



La protection de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire, un défi pour la paix

Glamba Mickael Eloge Guey

► To cite this version:

Glamba Mickael Eloge Guey. La protection de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire, un défi pour la paix. Droit. Université Lumière - Lyon II, 2023. Français. ⟨NNT : 2023LYO20082⟩. ⟨tel-04724579⟩

HAL Id: tel-04724579

<https://theses.hal.science/tel-04724579v1>

Submitted on 7 Oct 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization



N° d'ordre NNT : 2023LYO20082

THÈSE de DOCTORAT DE L'UNIVERSITÉ LUMIÈRE LYON 2

École Doctorale : ED 492

Droit

Discipline : Droit public

Soutenue publiquement le 19 décembre 2023 par :

Glamba Mickael Eloge GUEY

La protection de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire, un défi pour la paix.

Devant le jury composé de :

Paterne MAMBO, Professeur, Université Félix Houphouet Abidjan, Président

Aline AKA, Professeure, Université Alassane Ouattara de Bouaké, Rapporteuse

Mylène LEROUX, Professeure, Université de Nantes, Rapporteuse

Aurélia SCHAHMANECHE, Professeure, Université Lumière Lyon 2, Examinatrice

Nicolas BERNARD, Professeur, Université Saint Louis, Examineur

Geneviève IACONO, Maîtresse de conférences HDR émérite, Université Lumière Lyon 2 Directrice
de thèse

Contrat de diffusion

Ce document est diffusé sous le contrat *Creative Commons* « [Paternité – pas d'utilisation commerciale - pas de modification](#) » : vous êtes libre de le reproduire, de le distribuer et de le communiquer au public à condition d'en mentionner le nom de l'auteur et de ne pas le modifier, le transformer, l'adapter ni l'utiliser à des fins commerciales.



Université de Lyon

École Doctorale de Droit « ED 492 »

Unité de recherche en droit « Transversales »

SUJET : La protection de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire, un défi pour la paix

Thèse pour l'obtention du grade de docteur en droit public

Présentée et soutenue en audience publique le 19 décembre 2023 par

Glamba Mickael Eloge Guey

Sous la direction de Mme **Geneviève Iacono**, Maître de
Conférences émérite de droit public HDR, Université Lumière-
Lyon 2

Devant le jury composé de :

Mme Aline AKA, Professeure, Faculté de Droit, Université Alassane Ouattara de Bouaké
(Côte d'Ivoire) (Rapporteur)

Mme Mylène LEROUX, Professeure, Faculté de droit, Université de Nantes (Rapporteur)

Mme Aurélia SCHAHMANECHE, Professeure, Faculté de droit, Université Lyon 2

M. Nicolas BERNARD, Professeur, Faculté de droit, Université St Louis (Belgique)

M. Paterne MAMBO, Professeur, Faculté de droit, Université Félix Houphouët Boigny
d'Abidjan (Côte d'Ivoire)



Université de Lyon

École Doctorale de Droit « ED 492 »

Unité de recherche en droit « Transversales »

SUJET : La protection de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire, un défi pour la paix

Thèse pour l'obtention du grade de docteur en droit public

Présentée et soutenue en audience publique le 19 décembre 2023 par

Glamba Mickael Eloge Guey

Sous la direction de Mme **Geneviève Iacono**, Maître de
Conférences émérite de droit public HDR, Université Lumière-
Lyon 2

Devant le jury composé de :

Mme Aline AKA, Professeure, Faculté de Droit, Université Alassane Ouattara de Bouaké
(Côte d'Ivoire) (Rapporteur)

Mme Mylène LEROUX, Professeure, Faculté de droit, Université de Nantes (Rapporteur)

Mme Aurélia SCHAHMANECHE, Professeure, Faculté de droit, Université Lyon 2

M. Nicolas BERNARD, Professeur, Faculté de droit, Université St Louis (Belgique)

M. Paterne MAMBO, Professeur, Faculté de droit, Université Félix Houphouët Boigny
d'Abidjan (Côte d'Ivoire)

L'Université de Lyon n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse. Ces opinions doivent donc être considérées comme propre à leur auteur.

DEDICACE

A la mémoire de feu Guey Felix Claude, parti trop tôt. Tu nous manques énormément.

Aux trois femmes les plus importantes de ma vie : KOUITY Makoula
Albertine ma grand-mère, TOKPA Monique ma mère et Gouelou Felicité
ma femme.

REMERCIEMENTS

Tout d'abord, j'adresse mes remerciements à ma directrice de thèse Madame Geneviève IACONO. Elle m'a soutenu, de l'élaboration de la problématique jusqu'à la fin de la rédaction de ma thèse. Sa patience et sa grande disponibilité à m'accompagner dans cette entreprise ont été indispensables à la réalisation de ce travail. Ces mots traduisent imparfaitement le soutien académique et moral qu'elle a été pour moi tout au long de ces années de recherche. J'espère qu'elle trouvera dans ce travail des motifs de satisfaction de son investissement en temps et en énergie.

Je remercie également les membres du jury pour l'intérêt porté à mon sujet de thèse et leur précieux temps consacré à la lecture et à l'évaluation de ce travail.

Je suis reconnaissant au personnel de l'Ecole Doctorale de Droit « ED 492 » et aux membres de l'Unité de recherche « Transversales » pour la formation doctorale et la mise à disposition des cadres et commodités favorables à la recherche.

J'adresse un remerciement particulier à Monsieur le Professeur Paterné MAMBO pour son soutien et ses encouragements. Veuillez recevoir, Cher Professeur, l'expression de ma profonde reconnaissance.

Je voudrais particulièrement remercier ma femme, Félicité, pour sa compréhension, son soutien permanent et son amour inconditionnel.

J'exprime une reconnaissance infinie à ma famille et à ma belle-famille.

Je témoigne ma gratitude à Monsieur et Madame Gondo, Monsieur et Madame Dongar, Monsieur Coffi Jean-Paul et Madame Gisèle Dutheuil.

A mes amis : Anicet Liliou, Arnaud Soro, Ayméric-Olivier Adjaklo, Balebou Kouamé, Djeri Oukaté, Jean-Marc Ekou, Jean-Marc Segoun, Isabelle Corcy, Joel Bagui, Karine Madeleine, Liliane Hien, Marjorie Vincent, Masudi Alabi, Maxime Somda, Michael Ablédji, Michel Zimin, Patrick Akoto-Yao, Olivier Noufé, Pascal Lagneble, Ruffin Abogou, Solange Kouamé, Tiano Togonou, je vous remercie d'avoir rendu cette aventure moins solitaire.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
PARTIE I. ÉTAT DES LIEUX DU SYSTEME DE PROPRIETE FONCIERE RURALE ET DE SES DYSFONCTIONNEMENTS	25
TITRE I - LA STRUCTURE DE LA PROPRIETE FONCIERE RURALE (PFR) EN COTE D'IVOIRE	27
Chapitre I : Une structure héritée de la colonisation	30
Section I : L'État, un propriétaire éminent des terres	30
Section II : Un conflit entre droit moderne et droits coutumiers	49
Chapitre II : La propriété foncière rurale, une structure originale et ambiguë	63
Section I : Une originalité fondée sur l'ivoirisation du foncier	63
Section II : La programmation de l'extinction des droits coutumiers à partir de leur reconnaissance, une ambiguïté majeure	84
TITRE II - LES MODALITES DE PROTECTION DU DROIT A LA PROPRIETE FONCIERE RURALE EN COTE D'IVOIRE	101
Chapitre I : une protection assurée par des titres juridiques	103
Section I : Les titres juridiques justificatifs du droit de propriété sur les terres	103
Section II : Les titres juridiques justificatifs de droits partiels sur les terres	119
Chapitre II : Une protection fragile assurée par les institutions	133
Section I : Une protection assurée par les dépositaires de missions de service public	133
Section II : Les mécanismes de protection juridictionnelle et quasi-juridictionnelle élargie, à géométrie variable	155
PARTIE II. UNE PROTECTION RENFORCEE ET EFFECTIVE DES DROITS FONCIERS, UN VECTEUR DE PACIFICATION EN COTE D'IVOIRE	176
TITRE I - L'INSECURITE DE LA PROPRIETE FONCIERE RURALE, COMME ELEMENT EXPLICATIF DES TENSIONS SOCIO-POLITIQUES	179
Chapitre I : La protection de la propriété foncière rurale au risque des mécanismes de la prédation	180
Section I : L'impact des mouvements de population sur la sécurité foncière rurale	180
Section II : Le processus d'accaparement des terres, source de conflictualité	191
Chapitre II : Les situations attentatoires à la sécurité juridique des droits de propriété foncière	206

Section I : Les transgressions des lois, vecteurs de conflictualité	206
Section II : La sécurité juridique mis à mal par le droit et les pratiques	218
TITRE II - LA SECURISATION DU DROIT DE LA PROPRIETE FONCIERE RURALE, UN ENJEU POUR LA PAIX	229
Chapitre I : La réorganisation du cadre administratif et judiciaire : condition de la sécurisation de la propriété foncière rurale	230
Section I : Les aménagements de l'organisation administrative pour une meilleure préservation des droits fonciers	230
Section II : La réforme de l'organisation judiciaire couplée aux contributions des acteurs du développement : une action conjointe, pour une meilleure protection de la propriété foncière	253
Chapitre II : Promouvoir les droits fondamentaux en sécurisant les droits fonciers	268
Section I : la déconflictualisation de la gestion des terres rurales, un préalable pour une sécurisation foncière apaisée	268
Section II : Pour une sécurisation promotrice de la démocratie et des droits de l'homme	286
CONCLUSION GENERALE	315

LISTE DES PRICIPAUX ACRONYMES

2PAI BELIER	Projet de Pôle Agro-Industriel du Bélier
AFOR	Agence FONcière Rurale
AOF	Afrique Occidentale Française
AUF	Agence Universitaire de la Francophonie
BAD	Banque Africaine de Développement
CADHP	Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples
CDD	Contrat à Durée Déterminée
CDI	Contrat à Durée Indéterminée
CEDEAO	Communauté Economique des États de l'Afrique de l'Ouest
CES	Cadre Environnemental et Social
CESDH	Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales
CI	Côte d'Ivoire
CODESC	Comité des Droits Economiques et Sociaux
CSA	Comité pour la Sécurité Alimentaire Mondiale
CSPGFR	Comité Sous-Préfectoral de Gestion Foncière Rurale
CVDR	Commission Dialogue Vérité Réconciliation
CVGFR	Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale
DFR	Domaine Foncier Rural
DUDH	Déclaration Universelle des Droits de l'Homme
FAO	Fund Agriculture Organisation
FPI	Front Populaire Ivoirien
INADES	Institut Africain pour le Développement Economique et Social
INFPA	Institut National de la Formation Professionnelle Agricole
JORCI	Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire
OHADA	Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires
OIT	Organisation Internationale du Travail
ONG	Organisations non gouvernementales
OSC	Organisations de la Société Civile
OUA	Organisation de l'Unité Africaine
PAFR	Programme d'Appui au Foncier Rural
PAMOFOR	Projet d'Amélioration et de Mise en œuvre de la Politique Foncière Rurale
PARFACI	Projet d'Appui au Renforcement des Filières Agricoles de Côte d'Ivoire
PARICS	Projet d'Appui au Renforcement de l'Inclusion et de la Cohésion Sociale
PDCI	Parti Démocratique de Côte d'Ivoire

PDCI-RDA	Parti Démocratique de Côte d'Ivoire - Rassemblement Démocratique Africain
PFR	Plan Foncier Rural
PFR	Propriété Foncière Rurale
PIDCP	Pacte international relatif aux droits civils et politiques
PIDESC	Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels
PRESFOR	Projet de Renforcement de la sécurisation Foncière rurale
RDR	Rassemblement Des Républicains
SIFCA	Société immobilière et financière de la côte africaine
UA	Union Africaine
UEMOA	Union Economique et Monétaire Ouest Africaine

INTRODUCTION

« *La propriété est revendiquée en même temps qu'elle est attaquée, elle est créatrice de richesse mais aussi de misère ; elle apparaît comme la récompense du travail, mais aussi comme un monopole abusif, elle est le centre de joies, de convoitises, de réflexions, de rêveries qui marquent notre civilisation* ». Cette citation du Professeur Paul Ourliac dans la préface de l'ouvrage « ***l'homme et la terre*** » de Kouassigan Adjeke exprime toute la subtilité et la complexité de cette notion au centre de la réflexion que nous entendons mener dans les lignes qui vont suivre.

L'objet de notre étude porte sur la structure du droit de propriété foncière rurale (PFR) en Côte d'Ivoire, l'analyse de ses dysfonctionnements, ses incohérences entre des systèmes de droit pas toujours compatibles, car mettant en interaction un droit coutumier et un droit « *dit moderne* ».

L'hypothèse de travail que nous posons et que nous tenterons de vérifier au cours de cette étude est le lien de corrélation et/ou de causalité, entre les différentes failles que présente la protection juridique de la Propriété Foncière Rurale (PFR) en raison des dysfonctionnements du système de sécurisation juridique et la conflictualité récurrente qu'a connue la Côte d'Ivoire depuis l'adoption de la loi de 1998. Notre projet est de faire un état des lieux des dispositifs juridiques de la propriété foncière rurale afin de dégager quelques pistes de solutions pour garantir à l'avenir le maintien et la consolidation de la paix grâce à la mise en œuvre d'un système de protection plus effectif de la PFR.

Pour comprendre les enjeux à la fois juridiques mais aussi sociologiques et anthropologiques du cadre de la propriété foncière en Côte d'Ivoire un retour sur le contexte historique, socioéconomique et juridique s'avère nécessaire.

I- Présentation des éléments de contexte

A- Contexte géographique et socio- économique

La Côte d'Ivoire est un pays situé en Afrique de l'Ouest, entre l'équateur et le tropique du cancer. Il s'étend sur une superficie de 322 462 km², ayant des frontières, au nord avec le Burkina Faso et le Mali, à l'ouest avec le Libéria et la Guinée et à l'est avec le Ghana. Elle dispose au sud d'une ouverture de plus de 500 km de littoral sur l'océan Atlantique à travers le golfe de Guinée. Elle est couverte par une végétation composée de savanes herbeuses dans le nord, de savanes arborées ou forêts clairsemées dans le centre et de forêts denses au sud. Son relief, peu accidenté, oscille entre plaines et plateaux, avec une concentration de montagnes dans l'ouest. Elle est traversée de manière alternée par

un climat équatorial humide et un climat tropical sec. Il découle de cette alternance, quatre saisons : une grande saison sèche (décembre-mars), une grande saison des pluies (avril-juillet), une petite saison sèche (juillet-septembre) et une petite saison des pluies (septembre-novembre). Elle dispose d'un important réseau hydrographique composé de quatre grands fleuves que sont le Comoé (1160 km), le Bandama (1050 km), le Cavally (700 km) et le Sassandra (600 km), mais aussi de nombreux affluents ainsi que des rivières, lacs et lagunes.

La Côte d'Ivoire est un pays essentiellement agricole, et leader mondial dans la culture de matières premières agricoles : premier producteur mondial de cacao, quinzième producteur mondial de café, huitième producteur mondial de bananes, septième producteur mondial de caoutchouc, troisième producteur africain de palmier à huile, etc.¹. Elle a aussi un fort potentiel dans la production de cultures vivrières destinées à la consommation locale. Outre la richesse agricole, la Côte d'Ivoire dispose de minerais précieux qui attisent les convoitises de nombreux opérateurs nationaux et internationaux dont l'action n'est pas sans conséquence sur la stabilité de la région et de la propriété foncière rurale.

La plupart des exploitants agricoles qui font la fierté du pays ne disposent pas de droits de propriété formels sur les terres qu'ils exploitent parfois depuis des générations. Malgré une reconnaissance sociale de leurs droits sur les terres, le défaut d'une reconnaissance juridique de leur propriété les maintient dans une situation de précarité. Cette situation commune à la plupart des pays d'Afrique subsaharienne a attiré notre attention et nous a poussé à entreprendre la présente réflexion.

B. contexte historique et politique

1- Histoire de la colonisation et accession à l'indépendance

La France qui avait l'ambition d'établir et de conforter sa puissance économique² se lance dans une conquête coloniale dont l'Afrique équatoriale et occidentale en constitue l'espace privilégié. A l'intérieur de cet espace se retrouve un territoire appelé Côte d'Ivoire érigé en colonie française le 10 mars 1893. Cette colonisation va entraîner l'application du code civil napoléonien à la Côte d'Ivoire, avec pour corollaire l'application du régime de la propriété privée aux biens. Mais pour mettre en œuvre sa

¹ MOUISSI M., « Afrique : classement des pays producteurs de matières premières », in <https://www.mays-mouissi.com/2016/02/23/afrique-classements-des-pays-producteurs-de-matieres-premieres/> consulté le 12 mars 2021

² Une des illustrations de cette justification de la colonisation se retrouve dans les propos de Jules Ferry du 28 juillet 1885 à la chambre des députés lorsqu'il déclarait : « *Rayonner sans agir, sans se mêler aux affaires du monde, en se tenant à l'écart de toutes les combinaisons européennes, en regardant comme un piège, comme une aventure toute expansion vers l'Afrique ou vers l'Orient, vivre de cette sorte, pour une grande nation, croyez-le bien, c'est abdiquer, et dans un temps plus court que vous ne pouvez le croire ; c'est descendre du premier rang au troisième et au quatrième* ».

politique économique coloniale tournée vers l'agriculture en vue de fournir des matières premières à la métropole, la France va procéder à l'appropriation de nombreuses terres vierges qualifiées de « *terres vacantes et sans maîtres* » dans le but de donner « *aux nouveaux colons ou aux compagnies commerciales des droits de propriété qui ne puissent pas être contestés* »³. En vue de sécuriser cette appropriation des ressources, il sera élaboré une législation coloniale propre et distincte de celle dans la métropole et dans les autres pays européens⁴.

Différents textes coloniaux vont dès lors se succéder en vue de régir la question foncière. Les plus importants seront : l'arrêté du 10 septembre 1893 sur la constatation des droits coutumiers et leur transformation en concessions administratives ; le décret du 20 juillet 1900 qui établit le régime de l'immatriculation des terres ; le décret du 24 juillet 1906 sur la constatation des droits coutumiers, le décret du 8 octobre 1925 portant procédures de constatation des droits fonciers coutumiers par le système du livret foncier ; on peut également noter le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de propriété en Afrique Occidentale Française (AOF). C'est ce texte qui va créer le titre foncier et en faire le point de départ de tous les droits réels existants sur l'immeuble⁵, et consolider la sécurité juridique qui en découle en lui conférant le caractère « *définitif et inattaquable* ». Par la suite, interviendra le décret du 15 novembre 1935, qui va consacrer la propriété de l'État sur les terres vacantes et sans maîtres, sur les terres qui ne font pas l'objet d'un titre de propriété ou de jouissance, sur les terres qui sont inexploitées et inoccupées depuis plus de dix ans. Ce même décret va par ailleurs limiter les droits coutumiers sur les terres à un droit de jouissance collective, qui ne pourront être cédées ou louées qu'après approbation du lieutenant-gouverneur en conseil.

Face à un problème qui était de savoir l'attitude à adopter à l'égard des droits fonciers coutumiers que la conception dominante à cette époque considérait comme dépourvus d'une grande valeur juridique en raison de leur caractère oral, facteur d'insécurité juridique, mais aussi en raison de l'inefficacité économique résultant de la sacralité et de l'interdiction de vente des terres, le législateur colonial va consacrer l'immatriculation comme seule modalité de reconnaissance de la propriété foncière⁶.

Ce système foncier est emprunté à la législation en vigueur dans les colonies d'Australie⁷. Il est calqué sur le modèle du régime foncier colonial anglais appliqué à

³ Cf. COMBY J., « Création et sécurisation de la propriété en Europe », *Fiches pédagogiques*, 2011
Comité technique « Foncier et développement », p. 1

⁴ CHAUVEAU J-P., « La loi de 1998 sur le domaine rural dans l'histoire des politiques foncières en Côte d'Ivoire », in COLIN J-P., LE MEUR P-Y., LEONARD E., *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers*, Paris, Karthala, 2009, p.112., Voir aussi COMBY J., *op cit.*, p. 1

⁵ Cf. Ibid., 12

⁶ Cf., CERAP-ASMU, Rapport final projet « foncier Urbain 1 », 2014, p. 11

⁷ Cf. CHAUVEAU J-P., « la réforme foncière en Côte d'Ivoire à la lumière de l'histoire des dispositifs de sécurisation des droits coutumiers », Colloque international " les frontières et la question foncière", Montpellier, 2006, p. 9 https://www.mpl.ird.fr/colloque_foncier/Communications/PDF/Chauveau.pdf la

l'Australie, élaboré en 1858 par le colonel anglais Robert Torrens, directeur du domaine en Australie⁸. Ce modèle permettait de créer un droit foncier sur la terre par l'immatriculation au livre foncier⁹. Les terres coutumières des communautés qui n'étaient pas immatriculées revenaient à l'État qui pouvait les transférer à des particuliers après immatriculation en son nom. Le régime de l'immatriculation en Côte d'Ivoire sera institué par un décret de 1906¹⁰. Il consiste à inscrire un terrain au livre foncier, cette inscription rendait impossible toute revendication de la part d'une tierce personne. L'immatriculation était admise comme le système de garantie des droits réels possédés sur un terrain, obtenue par la publication sur les livres fonciers à un compte particulier, ouvert pour chaque terrain géométriquement et spatialement identifié. Elle était obligatoire avant toutes transactions portant sur des terres coutumières ou des terres domaniales, car elle constituait « *la seule preuve légale de la propriété de l'État comme des particuliers*¹¹ ».

Mais un assouplissement va apparaître avec le décret du 20 mai 1955 *portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique Occidentale Française* (AOF). Ce texte a offert la possibilité aux détenteurs de droits coutumiers de les exercer après une procédure de simple constatation de droits¹². Ce dernier régime va perdurer jusqu'à l'accession à l'indépendance de la Côte d'Ivoire le 7 août 1960 et un peu au-delà.

2- L'indépendance et l'essor d'un modèle de développement fondé sur l'agriculture

Après l'indépendance de la Côte d'Ivoire, on va assister à la reconduction de la législation foncière coloniale, en vertu de l'article 76 de la constitution du 3 novembre 1960 qui disposait : « *La législation actuellement en Côte d'Ivoire reste applicable, sauf l'intervention de textes nouveaux en ce qu'elle n'a rien de contraire à la présente constitution* ». Les nouvelles autorités ivoiriennes ont poursuivi la logique « *d'accaparement* » des terres initiée par le colonisateur au profit de l'État.

Le 16 avril 1964, le décret n°64-164 portant interdiction des actes sous seing privé en matière immobilière rendra impératif la conclusion devant notaire de toute transaction

réforme foncière en Côte d'Ivoire à la lumière de l'histoire des dispositifs de sécurisation des droits coutumiers.

⁸ MERLET M., « Cahier de propositions. Politiques foncières et réformes agraires. », Réseaux APM-IRAM, Octobre 2002, p. 18

⁹ Cf., CERAP-ASMU, Rapport final projet « foncier Urbain 1 », 2014, p. 11

¹⁰ Il est important de relever que la législation coloniale en Afrique noire ne s'appliquait non pas à une seule colonie comme la Côte d'Ivoire mais à un regroupement de colonies qui était comme des fédérations. Il en existait deux : l'Afrique Equatoriale Française (AEF) et l'Afrique Occidentale Française (AOF), dans laquelle se trouvait la colonie de Côte d'Ivoire, ces différents regroupements étaient dirigés par des gouverneurs généraux.

