c'est la dualité juridique qui a prévalu pendant longtemps. La terre rurale étant régie par la coutume et par le droit positif colonial. Cette dualité juridique sera préjudiciable aux populations elles-mêmes. Car déjà les conflits fonciers vont commencer à naître.

Après l'indépendance de la Côte d'Ivoire en 1960, les nouvelles autorités politiques chercheront à régler la situation. Dans un premier temps, ces autorités ivoiriennes s'inscrivent simplement et purement dans la logique du colonisateur français. En effet, l'ayant succédé au sens du droit international, l'État ivoirien s'approprie toutes les terres de la République comme l'avait fait le colonisateur français. C'est donc la poursuite de la politique foncière coloniale. Une nouvelle loi sera élaborée dès 1963, mais elle ne sera jamais promulguée par le premier président de la Côte d'Ivoire. Devant ce « vide juridique », l'Administration va imposer que l'immatriculation des terres ne se fasse plus directement au nom des particuliers mais plutôt au nom de l'État. L'État se chargeant après coup de redistribuer ces terres par une concession provisoire ou définitive aux particuliers. Cette procédure particulière d'acquisition de la terre a rencontrée l'approbation des populations. L'Administration a appliqué de façon anticipée les dispositions d'une loi qui n'est jamais entrée en vigueur car non promulguée.

¹ (Victor) GASSE, Op. cit., p. 50.

Cependant, le désordre dans la gestion de la terre rurale dû à une absence de réglementation claire et précise et l'application des règles coutumières avec leur corolaire de conflits interminables débouchant parfois sur des affrontements sanglants et même sur des morts d'hommes, ont obligé l'Assemblée Nationale à voter, en 1998, de façon consensuelle une autre loi. C'est la loi foncière n°98-750 du 23 décembre 1998 ; loi qualifiée de loi consensuelle car tous les partis politiques de l'époque ont approuvé ladite loi après une tournée des députés dans les différentes régions du pays pour prendre les préoccupations des populations. Elle constitue la seule véritable loi ivoirienne sur le foncier rural qui a été promulguée depuis les indépendances. Cette loi a la particularité de réhabiliter la coutume foncière africaine. En effet, le législateur de 1998 a créé une propriété à titre transitoire qui est composée des terres du domaine coutumier et les terres du domaine foncier rural concédées par l'État à des collectivités publiques et à des particuliers. Ainsi le domaine foncier rural coutumier est constitué par l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent des droits coutumiers conformes aux traditions. Cependant les populations ont l'obligation de faire reconnaître leur droit coutumier sur leur terre par l'établissement d'un certificat foncier collectif ou individuel. Le droit coutumier devient juridiquement le fondement de la propriété foncière.

Mais, les dispositions de la loi de 1998 ont encore retenu l'immatriculation comme moyen principal d'acquisition de la propriété foncière. À ce titre les populations ont un délai de dix ans pour faire immatriculer leur terre. Toutes les terres qui n'auraient pas été immatriculées dans dix ans seraient considérées comme des terres sans maître et donc propriété de l'Etat.

Toutefois, des difficultés subsistent, qui pourraient rendre ce texte tout aussi inefficace que tous les textes qui l'ont précédé sur le domaine foncier

rural. En effet, l'immatriculation qui est désignée comme principal mode d'accession à la propriété pleine et entière a un coût qui est au dessus des moyens de la population rurale. Il faut donc que l'État immatricule les terres à ses frais pour les populations. Aussi le délai de dix ans imparti pour l'immatriculation des terres dans tout le pays est largement insuffisant. Car, ce pays ne dispose pas suffisamment de techniciens pour faire immatriculer 25 millions d'hectares dans un délai aussi bref. En effet, la Côte d'Ivoire ne compte qu'une trentaine de géomètres experts agréés¹ là où la France, qui a un territoire à peine deux fois plus grand que la Côte d'Ivoire compte environ 1800 géomètres experts². Il faut donc donner un délai d'au moins 30 ans pour que toutes les terres rurales soient immatriculées. C'est à ce prix qu'un jour, le droit coutumier, qui est par essence oral, pourra être transcrit et servir véritablement la cause paysanne, à travers des documents fiables qui pourraient servir non seulement à la création d'un marché foncier et mais aussi à permettre l'accès au crédit immobilier.

La Côte d'Ivoire connaît aujourd'hui un autre problème lié au foncier rural qui pourrait entraîner de graves conséquences si l'on ne prend garde. C'est la dépossession brutale et violente des terres de certains paysans dans l'ouest du pays, qui du fait des différentes crises sociopolitiques ont dû quitter le pays pour se réfugier dans les pays voisins. En leur absence, leurs terres ont été vendues ou occupées par d'autres personnes qui refusent de les rendre. L'État doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir, à leur retour, l'accès à leurs terres. Pour régler ces problèmes de dépossession de terre, il serait souhaitable qu'avec l'aide des sous-préfets et des préfets des régions concernées, des commissions spéciales de règlement des litiges fonciers soient créées dans chaque sous-préfecture. La composition de ces commissions

¹ <http://www.geometre-expert.ci/> consulté le 5 novembre 2014.

² Ibidem.

comprendra les chefs de village, les maîtres de la terre, les chefs de communauté, le sous-préfet et un magistrat. Le règlement apaisé de ces conflits fonciers post-crisis constitue l'un des défis majeurs que la Côte d'Ivoire devra surmonter après avoir traversé une longue période de crise militaro-politique.

BIBLIOGRAPHIE

1-OUVRAGES GÉNÉRAUX

AMON D'ABY (F. J.), *Croyances religieuses et coutumes juridiques des Agni de la Côte d'Ivoire*, Paris, éd. Larose, 1960, 184 p.

BAILLY (Diégou), *La réinstauration du multipartisme en Côte D'ivoire ou la double mort d'Houphouët-Boigny*, Paris, Editions L'Harmattan, 1995, 282 p.

BALANDIER (G), *Sociologie actuelle de l'Afrique noire*, Paris, PUF, 1963, 529 p.

BONI (Dian), *Le pays Akyé (Côte d'Ivoire), étude de l'économie agricole*, Abidjan, Annales de Université d'Abidjan, série G, tome 2, fascicule1, 1970, 206 p.

BOUQUET (Christian), *Le poids des étrangers en Côte d'Ivoire*, Université Michel de Montagne, Paris, 2002, 18 p.

CORNU (Gérard), *Droit Civil, Introduction, Les personnes, Les biens*, Paris, Domat droit privé, 11^e éd. Montchrestien, 2003, 729 p.

COULIBALY (Sinali), *Le paysan Senoufo*, Abidjan, NEA, 1978, 245 p.

DELAFOSSE (Maurice), *Les noirs d'Afrique*, Paris, Payot, 1921.