¹¹ Ibid., p. 11

¹² Cf. BONI S., Le droit de propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire de 1893 à nos jours, Thèse de Doctorat, Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan, 2015, p.68

immobilière. Mais l'un des textes les plus importants qui touche à la propriété sera celui du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières¹³. Ce texte va réorganiser les structures du foncier, avec l'éclatement du domaine foncier en deux entités. D'une part le foncier urbain qui sera rattaché au ministère en charge de la construction et de l'urbanisme, puis d'autre part le foncier rural qui sera rattaché au ministère en charge de l'agriculture¹⁴. Ce décret va confirmer l'immatriculation au livre foncier comme condition de jouissance d'un droit foncier réel opposable aux tiers. De plus, il va établir la possession d'un titre de concession provisoire ou définitive ainsi qu'une autorisation d'occupation pour les terrains ruraux et d'un arrêté de concession provisoire ou définitive pour les terrains urbains, comme justification légale de toute occupation de terrain¹⁵. Ce décret va également interdire tout transfert de droits fonciers coutumiers¹⁶.

Durant les premières années qui ont suivi l'indépendance, la Côte d'Ivoire était un pays prospère, locomotive économique de l'Union Monétaire Ouest Africaine (UEMOA) du fait des cours élevées des matières premières dont elle était la principale exportatrice. On parlait alors de « *Miracle ivoirien* ». L'immigration de ressortissants de pays voisins était alors encouragée pour maintenir sinon accroître les niveaux de production.

Mais cette bonne santé économique, qui reposait principalement sur une agriculture d'exportation fortement dépendante du maintien à un taux élevé des cours mondiaux des matières premières, va se gripper à l'occasion des fluctuations régressives des marchés mondiaux. Le miracle ivoirien qui avait pour avantage de faire taire les mécontentements va laisser la place à une période de troubles sociaux de plus en plus prégnants.

3- La fin du rêve ivoirien et la succession des crises socio politiques

A la fin des années 1980, la récession économique qui avait commencé au début de la décennie avait pleinement produit ses effets. Les caisses de l'État étaient vides et les arrangements politiques obtenus grâce à la manne financière des années fastes ont

¹³Décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières

¹⁴ GARRIER C., *Côte d'Ivoire et Zone OHADA : gestion immobilière et droit foncier urbain*, Paris, l'Harmattan, 2007, p. 18

¹⁵ Article 1^{er} du décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières

¹⁶ L'article 2 du décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières dispose : « les droits portant sur l'usage du sol, dits droits d'usage 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 ».

commencé à être dénoncés. Le « *vent de l'est* » amené par la chute du mur de Berlin et la dislocation de l'URSS a précipité le retour au multipartisme en 1990¹⁷.

La mort en 1993 du président Houphouët Boigny va engendrer une période d'incertitudes. La crise de succession qui va éclater à l'intérieur du Parti Démocratique de Côte d'Ivoire – Rassemblement Démocratique Africain (PDCI-RDA) entre Henri Konan Bédié (Président de l'Assemblée Nationale) et Alassane Ouattara (Premier Ministre) va déboucher sur une arrivée au pouvoir d'Henri Konan Bédié conformément à la constitution qui faisait du Président de l'Assemblée Nationale, le « *dauphin constitutionnel* ». Mais cette lutte de pouvoir aura pour préjudice de fragiliser la légitimité de la gouvernance du nouveau Président de la République et conduira à une scission de l'ancien parti unique.

Le boycott actif des élections de 1995, mené par le front républicain, (une alliance entre le Front Populaire Ivoirien FPI de Laurent Gbagbo et le Rassemblement des Républicains dit RDR, parti dissident du PDCI-RDA, fondé par Alassane Ouattara) pour contester l'exclusion d'Alassane Ouattara du processus électoral par la remise en cause de sa nationalité ivoirienne et les violences qui vont suivre, vont crispier davantage la situation. Le concept d'ivoirité et l'adoption de la loi sur le domaine foncier rural vont provoquer ou raviver des conflits dans les campagnes.

Le 24 décembre 1999, un coup d'État militaire met fin au règne du Président Henri Konan Bédié. Le général Robert Guéi, ancien chef d'état-major de l'armée, devenu président de transition, qui s'était engagé à « *balayer* » le pays et à organiser des élections démocratiques, se prend au jeu du pouvoir. Il se porte candidat aux élections présidentielles d'octobre 2000. La cour suprême ayant rejeté les candidatures d'Alassane Ouattara et de Henri Konan Bédié, le principal adversaire du général qui est le candidat Laurent Gbagbo va sortir victorieux des urnes. Dans une dernière tentative de confisquer le pouvoir, le général est alors forcé par les populations descendues massivement dans les rues à abandonner le pouvoir. Laurent Gbagbo accède à la magistrature suprême dans des conditions qu'il juge lui-même de « *calamiteuses* ». Son régime est victime deux ans plus tard d'une tentative de coup d'état qui se transforme, après l'échec de la prise et du contrôle d'Abidjan, en une rébellion armée qui opère une partition de fait du pays en 2. Cette situation va perdurer malgré les différents accords de paix négociés jusqu'aux élections présidentielles de 2010. Le deuxième tour qui oppose Laurent Gbagbo et Alassane Ouattara va déboucher sur une situation ubuesque et inédite dans laquelle chacun des candidats se revendique président et forme son gouvernement. Par la suite,

¹⁷ Contrairement à d'autres pays africains, le système de parti unique en vigueur en Côte d'Ivoire de 1957 à 1990 relevait du fait plus que du droit. L'article 7 de la constitution en vigueur de 1960 à 2000 disposait : « *les partis et groupements politiques concourent à l'expression du suffrage. Ils se forment et exercent leurs activités librement (...)* » L'écrasante victoire du PDCI-RDA aux élections du 31 mars 1957 combinée au charisme de Félix Houphouët Boigny qui s'est imposé comme leader de la lutte pour l'indépendance et par la suite père de la nation a réduits les autres partis à leur plus simple expression au point de devenir inexistantes.

chaque gouvernement va se constituer une armée spécifique. La crise post-électorale qui s'en suivra va faire plus de 3000 morts et se dénouera par l'arrestation de Laurent Gbagbo et l'arrivée au pouvoir d'Alassane Ouattara.

Depuis cette période l'insécurité latente peut être considérée comme une constante de la vie politique et sociale de la Côte d'Ivoire.

C. le lien entre les lieux de l'insécurité politique avec les tensions foncières

L'adoption de la loi de 1998 sur le domaine foncier rural n'a pas permis d'endiguer les conflits intercommunautaires de faible et moyenne intensité qui se sont développés en Côte d'Ivoire. Pire, depuis la promulgation de cette loi, la Côte d'Ivoire a connu une impressionnante dégradation de sa situation socio-politique marquée par plusieurs conflits majeurs aux ampleurs non plus communautaires, mais régionales et nationales¹⁸. Pour la plupart des conflits enregistrés, les problèmes fonciers ruraux ont été considérés comme des faits générateurs de tensions sociales. Ces derniers faisaient d'ailleurs partie des principaux griefs portés par les mouvements rebelles qui ont attaqué la Côte d'Ivoire en 2002¹⁹. La Commission Dialogue Vérité Réconciliation (CDVR) mise sur pied le 13 juillet 2011²⁰, a identifié à l'issue des consultations nationales qu'elle a mené, la question foncière comme étant l'une des principales causes de la fracture sociale²¹.

Malgré cette incapacité à mettre fin aux conflits ou plutôt en dépit de son rôle avéré dans le déclenchement de conflits fonciers, la loi foncière est toujours apparue comme la solution pour la résolution des problèmes fonciers²². Ainsi, comme un mauvais

¹⁸ On peut relever d'une part le conflit foncier de novembre 1999 opposant les autochtones kroumens aux allogènes Burkinabés qui s'est soldé par le bannissement de plus de 15000 allogènes de la localité et le conflit de septembre 2000, opposant les ressortissants Burkinabés au Kroumen, à San Pédro, occasionnant ainsi l'évacuation de plus de 1000 Burkinabés. D'autre part on peut également rappeler la rébellion militaire armée de 2002 qui a conduit à la partition de la Côte d'Ivoire en deux avec son lot de crimes, de massacres et de déplacement de populations. Pour aller plus loin voir BABO A. et DROZ Y., « Conflits fonciers. De l'ethnie à la nation. Rapports interethniques et « ivoirité » dans le sud-ouest de la Côte-d'Ivoire », *Cahiers d'études africaines*, n° 192, 2008/4, p. 752 et suiv. Voir aussi BREDELOUP S., « Réinstallation à Ouagadougou des « rapatriés » burkinabé de Côte d'Ivoire », *Afrique contemporaine*, n° 217, 2006/1, p.185

¹⁹ Cf. Commission Dialogue Vérité et Réconciliation, « Rapport Final », décembre 2014, p. 16 https://www.gouv.ci/doc/presse/1477497207RAPPORT%20FINAL_CDVR.pdf consulté le 14 mars 2021

²⁰ Cf ordonnance n° 2011-167 du 13 juillet 2011 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de la commission Dialogue Vérité et Réconciliation

²¹ Cf. Commission Dialogue Vérité et Réconciliation, « Rapport Final », décembre 2014, https://www.gouv.ci/doc/presse/1477497207RAPPORT%20FINAL_CDVR.pdf consulté le 5 octobre 2023, voir aussi N'GUESSAN E., *Les crises en Côte d'Ivoire. Enjeux économiques, géopolitiques et sécuritaires*, Paris, L'Harmattan, 2019, p. 58

²² Les parties prenantes à l'accord politique de Linas-Marcoussis, conclu en 2003, avaient confiés entre autres missions au gouvernement d'union nationale, d'accompagner la mise en œuvre progressive de cette loi d'une campagne d'explication auprès des populations rurales. La commission Dialogue Vérité et Réconciliation a, quant à elle, recommandé une application effective de la loi.

génie dans un village, tout le monde la critique mais personne n'ose la combattre. En effet, depuis, l'adoption de la loi de 1998 -à l'unanimité moins une abstention- quatre régimes politiques, y compris le régime militaire issu du coup d'état du 24 décembre 1999, ont été institués et les trois principaux partis politiques sont passés de pouvoir à opposition et d'opposition à pouvoir, en alternant entre une posture défavorable à la loi quand ils sont dans l'opposition, et une posture favorable à la loi quand ils sont au pouvoir. La dernière illustration en date est la levée de bouclier du FPI et du PDCI, actuellement dans l'opposition, contre le décret n° 2023-378 du 3 mai 2023 définissant la procédure de constatation des terres sans maîtres du domaine foncier rural²³.

II- Le choix du sujet

A- Justification du sujet

Le cheminement qui a conduit au choix de ce sujet a pour point de départ le choc et le ressentiment face aux conflits qu'a connus la Côte d'Ivoire notamment celui qui a suivi les élections présidentielles de 2010 et à l'atrocité des crimes qui ont été commis. Cette crise ayant eu lieu au moment où nous faisons nos premiers pas dans nos études de droit, notre réaction a été d'essayer de contribuer à la recherche des moyens efficaces pour sanctionner les auteurs des crimes commis et à suggérer des solutions pour parvenir à une réconciliation nationale effective²⁴. Mais, face à la permanence des tensions sporadiques qui connaissent des éruptions très souvent à l'approche et pendant les échéances électorales, nous avons décidé d'aborder la problématique des conflits ivoirien avec un peu de recul. Nous nous sommes interrogés sur les causes profondes de ces conflits, car comme disait François Guizot « *ce n'est pas dans ses effets qu'on attaque un mal, c'est dans ses causes* »²⁵. Assurément, sans une bonne compréhension de ce qui est à l'origine d'un événement, il est laborieux et hasardeux de prescrire des mesures pour éviter sa survenance.

Notre recherche sur les causes des conflits nous a conduit à identifier différents germes dont un des éléments qui revenait régulièrement était « *le foncier* ».

²³ Voir DIAGNE B., « Côte d'Ivoire: un décret dans le domaine du foncier rural fait polémique » publié le 25 mai 2023, <https://www.rfi.fr/fr/afrique/20230525-c%C3%B4te-d-ivoire-un-d%C3%A9cret-dans-le-domaine-du-foncier-rural-fait-pol%C3%A9mique> consulté le 5 octobre 2023, voir aussi KADIO S., « pourquoi Simone Gbagbo s'oppose au décret sur les terres sans maîtres », publié le 18 mai 2023, <https://www.linfodrome.com/politique/86843-pourquoi-simone-gbagbo-s-oppose-au-decret-sur-les-terres-sans-maitre> consulté le 5 octobre 2023, voir également CHRESUS J., « Côte d'Ivoire « décret terres sans maîtres », Monnet : « la terre est en train de nous échapper » », publié le 14 juin 2023, https://www.koaci.com/article/2023/06/14/cote-divoire/politique/cote-divoire-decret-terres-sans-maitres-monnet-la-terre-est-en-train-de-nous-etre-arrachee_170066.html consulté le 8 octobre 2023

²⁴ Nous avons réalisé respectivement en 2011 et en 2013 un mémoire de maîtrise sur le principe de l'imprescriptibilité des crimes internationaux et un mémoire de DEA qui s'intéressait au travail de la Commission Dialogue Vérité et Réconciliation (CDVR).

²⁵ GUYZOT F., *Des moyens de gouvernement et d'opposition dans l'état actuel de la France*, Paris, Librairie Française de Ladvocat, 2^e éd., 1821, p. 216

Nous avons donc décidé d'axer notre étude sur ce sujet afin de comprendre cette corrélation entre foncier et conflictualité et aussi trouver des solutions qui aideront à rompre le cycle infernal de la violence.

Mais le foncier est une matière très vaste et au fur et à mesure de nos lectures et des échanges avec des spécialistes de la question nous avons commencé à prendre la pleine mesure de sa complexité. Etant scindé par les textes en différentes catégories, nous avons pu remarquer que ces dernières étaient traversées par des tensions de niveaux et d'intensités variables. Cependant, le foncier rural a émergé comme la seule catégorie de foncier soumise à un flou et une instabilité croissante du régime juridique source de conflits qui se répercutent à l'échelle nationale. Ce gap dans les niveaux d'incidence entre le foncier rural et les autres catégories foncières a constitué le facteur qui nous a conduit à centrer notre recherche sur la thématique du foncier rural.

L'orientation stricte de nos recherches sur cette matière nous a permis d'une part de constater qu'elle constitue la seule catégorie foncière explicitement encadrée par des dispositions constitutionnelles et d'autre part, de relever que l'ensemble des dispositions infra-constitutionnelles qui la régissent ont pour finalité de parvenir à la sécurisation juridique des terres rurales. Ce choix de sécurisation juridique s'est fondé sur l'exaspération du législateur face « *aux nombreux conflits nés de la mosaïque de logiques, de droits et d'intérêts à l'œuvre sur le champ foncier* ²⁶ ». Il en est donc ressorti que l'un des principaux objectifs de la loi de sécurisation foncière rurale était d'endiguer la dynamique conflictuelle persistante dans le domaine foncier rural. Mais compte tenu des graves crises qui ont suivi, ce postulat pouvait difficilement résister.

D'où la décision d'aborder la question en retenant la formulation suivante qui constitue le titre de notre thèse : « *La protection de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire, un défi pour la paix* ». Avant d'aller plus loin, nous allons tenter de définir les termes qui composent notre sujet.

B- Définition des termes clés

En vue de faciliter la compréhension du présent travail, il sera opportun d'élucider les différents termes qui structurent le sujet. C'est autour de trois concepts clés que s'organise notre réflexion. Il s'agit de la protection, de la propriété foncière rurale et du défi pour la paix.

Nous ferons l'économie de la définition du dernier concept. D'une part à cause de la complexité qui résulte de la tentative de définition de la notion de paix qui est d'apparence simple à saisir mais qui est en réalité très délicate. D'autre part, parce qu'elle

²⁶ AKA A., « Analyse de la nouvelle loi de 1998 au regard de la réalité foncière et de la crise socio-politique en Côte d'Ivoire », *Cahiers d'anthropologie du droit*, 2001, p. 117, <http://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/Aka-Aline-Analyse-de-la-nouvelle-loi-de-1998-en-C%C3%B4te-dIvoire.pdf>, consulté le 12 mars 2021

exprime le questionnement au centre de notre réflexion sur le rôle et l'impact de la sécurisation foncière sur la paix sociale et qu'elle apparaîtra sous les différentes représentations qui nous concernent au fur et à mesure du travail.

1- Protection

La protection désigne une « *précaution qui, répondant au besoin de celui ou de ce qu'elle couvre et correspondant en général à un devoir pour celui qui l'assure, consiste à prémunir une personne ou un bien contre un risque, à garantir sa sécurité, son intégrité, etc., par des moyens juridiques ou matériels*²⁷ ». Elle couvre les actions mise en œuvre comme réponse à une violation des droits. La protection peut aussi s'entendre comme l'ensemble des modalités visant à garantir le respect des droits fondamentaux et à les préserver contre les abus et les violations. La protection que nous aborderons dans le cadre de cette étude est celle qui se rapporte à la propriété foncière rurale. Elle renvoie dans l'approche de la législation foncière rurale ivoirienne à la formalisation des droits détenus sur les terres par des titres²⁸ ainsi qu'aux règles et mesures mises en œuvre pour prévenir ou réduire les risques auxquels ces droits peuvent être exposés. Nous mettrons l'accent dans le cadre de cette étude sur la notion de sécurisation en tant que modalité de protection de la propriété foncière rurale choisie par le législateur ivoirien.

La sécurisation renvoie dans le langage militaire, à une « *action visant à prendre des mesures spécifiques dont le but est de répondre à un enjeu de sécurité*²⁹ ». Elle représente l'action de sécuriser une personne, un lieu ou un bien.

D'un point de vue juridique, la sécurisation se rapporte à l'ensemble des dispositifs juridiques formels et informels destinés à mettre les sujets ou les objets juridiques à l'abri de risques découlant d'une situation d'insécurité juridique. Elle permet donc d'assurer la sécurité juridique d'un sujet individuel ou collectif ou d'un objet de droit par la reconnaissance, le respect et la protection des droits qui leurs sont rattachés. Elle a pour finalité de rassurer, d'établir ou de rétablir la confiance.

La sécurisation foncière rurale renvoie dans l'approche de la législation foncière rurale ivoirienne à la formalisation des droits des personnes détentrices de titres sur les terres³⁰. Cette approche est construite sur la théorie standard d'une évolution des droits traditionnels collectifs vers une propriété privée individuelle jugée plus sûre et plus adaptée à une économie de marché³¹. Cette approche ne fait toutefois pas l'unanimité

²⁷ CORNU G., Vocabulaire juridique, Paris, Puf, 13^e éd., 2020, p. 817

²⁸ Cf. TARROUTH G., *Les acquisitions de terres rurales par les cadres en Côte d'Ivoire : Enchâssement social, conflits, sécurisation*, Thèse de Doctorat, Université Félix Houphouët Boigny, 2016, p. 38

²⁹

³⁰ Cf. TARROUTH G., *Les acquisitions de terres rurales par les cadres en Côte d'Ivoire : Enchâssement social, conflits, sécurisation*, Thèse de Doctorat, Université Félix Houphouët Boigny, 2016, p. 38

³¹ Cf. Ibid. p.38 à 39

chez les experts du foncier³². C'est ce qu'on peut comprendre dans les propos rapportés ici : « *le titre n'est ni nécessaire ni suffisant pour assurer la sécurité de la tenure : il peut y avoir une sécurisation des droits sans possession légale et, à l'inverse, un haut niveau d'insécurité des droits formels* »³³. Ainsi selon ces auteurs, ni les droits coutumiers ne coïncident forcément avec insécurité, ni les titres juridiques ne garantissent la sécurisation foncière. La sécurisation reposerait donc sur l'assurance de la stabilité des possessions et la garantie de ne pas être inquiété, et ce, peu importe le système. La propriété foncière rurale, constituant la matière à laquelle s'applique la sécurisation, il va également nous falloir éclairer la notion.

2- La propriété foncière rurale

La recherche de la bonne compréhension du groupe nominal « *Propriété foncière rurale* », nous impose de définir au préalable les différents termes dont il est assemblé c'est-à-dire propriété/ droit de propriété et foncier rural.

a- Propriété

La propriété est un terme ambivalent. Elle représente à la fois « *le pouvoir exclusif d'une personne sur un bien et le bien lui-même sur lequel il porte* »³⁴. Cette définition va dans le sens du lexique des termes juridiques qui définit la propriété comme un « *droit réel principal conférant à son titulaire, le propriétaire, toutes les prérogatives sur le bien, objet de son droit ; traditionnellement dans la conception germano-romanique on distingue 3 prérogatives : l'usus, l'abusus et le fructus* »³⁵. Ainsi la propriété est un droit absolu qui confère à une personne toutes prérogatives juridiques sur une chose lui permettant de l'utiliser, d'en tirer profit et d'en disposer en toute liberté. Cependant, on peut constater avec Gérard Cornu que la propriété dont il est ici question, fait référence généralement à la propriété « *privée* »³⁶. A côté de cette propriété individuelle, il existe d'autres modèles de propriété que sont : la propriété publique, la propriété collective et la propriété communautaire. Tous ces concepts méritent d'être disséqués.

La propriété collective et la propriété communautaire sont des notions assez proches qu'on tend souvent à confondre et à employer indistinctement mais elles se distinguent tout de même l'une de l'autre. La propriété collective peut être définie comme « *une propriété avec une pluralité de titulaires du droit de propriété sur un même bien ou sur une masse de bien* ». Quant à la propriété communautaire, elle concerne un régime de propriété dans lequel « *un groupe d'utilisateurs partage des droits et des obligations vis-à-vis d'une ressource* ». Elle est reconnue à un ensemble de personne formant une

³² Cf. Ibid. p. 40

³³ COLIN J-P., LE MEUR P-Y et LEONARD E., *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*, Paris, Karthala, 2009, p.12

³⁴ GHESTIN J., BERGEL J-L., CIMAMONTI S., et al., *Traité de droit civil: les biens*, Paris, LGDJ, 3^e éd., 2019, p. 69

³⁵ GUINCHARD S., *Op.cit.*, p. 397

³⁶ CORNU G., *Op.cit.*, p. 814

communauté. Il faut entendre par là qu'au sens strict, la propriété collective se distingue de la propriété communautaire en cela que pour la première les membres formant le collectif peuvent être identifiés, isolés pour des fins de partage du bien, alors que dans le cadre de la propriété communautaire, les membres sont indistincts et non individualisables.

La propriété publique désigne le droit de propriété reconnu aux personnes morales de droit public sur leurs biens. Il s'agit de l'ensemble des biens composant leur domaine public et leur domaine privé.

La propriété privée est un droit individuel, reconnu à une personne sur une chose qui lui confère toutes les prérogatives sur celle-ci. La propriété individuelle est considérée par certains auteurs comme consubstantielle à l'histoire de l'humanité. C'est en ce sens que Portalis déclarait : « *Si nous découvrons le berceau des nations, nous demeurons convaincus qu'il y a des propriétaires depuis qu'il y a des hommes. Le sauvage n'est-il pas maître des fruits qu'il a cueillis pour sa nourriture, de la fourrure ou du feuillage dont il se couvre pour se prémunir contre les injures de l'air, de l'arme qu'il porte pour sa défense, et de l'espace dans lequel il construit sa modeste chaumière ? On trouve, dans tous les temps et partout, des traces du droit individuel de propriété...*³⁷ ». Il ressort de cette citation, que la propriété est indissociable de l'histoire de l'humanité, elle est rattachée à la nature humaine, ce qui en fait un droit fondamental de l'homme. Cette conception est fort bien perçue à la lecture de l'article 2 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen de 1789 qui désigne la propriété comme l'un des droits « *naturels et imprescriptibles* » de l'homme. La Déclaration classe la propriété au deuxième rang des droits naturels et imprescriptibles, après la liberté et avant la sûreté et la résistance à l'oppression³⁸.

b- Droit de propriété

Le droit de propriété s'applique à tout type de biens : Ainsi, nous avons les biens immobiliers, les biens mobiliers. En outre, il faut tenir compte désormais de la conception contemporaine de biens incorporels et immatériels³⁹ avec les droits de la propriété intellectuelle ou industrielle. Il constitue un droit de l'homme inviolable et sacré, dont nul ne peut être privé si ce n'est lorsqu'il y a nécessité publique et moyennant une juste et préalable indemnité⁴⁰.

Comme nous le constatons, le droit de propriété constitue à l'origine un droit de l'homme fondamental d'inspiration libérale. Il « *est mis au même rang que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression*⁴¹ ». En somme, il fait partie de ce que la philosophie

³⁷ GHESTIN J., BERGEL J-L., BRUSCHI M., *et al.*, *Traité de droit civil: les biens*, Paris, LGDJ, 2^e éd., 2010, p. 61

³⁸ Cf. art.2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

³⁹ GHESTIN J., *Op.cit.* p. 186

⁴⁰ Cf. *Ibid.*, p. 66

⁴¹ Conseil Constitutionnel, Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982, Loi de nationalisation

des droits de l'homme qualifie de droits-libertés c'est-à-dire des droits qui font peser sur l'État une obligation d'abstention. Les droits-libertés sont opposés par une partie de la doctrine aux droits-créances qui sont définis comme : « *ceux consacrés par des dispositions constitutionnelles qui mettent à la charge de l'État une obligation d'intervention positive en vue de répondre à un certain nombre de besoins fondamentaux de la vie humaine, besoins matériels (droit à l'emploi, droit à la protection contre les risques ordinaires ou « exceptionnels » de l'existence) et intellectuels (droit à l'éducation, à la culture...)* »⁴². La conception du droit de propriété comme droits-libertés s'inscrit dans l'approche européenne classique, mais celle-ci est remise en cause par une approche relevant de la philosophie sociale des droits de l'homme développée par la Cour Interaméricaine des Droits de l'Homme qui fait découler « *d'importantes obligations d'actions de la part des États* »⁴³. Cette philosophie qui valorise la fonction sociale de la propriété, impose à l'État de créer les conditions pour rendre le droit de propriété effectif. Cette conception s'apparente à l'idée de non-dissociation entre droits civils et politiques d'une part, puis droits économiques sociaux et culturels d'autre part, tel qu'il en ressort de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples de 1981⁴⁴. Celle-ci tend à nuancer la distinction entre les droits-libertés et droits-créances, faisant du droit de propriété, à la fois un droit qui impose à l'État de s'abstenir d'intervenir dans son exercice, mais également qui exige son intervention pour en assurer l'effectivité.

Le droit de propriété s'applique aux biens incorporels, meubles et immeubles. L'objet sur lequel porte la présente étude se situe dans la dernière catégorie de biens cités en l'occurrence les biens fonciers, archétype des biens immobiliers par nature⁴⁵. Si l'on peut convenir avec Portalis que le droit de propriété privée existe dans toutes les nations, il est judicieux de nuancer que cette propriété privée est indiscutable pour les biens mobiliers. Ce que confirme John Locke lorsqu'il affirme que « *le fruit ou le gibier qui nourrit un sauvage des indes (...) lui appartient en propre* »⁴⁶, il poursuit en disant qu'« *on ne saurait contester que ce dont il se nourrit en cette occasion, ne lui appartienne légitimement* »⁴⁷. Cette affirmation n'est en revanche pas applicable au droit de propriété sur les biens immobiliers en général et sur la terre en particulier.

c- Le foncier rural

⁴² GAY L., *Les « droits-créances » constitutionnels*, Bruxelles, Bruylant, 2007, p. 13

⁴³ ROTA M., « Le droit à la propriété collective dans la jurisprudence de la Cour interaméricaine des droits de l'homme », *Cahiers de Recherche sur les Droits Fondamentaux*, 2022/20, p.78 <https://journals.openedition.org/crdf/8434> consulté le 7 octobre 2023

⁴⁴ Amnesty International, « introduction à la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples », octobre 2006, p. 25, <https://www.amnesty.org/fr/wp-content/uploads/sites/8/2021/06/ior630052006fra.pdf> consulté le 7 octobre 2023

⁴⁵ Il existe des biens immobiliers par nature et des biens immobiliers par destination

⁴⁶ LOCKE J., *Traité du gouvernement civil*, 1690, Chapitre V, p. 32

⁴⁷ Ibid., p. 32

Le terme foncier est issu du romain "*fundu*" qui signifie fond de quelque chose (récipient, mer, terre etc.) et du latin "*fundus*" qui signifie fond de terre. Il désigne en général ce qui est relatif à la terre ou au fond de terre. Pour Rochegude Alain, le foncier est : « *l'ensemble des concepts et des règles applicables à la terre, à son usage, mais aussi aux produits qui y sont normalement rattachés, par exemple les immeubles bâtis, les cultures, le pâturage* ⁴⁸ ». Toutefois, les différents produits qui y sont rattachés sont saisis par d'autres branches du droit. D'où il est convenable de saisir le foncier comme le droit de la terre ou le droit sur les terres⁴⁹.

Les sciences juridiques définissent l'État comme une collectivité sociale résultant de la fixation sur un territoire donné d'une population soumise à l'autorité d'un pouvoir politique souverain. Trois éléments en découlent comme étant nécessaires à la constitution d'un État : Le territoire, la population et le pouvoir politique. Le territoire est ici l'élément premier, l'élément fondamental sans lequel les autres seraient inopérants. Il constitue le point d'ancrage et le repère physique de la population et le lieu d'exercice de la compétence du pouvoir politique. Il est démembré en trois entités que sont le territoire terrestre, le territoire maritime ou le territoire aérien. Le territoire terrestre constitue l'élément pivot autour duquel gravite les deux autres et sans lequel ceux-ci ne sauraient exister, du moins quand il s'agit de les rattacher à un État. En conséquence, parce que la notion de territoire en général ou alors de territoire terrestre en particulier ramène à la terre dont le terme foncier constitue une expression synonymique, on peut dire que sans le foncier, un État ne saurait exister.

Le caractère fondamental du foncier pour l'existence de tout État, résulte aussi de la place de choix qu'il occupe tant au niveau politique, social, culturel, environnemental qu'au niveau économique. Il apparaît comme le support incontournable pour l'implémentation des activités comme l'exploration et l'exploitation des ressources minières et énergétiques, le transport, le commerce, le tourisme, la conservation de la faune et la flore, l'élevage, l'agriculture et l'habitat... La régulation de ces activités coïncide avec la régulation des surfaces qui les supportent, ce qui aboutit à une catégorisation des espaces fonciers.

Le terme rural est un adjectif utilisé pour « *désigner ce qui se rapporte aux champs et de façon plus générale à la vie campagnarde et donc qui se situe en dehors des agglomérations ou des villes d'une certaine importance* ». En droit ivoirien, cette délimitation est davantage précisée par la loi sur le domaine foncier rural qui en fait un espace situé hors du domaine, hors des périmètres urbains, hors des zones d'aménagement différé dûment constituées, hors du domaine forestier classé et des airs protégés et enfin hors des zones touristiques dûment constituées.

⁴⁸ROCHEGUDE A., « Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers », *Cahiers d'anthropologie du droit*, 2002, p. 15

⁴⁹ Cf. Ibid. p. 16

C- Intérêt du sujet

Ainsi l'idée de mener la présente étude sur la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire est intéressante à deux égards. **Dans un premier temps**, cette étude présente un intérêt pratique car résultant, tant du constat des échecs répétés de la législation foncière rurale en Côte d'Ivoire⁵⁰, que de la difficulté pour les populations de se mettre en phase avec la législation. Cette dernière est bien souvent inconnue de leur part et en contrariété avec les coutumes locales. Ces deux points, engendrent un flou en ce qui concerne leurs droits sur les terres. Cette étude permettra de mieux cerner l'écosystème dans lequel évolue le processus de sécurisation foncière rurale et appréhender ses difficultés et limites, puis proposer des solutions juridiquement viables et socialement adaptées.

Dans un second temps, la réflexion présente un intérêt théorique, dans la mesure où il s'agit d'aborder une question transversale, qui touche à la fois le droit, la sociologie, l'anthropologie, l'histoire, l'économie et bien d'autres disciplines. La doctrine portant sur le sujet du foncier rural en Côte d'Ivoire est riche, en progression constante et variée. Ainsi, on retrouve une littérature abondante consacrée à la matière foncière en Côte d'Ivoire en général et au sujet de la propriété foncière rurale en particulier. Cependant la majorité des productions scientifiques consacrées à la question relève de champs disciplinaires tels que la sociologie, l'anthropologie, la géographie, l'histoire et l'économie.

Concernant le droit, l'intérêt des juristes pour la matière, il a été timide dans les quarante premières décennies de l'indépendance de la Côte d'Ivoire. Deux études de référence méritent toutefois d'être mentionnées : Dans un premier temps, il y a la thèse de monsieur Guy Adjeté Kouassigan « *l'homme et la terre* », soutenue en 1962 et éditée en 1966 qui constitue une étude pionnière et l'une des clés de compréhension des dynamiques foncières traditionnelles en Côte d'Ivoire et de l'antagonisme entre droit moderne et droits coutumiers⁵¹. Dans un second temps, nous relevons la thèse de monsieur Fian Assemian « *le droit foncier de l'Etat ivoirien* », soutenue en 1991. Cette étude d'anthropologie juridique opère une analyse de l'application effective des textes régissant le foncier ivoirien, révèle leurs limites par rapport aux pratiques et à la sociologie foncière⁵². Depuis l'adoption de la loi de 1998, l'intérêt scientifique porté par les juristes au sujet de la propriété foncière s'est intensifié. Plusieurs études ont été consacré à ce sujet dont notamment trois thèses qui ont retenu notre attention. D'abord la thèse de la Professeure Alina Aka, « *nouvelles approches du droit foncier et de l'organisation territoriale ivoirienne dans une perspective de sortie de crise* ». Il s'agit d'une étude d'anthropologie juridique visant à comprendre les sources des antagonismes

⁵⁰ Echec à empêcher la survenance de conflits fonciers et plus larges, échec à réaliser la sécurisation des terres rurales dans les délais définis

⁵¹ KOUASSIGAN G-A, *L'homme et la terre*, Paris, O.R.S.T.O.M., 1966, 383 p

⁵² FIAN A., *Le droit foncier de l'Etat ivoirien*, Thèse de doctorat, Université de Paris I-Panthéon-Sorbonne, 1991, 720 p.

entre législation foncière et pratique foncière et le rôle des entités administratives territoriales dans la survenance de ces antagonismes et dans leur résolution, sur la base d'études de terrain conduites dans trois départements de la Côte d'Ivoire⁵³. Ensuite nous avons la thèse du Docteur Akiapo Kouadio « *le régime de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire* ». Cette thèse de droit privé, soutenue en 2013, réalise une étude de la loi foncière de 1998 au regard des standards du régime de propriété de droit privé⁵⁴. Enfin, nous avons la thèse du Professeur Boni Sosthène « *le droit de propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire de 1893 à 1998* », soutenue en 2015, qui est une étude d'histoire du droit consacrée à l'évolution du régime de propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire depuis la période de pénétration coloniale jusqu'au régime institué par la loi de 1998⁵⁵.

Concernant notre projet de recherche, notre étude espère être novatrice à plusieurs points de vue. En premier lieu la grille d'analyse du foncier qu'elle apporte s'inscrit dans une démarche d'intégration normative combinant plusieurs champs du droit tels le droit constitutionnel, administratif, civil et pénal. En second lieu, l'apport du référentiel des droits humains comme composante essentielle du droit de la propriété foncière rurale enrichira notre recherche en intégrant des considérations économiques, sociologiques, anthropologiques et environnementales. Enfin, le lien entre le processus de sécurisation du droit foncier rural et la résolution des conflits nous semble être un élément déterminant du processus de pacification des relations sociales en Côte d'Ivoire. Un des apports de notre travail est de proposer quelques axes d'amélioration du cadre juridique actuel. L'exercice intellectuel visant à exploiter et intégrer ces ressources diverses sans pour autant s'écarter de la nature juridique du travail constitue un enjeu d'équilibriste permanent, très stimulant intellectuellement et riche de sa force heuristique.

D- Méthode de travail

La méthode de travail qui nous a permis de mener à bien la présente étude peut être scindée en deux phases : une phase d'exploration et une phase d'exploitation.

La phase d'exploration a consisté en la recherche et en la collecte de données nécessaires à la compréhension de l'objet de notre étude. Elle s'est articulée autour d'une combinaison de recherche documentaire et de recherche exploratoire. La première nous a permis de collecter des données bibliographiques d'ordre doctrinal et jurisprudentiel en version physique et numérique. La seconde a été l'occasion de conduire des entretiens de terrain en Côte d'Ivoire auprès de spécialistes de la question, mais aussi auprès d'intervenants institutionnels et non institutionnels et de citoyens en général, aussi bien à Abidjan que dans des villes de province. Nous avons pu à l'occasion de nos déplacements

⁵³ AKA A., *Nouvelles approches du droit foncier et de l'organisation territoriale ivoirienne dans une perspective de sortie de crise*, Thèse de doctorat, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2005, 472 p

⁵⁴ AKIAPPO K., *Le régime de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire*, Thèse de Doctorat, Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan, 2013, 380 p

⁵⁵ BONI S., *Le droit de propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire de 1893 à nos jours*, Thèse de Doctorat, Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan, 2015, 314 p.

enrichir nos connaissances. Ces entretiens ont été conduits sur la base de questionnaires semi-directifs que nous avons conçu à cet effet. Les récoltes de données sur le terrain se sont faites à l'occasion de deux visites effectuées en 2017 et en 2018. La visite de terrain de 2018 a bénéficié d'un financement d'un montant de 1300 euros obtenu dans le cadre du programme de bourse de soutien à la mobilité doctorale de l'Agence Universitaire de la Francophonie (AUF).

La phase d'exploitation, quant à elle, consistait dans le traitement des données et connaissances récoltées. Leur analyse de manière minutieuse nous a permis d'affiner notre discernement, de préciser notre sujet et d'entamer la rédaction du travail.

Il est important de mentionner que ces deux phases n'étaient pas totalement distinctes, car la phase d'exploitation des données et de rédaction s'est conjuguée avec de la récolte de données. Nonobstant le fait que nous n'ayons pas pu effectuer une visite de terrain supplémentaire comme nous l'avions espéré, nous avons continué à récolter des données en distanciel, au fil de l'évolution du travail, en contactant, au téléphone, par mail ou en visioconférence, les personnes et organismes ressources ciblées ou en réalisant des questionnaires via la plateforme Google Forms transmises aux destinataires identifiés. Cela nous a permis de prendre en compte les évolutions intervenues dans le cadre juridique régissant le domaine foncier rural et d'y conformer le présent travail.

La réalisation de ce travail n'a pas été une tâche aisée. Nous avons connu de nombreuses difficultés qui nous ont complexifié l'ouvrage. La première difficulté fut d'ordre financière. Le parcours conduisant à la présentation de cette recherche a été intégralement autofinancé à l'exception du financement obtenu de l'AUF ci-dessus évoqué. Ainsi pour obtenir les ressources nécessaires nous avons travaillé en tant que salarié durant toute la période de réalisation de la thèse. La seconde difficulté a concerné des problèmes de santé. Nous avons connu d'importants soucis de santé ponctués de 3 pertes de connaissances, occasionnant diverses chutes, qui nous ont valu de longs séjours à l'hôpital. Une troisième difficulté, toujours d'ordre sanitaire fut la crise de la covid et les restrictions qu'elle a occasionné notamment la fermeture prolongée des universités et bibliothèques.

Nous tenons aussi à rapporter que la matière foncière rurale a subi, depuis le début de notre thèse, de nombreux aménagements marqués par une production de textes pléthoriques dont les derniers en date sont du printemps dernier. Cette situation nous a imposé un travail de compréhension et d'actualisation dans des parties déjà rédigées de notre thèse.

Pour faciliter la lecture, la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural constitue le pilier de notre recherche et donc pour éviter des répétitions excessives, nous utiliserons indifféremment les termes « *loi de 1998* », « *loi sur le domaine foncier rural* », « *loi foncière rurale* », « *la loi foncière* », sans citer complètement le numéro de la loi. De même l'acronyme PFR a trois significations successives dans notre

recherche. Il peut désigner « *Propriété Foncière Rurale* », « *Plan Foncier Rural* » et « *Protection Foncière Rurale* ».

III- Problématique et annonce du plan

L'objectif visé est de voir et comprendre ce que disent les textes, la manière dont l'administration et les juges les appliquent, les conséquences que cela comporte pour les populations et pour la stabilité du pays. En somme, il s'agit, à travers cette étude, de faire une sorte d'audit du système de protection de la propriété foncière rurale en faisant ressortir toutes les insuffisances dont il souffre en termes de protection juridique effective, efficiente et inclusive des droits des populations. Cela permettra d'envisager la mise en œuvre de réformes multidimensionnelles qui soient le gage du maintien de la cohésion sociale, de la pérennisation et du renforcement d'une paix fragile.

Dans cette optique, les différentes interrogations suivantes seront au cœur de notre travail de recherche : La législation en vigueur permet-elle de protéger effectivement les droits détenus par les populations sur les terres ? Les juges disposent-ils de tous les instruments et leviers pour garantir la protection des droits de propriété foncière rurale ? L'administration est-elle formée et équipée pour conduire un processus de sécurisation foncière rurale participatif et inclusif ? La législation foncière rurale permet-elle de lutter contre les phénomènes de prédation foncière ? Qu'est-ce qui manque à la législation foncière rurale pour éliminer les conflits dans le domaine foncier rural ? En somme, nous pouvons retenir à la lumière de tous ces questionnements l'interrogation principale suivante à laquelle nous tenterons de répondre tout au long de cette étude : **En quoi le système de sécurisation du foncier rural constitue-t-il un vecteur de pacification de la Côte d'Ivoire ?**

Dans l'optique d'apporter une réponse à la question posée plus haut, il paraît opportun d'analyser dans une première partie (Partie I) l'état des lieux du système de protection du droit de propriété et des dysfonctionnements fonciers. Puis, dans une seconde partie (Partie II) nous étudierons en quoi le processus de sécurisation de la propriété foncière rurale constitue un enjeu politique et social pour la paix en Côte d'Ivoire.

***Partie I. État des lieux du système de
Propriété Foncière Rurale et de ses
dysfonctionnements***

Un système est défini comme « *un ensemble coordonné de pratiques tendant à obtenir un résultat (...) ou présentant une certaine unité* »⁵⁶. Le système de protection du Droit de propriété foncière rurale, représente l'ensemble de tout ce qui contribue à assurer la protection des prérogatives acquises dans le cadre de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire. Il s'agit d'une part des normes, aussi bien nationales qu'internationales et d'autre part des organes, aussi bien formels qu'informels, qui visent tant à produire qu'à veiller à l'application des dites normes ; puis enfin des acteurs du système et des différentes relations entre eux.

L'état des lieux du système vise à le scruter pour en dresser un inventaire qui établira un bilan fiable des différents points positifs et négatifs. Cela requiert donc une analyse globale du droit positif ivoirien relatif à l'acquisition et la gestion des terres rurales. Bien évidemment, nous n'avons pas la prétention de proposer une étude totalement exhaustive. Mais par analyse globale, nous entendons fournir le maximum d'efforts pour dresser un diagnostic minutieux du système de protection de la propriété foncière. Ceci afin d'y voir plus clair et de pouvoir proposer par la suite des solutions efficaces pour l'amélioration dudit système.

Le système ivoirien de garantie de la propriété foncière rurale, repose essentiellement sur ce que l'on peut appeler le « *code foncier rural* ». Celui-ci, fondé sur les articles 11 et 12 de la Constitution ivoirienne, se compose de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, des différentes lois modificatives ainsi que des divers décrets et arrêtés d'application. Il est renforcé d'une part par les lois, ordonnances et décrets portant organisation et fonctionnement d'organes administratifs et techniques de sécurisation foncière rurale. D'autre part, cet ensemble normatif est enrichi par le code civil ; le code pénal ; le code de procédure pénale, commerciale et administrative, et enfin par les diverses lois sur les propriétés publiques, par le code de l'urbanisme ; le code forestier ; le code de l'eau ; le code minier etc...

Une première observation nous permettra de dégager deux angles d'approche. Dans un premier titre, nous ferons un état des lieux de la **structure de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire**. Puis, nous verrons dans un second titre, les **modalités de protection du droit à la propriété foncière rurale**, afin d'en saisir les limites qui génèrent de l'insécurité juridique.

⁵⁶ REY-DEBOVE J., REY A., Le petit robert, Paris, Le Robert, 2015, p. 2490

Titre I - La structure de la propriété foncière Rurale (PFR) en Côte d'Ivoire

Pour Frédéric Bastiat, la « *propriété est un droit antérieur à la loi, puisque la loi n'aurait pour objet que de garantir la propriété*⁵⁷ ». Il exprime ainsi que, le droit de propriété fait partie des droits inhérents à la nature humaine qui préexistent à la loi et par conséquent à l'État. Pour lui, « *l'homme naît propriétaire, parce qu'il naît avec des besoins dont la satisfaction est indispensable à la vie, avec des organes et des facultés dont l'exercice est indispensable à la satisfaction de ces besoins. Les facultés ne sont que le prolongement de la personne ; la propriété n'est que le prolongement des facultés. Séparer l'homme de ses facultés, c'est le faire mourir*⁵⁸ ». L'État a dès lors l'obligation d'assurer la protection de ce droit naturel de l'homme dans la conception libérale par le biais de la loi (et cette protection doit être une priorité).

Un tel rappel se justifie à la lumière de l'évolution de la reconnaissance du droit de propriété dans les instruments de protection des droits de l'homme. En effet, on peut trouver une des premières proclamations du droit de propriété, dans un texte précis liée à la protection des droits de l'homme. Il s'agit de l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'homme et du citoyen de 1789⁵⁹. Celui-ci énonce que : « *la propriété est un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ». De même, ce droit est également prévu aux articles 544 à 546 du code civil napoléonien. On retrouvera ce droit mentionné 159 ans plus tard dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme (DUDH) de 1948, également en son article 17 : « *Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété. Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété* ». Cependant ce droit sera l'un des grands absents dans les deux pactes internationaux de 1966, l'un relatif aux droits civils et politiques et l'autre relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. Pourtant, ces deux textes sont censés conférer aux droits contenus dans la DUDH un caractère juridiquement contraignant⁶⁰. Ce Droit à la propriété sera également absent de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CESDH)

⁵⁷ BASTIAT F., « L'homme et la loi », *Journal des économistes*, vol. 20, n°80, 15 mai 1848, p. 279 http://bastiat.org/fr/propriete_et_loi.html consulté le 15 janvier 2019

⁵⁸ Ibid., 277

⁵⁹ Les deux textes importants de protection des droits de l'homme antérieurs à la DDHC que sont la *Magna carta* de 1215 et la Déclaration des droits de virginie du 12 juin 1776 n'utilisent pas le terme « *droit de propriété* » bien qu'ils énoncent l'interdiction de « *déposséder* » un homme de ses biens.

⁶⁰ Cf. GRGIC A., MATAGA A., et al., *Le droit à la propriété dans la convention européenne des droits de l'homme*, Précis sur les droits de l'homme, n°10, Strasbourg, Conseil de l'Europe, 2007, p. 5

du 4 novembre 1950 pour n'apparaître qu'à la faveur du Protocole additionnel (n°1) adopté le 20 mars 1952, et qui entrera en vigueur le 3 mai 1974. En revanche, la Convention interaméricaine des droits de l'homme du 22 novembre 1969 consacre en son article 21 le droit à la propriété. De même, la Charte Africaine des droits de l'homme et des peuples du 27 juin 1981 en fait également la consécration en son article 14.