DELAFOSSE (Maurice), *Civilisations négro-africaines*, Paris, librairie Stock, 1925, 143 p.

DELAFOSSE (Maurice), *Haut Sénégal-Niger : les civilisations*, Paris, Maisonneuve et Larose, 1972, 316 p.

DIAHOU (Alphonse Yapi), *L'État et les municipalités en Côte d'Ivoire : Un jeu de cache-cache?*, ORSTOM-ENS-Abidjan, photocopié.

DOZON (J. P.), *La société bété, Côte d'Ivoire*, Paris, ORSTOM Karthala, 1985, 273 p.

DUPIRE (M.), *La basse Côte d'Ivoire*, ouvrage publié avec le concours de C.N.R.S., 1960.

- EKANZA (Simon-Pierre), *L'Afrique au temps des Blancs (1880-1935)*), Abidjan, Editions CERAP, 2005, 65 p.
- GASTELLU (Jean-Marc), *Riches paysans du Côte d'Ivoire*, Paris, éditions l'Harmattan, 1989, 178 p.
- GOUROU (Pierre), *Les pays tropicaux*, Paris, PUF, 1947, 271 p.
- HOLAS (B.), *Le GAGOU, son portrait culturel*, Paris, Presses Universitaires de France, 1^{er} édition, 1975, 233 p.
- HOLAS (Bernard), *Traditions KROU*, Poitiers/Ligugé, édition Fernand Nathan, 573 p.
- KENYATTA (Jomo), *Au pied du mont kenya*, Etampes, cahiers libres, François Maspero, 1960, 248 p.
- KI ZERBO Joseph, *L'économie de traite en Afrique noire*, in *Présence africaine*, n°11, décembre 1956, janvier 1957, pp. 7 à 31.
- LABOURET (Henri.), *Paysans d'Afrique occidentale*, Paris, Gallimard, 1941, 302 p.
- LEVY-BRUHL, *La mentalité primitive*, Paris, Lucien Levy-Bruhl, 1922, 543p.
- LEY (Albert), *Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire*, Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1972, 746 p.
- MERLIN (Pierre), *L'urbanisme*, PUF, Paris, Que sais-je, 1991, 127 p.
- MOLLET (L.), *Démographie de l'Ankaizina (Madagascar)*, ouvrage publié avec le concours du C.N.R.S., 1955.
- PARRINDER (Geoffrey), *La religion en Afrique occidentale*, Paris, Payot, 1950, 229 p.
- ROUGERIE (G.), *Les pays Agni du sud-est de la Côte d'Ivoire forestière*, essai de géographie humaine, Abidjan, Institut Français d'Afrique Noire, centre de Côte d'Ivoire, 1957, 242 p.
- ROUVILLE (Cécile de), *Organisation sociale des Lobi, Burkina Faso, Côte d'Ivoire*, Paris, collection anthropologie connaissance des hommes, éditions L'Harmattan, 1987, 259 p.

SCHWARTZ (Alfred), *La vie quotidienne dans un village Guéré*, Abidjan, INADES, 1980, 178 p.

SURET-CANALE (Jean), *Afrique noire occidentale et centrale*, T. 2, l'ère coloniale, Paris, Ed. Sociales, 1964. 638 p.

THOMAS (L.-V.) et LUNEAU (R.), *La terre africaine et ses religions*, Paris, L'Harmattan, 1995, 336 p.

VOLPER (Serge), *Histoire des plantes coloniales, Du cacao à la vanille*, Versailles, Editions Quae, 2011, 144 p.

WEIGEL (Jean Yves), *Migration et production domestique des Soninké du Sénégal*, Paris, ORSTOM, 1982, 134 p.

2-OUVRAGES SPECIALISES

BACHELET (Michel), *Systèmes fonciers et réformes agraires en Afrique Noire*, Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1968, 678 p.

BANQUE MONDIALE, *Land policies for growth and poverty reduction, World Bank Policy Research Report*, 2003 (uniquement en anglais), <http://go.worldbank.org/ZEL7FOCU30>

BOSERUP (E.), *The conditions of agricultural growth, The economics of agrarian change under population pressure*, London, George Allen and Unwin, 1965.

BOTO (Isolina) et LA PECCERELLA (Camilla), *Accès à la terre et développement rural : nouveaux enjeux, nouvelles opportunités*, Briefing N° 9, CTA, Bruxelles, 25 février 2009, 44 p.

BOUTILIER (J. L.), *Bongouanou Côte d'Ivoire, étude socio-économique d'une subdivision*, Paris, Berger-Levrault, 1960, 224 p.

BOUTILIER (J. L.), *Les structures foncières en Haute-Volta*, Ouagadougou, IFAN-ORSTOM, études voltaïques, 1964, 205 p.

CHAUVEAU, (Jean-Pierre), LE DOSSIER ; Côte d'Ivoire, la tentation ethno nationaliste, *Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire, Les enjeux silencieux d'un coup d'État*, dactylographié, pp.94-125.

CHAUVEAU (Jean-Pierre), COLIN (J.P), JACOB (J.P), DELVILLE (P.L.) et LE MEUR (P-Y), *Modes d'Accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest*, West Africa, Claim, 2006, 91 p.

COLIN (Jean-Philippe), *La mutation d'une économie de plantation, contribution à l'analyse de la dynamique des systèmes productifs agricoles en basse Côte d'Ivoire*, Montpellier, ORSTOM, tome 1, 1987, 307 p.

CONTAMIN (Bernard) et MEMEL-FOTE (Harris), *Le modèle ivoirien en question : Crises, ajustement, recompositions*, KARTHALA-ORSTOM, 1997, 802 p.

DAGROU (Théodore) et DJESSAN (Antoine), *Les non-ivoiriens et le code foncier rural de la Côte d'Ivoire*, Les éditions du CERAP, Abidjan, 2008, 152 p.

DARESTE, *Le régime de la propriété foncière en A.O.F.*, Dareste, 1908.

DELVILLE (Philippe Lavigne), TOULMIN (Camille), TRAORE (Samba), *Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest, dynamique foncières et intervention publiques*, KARTHALA – URED, Paris, 2000, 357 p.

DELVILLE (Philippe Lavigne), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale, Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, KARTHATLA-Coopération Française, 1998, 744 p.

LE ROY (Étienne), *Retour au foncier*, Bulletin de liaison, numéro 26, Laboratoire d'anthropologie juridique de l'Université Paris I, septembre 2001, 188 p.

FAO, *Réforme agraire et ajustement structurel en Afrique subsaharienne*, Rome, étude FAO développement économique et social, n° 107, 1993, 350 p.

FAO, *Conférence Internationale sur la Reforme Agraire et le Développement Rural*, Document thématique, http://www.icarrd.org/fr/icard_doc_down/Issue_Paper1.pdf

FAO, *Le régime foncier et le développement rural*, <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

GARRIER (Claude), *Forêt et institutions ivoiriennes*, Paris, L'Harmattan, 2006, 397 p.