En droit interne ivoirien, l'article 11 de la constitution du 8 novembre 2016 dispose que : « *Le droit de propriété est garanti à tous. Nul ne doit être privé de sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une juste et préalable indemnisation* ». Le législateur va renforcer cette protection du droit de propriété à travers les articles 544, 545 et 546 du code civil ivoirien. Toutefois, si l'on peut constater que ces différentes dispositions assurent la protection du droit de propriété sur toutes les catégories de biens tant mobiliers qu'immobiliers, on se rend compte que les droits de propriété relatifs aux biens fonciers en particulier, font l'objet de législations spécifiques.

La notion de propriété sur la terre s'entend différemment suivant les systèmes juridiques en présence. Ainsi, il ressort que si le modèle continental européen est celui d'un droit de propriété individualiste, les systèmes de types socialistes prohibent l'appropriation privée en faveur d'une appropriation collective⁶¹. Les systèmes plus traditionnels notamment ceux des sociétés africaines, ne connaissent pas la propriété privée individuelle sur les terres, celles-ci pratiquant des formes diverses de propriété collective ou familiale⁶². En Afrique de l'Ouest en particulier, la propriété foncière privée est inconnue du système de droit traditionnel et coutumier.

C'est ce point de vue que confirme le Professeur Kouassigan lorsqu'il dit que : « *tous les auteurs qui ont étudié les coutumes traditionnelles ouest-africaines, s'accordent à reconnaître que l'idée de la propriété privée individuelle appliquée à la terre y est étrangère*⁶³ ». Toutefois, il faut se garder de déductions hâtives pouvant aboutir à l'idée que les sociétés negro africaines ne connaissent exclusivement que la propriété collective. Dans ces sociétés, le droit de propriété ne peut découler que d'un travail créateur, car ce qui résulte d'un processus naturel de création répond à la satisfaction des intérêts de tout le monde, et ne saurait par conséquent, faire l'objet de droits exclusifs au profit d'une seule personne. Il en ressort que la terre en Afrique-noire ne peut être considérée comme un bien personnel et exclusif, parce qu'elle revêt un caractère sacré et divin. Néanmoins, tout ce qu'elle porte et qui est le fruit du travail physique appartient à son auteur⁶⁴. Si le droit de propriété applicable à la terre présente une certaine singularité, il est dès lors

⁶¹ Les systèmes socialistes ne se limitent pas dans la mise en œuvre de la propriété collective à la terre, ils s'appliquent également aux biens de production.

⁶² Cf. GHESTIN J., Op.cit., p. 88

⁶³ KOUASSIGAN G-A., *L'homme et la terre*, Paris, O.R.S.T.O.M., 1966, p. 10

⁶⁴ Cf. Ibid., p. 9

impératif de procéder à une clarification de la notion de terre, ou du moins du substantif juridique par lequel elle est désignée et qui correspond au concept de « foncier ».

Compte tenu de l'histoire de la Côte d'Ivoire intimement liée à la période de la colonisation, la structure de la PFR est caractérisée par son caractère éminemment métissé. A la fois pur produit de l'impact de la colonisation (Chapitre 1), elle conserve cependant une structure originale, car elle est ancrée dans la tradition et les pratiques coutumières (Chapitre 2).

Chapitre I : Une structure héritée de la colonisation

La structure de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire, issue de la Loi n°98-750 du 23 décembre 1998, relative au domaine foncier rural, trouve son ancrage juridique dans la période de colonisation de la Côte d'Ivoire allant de 1893 à 1960⁶⁵.

Durant cette période, différents textes ont été adoptés pour réguler la gestion des terres. Ceux-ci sont restés, pour une grande majorité, applicables, après l'accession de la Côte d'Ivoire à l'indépendance, malgré le fait qu'ils étaient inadaptés à la nouvelle réalité du pays⁶⁶. Ils sont restés en vigueur à défaut d'adoption de textes nouveaux et en vertu d'une conformité à la constitution⁶⁷, jusqu'à l'adoption de la loi de 1998 et de ses décrets d'application. Mais, à l'observation de ce dispositif juridique, censé faire entrer le foncier rural ivoirien dans une nouvelle ère, on constate « un réchauffé ». C'est-à-dire une reprise autrement formulée des anciennes dispositions juridiques coloniales. Le Professeur Kobo Pierre-Claver dira à juste titre que, ce qui frappe à la lecture de la loi sur le domaine foncier rural, c'est le manque « *d'originalité* » et « *d'innovation* »⁶⁸.

Ainsi, la loi du 23 décembre 1998 remet-elle au goût du jour d'anciennes dispositions ayant déjà été expérimentées sous l'époque coloniale sans succès apparent. En effet, celle-ci met toujours en avant une propriété éminente de l'État sur les terres (Section I) et laisse encore transparaître un conflit entre droit moderne et droits coutumiers (Section II).

Section I : L'État, un propriétaire éminent des terres

Évoquer la notion de propriété éminente revient à faire appel à une institution de l'Ancien Régime disparue en France depuis la Révolution française de 1789. Celle-ci désignait un système de droit féodal divisant la propriété en deux éléments : le domaine direct ou éminent, appartenant au seigneur et le domaine utile qui appartenait au vassal⁶⁹. Le seigneur à qui était reconnu le domaine éminent possédait les droits de propriété, mais il ne l'exploitait pas lui-même. L'exploitation était réalisée par le vassal au travers d'un droit d'usage moyennant le paiement d'un cens. La propriété éminente a été supprimée en

⁶⁵ La Côte d'Ivoire devient officiellement une colonie française le 10 mars 1893 et son accession à l'indépendance est prononcée le 7 août 1960.

⁶⁶ Cf. CHAUVÉAU J-P., COLIN J-Ph., « La question foncière à l'épreuve de la reconstruction en Côte d'Ivoire, promouvoir la propriété privée ou stabiliser la reconnaissance des droits » in Les cahiers du pôle foncier, n°6, 2004, 18 p., http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers16-06/010067479.pdf consulté le 19 janvier 2019

⁶⁷ Cf., Article 76 de la loi n°60-356 du 3 novembre 1960 portant constitution de la république de Côte d'Ivoire

⁶⁸ Cf. KOBÉ C., « la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique », in INADES, *regards sur le foncier rural en Côte d'Ivoire*, Abidjan, les éditions CERAP, 2003, p. 27

⁶⁹ Cf., CABRILLAC R., *Dictionnaire du vocabulaire juridique*, Paris, LexisNexis, 2017, p.199

France à la faveur de la révolution de 1789 et sa consécration de l'abolition des privilèges⁷⁰ ; ainsi qu'avec l'adoption de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789. Cependant, bien qu'elle eût été abolie depuis plus d'un siècle dans la métropole, cette institution a été transposée dans les colonies, au profit de l'Etat colonial français pour les besoins de sa domination⁷¹. L'Etat colonial s'était ainsi érigé en maître absolu de la terre, soit par évocation du droit de conquête, soit à cause d'une infériorité supposée de la qualité juridique des droits des autochtones⁷². Il pouvait ainsi la mettre à la disposition de concessionnaires pour l'exploitation agricole intensive.

Sous réserve de quelques évolutions dans la prise en compte des droits des propriétaires coutumiers relativement à la définition des "terres vacantes et sans maîtres", ce régime va perdurer jusqu'à l'indépendance de la Côte d'Ivoire en 1960, et même au-delà⁷³ du fait du principe de continuité de l'Etat⁷⁴.

L'adoption de la loi de 1998 qui devait marquer la fin du monopole de l'Etat sur les terres rurales, consacre à nouveau le principe d'un Etat maître des terres (Paragraphe I) ayant pour rôle de mettre celles-ci à la disposition des personnes physiques et morales pour des besoins de mise en valeur (Paragraphe II).

Paragraphe I - L'Etat maître de la terre...

La détermination de l'Etat comme propriétaire du domaine foncier n'est pas étonnante en soi, elle s'inscrit dans le prolongement de cette volonté, quasi perpétuelle des Etats Africains en général et de l'Etat ivoirien en particulier, d'avoir la pleine maîtrise de la question foncière en se constituant un monopole foncier. L'Etat ivoirien contrairement à d'autres Etats africains a plutôt opté pour un monopole foncier partiel⁷⁵, laissant la possibilité aux populations d'être également propriétaire des terres en milieu rural.

Toutefois, à la lecture des textes, qui régissent la matière foncière rurale en Côte d'Ivoire, on perçoit clairement les larges prérogatives accordées à l'Etat dans la gestion du patrimoine foncier rural. Cela est tout d'abord perceptible dans l'imprécision des termes utilisés qui prêtent à confusion pour qualifier les terres rurales. En effet, la

⁷⁰ Cf., AKIAPPO K., *Le régime de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire*, thèse de doctorat, Université Félix Houphouët Boigny d'Abidjan, 2013, p.23

⁷¹ Cf., COQUERY-VIDROVITCH C., « le régime foncier rural en Afrique noire », in LE BRIS E., LE ROY E., et al., *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Orstom-Karthala, 1983, p. 74

⁷² Cf. ROULAND N., *L'anthropologie juridique*, Paris, PUF, 1995, p. 117

⁷³ Cf., DELVILLE P., « Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : Expériences en Afrique de l'ouest francophone », *iied*, dossier n°86, juin 1999, p.5

⁷⁴ Cf. GARRIER C., *Côte d'Ivoire et Zone OHADA : gestion immobilière et droit foncier urbain*, Paris, L'Harmattan, 2007, p. 27

⁷⁵ Voir en ce sens la distinction entre les situations monopole foncier intégral de l'Etat et celles de monopole foncier partiel effectuée par CHOQUER G., « Aspects et particularités de la domanialité en Afrique de l'Ouest », <http://www.foncier-developpement.fr/fiche-pedagogique/aspects-et-particularites-de-la-domanialite-en-afrique-de-louest/> consulté le 19 janvier 2019

dénomination de « *domaine foncier rural* » est susceptible de créer la confusion avec les notions de domaine public et de domaine privé, consacrées en droit administratif des biens, pour traiter des biens des personnes publiques (A). De plus, la loi consacre la propriété par défaut de l'État sur les biens fonciers ruraux (B).

A- Le domaine foncier rural, un autre domaine de l'État ?

Le domaine foncier rural constitue une construction singulière qui entretient des liens assez flous avec la domanialité publique de l'État. Afin de préciser ce lien, nous étudierons la notion de domaine (A), puis nous examinerons les précisions faites par la loi ivoirienne en la matière (B).

1- La notion de domaine

Dans la conception classique des biens publics, le domaine désigne l' « *ensemble des biens et droits, immobiliers ou mobiliers, appartenant aux personnes publiques* »⁷⁶ Selon cette définition, le domaine serait synonyme de propriété publique et désignerait par conséquent, l'ensemble des biens appartenant aux personnes publiques. Celui-ci est par la suite subdivisé en deux catégories que sont le domaine public et le domaine privé.

Le domaine public désigne les biens, des personnes publiques, affectés soit à l'usage du public, soit à un service public et soumis en tant que tels à un régime juridique particulier⁷⁷. Quant au domaine privé, il est composé de tous les autres biens n'entrant pas dans la catégorie des biens du domaine public. Selon Deliancourt Samuel, il n'existe pas de définition positive du domaine privé. Celui-ci intègre tous les biens acquis par une collectivité publique sauf lorsque ces biens répondent aux conditions de domanialité publique⁷⁸.

De ces deux définitions, on peut déduire que les biens des personnes publiques sont considérées comme des biens du domaine public lorsqu'ils ont fait l'objet d'affectation ou lorsqu'ils ont été établis par la loi comme faisant partie du domaine public. En dehors de ces cas, les autres biens des personnes publiques font partie du domaine privé.

De plus, le domaine public bénéficie d'un régime de protection assez strict qui empêche sa cession aux personnes privées. Le principe d'inaliénabilité du domaine public pose une « *impossibilité juridique de procéder à des actes de disposition sur une dépendance du domaine public tant que celle-ci continue d'en faire partie*⁷⁹ ». Il ne peut qu'être objet d'occupation privative sous les conditions générales de soumission de l'occupant à une autorisation d'occupation privative, au paiement d'une redevance

⁷⁶ CORNU G., *Vocabulaire juridique*, Paris, PUF, 11^e éd., 2016, p.366

⁷⁷ Cf. Ibid., p.366

⁷⁸ Cf. DELIANCOURT S., *Droit domanial*, Paris, Editions du Papyrus, 2012, P. 255

⁷⁹ GUETTIER C., *Droit administratif des biens*, Paris, PUF, 2008, p. 205

d'occupation et au caractère précaire de l'occupation. Quant au domaine privé, sa gestion se rapproche de celle des propriétés privées, car le principe d'inaliénabilité n'y est pas admis. Les biens en faisant partie, peuvent faire l'objet de cession aussi bien à titre onéreux qu'à titre gratuit.

Cette conception dualiste de la domanialité qui a été transposée dans les colonies françaises a été maintenue dans les nouveaux États indépendants d'Afrique francophone. Toutefois son champ sémantique s'est élargi au fur et à mesure de la codification des règles applicables à la gestion des ressources naturelles. Désormais en Côte d'Ivoire on retrouve en plus des catégories traditionnelles (domaine public vs domaine privé), d'autres catégories que sont entre autres le domaine forestier, le domaine minier, le domaine foncier urbain, le domaine foncier rural, le domaine minier etc....

Dès lors, on peut se poser différentes questions : les nouveaux domaines, constituent-ils chacun une catégorie à part des biens de l'État ? S'inscrivent-ils dans l'une des catégories classiques citées ? Intègrent-ils le domaine public selon les critères de domanialité dégagés par la jurisprudence ou par classification législative ? Font-ils, plutôt, partie des biens du domaine privé de l'État ?

Les réponses à ces questions sont inéluctablement fonction de ce que le législateur aura disposé au cas par cas. Pour la matière qui nous concerne, c'est-à-dire le domaine foncier rural, nous nous trouvons en face d'une spécificité ivoirienne qui s'inspire du droit administratif des biens français, et qui entretient cependant une proximité évidente avec des conceptions originales développées dans certaines anciennes colonies françaises⁸⁰.

A ce propos, Gerard Chouquer, disait à juste titre que « *les régimes fonciers ouest-africains ont la caractéristique de reposer sur des conceptions particulières de la domanialité* »⁸¹. Ainsi, à l'instar d'autres États Africains, qui sont loin de se satisfaire de la distinction classique entre domaine public et domaine privé, et qui ont inventé de nouveaux concepts domaniaux, la Côte d'Ivoire se singularise avec « *le domaine foncier rural* », laissant les autres domaines adossés à des catégories de biens spécifiques.

S'il peut paraître aisé, au vu de leurs structures sémantiques, d'identifier les grandes catégories de biens auxquelles se rapportent chacun de ces domaines, le concept de domaine foncier rural sur lequel nous mettrons ici l'accent présente une singularité certaine qu'il faut cerner en analysant la loi qui l'a formalisé.

⁸⁰ Il s'agit ici du domaine national ou domaine national foncier, que nous retrouvons au Sénégal, au Mali, au Togo, qui exprime un monopole foncier au profit de l'État. Dans ce cas de figure, « l'État détient toutes les terres ou une partie des terres non pas en son nom propre mais au nom de la nation dont il est le représentant ». Il va par la suite à travers des concessions ou des droits d'usages mettre les terres à la disposition des particuliers pour leurs besoins d'utilisation et d'exploitation.

⁸¹ CHOQUER G., « Aspects et particularités de la domanialité en Afrique de l'Ouest », in <http://www.foncier-developpement.fr/fiche-pedagogique/aspects-et-particularites-de-la-domanialite-en-afrique-de-louest/> consulté le 19 janvier 2019

2- Les précisions apportées par la loi de 1998

La loi sur le domaine foncier rural fournit des éléments pour apporter des réponses à la question de savoir si le domaine foncier rural constitue un bien domanial de l'État.

Un premier élément de réponse nous est apporté par l'article 2 de la loi sur le domaine foncier rural traitant de la composition de celui-ci. Dès le premier point, on peut nettement lire que le domaine foncier rural est « *hors du domaine public* ». Cela veut clairement dire que le domaine foncier rural ne fait pas partie des biens considérés comme relevant du domaine public en raison de leur affectation soit à l'usage direct du public soit à un service public suivi d'un aménagement spécial. Il ne fait pas non plus partie du domaine public par détermination légale, dans la mesure où c'est la loi qui l'en exclu expressément.

Serait-il alors un bien du domaine privé de l'État ? On serait tenté de le penser dans la mesure où le domaine privé est une catégorie de bien par défaut. Les biens d'une personne publique constituent des biens de son domaine privé lorsqu'ils ne sont pas reconnus comme des biens relevant de son domaine public⁸². Le domaine foncier rural ayant été expressément écarté du domaine public, il devient donc un bien du domaine privé de l'État. Mais est-ce le cas de tous les biens du domaine foncier rural ?

La réponse à cette interrogation va nous conduire à interroger la loi pour y rechercher un élément de réponse. Celui-ci nous est donné par l'article 1^{er} de la loi sur le domaine foncier rural. En suivant la lettre de cet article, on s'aperçoit qu'il n'établit pas au profit de l'État, l'exclusivité du droit de propriété sur le domaine foncier rural. En effet, l'alinéa 2 de cet article dispose qu'« *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* ». Dès lors, le domaine foncier rural ne peut constituer une catégorie des biens de l'État en dehors des domaines public et privé. Car, d'autres acteurs peuvent également être propriétaires des biens du domaine foncier rural, en l'occurrence les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes.

De plus, si l'on entend examiner leur positionnement au sein des domaines public et privé, cela ne pourrait être effectif que pour le domaine foncier rural reconnu comme propriété de l'État, et dans une certaine mesure celui des collectivités publiques. En ce qui concerne les terres, propriétés des personnes physiques ivoiriennes, leur statut de propriété privée des personnes privées, les fait sortir de facto de la domanialité fondée sur la reconnaissance de la notion de propriété à une personne publique.

⁸² Cf. DELIANCOURT S., *Droit domanial*, Paris, Editions du Papyrus, 2012, P. 255

Par conséquent, le domaine foncier rural ne peut être considéré comme un bien du domaine privé seulement en ce qui concerne les terres reconnues comme propriété de l'État et des collectivités publiques en ce qui a trait aux terres dont ils sont propriétaires.

Mais si l'État n'est pas selon la loi le seul propriétaire de la terre, pourquoi le considère-t-on comme le maître de la terre ?

B- L'État propriétaire par défaut

Nonobstant le fait que la propriété des terres du domaine foncier rural ivoirien ne soit pas reconnue de manière exclusive à l'État, ce dernier est considéré par de nombreux observateurs comme le maître de la terre. Cette conception trouve son fondement dans les prérogatives que lui accordent les lois, pour devenir propriétaire par défaut des terres du domaine foncier rural.

En Côte d'Ivoire, l'État se retrouve en concurrence avec les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes relativement à l'accès à la propriété des terres rurales. Mais contrairement à ses concurrents, l'État dispose d'une panoplie de moyens pour y accéder. Il est établi qu'en dehors des procédés, normaux ou de droit commun, d'accès et de transfert de propriété, l'État bénéficie de prérogatives de la puissance publique, qui lui permettent d'obtenir de manière forcée un transfert de propriété à son profit. Toutefois, l'État peut devenir propriétaire des terres du domaine foncier rural en lieu et place des personnes à qui est ou devrait être reconnu la propriété en recourant à un autre moyen. Cela est possible dans les cas où la loi sur le domaine foncier rural prescrit de faire immatriculer la terre au nom de l'État au détriment de ceux qui en ont le contrôle effectif.

La législation sur le foncier rural documente différentes situations dans lesquelles l'État se voit reconnaître la propriété de biens fonciers en se substituant aux propriétaires légitimes. Ces situations étant nombreuses nous les classerons en deux catégories pour les analyser : les terres acquises par défaut par l'État du fait de négligence des acteurs et les terres acquises par l'État du fait d'un défaut de qualité pour être propriétaire.

1- L'État propriétaire par défaut des terres sans maîtres

Les terres sans maîtres appartiennent à l'État et sont immatriculées aux frais de l'acheteur ou du locataire, c'est ce que dit en substance l'article 6 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural modifiée par la loi n° 2019-868 du 14 octobre 2019.

Mais, les terres sans maîtres dont il s'agit ici, ne sont pas des terres vierges, inexplorées et inexploitées que l'État viendrait de découvrir et sur lesquelles il imposerait

son droit de premier occupant pour en faire sa propriété. Bien au contraire, ces terres sont soit la possession, soit la propriété de personnes privées.

Suivant l'article 6 suscités, plusieurs situations sont envisagées : il s'agit des terres, objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans et non réclamées ; des terres du domaine coutumier sur lesquelles des droits coutumiers exercés de façon paisible et continu n'ont pas été constatés dans un délai défini : dix ans à partir de la publication du décret n° 2023-378 du 3 mai 2023 ; Les terres concédées sur lesquelles les droits du concessionnaire n'ont pu être consolidés dans un délai de cinq ans après la publication du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023.

Nous analyserons successivement ces trois situations dans lesquelles l'État peut se retrouver propulsé au rang de propriétaire de terrains ruraux.

D'abord, selon la loi, une terre entrée dans la succession du *de cuius* et dont les potentiels héritiers ne se seraient pas manifestés trois ans après l'ouverture de la succession pourra être incorporée au patrimoine de l'État. L'article 1 de la loi n°64-379 du 7 octobre 1964, relative aux successions, fixe l'ouverture de la succession au moment du décès. Cela veut dire qu'au troisième anniversaire de la mort d'une personne, les biens fonciers ruraux n'ayant pas été réclamés reviennent à l'État. Au regard de l'inexistence d'un système fonctionnel d'information foncière, de la non-effectivité de la sécurisation juridique des biens fonciers, et du caractère extra-légal de la majorité des transactions portant sur les biens fonciers ruraux, la recherche de terres ayant appartenu au *de cuius* par des héritiers n'est pas chose aisée et peut durer des années, faisant courir le risque pour ceux-ci de perdre ce bien au profit de l'État. De plus, du fait de la longue crise militaro-politique qu'a connu le pays avec son cortège de déplacés internes et de réfugiés encore craintifs de regagner leurs foyers, il va sans dire qu'en cas de décès d'une personne, les héritiers, s'ils sont dans des situations de déplacés internes ou de réfugiés ne seront pas en mesure de revendiquer leurs droits de succession. Ces terres, au bout de trois ans, seront susceptibles d'être déclarées terres sans maîtres et seront ainsi intégrées au patrimoine de l'État. Ces difficultés n'avaient hélas pas été prises en compte par le législateur au moment des amendements de l'article 6 de la loi sur le foncier rural intervenue en 2013 puis en 2019. L'adoption du décret définissant la procédure de constatation des terres sans maîtres a apporté des améliorations à la garantie des droits des successeurs notamment avec la mise en place d'une procédure d'enquête visant à établir le défaut de maître⁸³. Cette procédure, parce qu'elle permet de procéder à la recherche d'héritiers ou de s'assurer de l'effectivité de la non réclamation du bien par les successeurs, réduit les risques de spoliations abusives. Les difficultés de présumés héritiers à pouvoir revendiquer leur héritage foncier pourront être désormais pris en compte.