GARRIER (Claude), *Côte d'Ivoire et zone OHADA : gestion immobilière et droit foncier urbain*, Le droit en marche, L'Harmattan, 2007, 225 p.

GASSE (Victor), *Les régimes fonciers Africains et Malgache, Evolution depuis l'indépendance*, Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1971, 332 p.

GONDO (Pierre), *La question foncière en Côte d'Ivoire, dans le nouveau cadre juridique instauré par la loi n°98-750 du 23 décembre 1998*, Abidjan, INADES, 2000, 16 p.

GREGOIRE (E.), LE BRIS (E.), LE ROY (E.), *Les politiques foncières étatiques en Afrique noire francophone, enjeux et perspectives*, Réseau international de chercheurs sur la question foncière en Afrique noire, Université de Paris I, septembre 1982, 285 p.

HAJNAL (Bernard) et YAO (Edouard), *Etat des forêts classées de Côte d'Ivoire*, Abidjan, SODEFOR, multip., 1991.

HOLAS (B.), *Changement sociaux en Côte d'Ivoire*, Paris, PUF, 1961, 117 p.

IBO (Jonas), *Dynamiques socio-foncières en milieu rural ivoirien : enjeux socio-économiques et culturels*, conférence-débat sur les acquisitions massives des terres agricoles en Afrique et les droits des communautés rurales organisée par l'INADES-Formation international, 14 p.

KOUASSIGAN (Guy-Adjété), *L'homme et la terre, droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale*, Paris, O.R.S.T.O.M. , éd. GERGER- LEVRAULT, 1966, 283 p.

KOUASSIGAN (Guy-Adjété), *Propriété foncière et développement. Tendances générales et options négro-africaines* in *le village piégé*, Paris, PUF, IUED, 1978, 303 p.

LE ROY (Etienne), KARSENTY (Alain) et BERTRAND (Alain), *La sécurisation foncière en Afrique*, KARTHALA, Paris, 1986, 388 p.

LEY (Albert), *Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire*, Paris, librairie générale de droit et de jurisprudence, 1972, 746 p.

LOTA (A.), *La propriété foncière à Madagascar et dépendances*, Jouve 1953.

LUCHAIRE (François), *Droit d'Outre-mer*, Paris, PUF, 1959, 593 p.

MAGUET (E.), *La condition juridique des terres en Guinée*, in *recueil Penant*, 1926.

MEILLASSOUX (Claude), *Anthropologie économique, des Gouro de Côte d'Ivoire, de l'économie de subsistance à l'agriculture commerciale*, réimpressions des EHESS, 1999, 382 P.

MEILLASSOUX (Claude.), *Femmes, greniers et capitaux*, Paris, Maspéro, 1975, 251 P.

MOCKEY (J. B.), *Le régime foncier en Afrique Noire*, imprimerie du gouvernement, Abidjan, 1948.

MULTZER(Hubert), *La propriété sans vol*, Paris, Seuil, 1945, 153 P.

OLAWALE (Elias T.), *La Nature du droit coutumier*, Paris, Présence Africaine, 1961, 327 P.

ORTOLI (J.), *Coutume Bozo*, in *Coutumier juridiques de l'Afrique occidentale française*, tome II, Paris, 1935, P. 163 et suiv.

OTTINO (Paul), *Les économies paysannes du Bas-Mangoky*, Paris, Berger-Levrault, 1963, 376 P.

PAULAIS (Thierry), *Le développement urbain en Côte d'Ivoire, Les projets de la Banque Mondiale*, KARTHATA, Paris, 1995.

PLANÇON (Caroline), « *Pratiques juridiques urbaines au Sénégal : ruptures et réappropriations du droit foncier étatique* », *Droit et cultures* [En ligne], 56 | 2008, mis en ligne le 05 février 2009, consulté le 02 novembre 2010. URL : <http://droitcultures.revues.org/204>.

RARIJAONA (R.), *Le concept de propriété en droit foncier de Madagascar*, CUJAS, Paris, 1967, 306 P.

RAULIN (Henri), *Mission d'études des groupements immigrés en Côte d'Ivoire, fascicule 3, Problèmes fonciers dans les régions de Gagnoa et de Daloa*, Paris, ORSTOM, multigr., 1957.

RENAUT (Marie-Hélène), *Histoire du droit de la propriété*, Paris, Aubin Imprimeur, 2004, 128 P.

RICHARDS (Paul) et CHAUVÉAU (Jean-Pierre), *Foncier, transformation de l'agriculture et conflits en Afrique de l'ouest : enjeux régionaux soulevés par les cas de la Sierra Léone, du Libéria et de la Côte d'Ivoire*, Revue Historique Club du Sahel et de l'Afrique de l'Ouest, février 2007, 69 p.

ROLLAND (Louis) et LAMPUE (Pierre), *Précis de droit des pays d'Outre-mer*, Dalloz, Paris, 1952, 596 p.

ROY Le (Etienne), KARSENTY (Alain), BERTRAND (Alain), *La sécurisation foncière en Afrique, Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Karthala, Paris, 1996, 388 p.

SEZNEC (Alain), *Statut foncier de l'espace irrigable dans le delta du fleuve Sénégal*, in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?*, KARTHATLA-Coopération Française, 1998, pp. 602-607.

Société Internationale de Gestion et de Service en abrégé SIGS, *Foncier rural : être propriétaire de terre en Côte d'Ivoire* ; Abidjan, CERAP, 2^e tirage, 2008, 98 p.

TERRAY (E.), *L'organisation sociale des dida de côte d'ivoire*, Dijon, Annales de l'université d'Abidjan, série F, tome I, fascicule 2, 1969, 375 p.

TERRE (F.) et SIMLER (P.), *Droit civil, Les biens*, Paris, Dalloz, 6^e éd., 2002, 793 p.

TRIBILLON (J.F), *La question du code de l'Urbanisme et de l'aménagement foncier*, MTPCU, Abidjan, 1980.

VERDIER (R.) et ROCHEGUDE (A.), *Systèmes fonciers à la ville et au village*, Textes réunis, Afrique noire francophone, Paris, l'Harmattan, 1986, 298 p.

VERDIER(R.), *Essai de socio-écon. Juridique de la terre dans les Sociétés paysannes négro-africaines traditionnelle*, cahiers de l'I.S.E.A., Humanité n° 95, nov. 1959, p. 148.

3-THÈSES ET MÉMOIRES

AKIAPO (Kouadjjo), *Le régime de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire*, thèse unique de doctorat, Université de Cocody-Abidjan, 2013, 388p.

ATGER (Paul), *La France en Côte d'Ivoire de 1843 à 1893*, Mémoire d'histoire de la Faculté des Lettres de Dakar, édition Université de Dakar, 1962.

BABO (Afred.), *Dynamique sociale et mutation dans le système de gestion du foncier en zone de savane, une réflexion à partir des cas des villages baoulé d'Allokokro, Kouakro, Mandéké et Sahounty (Côte d'Ivoire)*, thèse de doctorat unique, Université de Bouaké, soutenu en février 2003, 240 p.

COULIBALY (Aminata) et KOUASSI (Koffi Noel), *L'état des rapports fonciers entre autochtones et allogènes à l'aune de la loi foncière de 1998 : le cas de Diamarakro*, Mémoire de licence, Université de Bouaké, UFR Communication Milieu-Société, département de sociologie et d'Anthropologie, option sociologie du développement, 2003-2004, 96 p.

GARRIER (Claude), *Forêt et Institutions ivoiriennes*, thèse de doctoral, Université de Paris 1 Panthéon, Sorbonne, sciences économiques, sciences humaines, sciences juridiques, 1995, 748 p.

MANOU (A.), *Politique urbaines en Côte d'Ivoire*, thèse de doctorat de 3^e cycle en géographie, Université Paris IV, 1986, 225 p.

MENGUE-NGUEMA (Régina-Marciale), *La représentation des conflits chez Ahamdou Kourouma et Alain Mabanckou (1998-2004)*, Thèse unique pour le doctorat en lettre, Université de Cergy-Pontoise, 2009, 370 p.

NENE BI BOTI (Séraphin), *La terre et les institutions traditionnelles africaines : le cas des Gouro de Côte d'Ivoire*, thèse unique pour le doctorat en droit, Université de Cocody, 2005, vol. 1 et 2 ; 730 p.

OTCH-AKPA (B.), *Le principe : « la terre appartient à celui qui la met en valeur » l'envers socio politique de la problématique foncière de l'État ivoirien 1963-1993*, Thèse de doctorat, Université de Paris I Sorbonne 1993.

ROBERT (André P.), *L'évolution des coutumes de l'Ouest-Africain et la législation française*, Ed. de l'Union française, thèse Strasbourg, 1955.

ZAMBLE BI YOU (Justin), *L'homme et la terre en pays Guro du milieu du XIX siècle à 1958*, vol.1, thèse de troisième cycle, Université Nationale de Côte d'Ivoire, faculté des lettres, arts et sciences humaines, 1992, 490 p.

THIAM (Samba), *Les indigènes paysans entre maisons de commerce et administration coloniale, Pratiques et institutions de crédit au Sénégal (1840-1940)*, thèse en cotutelle, Université de Montpellier I de France et l'Université Gaston Berger du Sénégal, faculté de droit, 2011, 508 p.

4-ARTICLES

AKA (Aline), *Analyse de la nouvelle loi de 1998 au regard de la réalité foncière et de la crise socio-politique en Côte d'Ivoire*, in Cahier d'anthropologie du droit, Retour au foncier, éd. KARTHALA, 2002, pp. 115-133.

AKINDES, (Francis) *Les contradictions des politiques d'aménagement des forêts classées en Côte d'Ivoire*, in le Modèle ivoirien en question, KARTHALA-ORSTOM, 1997, pp. 293-310.

ALLIOT (Michel), *Le droit des successions en Afrique Francophone et à Madagascar*, in Le droit et le service public au miroir de l'anthropologie, Paris, Editions KARTHALA, 2003, pp.135-168.

ANTHEAUME (Benoît), *L'utilisation du sol, les mutations foncières et la culture des paradoxes en zone de plantation du Togo*, in Dynamique des systèmes agraires, terre, terroir, territoire, les tensions foncières, ORSTOM, collection colloques et séminaire, Paris, 1995, pp. 149-165.

APHING-KOUASSI (Jean), et Albert LEY, *Droit foncier, l'effet absolu de l'immatriculation au livre foncier*, CIRJ, Abidjan, RID 3-4 1976, pp.4-12.

AUDACE INSTITUT AFRIQUE, *Le droit de propriété, un enjeu majeur du développement durable en Côte d'Ivoire*, 04 novembre 2011, 4 p. www.audace-afrique.net

AUGE (Marc), *Tradition et conservatisme, Essai de lecture d'un terroir Pays Alladian (Basse Côte d'Ivoire)*, études rurales, Paris, n°37-38-39, janvier-septembre 1970, pp. 281-298.

BABO (Alfred), *Conflits, ethnicité politique et guerre en Côte d'Ivoire*, Alternatives Sud, vol. 17, 2010, p. 23.

BATES (R. H.), *Some conventional orthodoxies in the study of agrarian change*, World politics, vol. 26 (2), pp. 234-254.

BIAOU (G), *Efficacité des réglementations foncières en milieu rural africain*, Tropicultura, vol. 12, n°4, 1994, pp. 152-154.

BOA (Thémélé L. Ramsès), *Tradition et développement humain : si l'Afrique préférerait le développement humain*, Débats, n°96-97, CERAP, juillet-août 2012, 64 P.

BUCHOT (Emmanuel), *Economie de la Côte d'Ivoire*, Carnet Photographique Afrique, 18 août 2011, http://www.voyagesphotosmanu.com/economie_ivoirienne.html

CHABAS (Jean), *La propriété foncière en Afrique Noire, le régime foncier*, Jurisclasseur civil, annexes, fasc. C, mai 1957.

CHAMBAUD, Rapport de juillet 1889, *Les conditions d'application possible de l'Act Torrens au Sénégal*, Penant, 1907, pp. 26 à 38.

CHAUVEAU (Jean-Pierre), *Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier*, IRD REFO, Document de travail de l'Unité de Recherche 095, n°6, septembre 2002, 44 p.

CHAUVEAU (Jean-Pierre) , *La réforme foncière de 1998 en Côte d'Ivoire à la lumière de l'histoire des dispositifs de sécurisation des droits coutumiers*, Montpellier, 2006, 31 p.

Colloque national sur la démocratie en Côte d'Ivoire, vingt ans de multipartisme en Côte d'Ivoire, travaux en commission, atelier 1, présenté par son Président : Mr GNASSOU Z. Jacques-Léon, les 2, 3 et 4 Juin 2010.

COMBY (Joseph), *La gestion de la propriété*, in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?*, Paris, Karthala-Coopération Française, 1998, pp.692-708.

Conseil Norvégien pour les Réfugiés, Rapport sur la Côte d'Ivoire, *À qui sont ces terres ? Conflits fonciers et déplacement des populations dans l'Ouest forestier de la Côte d'Ivoire*, Octobre 2009, p. 20, www.ivorycoast.nrc.no

COULIBALY (A.), *Gestion des conflits dans le Nord ivoirien : droits, autorités et procédures de règlement des conflits*, revue Reforme agraire, n°2, 2004, pp.69-82.