⁸³ Cf. Art. 7 à 11 du décret n° 2023-378 du 3 mai 2023 définissant la procédure de constatation des terres sans maîtres du domaine foncier rural

Ensuite, sont soumises au régime des terres sans maîtres, les terres du domaine coutumier sur lesquelles les droits coutumiers exercés de manière paisible et continu n'ont pas été constaté dix ans après la publication de la présente loi. Ce délai a été prorogé à deux reprises. Dans un premier temps une prolongation de dix ans a été réalisée le 13 septembre 2013 avec la loi n°2013-655 relative au délai accordé pour la constatation des droits coutumiers sur les terres du domaine coutumier et portant modification de l'article 6 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural. Dans un second temps avec le décret n° 2023-378 du 3 mai 2023 définissant les procédures de constatation des terres sans maîtres du domaine foncier rural, le délai a encore été prolongé de 10 ans. Du coup, tous les détenteurs de terres sous l'empire du droit coutumier qui n'auront pas fait certifier leurs terres à la fin de l'année 2033, sont susceptibles de voir l'État revendiquer la propriété de leurs terres au motif qu'elles sont désormais des terres sans maître. Il est évident qu'en l'état actuel du processus de certification, de nombreux détenteurs de droits coutumiers sur des terres ne seront pas en mesure de les faire constater avant le terme du délai fixé. Et s'il est probable que ce délai, arrivé à expiration soit encore reconduit ou prolongé, il n'en demeure pas moins que l'incertitude quant à la possibilité de voir l'État subtiliser des biens fonciers ruraux sur la base de cette règle est une véritable injustice.

Enfin, il faut évoquer la situation des terres concédées sur lesquelles les droits du concessionnaire n'ont pu être consolidés. Il s'agit notamment de terres gérées par l'État, immatriculées ou non, et qui ont été concédées à des particuliers pour des besoins de mise en valeur. Le retour de ces biens à l'État dans la mesure où le concessionnaire n'aurait pas respecté les termes de la concession semble justifié. Toutefois, du fait des coûts jugés prohibitifs du processus de sécurisation juridique des terres rurales et des difficultés économiques que connaissent les acteurs du monde rural depuis quelques années, il serait judicieux de rechercher des moyens pour les soutenir dans les démarches de sécurisation.

Outre les exemples de biens sans maîtres, dont la propriété finit par revenir à l'État une fois que ce régime est établi, ce dernier devient également propriétaire, par défaut, des terres dont les propriétaires initiaux sont frappés par un défaut de qualité pour en acquérir la propriété juridique.

2- L'État propriétaire en lieu et place des personnes non susceptibles de devenir propriétaire

La loi sur le domaine foncier rural établit des conditions pour être propriétaire de terres rurales, et les personnes ne remplissant pas ces conditions se retrouvent dans une situation assez inconfortable. En effet, la qualité de propriétaire dans le domaine foncier rural est uniquement réservée, outre l'État et les collectivités publiques ivoiriennes, aux personnes physiques de nationalité ivoirienne. L'exclusion des non nationaux fait partie d'une spécificité du droit foncier rural ivoirien sur laquelle nous reviendrons ultérieurement.

Dès lors, les personnes morales de droit privé et les personnes physiques non ivoiriennes sont implicitement interdites de devenir propriétaire des biens fonciers qu'elles possèdent. Les alternatives pour jouir en toute sécurité de son bien se trouvent ainsi assez restreintes. L'article 26 de la loi sur le foncier traite un peu plus directement de la question. Il maintient la propriété pour des personnes non admises à devenir propriétaires uniquement lorsque leur propriété a été acquise avant la date de publication de la loi de 1998. Ce maintien est à titre personnel et exceptionnellement reconnu aux héritiers des personnes physiques⁸⁴.

Par contre, toute personne physique non ivoirienne ou personne morale de droit privé, ayant acquis le bien foncier postérieurement à la publication de la dite loi par un acte translatif ou anciennement en possession d'une terre du domaine foncier rural ne peut devenir propriétaire de ce bien.

Toutefois, le législateur a mis en place, une option qui est assez profitable à l'État. Ce dernier peut devenir propriétaire des terres des possesseurs non admis à être propriétaires à la condition d'accorder à ceux-ci la location du bien qui sera immatriculé à leurs frais au nom de l'État. Ce dernier voit ainsi son patrimoine aller crescendo au détriment des populations. Il ressort des dispositions de l'article 26 de la loi suscitée que l'immatriculation au nom de l'État se fait sous réserve de la promesse d'un bail consenti au possesseur, cela demeure une promesse qui n'a pas de force juridique indiscutable. L'État agissant au travers de ses agents, dont certains mettent parfois leurs intérêts personnels au-dessus de la mission d'intérêt général qu'ils sont sensés exécuter, il peut arriver que la promesse ne soit pas tenue, laissant le possesseur livré à son sort.

De plus, quand bien même l'État aurait respecté sa promesse, le possesseur ne possède pas dans une location les mêmes garanties que s'il était propriétaire, même s'il s'agit d'un bail emphytéotique. Il reste donc privé des nombreux avantages qu'il aurait pu avoir s'il était propriétaire, ceux-ci revenant au nu-propriétaire qu'est l'État.

C'est ce caractère étendu des différents leviers reconnus à l'État pour devenir propriétaire de terres du domaine foncier rural en dehors des modes classiques d'acquisition de propriété qui nous emmène à considérer l'État comme le maître des terres. Toutefois, s'il peut être légitime de soutenir une telle idée, il n'en demeure pas moins que l'État a une longue pratique de mise à disposition de ses terres aux particuliers à condition que ceux-ci les mettent en valeur.

⁸⁴ Cf. Loi n°2004-412 du 14 août 2004 portant amendement de l'article 26 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural.

Paragraphe II - Une mise à disposition de la terre par l'État aux personnes physiques et morales pour des besoins de mise en valeur

L'une des raisons à la base de la volonté des États en général et des États Africains en particulier d'avoir la maîtrise des terres, c'est de pouvoir en être les distributeurs exclusifs, afin que l'exploitation qui en est faite, réponde aux politiques qu'ils souhaitent mettre en œuvre. Cet objectif est le même que l'on soit en situation de monopole intégral ou de monopole partiel.

De ce fait, l'État ivoirien en tant que propriétaire éminent des terres du domaine foncier rural, du moins des terres sur lesquelles sa propriété est reconnue, va veiller à ce que les terres soient exploitées, suivant les objectifs qu'il compte atteindre. Ainsi, les terres seront mises à la disposition des personnes physiques ou morales(A) pour que celles-ci assurent leur mise en valeur (B).

A- Les personnes physique et morales bénéficiaires du processus de valorisation des terres

Il faut d'emblée, pour éviter toute confusion, distinguer la mise à disposition d'un bien et le transfert de propriété. La mise à disposition est une notion largement utilisée sans être clairement définie. En droit public on rencontre l'une des occurrences du terme « mise à disposition » en droit de la fonction publique⁸⁵. Mais dans cette matière, il est question de mise à disposition d'une personne, ce qui peut présenter des différences avec la mise à disposition d'une chose. Mettre à disposition un bien, revient à rendre quelque chose disponible, soit donner le droit à quelqu'un de l'utiliser sans qu'il n'y ait interruption du lien juridique entre le propriétaire et le bien. Pour Sarah COUDERT, la mise à disposition représente une « *autorisation d'utilisation*⁸⁶ » par laquelle le disposant autorise le bénéficiaire à utiliser chose mise à disposition. Le transfert de propriété, quant à lui, met fin au droit réel de propriété entre une personne et un bien au profit d'une autre personne.

S'il existe une mise à l'écart des personnes morales et des personnes physiques non ivoiriennes pour accéder à la qualité de propriétaire de terres du domaine foncier rural, il n'en va pas de même en ce qui concerne le simple accès à la terre à des fins usufruitières. C'est le principe que pose clairement l'article premier alinéa 2 de la loi sur le domaine foncier rural de 1998 suivant lequel, le domaine foncier rural « *constitue un patrimoine national auquel toute personne physique ou morale peut accéder* ». La mise

⁸⁵ La mise à disposition d'un agent public, fonctionnaire ou contractuel, lui permet de travailler hors de son administration d'origine sans rompre tout lien avec elle. Il demeure dans son cadre d'emploi ou corps d'origine, est réputé y occuper un emploi, continue à percevoir la rémunération correspondante mais qui effectue son service dans une autre administration que la sienne.

⁸⁶ COUDERT S., *La mise à disposition d'une chose*, Thèse de Doctorat, Université de Montpellier, 2018, p. 45

à disposition des terres par l'État se fait sans tenir compte de la qualité des personnes (1) bien que, concernant les communautés rurales, le problème de leur personnalité juridique reste posé (2).

1- La qualité des personnes, un critère non-discriminant pour accéder à la valorisation des terres

Le choix du législateur ivoirien de ne permettre un accès à la propriété foncière rurale qu'aux seules personnes morales de droit public et personnes privées ivoiriennes est atténué par la possibilité d'une mise à disposition des terres du domaine foncier rural à tout type de personne juridique. Cela peut s'entendre comme le choix de limiter l'impact d'un libéralisme qui est très souvent défavorable aux populations nationales en Afrique, qui, du fait d'un défaut de ressources financières, n'arrivent pas à rivaliser, avec les étrangers détenteurs de certains capitaux ou encore avec des entreprises internationales, sur les marchés totalement ouverts pour devenir propriétaire.

Ainsi, comme les particuliers qui disposent de la possibilité de transférer leur droit de propriété ou certains de ses démembrements dans le respect des restrictions relatives à la qualité de propriétaire, l'État peut aussi mettre à disposition les terres dont il a la propriété ou la gestion. Il s'agit d'un système de démembrement du droit de propriété institué au profit des particuliers à travers lequel l'État met à disposition les terres dont il a la gestion.

L'accès au domaine foncier rural géré par l'État est ouvert d'une part, aux personnes physiques sans distinction de nationalité, de sexe, de race, d'idéologie et conviction politiques, d'ethnie et de religion. Toute personne physique qui désire exploiter un fonds de terre dispose de la possibilité de solliciter l'octroi d'un droit d'utilisation auprès de l'administration en charge de la gestion des fonds de terres situés dans le domaine foncier rural. Les restrictions, en matière d'accès au foncier pour les personnes physiques, résultent des dispositions générales du code civil relatives à la jouissance et à la privation des droits civils.

Il est aussi ouvert aux personnes morales sans distinction aucune. Elles peuvent être des personnes morales de droit public ou de droit privé, ivoirien ou étranger à but lucratif ou non lucratif (États, collectivités territoriales, sociétés, associations, etc...) voire des sujets de droit international (États, organisations internationales).

Ces différentes catégories de personnes sans distinctions peuvent dès lors accéder aux terres rurales gérées par l'État à la seule condition d'avoir la personnalité juridique et la capacité juridique. L'accès aux terres se fait aux travers de différentes procédures consacrées par des actes juridiques tels que : les concessions provisoires ou définitives,

les baux emphytéotiques, les contrats de location. Tous ces points très techniques feront l'objet de développement ultérieurs⁸⁷.

Cependant, si l'État peut accorder à tout le monde sans distinction, la possibilité d'accéder aux terres rurales. Cela n'empêche pas l'exclusion des communautés villageoises dans l'accession aux terres rurales. Cette question est au centre d'un débat juridique essentiel sur lequel il nous faut approfondir notre réflexion. Car le problème de leur personnalité morale reste une question en suspens.

2- La personnalité juridique des communautés rurales, une question en suspens

La personnalité juridique est « *l'aptitude à être titulaire de droits et assujetti à des obligations qui appartient à toutes les personnes physiques et dans des conditions différentes aux personnes morales* »⁸⁸. Si cette fiction juridique a l'air de faire corps unique avec la personne physique, il n'en va pas de même pour les personnes morales. « *La personne morale résulte d'un groupement ou d'une communauté de personnes physiques désireuses de mettre en commun leur activité et leurs ressources afin de promouvoir un intérêt collectif propre à cet être moral* »⁸⁹. La raison d'être d'une personnalité morale est par conséquent sa finalité propre qu'il faut distinguer des intérêts de ses membres⁹⁰.

Dans le droit positif ivoirien, la reconnaissance de la qualité de personne morale à un groupement relève de la loi, néanmoins le juge dispose d'un certain pouvoir en la matière. Elle est dès lors accordée en ce qui concerne les personnes morales de droit public, à l'État, puis aux collectivités territoriales et aux établissements publics. Pour ce qui est des personnes morales de droit privé, on distingue les sociétés, les Groupements d'Intérêts Economiques (GIE), les associations et syndicats ; mais il y a aussi les personnes morales mixtes telles que les sociétés d'économies mixtes et les ordres professionnels⁹¹.

S'agissant des communautés rurales ivoiriennes⁹², la question demeure posée : seraient-elles dépourvues d'une finalité propre différente de celle des personnes physiques la composant pour qu'il leur soit refusé la personnalité juridique ?

⁸⁷ CORNU G., *Vocabulaire juridique*, Paris, PUF, 11 éd., 2016, p.

⁸⁸ CORNU G., *Vocabulaire juridique*, Paris, PUF, 11 éd., 2016, p. 760

⁸⁹ SAINT-PAU J-C., BENEJAT M., BERGEAUD-WETTERWALD et al., *Droits de la personnalité*, Paris, LexisNexis, 2013, p. 77

⁹⁰ Cf. Ibid., p.77

⁹¹ Cf. Ibid., p. 82

⁹² Par communautés rurales, nous entendons ici un simple fait social qui désigne l'association non intentionnelle de personnes vivant dans un même espace rural, qui entretiennent des relations économiques et sociales et ayant des intérêts communs. Cette notion de communauté rurale se distingue

La réponse à cette question est sans aucun doute négative, la finalité d'une communauté rurale dans le cadre de la gestion de biens fonciers est bien souvent différente des intérêts des différents membres. C'est ce que nous apprend la théorie des biens communs dans laquelle l'intérêt de la collectivité humaine réside dans la préservation du bien et la garantie d'un accès pour tous alors que l'intérêt de chaque individu se trouve dans l'exploitation purement privée qui en découle⁹³.

Les communautés rurales auraient donc une finalité spécifique dans la gestion des biens fonciers ruraux tels que les terres de pâturages, les forêts sacrées, mais aussi des terres qui avaient auparavant été incorporées au patrimoine de l'État comme les forêts classées et qui finissent par en être exclues à travers un déclassement au bénéfice des villages limitrophes.

Sur la question des forêts d'ailleurs, il y a une observation importante qui mérite d'être faite car la loi évoque de manière explicite les communautés rurales. En effet, l'article 5 alinéa 1 de la loi n° 2019-675 du 23 juillet 2019 portant code forestier dispose : *« En vue de la mise en œuvre de la politique forestière nationale, l'État associe différents acteurs, notamment : Les collectivités territoriales ; les instituts de recherche ; les opérateurs du secteur privé ; les organisations de la société civile ; les communautés rurales »*. Plus loin à l'article 8, les communautés rurales, à l'instar de l'État et des collectivités territoriales, sont consacrées comme responsables de la protection et de la reconstitution des ressources forestières⁹⁴. Mais la disposition la plus révélatrice du positionnement du législateur est l'article 24 de cette loi. Il en ressort que *« le domaine forestier des personnes morales de droit privé est constitué de : forêts naturelles ou créées par des personnes morales de droit privé sur de terres régulièrement acquises ; forêts communautaires ; forêts sacrées »*. Qui de mieux placé que les communautés rurales pour être la personne morale de droit privé propriétaire chargé de la gestion des forêts communautaires et forêts sacrées ?

Cette disposition et celles précédemment citées, montrent clairement que le législateur a voulu reconnaître aux communautés rurales la qualité de personnes morales de droit privé, du moins lorsque la finalité est la gestion des forêts communautaires. Mais pourquoi, alors que les domaines fonciers ruraux et forestiers sont assez connexes, le

de celle que nous verrons dans la deuxième partie de ce travail et qui se rapporte à une collectivité territoriale dans le sens qui lui est donné par le droit administratif.

⁹³ Relativement aux ordres professionnels (ordre des médecins, des notaires, des avocats, des architectes etc.) sur la base de la jurisprudence du Conseil d'État dans l'affaire Bouguen, rendue du 2 avril 1943, il ressort d'une part que leur personnalité juridique est de droit privé et qu'à ce titre, leur fonctionnement interne relève du droit privé, les qu'ils concluent sont des contrats civils et leur régime financier est soumis aux règles de la comptabilité privée. D'autre part il découle que les actes pris par ces organes, relativement à la réglementation et à la discipline de la profession dont ils ressortent qui sont des missions de service public, constituent des actes administratifs qui peuvent être contestés devant le juge administratif.

⁹⁴ Cf. Article 8 de la loi n° 2019-675 du 23 juillet 2019 portant code forestier

législateur n'a-t-il pas conféré la personnalité juridique aux communautés rurales dans le cadre de la gestion du domaine foncier rural ?

La réponse paraît évidente. L'objectif de la loi de 1998 étant de mettre fin à terme au statut juridique des terres rurales coutumières et, partant, à leur gestion coutumière, la reconnaissance d'une personnalité juridique aux communautés rurales aurait été contreproductive. En effet ; s'il faut gérer des terres communautaires, il serait plus opportun que la communauté rurale se constitue en personne morale en empruntant une forme classique de droit privé (association), rendant ainsi plus facile la transition d'un système de droit coutumier de gestion des terres vers un système de droit moderne de gestion du domaine foncier rural.

Toutefois, comme nous l'avons rappelé plus haut, le juge peut intervenir dans le silence de la loi, pour évaluer une entité afin de savoir si elle remplit ou non les conditions pour être considérée comme une personne morale et lui reconnaître cette qualité ou la lui refuser. Le parallèle avec la gestion par les communautés rurales de leur domaine forestier pouvant être facilement dressé, une personnalité morale pourra être reconnue aux communautés rurales dans la gestion du domaine foncier rural sans avoir besoin de recourir à des tournures juridiques complexes.

Pour autant, la portée de cette reconnaissance de la personnalité juridique demeurera limitée à une gestion usufruitière de terres par les communautés rurales dans la mesure où la loi de 1998 exclut les personnes morales de droit privé des personnes admises à être propriétaires de terres dans le domaine foncier rural.

Si toutes les personnes physiques ou morales, admises ou non à être propriétaires peuvent accéder aux terres mises à disposition par l'État, cette mise à disposition est grevée d'une condition à laquelle on ne peut se soustraire. Il s'agit de la mise en valeur.

B- La mise en valeur, condition sine qua non de la mise à disposition des terres

La mise en valeur s'entend comme l'ensemble des actions destinées à augmenter la valeur d'un bien. Le concept de mise en valeur des terres a, depuis la colonisation, guidé toute la politique d'exploitation et d'appropriation privative des terres de l'administration coloniale, puis de l'État ivoirien indépendant par la suite. Rappelons-nous cette maxime popularisée par le président Félix Houphouët Boigny « *la terre appartient à celui qui la met en valeur* ». Cette déclaration a orienté les politiques publiques d'attribution des terres rurales gérées par l'État. Cependant, si la construction du concept de mise en valeur, est restée pendant longtemps fondée sur les activités agropastorales (1), elle a évolué avec la loi de 1998 pour prendre en compte de nouveaux modèles de mise en valeur (2).

1- Une mise en valeur à l'origine fondée sur les activités agricoles et pastorales

La colonie de Côte d'Ivoire n'était pas une colonie de peuplement mais plutôt une colonie d'exploitation. Son exploitation visait principalement la fourniture de matières premières agricoles à la métropole. Pour ce faire, il a fallu mettre en place un système d'accès à la terre qui favorisait l'exploitation agricole fondée sur une logique productiviste. Les sociétés étrangères désireuses d'investir dans l'agriculture se voyaient attribuer par l'administration coloniale, propriétaire des terres⁹⁵, des concessions provisoires destinées à être transformées en pleine propriété après le constat de la mise en valeur. Cette dernière résultait de l'observation de la mise en culture des terres.

Face à la croissance démographique des zones rurales et aux revendications des populations autochtones pour obtenir des terres, l'octroi de baux emphytéotiques va être privilégié par rapport au système des concessions. Cette idée répond à la volonté de l'État colonial de bénéficier de réserves foncières qu'il peut mobiliser en temps voulu, sans avoir besoin de recourir à l'expropriation ou à une réforme agraire⁹⁶. Mais à l'instar des concessions, les baux emphytéotiques étaient accordés sous condition de mise en valeur par l'exploitant bénéficiaire de la location. Le contrôle de la mise en valeur permettait un renouvellement ou non du bail. De plus, l'évaluation de la mise en valeur permettait de fixer le montant de l'indemnisation en cas de rupture du bail par l'autorité administrative.

A l'occasion de l'indépendance de la Côte d'Ivoire, le Parti Démocratique de Côte d'Ivoire – Rassemblement Démocratique Africain (PDCI-RDA) prend le pouvoir. Ce parti politique, devenu parti unique à la suite de l'incorporation de la majorité des petits partis politiques existants, était auparavant dénommé le Syndicat Agricole Africain. On assistait donc à l'arrivée au pouvoir de planteurs dont le Président Félix Houphouët Boigny fut le digne représentant. La volonté du Président Félix Houphouët Boigny, de faire de l'agriculture le pilier du succès économique de la Côte d'Ivoire, est donc un projet longtemps mûré auquel ont adhéré les leaders du parti à la tête de l'État. L'agriculture principalement destinée à l'exportation va, dans cette optique, être érigée comme modalité principale de mise en valeur des terres rurales. Cette politique publique était à la fois expresse et tacite.

Elle était tacite dans la mesure où, malgré l'absence d'une définition claire du concept de mise en valeur, les structures administratives imposaient le respect d'une obligation de mise en valeur pour tous les bénéficiaires de terres rurales. De plus, malgré

⁹⁵ Le décret du 20 juillet 1900 a fait de l'État colonial le propriétaire de toutes les terres vacantes et sans maîtres. La vacance était constatée par une absence de mise en valeur résultant principalement d'un maintien à l'état primaire des forêts. Quant à l'absence de maître, elle s'établissait par une absence de revendication conforme aux exigences du droit français.

⁹⁶ Cf. LEY A., « la logique foncière de l'État depuis la colonisation : l'expérience ivoirienne », LE BRIS E., LE ROY E., et al., in. *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Karthala, 1983, p. 137

la non-promulgation de la loi de 1963, l'accession formelle ou informelle à la terre reposait sur l'objectif de mise en valeur des terres au travers de l'agriculture déduite de la formule déjà citée du président Houphouët Boigny « *la terre appartient à celui qui la met en valeur* ».

Elle était expresse dans la mesure où les anciens textes coloniaux qui faisaient de la mise en valeur, la condition d'octroi de concessions ou de baux emphytéotiques, demeuraient toujours applicables. Mais c'est en 1971 qu'une définition assez claire du concept de mise en valeur sera établie. En effet, c'est la loi n° 71-338 du 12 juillet 1971, relative à l'exploitation rationnelle des terrains ruraux détenus en pleine propriété qui donnera les éléments constitutifs de la mise en valeur. Selon l'article 1 de cette loi : « *tout propriétaire de terrains ruraux est tenu de mettre en culture et de maintenir en bon état de production l'intégralité des terres qu'il exploite. Cette mise en valeur s'appliquant à l'exploitation des produits agricoles, à l'élevage ou à un usage industriel* ».

Dès lors, si l'agriculture était le principal moyen de mise en valeur des terres, elle se conjugait avec les activités pastorales mais aussi avec quelques activités agro-industrielles. Les attributions de terres réalisées par l'État ne pouvaient ignorer la réalité selon laquelle, l'agriculture n'était pas le seul mode d'occupation des sols. L'élevage en constituait une modalité tout aussi importante, surtout dans les zones semi-désertiques du nord et dans la savane présente au centre du pays. Nonobstant la volonté gouvernementale de promouvoir la mise en valeur des terres par l'agriculture destinée à l'exportation, celle-ci s'est étendue aux activités pastorales, mais aussi aux activités industrielles. En effet, l'établissement d'entités industrielles sur un bien du domaine foncier rural était aussi considéré comme une activité de mise en valeur.