CURDIPHE, « *L'ivoirité, ou l'esprit du nouveau contrat social du Président Henri. Konan. Bédié* », politique Africaine, n°78, juin 2000, pp.65-69.

DAKOURI (Gadou), *Crise ivoirienne, en jeux et sens d'une mobilisation patriotique*, afrika focus, volume 22, Nr. 2, 2009, pp. 65-88.

DELVILLE (Lavigne), *Sécurité, insécurités, et sécurisation foncières : un cadre conceptuel, réforme agraire*, n°2, 2006, pp.25-31.

DELVILLE (Philippe Lavigne), *quels enjeux pour les politiques foncières ? Sécurité foncière, marchés et citoyennetés*, Grain de sel, n°36, septembre-novembre 2006, pp. 12-14.

DIEDRI (Anderson), *Manipulation à venir de la nationalité et le foncier, Les zones d'ombre du projet de Ouattara*, Le Nouveau Courrier n°793 du 7 mai 2013, p.5.

DESDOIGTS (Alain) et KOUADIO (Hugues Kouassi), *Déforestation, migrations, saturation et réformes foncières : La Côte d'Ivoire entre résilience rurale et litiges fonciers*, mars 2012, 51 p, <http://www.touteconomie.org/conference/index.php/afse/aim/paper/viewFile/427/176>

ETIENNE (Pierre), *L'Emigration Baoulé actuelle*, Cahiers d'Outre-mer, n°82, 1968, pp. 155-195.

FINA (De Claire), *Rapports de pouvoir, relation clientélistes et conventions dans l'accès aux facteurs de production en agriculture de plantation villageoise*, in *Le modèle ivoirien en questions*, éditions KARTHALA, 1997, pp.361-377.

GALE (Gbagbé Jean-Pierre), *Les droits coutumiers à l'épreuve des réformes foncières en Côte d'Ivoire*, Actualités Juridiques (A.J), Centre International pour le Développement du Droit (CIDD), n°77/2013, pp.97-107.

GASTALDI (Jacques), *Les systèmes d'information foncière*, in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?*, Paris, Karthala-Coopération Française, 1998, p.449-460.

GASTALDI (Jacques), *Les plans fonciers ruraux en Côte d'Ivoire, au Bénin et en Guinée*, in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?*, Paris, Karthala-Coopération Française, 1998, p.461-474.

Groupement Interdisciplinaire en Sciences Sociales Côte d'Ivoire (GIDIS-CI), *Pression foncière, cycle domestique et crise économique, étude de cas en Côte d'Ivoire forestière*, Abidjan, Bulletin du GIDIS-CI, n°10, avril 1995, pp.12-32.

GUINDO (Seydou), *Le régime domanial en Côte d'Ivoire*, polycopié, ENSTP/IC 3 BATIMENT, 2008-2009.

GRUENNAIS (M. E.), *Territoires autochtones et mise en valeur des terres*, in (B.) CROUSSE, (E.) Le BRIS et (E.) Le ROY, *Espaces disputés en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1986, pp. 283-298.

HUMAN RIGHTS WATCH de Côte d'Ivoire : Rapport, *Des personnes déplacées par le conflit sont confrontées au vol de leurs terres*, Publié le jeudi 10 octobre 2013, <http://www.hrw.org/fr/news> |

Human Rights Watch, « Cette terre est la richesse de ma famille », *Agir contre la dépossession de terres suite au conflit postélectoral en Côte d'Ivoire*, rapport d'octobre 2013, 128 p.

HILI (Benoit), *La loi de 1998 sur le foncier est mauvaise*, le Nouveau Réveil, n°3538 du 19 novembre 2013, p. 5.

JANIN (Pierre), *Crises ivoiriennes et redistribution spatiale de la mobilité : Les Baoulé dans la tourmente*, Revue Tiers Monde, PUF, n°164, octobre-décembre 2000, t. XLI, pp.791-814.

KAUTCHA (Donatien), *Côte d'Ivoire : Après la loi sur l'apatridie*, Abidjan prévoit 2 millions de naturalisés, Abidjan, le 16 septembre 2013 © koaci.com.

KEITA (Yacouba), *De l'essai d'un bilan des législations foncières en Afrique francophone de 1960 à 1990*, in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?*, Paris, Karthala-Coopération Française, 1998, pp. 374-382.

KOBO (Pierre Claver), *La loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique d'une loi ambiguë*, in *Regards sur...LE FONCIER RURAL en Côte d'Ivoire*, Abidjan, CERAP, 2003, pp. 21-43

KOFFI KOFFI (Lazare), *Sur les traces de la diaspora Baoulé, une impressionnante implantation dans la forêt de Soubré*, Notre Voie, n°432, du 15 octobre 1999, p. 9.

KONE (Mariatou), *Les femmes et l'accès à la terre en milieu rural ivoirien*, in regards sur... Le foncier rural en Côte d'Ivoire, Abidjan, INADES, CERAP, 2003, pp 51-74.

KONE (Mariatou), *Foncier rural, citoyenneté et cohésion sociale en Côte d'Ivoire : la pratique du tutorat dans la sous-préfecture de Gboguhé*, Institut d'Ethnosociologie, Université de Cocody, Abidjan, 2006, 27 p.

KONE (Mariatou), *Quelles lois pour résoudre les problèmes liés au foncier en Côte d'Ivoire*, Grain de sel n°36, septembre-novembre 2006, 4 p.

KOTOUDI (Idimama), *Comprendre et traiter la crise en Côte d'Ivoire*, l'Institut Panos Afrique de l'Ouest (IPAO), novembre 2004, 172 p.

KOUASSI (Charles), *Qui a bradé la nationalité ivoirienne*, le quotidien : l'Intelligent d'Abidjan n°2908 du 6 septembre 2013, p. 5.

KRAIDY (Agnès), *Côte d'Ivoire-Burkina : Les pommes de discorde*, Fraternité Matin, n°11422, du 3 décembre 2002, pp.10-11.

KRASSAULT (Robert), *Loi sur le foncier rural: Pourquoi Ouattara veut tout changer*, Notre Voie du 27 avril 2012, <http://www.civox.net/>

LEFEVRE (Raymond), *Cacao et café, culture « révolutionnaires », l'évolution des peuples de la forêt*, in Revue de géographie humaine et d'ethnologie, Paris, 1948-1949, vol. 1, p. 54.

LEGRE (Okou Henry), *Le rôle de la chefferie traditionnelle dans la gestion foncière en Côte d'Ivoire*, in Regards sur ... Le foncier rural en Côte d'Ivoire, CERAP, pp. 46-47.

LEGRE (Okou Henry), *Essai méthodologique d'approche des problèmes fonciers en Côte d'Ivoire*, 1983.

LEONARD (Eric), *Crise écologique, crise économique, crise d'un modèle d'exploitation agricole, ajustement et recomposition sociale sur les anciens fronts pionniers ivoiriens*, in Le modèle ivoirien en questions, KARTHALA, 1997, pp. 393-413.

LESOURD (Michel), *La forêt*, Cahiers des Sciences humaines, n°1, vol. 24, 1988, pp. 73-97.

LOSCH (Bruno), *La Côte d'Ivoire en quête d'un nouveau projet national*, Politique Africaine, N° 78, juin 2000, pp. 5-25.

LOSCH (Bruno), *Cacaos africains. Comment la Côte d'Ivoire a devancé le Cameroun Plantations, recherche, développement*, n°2, vol.1, octobre 1994.- pp. 15-27.

LOUROUGNON (Doubeu Jules), *Rapport de la Commission des Affaires Générales et Institutionnelles sur : Le projet de la loi relatif au domaine foncier rural*, Assemblée Nationale, 9^e législature, 1^{er} session ordinaire 1998, 7 octobre 1998, 10 p. photocopié.

MALLET (J.), *L'arrière-plan historique, in tiers monde*, cahier n°39, 1691.

MARGUERAT (Yves), *Des ethnies et des villes : analyse des migrations vers les villes de Côte d'Ivoire*, Abidjan, ORSTOM, 1979, 73 p.

MARSHALL-FRATANI (R.), *La France en Côte d'Ivoire : l'interventionnisme à l'épreuve des faits*, Politique Africaine, Paris, N° 98 juin2005, pp.21-41.

Ministère de l'Agriculture, *Communication en Conseil des Ministres*, du 21 mars 2012.

Ministère de l'Intérieur et de l'Intégration Nationale, Table ronde avec les bailleurs de fonds, *Décentralisation et Aménagement du territoire*, document de stratégie, mai 1997, 43 p.

Monographie des cercles, *Histoire et coutumes de la Côte d'Ivoire*, Cercles des lagunes, Abidjan, Imprimerie Nationale, tome 1.

NENE BI (Séraphin), *La formation d'un droit foncier négocié dans le Sud forestier ivoirien*, Cahier d'Anthropologie du droit 2007, pp. 347-374.

NGUIFFO (Samuel), KENFACK (Pierre Étienne) et MBALLA (Nadine), *Les droits fonciers et les peuples des forêts d'Afrique, Perspectives historiques, juridiques et anthropologiques*, Forest Peoples Programme, Janvier 2009, 32 p. <http://www.forestpeoples.org>

OUATTARA (Niho) et COFFI (Jean-Paul), *Vue générale sur les conflits fonciers de quelques régions de la Côte d'Ivoire*, in Actes du colloque sur les droit et l'accès à la terre, Abidjan, CIREJ, 1991, 327 p.

PLATTEAU (Jean-Philippe), *Un analyse des théories évolutionnistes des droits sur la terre*, in Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale, Paris, Karthala-Coopération Française, 1998, pp. 123-130.

POMPEY (Fabienne), *Prix de la terre, prix du sang*, l'Autre Afrique, hebdomadaire, N°32, du 07 au 13 janvier 1998, pp. 48-49.

Rapport de synthèse relatif à la mission parlementaire organisée au moi de juillet 1998 à travers le pays, Abidjan, 11 p., polycopié

RAYNAUT (C.), *Transformation du système de production et inégalité économique : le cas d'un village haoussa (Niger)*, Revue canadienne des études africaines, 10 (2), pp.279-306.

ROMIEU, *Des contrats de concession aux colonies*, Penant, 1897.

ROCHEGUDE (Alain), *Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers*, dans Bulletin de liaison du Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris, n°26, septembre 2001, pp.13-32.

SARASSORO (Hyacinthe), *Le droit foncier ivoirien entre la tradition et le modernisme*, Abidjan, CIREJ, 1989, pp. 9-18.

SINZE (Théodore), *Les députés votent massivement oui*, Abidjan, Fraternité Matin, n°14620, du 24 août 2013, p. 4.

TANO (Yolande), *La précarité des titres fonciers en Côte d'Ivoire*, in Pouvoirs publics et développement en Afrique, Toulouse, SEDUSS, 1992, pp. 149-165.

TIE BI TIE, Côte d'Ivoire/ Adoption des lois Ouattara sur la nationalité, l'apatride et le foncier rural- Le Ministre Hubert Oulaye s'indigne: "C'est une faute politique, juridique et morale", Lg infos du 28 Aout 2013.

TIESSE (Cyprien), *Ouattara à propos du foncier : « Marcoussis nous a donné des pistes »*, Abidjan, Fratmat.Info du 25 avril 2012.

TINGA (Kombasséré), *Les forêts classées menacées de disparition*, Ivoire scoop.net.

VERDIER (R), *Chronique foncière*, Penant, Paris, n°695, 1963, La documentation africaine, p 405-411.

ZALO (Léon Désiré), *Présentation et explication de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural*, in Regards sur...LE FONCIER RURAL en Côte d'Ivoire, CERAP, 2003, pp.13-20.

ZAGBAYOU (Franck A.), *Le gouvernement lance la sécurisation des terres*. Fraternité Matin, n°14820 du vendredi 25 avril 2014, p.7.

ZORO (Epiphane), *La question foncière en Côte d'Ivoire*, in RCN Justice & Démocratie, LE BULLETIN, Dossier spécial, DROIT FONCIER, pp. 30-32.

5-TEXTES DE LOIS, DECRETS, ET CIRCULAIRES

Constitution française du 27 octobre 1946, J.O.R.F du 28 octobre 1946.

La loi-cadre du 23 juin 1956, J.O.R.F du 22 Mars 1957.

Décret du 8 octobre 1925 instituant un mode de constatation des droits fonciers des indigènes en A. O. F., J.O.R.F du 14 octobre 1925.

Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en A. O. F., J.O.R.F. des 1^{er} et 2 août 1932.

Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en A.O.F., J.O. A.O.F 1935 pages 1066 et suivantes.

Décret-loi N° 5-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique Occidentale Française et en Afrique Equatoriale Française, J.O.R.F. 21 MAI 1955, p. 5080.

Décret colonial du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine public et les servitudes d'utilité publique en A.O.F., J.O.R.F. N°257 du 31 octobre 1928.

Décret N°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières, J.O.R.C.I. du 4 mars 1971 pp.344-345.

Décret N° 71-339 du 12 juillet 1971, fixant les modalités d'application de la loi N° 71-338 du 12 juillet 1971, relative l'exploitation rationnelle des terrains ruraux détenus en pleine propriété, J.O.R.C.I. du 5 août 1971, p.1106.

La loi non promulguée du 20 mars 1963 portant régime foncier.