Cependant, cette dernière ne se limitait pas à la réalisation positive des différentes activités ci-dessus citées. Un défaut de mise en valeur pouvait résulter d'un défaut de mise en culture ou d'un mauvais état de production ou de l'abandon d'une exploitation industrielle installée sur les terrains⁹⁷. Il ressort donc que le concept de mise en valeur antérieur à la loi de 1998 poursuivait l'objectif unique d'exploitation économique optimale des terres.

La loi sur le domaine foncier rural de 1998, va apporter une certaine évolution en élargissant le champ des modalités de mise en valeur des terres rurales⁹⁸ à d'autres types d'activités que nous allons maintenant analyser.

2- L'élargissement du champ des modalités de mise en valeur

L'article 18 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural dispose : « *La mise en valeur d'une terre du Domaine Foncier Rural résulte de la*

⁹⁷ Cf. art 3 de la loi n° 71-338 du 12 juillet 1971, relative à l'exploitation rationnelle des terrains ruraux détenus en pleine propriété

⁹⁸ DADROU T., *Le code foncier rural annoté*, Abidjan, CNDJ, 2016, p.69

réalisation soit d'une opération de développement agricole soit de toute autre opération réalisée en préservant l'environnement et conformément à la législation et à la réglementation en vigueur. Les opérations de développement agricole concernent notamment et sans que cette liste soit limitative : les cultures ; l'élevage des animaux domestiques ou sauvages ; le maintien, l'enrichissement ou la constitution de forêts ; l'aquaculture ; les infrastructures et aménagements à vocation agricole ; les jardins botaniques et zoologiques ; les établissements de stockage, de transformation et de commercialisation des produits agricoles ».

Le concept de mise en valeur développé dans la loi de 1998 repose donc sur deux types d'opérations que nous allons analyser successivement. D'une part, il y a les opérations de développement agricole (a) et d'autre part les opérations réalisées en vue de la préservation de l'environnement (b).

a- Les opérations de développement agricole

Le législateur ivoirien ne donne pas une définition sur ce qu'il considère comme des opérations de développement agricole. Il procède à une énumération de différents types d'activités constituant ces-dites opérations. Celles-ci sont au nombre de sept, toutefois il est précisé que la liste n'est pas limitative, ce qui signifie que d'autres types d'activités pourraient être considérées comme des opérations de développement agricole.

Selon cette liste, constituent donc des opérations de développement agricole :

- **Les cultures**, c'est-à-dire les différentes activités de cultivation des sols en vue de la production de végétaux. Il s'agit donc de l'agriculture au sens strict du terme. Aucune restriction n'est opérée relativement à l'étendue des cultures, ni même à la finalité de celles-ci.
- **L'élevage des animaux domestiques ou sauvages**. Cette activité consistant dans les différentes techniques visant à faire naître et à veiller au développement, à l'entretien et à la reproduction d'animaux, a toujours été étroitement liées aux cultures. D'ailleurs dans certaines définitions de l'agriculture, l'élevage est bien souvent évoqué. Mais bien que l'élevage porte généralement sur les animaux domestiques sinon des animaux considérés comme utiles à l'homme, le législateur ivoirien, a aussi retenu l'élevage d'animaux sauvages comme une activité de développement agricole.
- **le maintien, l'enrichissement ou la constitution de forêts**, il constitue l'une des évolutions majeures du concept de mise en valeur établi par la loi de 1998. Alors qu'avant, la mise en valeur ne pouvait s'entendre autrement qu'à travers une mise en culture effective des terres consécutive au défrichage de la végétation spontanée existant sur la terre, désormais, il n'est plus obligatoire de faire de la déforestation pour mettre une terre en valeur. Le maintien d'une forêt, l'enrichissement ou la constitution de celle-ci à travers des opérations de reforestation constitue des modalités de mise en valeur des terres rurales.

- **L'aquaculture**, qui consiste à l'origine en l'élevage d'animaux aquatiques et en la culture de végétaux aquatiques en eau continentale ou marine, s'est étendue à des régions disposant d'une ouverture limitée sur des cours d'eau à la faveur du développement des étangs piscicoles. Participant aux objectifs visés d'autosuffisance alimentaire, le législateur ivoirien a décidé d'en faire des modalités de mise en valeur lorsqu'elle est réalisée sur des terres du domaine foncier rural.

- **Les infrastructures** et aménagement à vocation agricole. Il s'agit de l'ensemble des installations et des équipements nécessaires au développement de l'activité agricole tels que les infrastructures de stockage, les routes de dessertes des exploitations agricoles, les canaux d'irrigation, etc...

- **Les jardins botaniques** et zoologiques qui sont des espaces aménagés en vue de la présentation d'espèces végétales ou animales. Ils poursuivent des objectifs de conservation, de recherche scientifique, d'éducation et d'enseignement et aussi de tourisme.

- **Les établissements de stockage, de transformation et de commercialisation des produits agricoles**, ceux-ci auraient pu être intégrés dans le groupe des infrastructures et aménagements à vocation agricole. Dans une certaine mesure, ces activités se rapprochent de la mise en valeur du fait d'un usage industriel de la parcelle posée par la loi n° 71-338 du 12 juillet 1971.

Ces différentes activités citées ci-dessus sont, selon le législateur ivoirien, des opérations de développement agricole constituant des modalités de mise en valeur des terres du domaine foncier rural. La non-exhaustivité de cette liste, signifiée par le législateur, permet au pouvoir réglementaire de considérer d'autres activités comme relevant des opérations de développement agricole. En outre, elle permet aux juges de pouvoir participer à la construction de ces dites opérations, à travers la détermination de critères d'identification qu'ils pourront établir à l'occasion des litiges dont ils auront à connaître.

Mais l'innovation majeure, dans la construction de la notion de mise en valeur est sans nul doute ce que législateur a qualifié d' « *opération réalisée en préservant l'environnement* »⁹⁹. Nous allons chercher à en cerner les contours.

b- Les opérations réalisées en vue de la préservation de l'environnement

Le législateur ivoirien n'a pas donné de définition ou n'a pas apporté davantage d'éléments de précision en vue de cerner l'idée d'opérations réalisées en vue de la préservation de l'environnement. La préservation ou la protection de l'environnement est une des préoccupations les plus importantes et les plus actuelles. Elle consiste à prendre

⁹⁹ Art 18 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

des mesures pour limiter ou supprimer l'impact négatif des activités de l'homme sur son environnement.

Au moment de l'adoption de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, le couvert forestier ivoirien était de 3 millions d'hectares. Celui-ci était passé de 15 millions d'hectares en 1909, à 9 millions d'hectares en 1950 pour atteindre le niveau très bas mentionné plus haut¹⁰⁰. Devant le constat de la perte tous les 50 ans, d'environ 6 millions d'hectares de couverture forestière ; et face au danger de la perte de l'intégralité des forêts ivoiriennes dans les années à venir si rien n'était fait, le législateur ivoirien se devait de prendre des mesures fortes. La politique d'exploitation massive des terres pour atteindre les objectifs économiques était confronté à un problème majeur et se trouvait à la croisée des chemins.

Les options étaient : soit continuer dans l'ancienne dynamique, et se risquer à connaître toutes les catastrophes, liées à la déforestation massive, décrites par les experts environnementaux ; soit s'engager sur la nouvelle voie tracée par les conventions internationales. En effet, la protection de l'environnement posée par le Sommet de la terre de Rio de Janeiro de 1992, invitait les dirigeants mondiaux à redéfinir la notion de développement pour prendre en compte les besoins des générations présentes et futures. Depuis cette date, les nombreuses conventions internationales auxquelles la Côte d'Ivoire est partie n'ont cessé de souligner l'urgence de prendre en compte la biodiversité et le rôle des arbres dans la prévention des dérèglements climatiques. La seconde option qui a été retenue s'inscrit dans le droit fil de la protection de l'environnement. La mise en valeur des terres doit désormais être en cohérence avec cette exigence liée à l'urgence climatique. C'est ce qui explique cette nouvelle conception de la mise en valeur des terres visant à encourager les opérations réalisées en vue de la préservation de l'environnement.

En l'absence d'une définition législative claire des types d'opérations visées ou d'une liste énumérant les activités entrant dans le champ de ces opérations, il appartient au pouvoir réglementaire d'apporter les précisions nécessaires. Le juge pourra aussi et surtout jouer un rôle décisif dans la résolution des litiges qui lui seront soumis afin qu'il apprécie les constats de mise en valeur opérés par l'administration.

Toutefois en l'état actuel de la législation, les possibilités de mise en valeur sont assez larges et les critères de défaut de mise en valeur sont en conséquence très restreints. De plus, la mise en valeur ou plutôt l'obligation de mise en valeur a perdu au fil du temps son caractère impératif. En effet, si la loi de 1998 pose une obligation pour les propriétaires de terres du domaine foncier rural de les mettre en valeur¹⁰¹, le non-respect de cette obligation n'est plus sanctionné. Avant l'adoption de la loi de 1998 sur le domaine foncier rural, l'obligation de mise en valeur s'imposait à tout détenteur de droit sur le

¹⁰⁰ Cf. VERDEAUX F., « paradoxes et rationalités de la « déforestation » en Côte d'Ivoire », *Nature Sciences Sociétés*, 6(1), 1998, p.26

¹⁰¹ Cf. art. 20 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

domaine foncier rural. La loi n° 71-338 du 12 juillet 1971, relative à l'exploitation rationnelle des terrains ruraux abrogée par la loi de 1998 posait le principe d'une expropriation pour défaut de mise en valeur des terres rurales détenues en pleine propriété ou concédées.

Désormais en dehors des contrats de location, dans lesquels l'obligation de mise en valeur résulte des clauses contractuelles, le non-respect de celle-ci peut emporter résiliation du contrat. La seule sanction pour défaut de mise en valeur est alors la possibilité d'y être contraint par l'autorité¹⁰².

Section II : Un conflit entre droit moderne et droits coutumiers

Un élément important de la structure du foncier résulte de la loi du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural complétée et modifiée par les nombreux textes qui ont suivi (lois d'amendement, décrets d'application et arrêtés). A cela s'ajoute l'héritage colonial persistant qui traduit le tiraillement permanent entre le droit moderne, d'une part, et les droits coutumiers, d'autre part. La volonté du pouvoir colonial de substituer le droit moderne aux droits coutumiers s'est heurtée à la détermination des populations locales à conserver la gestion de leurs terres selon leurs propres us et coutumes.

Le refus de l'État indépendant de reconnaître une valeur juridique aux droits fonciers coutumiers maintient cette dualité dans la mesure où, se sentant toujours étrangères aux règles du droit moderne, les populations rurales ne vont pas adhérer à l'application du droit imposé par l'État. Cela va perdurer jusqu'à l'adoption de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural qui va faire l'aveu de l'existence de cette dualité et la reconnaître. Nous nous trouvons dès lors face à un droit moderne en phase de consolidation (Paragraphe I) et un droit traditionnel en phase d'acculturation (Paragraphe II).

Paragraphe I- Un droit moderne en phase de consolidation

Importé en Afrique à la faveur de la colonisation, le droit dit moderne est à l'origine le droit que les puissances colonisatrices mettent en place pour assurer l'administration et la gestion des colonies. Il était tantôt une transposition pure et simple du droit en vigueur dans la métropole ; tantôt un droit spécial imaginé et créé pour les besoins de la colonisation et fruit d'une adaptation du droit de la métropole aux réalités socio-économiques des colonies, dans l'intérêt de la colonisation¹⁰³. Le droit moderne deviendra par la suite, le droit sécrété par les institutions étatiques à partir de l'indépendance. Continuité du droit colonial en général, le droit moderne foncier s'est

¹⁰² Cf. art. 20 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

¹⁰³ Cf. BONI S., *Le droit de propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire de 1893 à nos jours*, Thèse de Doctorat, Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan, 2015, p. 29

maintenu malgré plusieurs échecs (A) ce qui a conduit à une acceptation progressive malgré une contestation persistante (B).

A- Un droit foncier moderne maintenu malgré plusieurs échecs

Malgré l'adoption de plusieurs décrets et arrêtés par les autorités coloniales pour organiser la gouvernance des terres ivoiriennes, celles-ci sont restées majoritairement soumises aux droits coutumiers. Le non-respect des différents textes coloniaux par les populations indigènes qui ne se sont jamais senties réellement concernées par les dispositions qui leur imposaient la constatation formelle de leurs droits, en vue de l'obtention d'un titre, pour attester de leur propriété, va entraîner l'édiction de textes tendant à rendre de plus en plus souple les procédures de « *titrisation* » et faire évoluer plus rapidement les droits coutumiers vers le régime de propriété du code civil. Les résultats sont à chaque fois restés mitigés. Les fondements des revendications foncières des populations locales étaient toujours relatifs au droit coutumier et elles ne trouvaient pas d'intérêt à faire la preuve de ce qui était selon leur conception déjà prouvé.

Ces déconvenues répétitives à l'égard du droit moderne colonial, vont amener le pouvoir colonial à mettre fin au matraquage juridique tendant à imposer un seul régime juridique. Par le décret n° 55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique Occidentale Française (AOF) ; sera établi un système foncier dualiste qui d'une part constate, reconnaît et garantit la propriété coutumière et d'autre part, pour les terres déjà immatriculées maintient le régime de la propriété reconnu par le code civil. Mais par défaut de textes d'application, les conséquences pratiques de ce décret n'ont pas été perçues jusqu'à l'indépendance de la Côte d'Ivoire le 7 août 1960.

Après ce tournant historique, le droit moderne foncier a consisté dans un premier temps en une poursuite de la politique foncière coloniale à travers une reconduction constitutionnelle de la législation en vigueur au moment de l'accession à la souveraineté nationale et internationale de l'État de Côte d'Ivoire¹⁰⁴, avec quelques adaptations pratiques découlant de la volonté du président Félix Houphouët Boigny de faire de l'agriculture le pilier du développement de la Côte d'Ivoire.

En effet, le décret du 20 mai 1955 posait la règle d'une renonciation absolue de l'État à toutes les revendications sur les terres non mises en valeur¹⁰⁵, alors que le nouvel État se voulait être le chef d'orchestre de toutes politiques agricoles et foncières, il était devenu impératif pour l'État de légiférer en la matière.

Ainsi, le parlement va voter le 20 mars 1963 à l'unanimité en dépit d'une abstention, la loi portant code domanial. Contre toute attente, cette loi ne sera pas

¹⁰⁴ Ibid., p. 151

¹⁰⁵ Ibid., p. 161

promulguée¹⁰⁶ par le Président de la République. Cette non-promulgation a été la conséquence des manifestations de colère des chefs coutumiers du fait de la course à la terre qu'a provoqué l'adoption de cette loi. Le constat des actions de défrichage acharné et anarchique entreprises suite au vote de cette loi qui écartait à nouveau les droits coutumiers et consacrait le fait que la terre appartienne à celui qui la mette en valeur, a fait réagir les chefs traditionnels¹⁰⁷, ce qui a fait reculer le Président. Cependant malgré cette non-promulgation, une pratique administrative va naître, consistant à considérer les terres non immatriculées comme des terres sans maîtres, appartenant à l'État¹⁰⁸. La loi du 20 mars 1963 sera ainsi appliquée en partie par l'administration alors que celle-ci est inexistante dans la vie juridique, renforçant le flou juridique régnant dans le foncier ivoirien.

Le 16 avril 1964 sera pris le décret n°64-164 portant interdiction des actes sous seing privé en matière immobilière, ce texte va ainsi imposer l'obligation d'opérer toute transaction immobilière par-devant notaire. Mais, le volume des transactions foncières à travers les actes sous-seing privé ne sera en rien impacté.

Il faut attendre 1971, donc quelques mois après le discours du président Félix Houphouët Boigny le 30 octobre 1970 devant le bureau politique du Parti Démocratique de Côte d'Ivoire (PDCI)¹⁰⁹, pour voir adopter l'un des textes les plus importants qui touche à la propriété foncière depuis les indépendances, en l'occurrence le décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

En dépit de l'existence de ce texte, de nombreuses transactions seront réalisées sur les terres rurales. Les détenteurs de droits coutumiers vont soit céder leurs droits à titre onéreux ou à titre gratuit soit procéder à des locations selon diverses formes et différents modes de paiement. Ces cessions ou locations illégales vont se développer et s'imposer comme pratique courante et générer d'innombrables conflits qui vont saturer les tribunaux ainsi que les organes traditionnels de résolution des litiges.

Afin de résoudre ces différents conflits, le parlement ivoirien va adopter en décembre 1998 à l'unanimité une loi portant sur le domaine foncier rural. Cette dernière promulguée le 23 décembre 1998 sous le numéro 98-750 va constituer le socle juridique du foncier rural en Côte d'Ivoire. Le système de propriété moderne mis en place dans ce texte, n'est aucunement innovant. Il s'agit, en réalité, d'une reprise en grande partie de la

¹⁰⁶ AKA A., « Analyse de la nouvelle loi de 1998 au regard de la réalité foncière et de la crise socio-politique en Côte d'Ivoire », *Cahiers d'anthropologie du droit*, 2001, p. 116

¹⁰⁷ Cf. Ibid., p. 116.

¹⁰⁸ Cf. World Bank Group, « Rapport sur la mise en œuvre du Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière (CAGF) en Côte d'Ivoire », Janvier 2016, p. 20.

¹⁰⁹ C'est à l'occasion de ce discours que sera posée la maxime selon laquelle « la terre appartient à celui qui la met en valeur », déduite de ce passage : « il y a 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 transmissible à ses héritiers ».

procédure de constatation et d'inscription mise en place par le décret colonial du 20 mai 1955. Posant la règle d'une reconnaissance juridique des droits coutumiers dont la constatation et la sécurisation juridique à travers un certificat foncier doit être réalisée dans un délai de dix (10) ans, nous voilà pratiquement 25 ans après son adoption sans que la moitié des objectifs visés ne soient atteints, malgré plusieurs révisions de la loi, et une succession de plusieurs autorités ministérielles et de structures d'applications.

En dépit de ces différents échecs, le droit moderne, imposé à marche forcée est toujours maintenu. Comme dans les stratégies de communication, dans lesquelles une répétition fréquente du même message ou de ses déclinaisons parvient à susciter l'intérêt de la cible pour le produit objet de la publicité, le droit moderne tendant à imposer un système de propriété foncière privée individuelle du fait de la répétition des mêmes principes a fini par recueillir leur assentiment malgré le maintien de nombreuses résistances.

B- Un droit foncier moderne progressivement accepté mais contesté

A défaut de pouvoir choisir, on est obligé de faire avec ce qu'on a. Telle était et continu d'être la situation des populations ivoiriennes face à la réglementation du foncier rural. Si durant la période antérieure à l'adoption de la loi de 1998, les droits coutumiers se développaient de manière parallèle au droit moderne dans l'illégalité et constituaient une alternative de refuge risquée. La loi sur le domaine foncier rural a pour ainsi dire changé la donne.

En effet, la reconnaissance et l'encadrement de l'exercice des droits coutumiers par la loi permettent désormais aux populations d'avoir la possibilité d'opérer un choix entre le droit moderne et le droit traditionnel. Cependant, l'on constate que cette reconnaissance crée les conditions d'un glissement subtil vers une hégémonisation du droit moderne sur les droits traditionnels.

Tout d'abord, cette domination est inéluctable dans la mesure où l'une des différences fondamentales entre le droit moderne et les droits traditionnels coutumiers résulte du caractère écrit de l'un et du caractère oral de l'autre. Cette différence s'est amenuisée au fil des années du fait des influences du droit moderne sur les droits traditionnels, car pour des raisons de sécurité des transactions coutumières, il est de plus en plus procédé à la consignation sous forme écrite des engagements et des contrats conclus sur les biens fonciers coutumiers. Toutefois, elle demeure essentielle.

Avec l'adoption de la loi de 1998 et la reconnaissance d'une dualité juridique sur le foncier rural, il advient une tendance vers une monopolisation du droit moderne. En effet, la loi de 1998, fait entrer les droits coutumiers dans son champ d'application. Mais ceux-ci demeurent encore autonomes du moment qu'ils régissent toujours les relations des communautés villageoises sur leurs biens fonciers coutumiers. Toutefois, à chaque fois qu'une terre coutumière fait l'objet d'une certification, elle sort du domaine de

l'oralité relevant des droits traditionnels coutumiers pour intégrer le domaine de l'écrit qui se rapporte au droit moderne. À terme, c'est-à-dire, lorsque la loi de 1998 aura atteint son objectif, celui de procéder à la sécurisation juridique de toutes les terres soumises au droit coutumier par l'établissement de certificats fonciers, il ne sera plus possible de revenir en arrière, et l'écrit aura ainsi absorbé l'oralité pour imposer le règne sans partage du droit moderne.

De plus, conscients de ce que le passage au droit moderne se fera de gré ou de force, les acteurs du foncier font l'effort de s'inscrire dans le processus de sécurisation. Le sous-préfet de Soubré illustre bien cette situation dans les propos qui suivent : « *le droit moderne prend progressivement le pas sur la coutume dans tous les domaines, y compris le foncier ; à terme, je dirai même à moyen terme, on ne parlera plus de droit coutumier ; cela va disparaître dans la mesure où avec la loi sur le foncier rural, l'État ivoirien avait accordé 10 ans à tous les citoyens pour faire immatriculer leurs terres, cela n'a pas été fait ; l'État a encore accordé 10 ans, cela n'a pas été fait ; cela signifie qu'en 2023 ceux qui n'auront pas immatriculé leurs terres, celles-ci reviendront à l'État*¹¹⁰ ». En dépit d'une petite erreur d'interprétation de la loi¹¹¹, ces propos constituent le cœur du message qui est diffusé au jour le jour aux populations par les représentants de l'administration, pour les pousser à s'inscrire dans le processus de sécurisation des terres.

Nous nous retrouvons ainsi face à deux catégories de personnes : celles qui adhèrent volontairement au droit moderne, car y trouvant un intérêt et des garanties que celui-ci leur fournit du fait de l'harmonisation du droit foncier d'une part (1) et celles qui, du fait de la psychose créée par la crainte de perdre leurs terres au profit de l'État, sont emmenées à faire le choix d'une adhésion au droit moderne à leur corps défendant (2).

1- Les adhérents volontaires au droit moderne

Cette catégorie se compose des personnes qui décident volontairement de mettre les biens fonciers ruraux dont ils sont propriétaires ou sur lesquels ils exercent certaines prérogatives sous le régime juridique issu de la loi de 1998 et ses textes de révision et d'application.

Il s'agit ici d'abord de tous les détenteurs de biens fonciers ruraux autres que ceux soumis aux droits coutumiers. Ainsi, outre l'État et les collectivités territoriales, il y a les personnes physiques et morales ayant bénéficié sous l'empire des textes antérieurs à la loi de 1998 de concessions provisoires pures et simples ; mais également celles qui

¹¹⁰ SORO S., OUEDRAOGO D., et SAMB S., « le pluralisme juridique en matière foncière en Afrique de l'ouest : le cas de la cote d'ivoire », *rapport d'intégration 2 : comment se manifestent et sont gérées les interactions entre les ordres juridiques étatiques et autochtones ?*, octobre 2016, p. 4, in <https://www.legitim.us.ca/static/uploaded/Files/Documents/Rapports/Rapports2/Le-pluralisme-juridique-en-matiere-fonciere-en-Afrique-de-l'Ouest---le-cas-de-la-Cote-d'Ivoire.pdf> consulté le 7 février 2019

¹¹¹ Les délais de 10 ans sont fixés pour la constatation des droits coutumiers et partant pour l'établissement des certificats fonciers et non comme le dit le sous-préfet pour l'immatriculation des terres

ont bénéficié de concessions provisoires sous réserve du droit des tiers, dans la mesure où la purge des droits coutumiers était réalisée avant que la terre ne fasse l'objet de concession.