La loi N° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Code foncier rural, J.O.R.C.I. du 14 janvier 1999.

6-JURISPRUDENCES IVOIRIENNES

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°17 du 22 février 1974, R.I.D, 3-4 1976, p. 4.

Cours Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°12 du 15 janvier 1998, Dame Z. C/ C., C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Arrêts de la Cour Suprême, Chambre Judiciaire n°1, 2000, p. 37.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°100 du 9 avril 1998, Z. C/ Maître M. Kouassi, notaire, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Arrêts de la Cour Suprême, Chambre Judiciaire n°2, 2000, p.42-45.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt N°05 du 07 janvier 1999, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Arrêts de la Cour Suprême, N°3, 2000, p. 16.

Cour Suprême, Chambre Administrative, arrêt n°119 du 27 juin 2001 HAÏDAR AHMED, inédit ;

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt N°606 du 14 novembre 2001, Recueil de Jurisprudence des Arrêts de la Cour Suprême, N°3, 2002, p. 16.

Cour Suprême, Chambre Administrative, arrêt n°12 du 26 février 2003, ANON AKABA c/ Préfet de San Pedro, inédit.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°683 du 11 décembre 2003, Kouassi Kouamé Paul C/ Koffi Kadja Victor, Kouamé Etien Louis, Actualité Juridique (A.J) n°50, 2005, p. 272.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°624 du 13 novembre 2003, Zarour Gassane C/ Moustapha Haidar, Actualité Juridique (A.J) n°50 /2005, p. 273.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt rendu le 07 avril 2005, Valentin André C/ Lobognon Yorokoé Norbert, inédit.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°023/09 du 15 janvier 2009, ayant droit de feu D.A.A. C/ D.W.C., Actualité juridique (A.J.) n°80, 2014, pp. 324.-354.

Cours Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°023/09 du 15 janvier 2009, ayant droit de feu D.A.A. C/ D.W.C., Actualité Juridique (A.J) n°80, 2014, p.324.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°134 du 4 mars 2010, G.K et A.O., Actualité juridique (A.J.) n°80, 2014, p. 320.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°521 du 15 mars 2010, G.S et autres C/ MM G.A et autres, Actualité juridique (A.J.) n°80, 2014, p. 321.

Cour Suprême, chambre judiciaire, arrêt n°360/10 du 12 mai 2010, A.A. C/ K.B.A., Actualité juridique (A.J.) n°80, 2014, p. 322.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°105 du 10 janvier 2011, D.K Jacob. C/ A.K. Mathias, Actualité Juridique (A.J) n°77, 2013, p.133.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°039 du 13 janvier 2011, Ayants droit de feu A. Malick C. C/ H. Moulaye, Actualité Juridique (A.J) n°77/2013, p.134.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°171 du 13 janvier 2011, A.K. Laurent C/ O.A. Damas, Actualité Juridique (A.J) n°77, 2013, p.135.

Cour d'appel d'Abidjan, arrêt n°79 du 9 février 1973 de la lequel avait confirmé un jugement rendu le 27 juillet 1972 du Tribunal de première instance d'Abidjan.

Cour d'Appel de Bouaké, Première Chambre Civile, arrêt n°38 du 1^{er} mars 2000, A. C/ K. dit B., C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°2, 2001, p. 34.

Cour d'Appel de Daloa, chambre civile et commerciale, arrêt rendu le 14 juillet 1999, Yacouba Koné C/ Gogoua Dotché, inédit.

Cour d'Appel de Daloa, 1^e Chambre civile et commerciale, arrêt N°326 du 24 novembre 1999, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°4, 2000, p. 48.

Cour d'Appel de Daloa, Chambre civile et commerciale, arrêt rendu le 14 juillet 1999, CAT de 2001-1, Gogoua Dotché C/ Yacouba Koné, inédit.

Cour d'Appel de Daloa, 2^e Chambre civile et commerciale, arrêt N°452 du 19 décembre 2001, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°3, 2004, p. 85.

Cour d'Appel de DALOA, 2^e chambre civile et commerciale, arrêt rendu le 19 juin 2002, Tapé Yalé Gilbert, C/ Adama Traoré, inédit.

Tribunal de Première Instance de Yopougon section de Dabou, jugement n°83 rendu le 27 juin 2000, De Kotchi Emmanuel C/ Lorgn Jean, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, n°1, 2002, p 108.

Tribunal de Première Instance de Gagnoa, jugement rendu le 13 avril 2000, Douhouré Gnapié Joachim C/ Anekoré Gohourou Dominique, inédit.

Tribunal de Première Instance de Daloa, jugement n°35 rendu le 25 janvier 2002, S.N. C/ K. N. dit X, N.P.B., C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, n°1, 2003, p 44.

Tribunal de Yopougon section de Dabou, jugement N°116 du 27 novembre 2001, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°2, 2003, p. 12 ;

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	5
PREMIÈRE PARTIE : <u>LE DROIT DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DE LA CÔTE D'IVOIRE COLONIALE</u>.....	21
TITRE 1 : <u>LA MONOPOLISATION DES TERRES PAR L'ÉTAT COLONIAL</u>	22
CHAPITRE 1 : <u>L'ÉTAT COLONIAL, LE PROPRIÉTAIRE DES TERRES COLONISÉES</u>	23
SECTION 1 : UNE PARODIE DE RESPECT DES COUTUMES FONCIERES LOCALES	28
Paragraphe 1- Les politiques d'assimilation et de spécialisation législative	30
A : Le principe de l'assimilation législative	30
B : Le principe de la spécialité législative.....	32
Paragraphe 2 : Le respect des coutumes foncières d'après les traités de protectorat passés de 1843 à 1868.....	38
SECTION 2 : LE RENIEMENT DES COUTUMES FONCIERES PAR L'ADMINISTRATION COLONIALE FRANÇAISE A PARTIR DE 1893	41
Paragraphe 1 : L'État français, le propriétaire éminent des terres à partir de 1865	42
Paragraphe 2 : L'Administration coloniale, distributeur des terres de 1893 à 1955	45
A : Les abus de l'Administration coloniale	46
B : Le retour au respect de la coutume foncière à partir 1955.....	52
CHAPITRE 2 : <u>LA PROCÉDURE D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ D'UNE TERRE RURALE À L'ÉPOQUE COLONIALE</u>	57
SECTION 1 : LA CONSTATATION DES DROITS FONCIERS.....	57
Paragraphe 1 : La constatation des droits fonciers coutumiers.....	57
A : La transformation des droits coutumiers en concession domaniales	58
B : Le certificat administratif de détention coutumière	60
Paragraphe 2 : La création de « livrets fonciers coutumiers »	63
A : La constatation des droits fonciers coutumiers par le décret du 8 octobre 1925	64
B : La constatation des droits fonciers coutumiers par le décret n°55-580 du 20 mai 1955.....	68
SECTION 2 : LA CREATION D'UN LIVRE FONCIER PAR L'IMMATRICULATION	76
Paragraphe 1 : L'introduction des livres fonciers en Côte d'Ivoire par le décret du 20 juillet 1900.....	81
A : Création d'un titre de propriété définitif et inattaquable par l'immatriculation	82
B : Inscription des droits réels nés postérieurement à l'immatriculation pour les rendre opposables aux tiers	84
Paragraphe 2 : Les décrets fonciers du 24 juillet 1906 et du 26 juillet 1932	85
A : L'amélioration du régime foncier de l'immatriculation par le décret du 24 juillet 1906.....	86
B : Le décret foncier du 26 juillet 1932.....	88
TITRE 2 : <u>L'INFLUENCE DE LA POLITIQUE FONCIÈRE COLONIALE SUR LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE TRADITIONNELLE</u>	90
CHAPITRE 1 :LES MUTATIONS SOCIALES.....	91
SECTION I : LA TRANSFORMATION DE LA FAMILLE	91
Paragraphe 1 : Disparition du patrimoine collectif	92
Paragraphe 2 : Conflits entre l'individu et le groupe	99

SECTION 2 : LES CAUSES D'EVOLUTION INHERENTES AUX COUTUMES FONCIERES TRADITIONNELLES.....	108
Paragraphe 1 : Changement des règles coutumières dans l'occupation de la terre familiale	108
Paragraphe 2 : Transformation progressive du droit de culture en droit de propriété	115
A : Distinction entre les produits de la culture et la terre qui les porte	115
B : L'exploitation continue du sol conduit à la propriété individuelle de la terre	118
CHAPITRE 2 : L'INTRODUCTION D'UNE AGRICULTURE PIONNIERE DANS LES COLONIES	124
SECTION 1 : L'EXPLOITATION DES TERRES COLONIALE PAR LE COLONISATEUR	124
Paragraphe 1 : La terre, objet de commerce	125
Paragraphe 2 : Le développement de l'agriculture coloniale	129
A : L'exploitation agricole des colonies	129
B : La situation particulière du café et du cacao en Côte d'Ivoire	137
SECTION 2 : CONSTITUTION DE PATRIMOINES INDIVIDUELS	139
Paragraphe 1 : La naissance de grandes exploitations agricoles	140
Paragraphe 2 : Le travail des étrangers : la naissance des contrats fonciers.....	143
Conclusion de la 1 ^{ère} partie.....	148
DEUXIEME PARTIE : LE DROIT DE PROPRIETE FONCIERE RURALE DE LA CÔTE D'IVOIRE INDEPENDANTE	150
TITRE 1 : POURSUITE DE LA POLITIQUE FONCIERE COLONIALE DE 1960 A 1998.....	151
CHAPITRE 1 : AFFIRMATION D'UNE DOMANIALITE EXCLUSIVE DE L'ÉTAT SUR LES TERRES.....	153
SECTION 1 : LE REGIME DOMANIAL.....	158
Paragraphe 1 : Application du décret du 20 mai 1955.....	162
Paragraphe 2 : Application de la loi non promulguée du 20 mars 1963	163
A : Non application de certaines dispositions des décrets du 20 mai 1955 et du 10 juillet 1956.....	163
B : Application anticipée de certaines dispositions de la loi non promulguée du 20 mars 1963	165
SECTION 2 : LE REGIME FONCIER.....	167
Paragraphe 1 : La nécessité de la mise en valeur.....	168
Paragraphe 2 : La précarité des titres fonciers	170
A : Les permis d'occuper et d'habiter	171
B : Le régime des concessions et des expropriations	173
a : La concession	173
b : Les expropriations.....	176
CHAPITRE 2 : LA GESTION DU FONCIER RURAL PAR L'ADMINISTRATION IVOIRIENNE.....	180
SECTION 1 : L'ENCADREMENT JURIDIQUE	180
Paragraphe 1 : La création d'un cadastre	180
A : Les origines du cadastre ivoirien.....	180
B : Le cadastre foncier ivoirien depuis 1900	185
Paragraphe 2 : L'institution des actes notariés obligatoires.....	188
A : L'évolution du formalisme ivoirien en matière de régime foncier.....	189
a : L'évolution de la forme des actes en France.....	189
b : L'évolution de la forme des actes en Côte d'Ivoire.....	194
B : L'intervention du notaire en droit foncier ivoirien	197
SECTION 2 : LA SIMPLIFICATION DES PROCÉDURES DANS L'ACQUISITION DES TERRES	202
Paragraphe 1 : La suppression de l'immatriculation au nom des particuliers	202
Paragraphe 2 : la confirmation de la suppression de l'immatriculation au nom des particuliers	208

TITRE 2 : LE DROIT DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE À PARTIR DE 1998	214
CHAPITRE 1 : L'ESPRIT DE LA LOI FONCIÈRE DE 1998.....	219
SECTION 1 : LE CONTEXTE DE L'ADOPTION DE LA LOI DU 23 DÉCEMBRE 1998 PORTANT CODE FONCIER RURAL	220
Paragraphe 1 : Le contexte politique et économique précédant l'adoption de la loi nouvelle de 1998.....	220
A : Le contexte politique.....	221
B : Le contexte économique	224
Paragraphe 2 : Les conflits fonciers récurrents.....	226
SECTION 2 : LA PRÉÉMINENCE DU PRINCIPE D'AUTOCHTONIE.....	232
Paragraphe 1 : La reconnaissance des droits coutumiers.....	234
A : De la condamnation à l'admission des droits coutumiers.....	235
B : Critique de la reconnaissance des droits fonciers coutumiers	239
Paragraphe 2 : Le principe de l'autochtonie	243
A : Les personnes pouvant être propriétaires de terre	244
B : Les étrangers et le domaine foncier rural	247
CHAPITRE 2 : LE CONTENU DE LA LOI FONCIÈRE DE 1998	253
SECTION 1 : LA DÉFINITION DU DOMAINE FONCIER RURAL.....	254
Paragraphe 1 : La nature du domaine foncier rural.....	254
Paragraphe 2 : Les propriétés à titre transitoire	258
SECTION 2 : La propriété permanente	265
Paragraphe 1 : La procédure préalable à l'immatriculation : l'établissement du certificat foncier	265
Paragraphe 2 : L'immatriculation des terres.....	Erreur ! Signet non défini.
A- Les terres objet d'un certificat foncier	Erreur ! Signet non défini.
B- Les terres concédées	Erreur ! Signet non défini.
<i>Conclusion de la 2e partie</i>	<i>286</i>
CONCLUSION GÉNÉRALE	287
BIBLIOGRAPHIE	293
TABLE DES MATIÈRES	312