Ces personnes, étant susceptibles de trouver un avantage en consolidant leurs droits à travers l'immatriculation en leur nom, pour les personnes admises à être propriétaires, ou à travers une immatriculation au nom de l'État suivi d'une demande d'obtention d'un contrat de location, se soumettent volontairement à la compétence du droit moderne¹¹².

Ensuite, en ce qui concerne les biens du domaine foncier rural coutumier, les « *élites urbaines* »¹¹³ ou « *cadres* »¹¹⁴ acquéreurs de terres rurales de petites ou moyennes échelles sont généralement enclines à se mettre sous la protection du droit moderne pour garantir leurs investissements. Une majorité des demandes de certificats fonciers dans des localités émane des cadres¹¹⁵. Et quand bien même ils ne réalisent pas la constatation juridique de droits après l'acquisition des terres, du fait du coût élevé de la procédure de certification, ils émettent la volonté de s'y mettre une fois que la plantation sera entrée en production¹¹⁶.

Enfin, il y a les grands acquéreurs de terres d'origine étrangère. Ils sont régulièrement cités dans les études sur la problématique de l'accaparement de terres à grande échelle. Ceux-ci, du fait de l'importance des investissements qu'ils font et entendent faire sur les terres acquises, s'assurent, par le biais des grands cabinets d'avocats qui les représentent, de sécuriser les transactions et les biens immobiliers acquis. En raison du fait que le droit foncier ivoirien ne permette pas aux personnes morales de devenir propriétaires, le recours aux baux emphytéotiques est privilégié par ces acteurs, par rapport à des appropriations au sens propre du terme. La situation en Côte d'Ivoire est donc contraire à ce qui se fait notamment en Amérique latine et en Asie. C'est d'ailleurs ce que met en lumière, de manière très claire, le Professeur Chauveau¹¹⁷.

¹¹² Cela constitue une hypothèse dont la vérification peut être battue en brèche par le fait que plus de 20 ans après l'adoption de la loi de 1998, il demeure encore des concessions qui n'ont pas fait l'objet de sécurisation juridique et qu'un décret ait été pris en 2019 pour booster le processus. Certes des raisons comme le coût élevé et la durée de la procédure de sécurisation juridique peuvent expliquer le retard dans la finalisation de la protection juridique des concessions provisoires. Mais, l'hypothèse en ressort quand même fragilisée.

¹¹³ COLIN J-P. et TARROUTH G., « Les élites urbaines comme nouveaux acteurs du marché foncier en Côte d'Ivoire », *Géographie, économie, société*, vol.19, n°3, 2017, p.331, <https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2017-3-page-331.htm>

¹¹⁴ Ils feront l'objet d'une analyse détaillée dans la seconde partie.

¹¹⁵ Cf. Ibid., p. 349

¹¹⁶ Cf. Ibid., p.349

¹¹⁷ Cf. CHAUX J-P., « à l'ombre des acquisitions foncières par des intérêts étrangers... les enjeux nationaux de l'appropriation foncière », 8 juillet 2011, <https://journals.openedition.org/transcontinentales/1140> ,

Ces acteurs du foncier qui optent en toute liberté pour le droit moderne, ne sont toutefois pas les seuls. Certains doivent y adhérer de force et ils constituent la majorité des acteurs.

2- Les souscripteurs non volontaires

Les détenteurs de droits sur les terres soumises au régime juridique du droit coutumier sont difficilement tentés par une adhésion au droit moderne. Malgré l'opiniâtreté des instances gouvernementales à démontrer les inconvénients de la tenure coutumière des sols et les avantages de la titrisation, l'engouement pour la seconde voie demeure très faible. Toutefois, une tendance vers une augmentation de la sujétion au droit moderne est perceptible depuis la promulgation de la loi n° 2013-655 du 13 septembre 2013 relative au délai accordé pour la constatation des droits coutumiers sur les terres du domaine coutumier. La raison principale comme nous l'avons vu précédemment réside dans la crainte du passage des terres coutumières au statut de terres sans maîtres suite à l'écoulement du délai de 10 ans qui avait été accordé aux détenteurs de droits coutumiers pour l'établissement des certificats fonciers.

Les dynamiques d'adhésion au droit moderne à travers la réalisation des procédures de sécurisation foncière résultant de cette crainte sont, compte tenu de cet état de fait, entachées d'un défaut de volonté libre. Cela peut expliquer la faiblesse globale des démarches individuelles de sécurisation et le fait qu'elles soient accompagnées de contestations. Ces contestations qui devenaient de plus en plus difficiles à ignorer et dont certaines organisations de la société civile ont pu faire l'écho, visent à obtenir une réforme qui puisse permettre de traiter les droits traditionnels comme des droits de propriété à part entière, et bénéficiant d'une protection équivalente au droit moderne. Car, le fait que les lois reposent sur des substrats qui diffèrent des règles générales du droit traditionnel, pousse les populations à continuer à remettre en cause la légitimité du droit étatique.

La démarche de l'État semble ne pas s'inscrire dans la voie d'une réforme allant dans cette direction. Elle évolue plutôt vers la mise en place de mesure d'incitation à une adhésion volontaire. Celles-ci sont marquées par l'organisation de campagnes d'information et de sensibilisation, et par le développement de projets de financement des opérations de sécurisation. Il faut y ajouter les dernières mesures prises en 2023 : l'octroi d'un nouveau délai de 10 ans pour faire constater les droits coutumiers et la facilitation de la procédure (post-certification) de l'immatriculation des terres¹¹⁸.

¹¹⁸ Voir décret n° 2023-238 du 05 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural et décret n° 2023-378 du 03 mai 2023 définissant la procédure de constatation des terres sans maître du domaine foncier rural

Paragraphe II- Un droit traditionnel de la terre en phase d'acculturation

L'acculturation peut être définie comme le processus par lequel une personne ou un groupe assimile une culture étrangère à la sienne. Elle désigne un processus de modification ou de transformation d'une culture du fait d'un contact prolongé avec une autre culture¹¹⁹. Le droit traditionnel africain a connu des modifications notables du fait de ses contacts d'abord avec les cultures islamiques puis avec les puissances coloniales occidentales chrétiennes.

Guy-Adjété Kouassigan disait dans son ouvrage « *L'homme et la terre* » que : « *le régime juridique traditionnel de la terre est un de ces domaines dans lesquels il existe entre les africains une certaine communauté de conception*¹²⁰ ». Il faut entendre par cela que malgré la grande diversité des peuples, la multiplicité des ethnies, la variété des religions et le caractère hétéroclite des us et coutumes, le droit traditionnel applicable aux terres revêt une certaine uniformité chez tous les peuples ouest africains. Si une telle maxime est valable à l'échelle de toute la sous-région ouest-africaine, alors la Côte d'Ivoire n'y échappe pas. Ce qu'on observe, c'est que le droit traditionnel qui était à l'origine collectif, inaliénable et imprescriptible (A) a fini par s'hybrider du fait de multiples influences (B).

A- Un droit à l'origine collectif, inaliénable et imprescriptible

Comme, nous avons pu le préciser plus haut, cette étude se rapporte à la Côte d'Ivoire et aux spécificités de son système juridique relatif à la terre. Toutefois, traiter du droit traditionnel originel de la Côte d'Ivoire seule, sans faire référence à ce qui en était dans la sous-région ouest africaine, c'est occulter les réalités et spécificités géographiques, démographiques et sociologiques ouest africains durant la période postcoloniale et à un degré moindre la période coloniale. Les droits fonciers traditionnels des populations autochtones établies sur le territoire de la Côte d'Ivoire présentent différentes caractéristiques, que l'on retrouvait dans tout l'espace ouest-africain, dont il est important de mettre en avant les plus saillantes : celles-ci sont collectives, inaliénables et imprescriptibles.

1- Le caractère collectif du droit foncier traditionnel

« La terre, selon les systèmes juridiques traditionnels, n'est pas susceptible d'appropriation privée individuelle. Elle est essentiellement le bien d'une collectivité

¹¹⁹ Cf. COURBOT C., « De l'acculturation aux processus d'acculturation, de l'anthropologie à l'histoire. Petite histoire d'un terme connoté », *Hypothèses*, 2000/1 (3), p. 124

¹²⁰ KOUASSIGAN G-A., *L'homme et la terre*, Paris, O.R.S.T.O.M., 1966, p. 40

*donnée et les membres de celles-ci exercent des droits égaux*¹²¹ » Kouassigan dépeint ici un élément déterminant de l'organisation sociale des sociétés traditionnelles à dominante rurale¹²² tels que les peuples de l'Afrique de l'ouest, tout en excluant l'existence de la propriété individuelle dans les traditions africaines¹²³. La terre dans les systèmes juridiques traditionnels d'Afrique occidentale constituait le bien d'une communauté et non celui d'un individu. La terre appartenait au canton, au village ou à la famille élargie, et non à un individu à titre privatif ou exclusif¹²⁴.

La collectivité dont il est question ne se limitait pas aux seules personnes vivantes, elle prenait en compte à la fois les défunt , mais aussi ceux qui étaient à naître. Les vivants avaient ainsi la charge de la conservation des terres afin de pouvoir les transmettre aux futures générations comme ils l'avaient reçu de leurs ancêtres. Il s'agissait très souvent d'une famille ou d'un village. Les terres, objet des droits de propriété coutumière, étaient par conséquent des biens lignagers, soumis à un régime analogue à celui de la copropriété indivise dont nulle personne ne pouvait exiger le partage ou l'exploitation à des fins propres sans l'accord des autres. Même le chef traditionnel ou le chef des terres qui était parfois considéré, à tort, comme propriétaire des terres par analogie au système qui était en vigueur sous la royauté au Royaume-Uni et en France avec la propriété de la couronne¹²⁵, ne disposait de droits différents de ceux des membres de la collectivité. Ses pouvoirs étaient ceux d'un administrateur général des terres qui ne pouvait en aucune façon disposer des terres à sa guise. Il avait une obligation de réédition de compte devant toute la communauté qui comprenait à la fois les ancêtres et esprits tutélaires, les vivants et la descendance à venir.

Toutefois, si les droits fonciers étaient collectifs, cela n'empêchait pas l'exercice de droits individuels sur les terres. Mais, ces droits individuels étaient imbriqués dans les droits collectifs. Ils ne pouvaient exister sans ces derniers et en dehors d'eux. Néanmoins, ces droits n'étaient que des droits d'usages car, au risque de se répéter il était impossible qu'ils constituent des droits de propriété, étant donné que la notion de propriété individuelle n'existait pas dans les sociétés traditionnelles africaines. Ils étaient singuliers, en ce qu'ils étaient loin d'être des droits précaires révocables sans sommation. Ces droits d'usage étaient dépendants du statut juridique de leurs titulaires au sein de la collectivité¹²⁶. Ils étaient transmis suivant les règles de succession en vigueur dans chaque communauté, mais la terre demeurait toujours incluse dans le patrimoine de la collectivité sans possibilité d'en être exclue, soit volontairement à travers des cessions ou donations,

¹²¹ Ibid., p. 53

¹²² Cf. IACONO G., *Voyage au cœur des propriétés publiques*, Paris, L'Harmattan, 2016, p. 20

¹²³ Cf. KOUASSIGAN G-A., *Op.cit.* p. 54

¹²⁴ Cf. Ibid. p. 41

¹²⁵ Cf. Ibid., p. 87

¹²⁶ Cf. Nene Bi S., « Réflexion sur la structure de la propriété foncière en Côte d'Ivoire », in Audace Institut Afrique, *Rapport comment réinventer le système foncier rural en Côte d'Ivoire*, février 2016, p. 26

soit involontairement du fait d'un assujettissement à un peuple conquérant. Cette conception peut être résumée dans cette formule de Kouassigan : « *la terre, bien collectif, ne s'individualise pas malgré les droits individuels qui peuvent s'y exercer*¹²⁷ ». Mais si la terre ne s'individualisait pas suivant les droits fonciers traditionnels africains, c'est parce qu'elle constitue un bien collectif, mais pas que. Elle était aussi inaliénable.

2- L'inaliénabilité des droits fonciers traditionnels

« *Tous les auteurs qui, d'une manière systématique ou simplement incidente ont étudié les droits fonciers traditionnels en Afrique occidentale sont arrivés à cette conclusion que les titulaires, individus ou collectivités, de droits sur la terre ne peuvent s'en dessaisir définitivement au profit d'autres individus ou collectivités*¹²⁸ ». L'inaliénabilité est un principe important dans le droit traditionnel africain. Il découle à la fois du caractère collectif de la propriété des terres, mais également du caractère sacré et divin de la terre.

En effet, si l'on part du postulat que la terre était un bien collectif, elle ne pouvait être aliénée par un membre au profit d'un tiers, dans la mesure où à l'instar d'un bien indivis sur lequel chacun des copropriétaires dispose des droits sur la totalité du bien, les terres collectives appartenaient à la fois à chacun des membres-de la collectivité. Alors, on peut estimer que si toute la collectivité, à l'unanimité, décidait de céder celle-ci, le transfert de propriété pouvait être effectif.

En réalité, une telle opération juridique ne pouvait aboutir pour deux raisons. La première tenait au fait que le caractère collectif ne se limitait pas à la seule communauté des vivants. Il impliquait les ancêtres et la future descendance. Dans un tel cas de figure, prendre une décision à l'unanimité signifiait que ceux-ci puissent participer au processus décisionnel, ce qui était matériellement impossible et enlevait donc toute substance au caractère unanime de la décision de céder la terre. La seconde raison tenait au fait que la cosmogonie africaine considérait la terre comme un être sacré, une divinité qui ne pouvait appartenir à personne. Elle s'appartenait à elle-même et se transmettait aux peuples, qui la vénéraient, pour leur subsistance. Les populations qui possédaient la terre n'en étaient donc pas propriétaires et ne pouvaient dans ce cas de figure aliéner la terre¹²⁹.

Les terres étaient ainsi inaliénables aussi bien à titre gratuit qu'à titre onéreux. Les pratiques selon lesquelles des individus détenaient sur les terres communautaires des droits d'usage individuels, n'emportaient pas la reconnaissance d'un droit de propriété à ceux-ci, quand bien même ces droits d'usage étaient établis depuis une longue période et étaient transmis aux héritiers à l'occasion du décès du titulaire. Les partages portaient plus sur les droits d'exploitation que sur la terre en elle-même.

¹²⁷ KOUASSIGAN G-A., *Op. cit.*, p.91

¹²⁸ *Ibid.*, p. 89

¹²⁹ Cf. *Ibid.*, p. 91

3- L'imprescriptibilité des droits fonciers traditionnels

La prescription est un principe juridique qui pose comme règle le fait que par l'écoulement d'un certain temps ou d'un délai, un droit ou un bien s'acquiert où se perd. On parle dans le premier cas de prescription acquisitive et dans le second cas de prescription extinctive. En droit des biens, la possession sans titre suivant un délai déterminé, peut aboutir à faire naître au profit du possesseur un droit de propriété sur ce bien.

Un tel principe était inconnu du droit foncier traditionnel africain. Les droits fonciers coutumiers ne se prescrivaient pas. Il n'y avait pas de prescription extinctive parce qu'un droit foncier coutumier n'aurait pas été exercé ou revendiqué pendant une certaine période et il n'existait pas de prescription acquisitive au profit d'une personne physique ou morale parce que celle-ci aurait eu en sa possession pendant un temps un bien sous l'emprise du droit coutumier.

Ce principe était un renfort au principe de l'inaliénabilité en ce qu'il permettait d'éviter une cession par dépossession involontaire. Il consolidait également la structure collective des terres dans la mesure où, l'exploitation et/ou la possession d'une partie du patrimoine collectif par un individu ou une famille, ne pouvaient aboutir à la reconnaissance à celui-ci ou celle-ci, d'un droit de propriété sur cette partie quelle que soit la durée de cette exploitation ou de cette possession.

Avec l'avènement de la colonisation, l'imprescriptibilité des droits fonciers traditionnels a constitué un rempart contre la propension de l'État colonial à accaparer toutes les terres non exploitées à travers la doctrine de *res nullius*, dans la mesure où pour l'africain, la terre a toujours un maître, et le non-usage par celui-ci de sa terre, ne peut en aucun aboutir à l'extinction de son droit et cela en dépit de son prolongement dans le temps.

Si les droits fonciers traditionnels ont pu résister aux différentes tentatives de les mettre sous éteignoir, c'est bien grâce à la force des principes sur lesquels ils reposaient. En effet, ceux-ci étaient confortés par les croyances selon lesquelles la violation de ces principes exposait leurs auteurs à des malédictions du fait du caractère sacré et divin attaché à la terre. Mais avec l'évolution et les contacts répétés des sociétés traditionnelles avec d'autres sociétés, religions et cultures, la pénétration de l'économie de marché et des logiques financières, les droits traditionnels vont évoluer. Mais cette évolution est brusque et dans un temps tellement court qu'elle ne permet pas l'émergence de coutumes homogènes avec des principes transversaux.

B- Un droit traditionnel désormais hybride, influencé par des facteurs exogènes

« À mesure que l'ordre social africain change, les conceptions juridiques vont s'affranchir des puissances cachées du sang, des habitudes et du milieu. Le droit foncier

est entraîné avec une rapidité plus ou moins grande suivant les provinces, vers un état de choses dont l'instabilité même interdit la moindre prévision »¹³⁰. Le droit traditionnel africain donne l'image d'un roseau qui plie face aux bourrasques de la colonisation, de la religion, de la monétarisation des rapports économiques etc... sans jamais rompre. Il en garde toutefois des séquelles qui sont bien perceptibles et qui en font un salmigondis dans lequel on a parfois du mal à se retrouver.

L'hybridation est à l'origine une technique de biologie consistant dans le croisement de deux sujets d'espèces animales ou végétales différentes en vue de créer une nouvelle espèce animale ou végétale. Elle s'est par la suite étendue à d'autres domaines scientifiques et même à l'art. Le droit n'est pas resté en marge. Les pays de tradition de droit écrit ont subi les influences de ceux ayant une tradition de droit non écrit et ont ainsi secrété un droit nouveau et vice versa. La distinction, droit public/droit privé n'est plus aussi rigide, l'un ayant subi les influences de l'autre.

Le droit traditionnel africain en général et le droit ivoirien plus précisément a beaucoup évolué depuis le début de la colonisation jusqu'à maintenant. Si les caractéristiques, qui faisaient office de principes indérogeables de l'ancien droit traditionnel, demeurent dans une certaine mesure, il est à noter qu'elles se sont étiolées en un temps record. On assiste à une transformation structurelle des institutions et modes de régulations des sociétés traditionnelles dû à ce que Ghislain OTIS désigne comme « *un envahissement des consciences juridiques autochtones non seulement par les droits étatiques, mais éventuellement par d'autres considérations normatives, telles que celles découlant de la religion* »¹³¹.

Mais, il est important de bien faire la distinction entre une évolution progressive normale et un changement brutal des droits traditionnels qui auraient pour conséquence de bouleverser toutes les fondations d'une construction.

En effet, une coutume est par nature une construction inscrite dans le temps long. Pour qu'une coutume soit reconnue comme telle, il faut la rencontre d'un élément matériel avec un élément moral¹³². D'une part, l'élément matériel est constitué d'un usage constant et général marqué par un précédent et de la répétition de celui-ci dans le temps et/ou dans l'espace¹³³. D'autre part, l'élément psychologique fait intervenir trois configurations : La première est l'*opinio juris* qui est la conviction que l'usage répété constitue une règle de droit. La seconde est l'*opinio necessitatis* qui est la croyance au

¹³⁰ OURLIAC P. dans la préface de KOUASSIGAN G-A, *L'homme et la terre*, Paris, O.R.S.T.O.M., 1966, p. 5

¹³¹ OTIS G., *Contributions à l'étude des systèmes juridiques autochtones et coutumiers*, Québec, Presse Universitaire de Laval, 2018, p.73

¹³² Cf. BENILLOUCHE M., CHAVRIER A-L., *et al.*, *Leçons d'introduction au droit*, Paris, Ellipses, 2016, p.68

¹³³ Cf. Idem

caractère obligatoire de l'acte et la troisième est *l'estimatio communis* qui est le consensus existant autour de l'acte.

La doctrine est unanime sur le fait que la rencontre de ces deux éléments est nécessaire et suffisante pour la formation de la règle coutumière. Contrairement au droit international public dans lequel les pratiques des États et la doctrine ont permis l'émergence d'une coutume internationale dite sauvage, parce que ne respectant pas la règle de l'antériorité de l'élément matériel sur l'élément psychologique¹³⁴. Les spécialistes des droits coutumiers s'accordent alors sur l'ordre d'intervention des éléments matériels et psychologiques, mais aussi sur la nécessité d'une certaine durée, fréquence et constance de la manifestation de l'élément matériel de même que sur les conditions de preuve de l'élément psychologique.

Selon Kouassigan, les coutumes négro-africaines, sont « *les résultats de l'expérience de plusieurs générations*¹³⁵ ». De ce fait, face à un foisonnement de règles dites coutumières, il n'est pas à priori aisé de déterminer lesquelles sont susceptibles de jouir pleinement du statut de règles coutumières et lesquelles ne le sont pas. Les autorités traditionnelles sont habilitées à vérifier le caractère coutumier ou non d'une règle grâce à leurs connaissances des coutumes qui jouissent de *l'estimatio communis* au sein de la collectivité.

De plus, les règles coutumières, une fois formées ne sont pas des règles figées et immuables ; elles sont amenées à évoluer, sinon à changer lorsqu'elles deviennent inadaptées à l'état et aux attentes de l'organisation sociale. Mais le changement suit le même processus qui a présidé à l'élaboration de la coutume à laquelle la nouvelle coutume va se substituer, c'est-à-dire l'adhésion progressive à cette nouvelle habitude de la communauté dans son ensemble.

Cependant, les sociétés traditionnelles ouest africaines étant de traditions essentiellement orales, les droits traditionnels coutumiers subissent les effets de ce que Boni Sosthène appelle « *la perte de la mémoire collective du fait du renouvellement des générations*¹³⁶ » et du changement brutal du cadre juridique.

Dès lors, on se retrouve face à un droit foncier traditionnel en pleine mutation qui s'est nourri d'arrangements, de concessions et « *d'accommodements raisonnables*¹³⁷ ». Ces nombreux compromis ont été utilisés pendant la première période qui a suivi l'indépendance et qui condamnaient le maintien des coutumes. Aujourd'hui, le droit de propriété foncière rural se trouve vivifié grâce au rapprochement opéré par la loi de 1998

¹³⁴ Muller-Lavina M., « La formation de la coutume » in www.academia.edu , page 3, consulté le 16 novembre 2019

¹³⁵ KOUASSIGAN G-A, *L'homme et la terre*, Paris, O.R.S.T.O.M., 1966, p. 33

¹³⁶ BONI S., *le droit de propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire, de 1893 à nos jours*, Thèse de Doctorat, Université Félix Houphouët Boigny d'Abidjan, 2015, p. 152

¹³⁷ GRUNDLER T., « La théorie des accommodements raisonnables et sa réception en France », *Délibérée*, 2017, n° 2, p. 60

entre le droit moderne du fait de la reconnaissance par la loi sur le domaine foncier rural de 1998 des droits coutumiers.

Conclusion du chapitre 1

La propriété foncière rurale consacrée par la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural et les textes corrélés rappelle de manière fort remarquable le système de propriété mis en œuvre durant la période coloniale. A l'instar du régime de propriété en vigueur pendant la colonisation l'Etat s'est vu reconnaître un pouvoir si important qu'il demeure encore aujourd'hui le maître de la terre et le droit moderne peine toujours à s'imposer du fait de la farouche résistance des droits coutumiers.

Chapitre II : La propriété foncière rurale, une structure originale et ambiguë

En dépit du fait que l'on retrouve dans le dispositif de la loi sur le foncier rural et ses décrets d'application des similitudes avec les textes coloniaux régissant la matière, il est important de noter que le droit positif ivoirien applicable au foncier rural n'est pas une plate copie des productions du législateur colonial. Il ressort de l'analyse des textes de loi de 1998 que le législateur ivoirien a fait preuve dans certains cas d'audace et de créativité, toutefois, les textes qui en résultent renferment à certains égards quelques équivoques.

Cette situation se perçoit d'une part, au sujet de l'élargissement au foncier rural du concept de « *l'ivoirité* », qui rattache la qualité de propriétaire de terrain du domaine foncier rural à la nationalité ivoirienne (Section I), et d'autre part à l'ambiguïté générée par la reconnaissance et de la prise en compte de la coutume en vue de son extinction (section II).

Section I : Une originalité fondée sur l'ivoirisation du foncier

L'origine du concept d'« *ivoirité* » est généralement rattachée à tort à la convention du PDCI-RDA de 1995 et à son candidat aux élections présidentielles de 1995, le Président Henri Konan Bédié. En réalité, ce concept remonte aux années 1970 dans le contexte d'affirmation des identités culturelles africaines.

Selon le mémorandum du Front Populaire Ivoirien (FPI) présenté à la table ronde de Linas-Marcoussis tenue du 15 au 24 janvier 2003, la première occurrence à la notion d'ivoirité remonte à 1971 quand Leopold Sedar Senghor, lors de la conférence publique organisée à l'université d'Abidjan, à l'occasion de sa première visite officielle en Côte d'Ivoire, a évoqué l'« *ivoirité* » en faisant le parallèle avec les concepts d'identité culturelles nationales tels que la « *francité* » pour les français et la « *sénégalité* » pour les sénégalais et l'« *arabité* » pour les arabes¹³⁸.

Par la suite, c'est Pierre Niava qui, en 1974, fait écho au concept de "*la griotique*", développé par Niangoran Porquet, en tant que constitutive chez les ivoiriens de la construction culturelle africaine. Il la qualifie alors d'« *ivoirité*¹³⁹ ». L'ivoirité est à cette période conçue comme un instrument de promotion de la culture ivoirienne en particulier et de l'unité africaine en général¹⁴⁰.

¹³⁸ Cf. BOA T., « Ivoirité, identité culturelle et intégration africaine : logique de dédramatisation d'un concept », *Synergies Afrique centrale et de l'ouest*, n°3, 2009, p. 83, <https://gerflint.fr/Base/Afriqueouest3/boa.pdf> consulté le 10 décembre 2019

¹³⁹ Ibid., p. 76

¹⁴⁰ Cf. ASSOUMAN B., « L'ivoirité comme intention d'unité », *Ethiopiques*, n°93, 2014, http://ethiopiques.refer.sn/spip.php?page=imprimer-article&id_article=1928 consulté le 10 décembre 2019

Il faut attendre l'accession au pouvoir de Henri Konan Bédié suite à la mort du Président Félix Houphouët Boigny le 07 décembre 1993, et dans un contexte de préparation de l'élection présidentielle de 1995 pour voir émerger la version politique de l'ivoirité. Celle-ci était présentée comme la « *participation à un projet de construction d'un État-nation moderne où l'on ne raisonnerait plus en termes de ressortissants du nord ou du centre, ni de musulmans ou de chrétiens, mais bien en termes d'ivoiriens tout court*¹⁴¹ ». Mais, dans un contexte politique émaillé par des événements politiques importants (la réforme du code électoral qui enlève aux étrangers le droit de vote, la mise en doute de l'identité authentiquement ivoirienne des populations portant des patronymes malinké lors des procédures administratives et des contrôles de sécurité¹⁴², l'exclusion du candidat Alassane Ouattara du jeu électoral pour nationalité douteuse), l'ivoirité va prendre une connotation négative et xénophobe qui en fera la source de tensions et conflits dans les différents secteurs de la vie politique ivoirienne.

Le foncier ne restera pas en marge du débat sur l'ivoirité, il en sera d'ailleurs fortement impacté dans la mesure où la loi sur le domaine foncier rural de 1998 fera des ivoiriens, les seules personnes physiques admises à être propriétaires des terres du domaine foncier rural. L'ivoirisation des terres est ainsi prononcée. Le critère de la nationalité détermine la qualité de propriétaire (Paragraphe 1) bien qu'il existe des situations dérogatoires (paragraphe 2).

Paragraphe I- le critère de nationalité, élément déterminant en principe la qualité de propriétaire

Depuis 1998 et la loi sur le domaine foncier rural, le droit de propriété sur les terres du domaine foncier rural est reconnu aux personnes physiques ivoiriennes (A) et les étrangers en sont exclus de droit (B). La constitution du 8 novembre 2016, confirme cette tendance à travers son article 12 alinéa 1 qui reprend textuellement l'article 1 alinéa 3 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural.

A- Reconnaissance du droit de propriété aux ivoiriens

En rappel, la propriété foncière rurale n'est pas reconnue aux personnes morales de droit privé. Par conséquent, le critère de nationalité applicable à la propriété foncière rurale dont nous allons ici traiter concerne uniquement les personnes physiques. Selon la lettre de l'article 1 de la loi de 1998 sur le domaine foncier rural, les personnes morales de droit public et « *les personnes physiques ivoiriennes sont admis à en être*

¹⁴¹ BOA T., « Ivoirité, identité culturelle et intégration africaine : logique de dédramatisation d'un concept », *Synergies Afrique centrale et de l'ouest*, n°3, 2009, p. 77, <https://gerflint.fr/Base/Afriqueouest3/boa.pdf> consulté le 11 décembre 2019

¹⁴² Cf. HERVIEU-WANE F., « comment est née l' « ivoirité » », *Jeune Afrique*, publié le 13 avril 2004, <https://www.jeuneafrique.com/113673/archives-thematique/comment-est-n-e-l-ivoirit/> consulté le 11 décembre 2019

propriétaires ». Dès lors à quel moment peut-on considérer une personne comme étant un ivoirien ? Pour ce faire nous allons dans un premier temps analyser les conditions d'acquisition de la nationalité ivoirienne (1) pour dans un second temps voir si le terme ivoirien se confond avec ivoirité (2).

1- Les conditions d'acquisition de la nationalité ivoirienne

La nationalité est un lien juridique qui lie un individu à un État déterminé. De ce lien découle des obligations à la charge des personnes bénéficiaires de ce lien, en contrepartie desquelles sont conférés, entre autres, des droits civils et politiques ainsi que le bénéfice des libertés publiques. La nationalité s'acquiert soit à la naissance, soit après la naissance. On parle alors de naturalisation dans ce dernier cas.

D'une part, la nationalité s'acquiert à la naissance. C'est-à-dire qu'à la naissance d'un enfant, sa nationalité est déterminée selon deux conceptions théorisées sous les appellations latines « *jus soli* » et « *jus sanguinis* ». Le « *jus soli* » signifie droit du sol et s'applique lorsque la détermination de la nationalité est fonction du lieu de naissance de l'enfant. Ainsi, suivant la conception de la nationalité fondée sur le « *jus soli* », un enfant serait national d'un État lorsque sa naissance s'effectue sur le territoire de cet État. Le « *jus sanguinis* » signifie, quant à lui, le droit du sang et s'applique lorsque la détermination de la nationalité d'un enfant venant de naître se fait suivant le lien national du sang qui coule dans ses veines et artères. Dans ce cas d'application du « *jus sanguinis* », l'enfant acquiert la nationalité de ses parents.

Chaque État est dès lors libre suivant ses lois d'appliquer la conception qui lui sied. Même si, généralement, les États optent pour l'une ou l'autre conception uniquement, force est de constater que l'application de l'une n'est pas exclusive de celle de l'autre. Ainsi il existe plusieurs cas dans lesquels des États font une application combinée des deux conceptions.

En ce qui concerne la Côte d'Ivoire, elle a décidé de faire application du « *jus sanguinis* ». C'est du moins l'interprétation que l'on peut donner de la lecture des articles 6 et 7 du code de la nationalité ivoirienne¹⁴³. En effet, l'article 6 dispose : « *est ivoirien : - l'enfant légitime ou légitimé, né en Côte d'Ivoire, sauf si ses deux parents sont étrangers ; - l'enfant né hors mariage, en Côte d'Ivoire, sauf si sa filiation est légalement établie à l'égard de ses deux parents étrangers ou d'un seul parent, également étranger* ». L'article 7 poursuit en ces termes « *est ivoirien : -l'enfant légitime ou légitimé, né à l'étranger d'un parent ivoirien ; -l'enfant né hors mariage à l'étranger, dont la filiation est légalement établie à l'égard d'un parent ivoirien* ». Il en ressort clairement qu'en Côte d'Ivoire, le fait qu'un enfant naisse sur le territoire ou à l'étranger n'est pas déterminant.

¹⁴³ Loi n° 61-415 du 14 décembre 1961 portant code de la nationalité ivoirienne modifiée par la loi n°72-852 du 21 décembre 1972 et la loi n°2004-662 du 17 décembre 2004.

Ce qui est retenu pour établir sa nationalité, c'est son lien de filiation avec un parent ivoirien ; donc c'est le droit du sang qui détermine la nationalité ivoirienne à la naissance.

D'autre part, la nationalité s'acquiert par naturalisation. La naturalisation est l'acquisition de la nationalité d'un État par une personne physique qui ne la possédait pas à sa naissance. Il s'agit d'un acte souverain de l'État qui l'accorde ; les conditions de naturalisation dépendent donc du droit national de chaque État. Toutefois, certaines conditions se dégagent, comme facteurs de naturalisation dans un grand nombre d'États. Il s'agit de l'adoption, du mariage et la naturalisation à la demande de l'étranger. Ces trois conditions sont prévues dans le droit ivoirien¹⁴⁴. Elles sont certes alternatives, toutefois elles peuvent se cumuler avec d'autres conditions telles que le fait de résider en Côte d'Ivoire pendant une certaine durée¹⁴⁵ et les conditions de moralité et de bonnes mœurs¹⁴⁶. Lorsque les conditions sont remplies, la naturalisation est accordée par décret à la suite d'une enquête. Les personnes naturalisées de même que les nouveau-nés qui acquièrent la nationalité par le droit du sang deviennent alors des citoyens ivoiriens. A partir de cette clarification, il est possible de tenter de saisir le concept d'« ivoirité » et de préciser son lien avec la nationalité ivoirienne.

2- Le foncier pris au piège de l'ivoirité

Comme nous l'avons vu ci-dessus, le droit de propriété foncière rurale est lié à la nationalité ivoirienne. Cela a fait dire à certains observateurs qu'on était en présence d'une ivoirisation du foncier¹⁴⁷. Mais peut-on à juste titre parler d'ivoirisation du foncier ? Et qu'entend-on par ivoirisation ?

Après les indépendances, les terres rurales ivoiriennes ont été gérées, comme on l'a déjà vu plus haut, suivant le dicton de Félix Houphouët Boigny « *la terre appartient à celui qui la met en valeur* ». Cette règle non écrite a impulsé le processus de colonisation des terres agricoles, dont les régions forestières de l'ouest et du sud-ouest ivoirien ont été des zones pionnières pour le développement de l'agriculture intensive. À cette époque, tout le monde pouvait accéder à la terre, la mettre en valeur et par conséquent en devenir propriétaire. Cette gestion, bien que généralisée et bénéficiant du concours du gouvernement et de l'administration, va entraîner un certain nombre de conflits à la faveur

¹⁴⁴ Cf. art. 11, 12 et 24 de la Loi n° 61-415 du 14 décembre 1961 portant code de la nationalité ivoirienne modifiée par la loi n°72-852 du 21 décembre 1972 et la loi n°2004-662 du 17 décembre 2004.

¹⁴⁵ Cf. art. 25, 26, 27 de la Loi n° 61-415 du 14 décembre 1961 portant code de la nationalité ivoirienne modifiée par la loi n°72-852 du 21 décembre 1972 et la loi n°2004-662 du 17 décembre 2004.

¹⁴⁶ Cf. art. 31 de la Loi n° 61-415 du 14 décembre 1961 portant code de la nationalité ivoirienne modifiée par la loi n°72-852 du 21 décembre 1972 et la loi n°2004-662 du 17 décembre 2004.

¹⁴⁷ Cf. GAHOUDIS B., *Migrations et gestion du foncier rural dans le concept de l'« ivoirité » en Côte-d'Ivoire*, Göttingen, Cuvillier Verlag, 2020, p. 4, voir également AKA A., *Nouvelles approches du droit foncier et de l'organisation territoriale ivoirienne dans une perspective de sortie de crise*, Thèse de doctorat, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2005, p. 91

de la crise économique due à la chute des cours des matières premières dans les années 70-80.

Face à la recrudescence des conflits fonciers, révélateurs de l'échec des politiques en matière foncière, le gouvernement ivoirien, désireux de se doter d'un dispositif juridique efficace, va lancer, en 1989, le plan foncier rural (PFR), avec le concours de partenaires au développement.

Le PFR devait, à partir de données recueillies par des équipes d'enquête, faire l'état de la situation foncière en constatant les droits à la terre tels qu'ils sont perçus et reconnus par les villageois et l'administration. Il devait aussi prendre en compte les accords (entre individus, voisins, familles et villages) qui n'auraient pas été contestés par d'autres intéressés, pour aboutir à l'élaboration d'un code foncier rural. Le PFR consistait à faire un recensement des droits existants sur les terrains ruraux, en fixant leurs limites géographiques sur une carte à l'échelle 1/10.000 d'une part et, en répertoriant ces droits sur un registre d'autre part. Les droits devaient être enregistrés dans l'ordre de priorité suivant : 1- les droits reconnus officiellement, 2- la mise en valeur effective, 3- les droits coutumiers d'usage au niveau des villages et lignages, 4- les contrats écrits et oraux, passés entre particuliers, étant entendu que ces divers droits ne devront pas faire l'objet de contestation. Chaque type de droit devait être décrit autant que faire se peut en faisant ressortir au moins la nature, l'origine, la durée et éventuellement la contrepartie.

Après un projet pilote, qui était initialement prévu pour 2 ans ayant finalement été prorogé pour une durée de 6 ans, et qui couvrait 5 villes, le PFR entre en 1997 dans une phase d'extension progressive à tout le territoire national. Mais, il va connaître un arrêt brutal avec l'adoption de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural.

Alors que le PFR prônait la reconnaissance et la prise en compte des droits fonciers tels quels, la loi de 1998 bien qu'apportant une évolution certaine, à travers la reconnaissance des droits coutumiers conformes aux traditions et cédés à des tiers, va être prisonnière de l'interprétation de son article 1 dans un contexte de ravivement du débat sur l'ivoirité à l'approche de l'élection présidentielle de 2000.

« Le président Bédié définit l'ivoirité comme un concept fédérateur, socle sur lequel doit reposer la nation ivoirienne. L'ivoirité constitue d'abord un cadre d'identification mettant l'accent sur les valeurs spécifiques de la société ivoirienne, mais est également un cadre d'intégration des premières composantes de la Côte d'Ivoire ¹⁴⁸ ».

Le professeur Saliou Touré, Ministre de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation technologique, dira pour sa part que *« la notion d'ivoirité n'est ni sectarisme étroit, ni expression d'une quelconque xénophobie ; elle est la synthèse*

¹⁴⁸ BABO A., « Conflits fonciers, ethnicité politique et guerre en Côte d'Ivoire », *Alternatives sud*, vol. 17-2010, p. 106

parfaite de notre histoire, l'affirmation d'une manière d'être originale, bref, un concept fédérateur de nos différences ». Ces différentes définitions donnent à l'ivoirité l'image d'un concept socio-culturel visant à mettre en avant les traits spécifiques et singuliers des peuples de Côte d'Ivoire par rapport aux autres peuples¹⁴⁹.

Toutefois pour certains, *« la conceptualisation de l'ivoirité par la cellule universitaire de recherche et de diffusion des idées et actions politiques du président Henri Konan Bédié (CURDIPHE) pouvait sembler inoffensive, ce n'était là qu'une définition de surface propre à masquer de très pernicieux ferments de division »*¹⁵⁰.

Le concept d'ivoirité est présenté par ses détracteurs comme une politique d'exclusion ethnique, religieuse et xénophobe matérialisée par la modification du code électoral en 1994 en son article 49 et le code foncier rural de 1998.

Adopté et promulgué dans un contexte où le débat sur l'ivoirité bat son plein à cause de la candidature de monsieur Alassane Ouattara à l'élection présidentielle d'une part et des résultats du recensement général de la population de 1998 selon lesquels un habitant sur quatre de la Côte d'Ivoire serait un étranger d'autre part. La loi de 1998 est automatiquement taxée de loi « ivoiritaire » visant à exclure les étrangers de la propriété foncière.

B- L'exclusion des étrangers de la propriété foncière

La population d'un État est composée de l'ensemble des nationaux et étrangers vivant sur son territoire. Les étrangers sont constitués des nationaux d'autres États vivant en Côte d'Ivoire ainsi que les personnes ne disposant d'aucun rattachement juridique à un État, appelées apatrides. Selon les résultats du Recensement général de la population de 2021, sur une population globale de 29.389.150, on dénombre 6.460.062 étrangers et 4558 personnes de nationalité non précisée¹⁵¹. Cela signifie que pratiquement un quart de la population ivoirienne est étrangère.

¹⁴⁹ Le président Bédié confirmera cette acception lors de son discours à l'occasion du 10^e congrès du PDCI, le 28 octobre 1996 en ces termes : « de deux choses l'une, ou bien on est ivoirien, on se sent ivoirien, et on estime que les ivoiriens sont l'expression d'un ensemble d'attitudes, de comportement ou d'opinions qui leur ressemblent et les rassemblent et qu'ainsi ils ont en commun un héritage et des valeurs, une culture nationale à partager et à faire fructifier pour en assurer l'universalité (...) ou bien on est étranger à cette réalité, à cette communauté (...) et dans ce cas on est pas concerné par le concept d'ivoirité, mais on peut vivre sa nationalité, sa citoyenneté pleinement dans la paix ; l'ivoirité, quelle que soit notre ethnie, notre religion, notre région, notre race est promise à tous, même aux étrangers pour autant qu'ils embrassent la culture ivoirienne »

¹⁵⁰ DOZON J-P cité par BABO A., *Op cit.*, p. 107

¹⁵¹ Cf. Institut National de la statistique, Recensement Général de la Population et de l'habitat de 2021 Résultats globaux, Octobre 2022, p. 43 <https://www.ins.ci/RGPH2021/RESULTATS%20DEFINITIFS%20SRP21.pdf> . consulté le 21 septembre 2023. Selon les résultats de ce recensement le nombre d'étrangers vivant en Côte d'Ivoire s'élève à 6.460.062 ce qui représente une augmentation par rapport au nombre d'étrangers recensé en Côte d'Ivoire en 1998 qui était de 40.00.047 et celui recensé en 2014 qui était de 5.490.222 étrangers. Ainsi, si on observe une

En conséquence, entre une personne sur quatre ou une personne sur cinq en Côte d'Ivoire ne dispose pas du droit d'être propriétaire de terres du domaine foncier rural. Cette proportion de personne peut seulement accéder à la terre et y exercer différents droits à l'exclusion du droit de propriété stricto sensu (1) et qu'il existe quelques aménagements pour le respect des droits acquis des étrangers (2).

1- Interdiction pour les étrangers d'immatriculer les terres du domaine foncier rural

La qualité de propriétaires des terres du domaine foncier rural étant reconnue aux seules personnes physiques ivoiriennes, elle est refusée par voie de conséquence aux personnes physiques non-ivoiriennes.

Cependant, s'il est possible d'affirmer, sans ambages, que la loi évince les étrangers de la qualité de propriétaires fonciers ruraux, il est nécessaire de préciser que la propriété dont ils sont exclus est la propriété conçue au sens civiliste du terme. Elle est définie comme « *le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue* ». Dans le droit foncier rural ivoirien, cette propriété est conférée par l'immatriculation. Ce qui signifie que les étrangers ne sont pas admis à faire immatriculer les terres rurales.

Toutefois, en dehors de la propriété stricto sensu qui s'acquiert par l'immatriculation, les étrangers peuvent exercer d'autres droits sur les terres rurales. Ainsi les étrangers peuvent bénéficier en application de la loi de 1998, des droits d'usufruit sur les terres rurales à travers différentes modalités comme les contrats de locations, les baux emphytéotiques, les concessions etc... mais ne peuvent pas en acquérir la nue-propriété.

De plus, la reconnaissance des droits coutumiers opérée par la loi sur le domaine foncier rural permet aux étrangers ayant acquis des droits sur les terres relevant du droit coutumier d'exercer ceux-ci en toute légalité et de les consolider juridiquement à travers la certification foncière. Le certificat foncier est un titre qui valide et reconnaît le droit de propriété sur les terres rurales coutumières. Il s'agit d'un droit quasiment identique au droit de propriété conféré par l'immatriculation, mais son champ d'action est limité aux terres du domaine foncier rural coutumier.

Le certificat foncier se rapproche du titre de propriété sur plusieurs points. Il tombe dans la succession de son titulaire quand celui-ci vient à décéder, le titulaire du certificat foncier peut louer le bien ou le céder en tout ou partie, il peut également l'hypothéquer.

augmentation régulière du nombre d'étrangers, cette progression s'accompagne d'une régression du pourcentage d'étranger par rapport à la part d'ivoiriens dont le nombre continue aussi d'augmenter. Le pourcentage d'étrangers est passé de 26% en 1998 à 24,2% en 2014 pour atteindre 22 % en 2021.

Mais, si les étrangers peuvent obtenir un certificat foncier qui consacre juridiquement les droits coutumiers qu'ils ont acquis et exercent sur les terres coutumières, ils ne seront pas en mesure de faire immatriculer par la suite ces biens au registre foncier du fait de l'interdiction pour les étrangers d'être propriétaires des terres du domaine foncier rural.

Il est important de relever que le refus aux étrangers d'être des propriétaires fonciers ruraux fait l'objet d'amalgames dans certaines communautés rurales, qui essaient de se prévaloir de la loi pour remettre en cause les accords passés avec les étrangers à travers lesquels des droits coutumiers ont été cédés à ces derniers. Cette situation est d'autant plus problématique que dans les communautés rurales autochtones, l'étranger n'est pas seulement une personne physique non-ivoirienne, mais il englobe également toute personne extérieure à la communauté et aux communautés alliées. Des Ivoiriens d'un groupe ethnique donné ou d'une région déterminée seront perçus de ce fait comme des étrangers par d'autres groupes ethniques ou dans d'autres régions.

Ces conceptions, malgré leur forte propagation, ne sont pas conformes à l'interprétation qui doit être faite de la loi. Car, d'une part la notion d'étranger n'est ni régionale, ni ethnique mais elle est plutôt nationale et donc, seules les personnes physiques non-ivoiriennes doivent être considérées comme étrangers. D'autre part, la loi accorde aux étrangers toutes autres formes d'appropriation, ce qui comprend les droits coutumiers cédés aux tiers.

Malgré toute la force juridique donnée à l'interdiction pour les étrangers d'être propriétaires ruraux du fait de la consécration aussi bien légale que constitutionnelle de l'exclusivité ivoirienne de la propriété foncière rurale, il existe des dérogations à travers lesquelles, certains étrangers sont admis à être propriétaires ruraux.

2- Des aménagements pour le respect des droits acquis des étrangers

Une exception a été prévue par la loi pour les personnes qui seraient détentrices de droits préexistants. Aux termes de l'article 26 ancien de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998, « *Les droits de propriété de 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 ci-dessus sont maintenus à titre personnel* ». Cette disposition, manifestation du principe de la non-rétroactivité¹⁵² de la loi, visait à éviter que la loi de 1998 ne remette en cause les droits acquis avant son entrée en vigueur, par les personnes physiques non ivoiriennes et les personnes morales de droit privé.

¹⁵² Sur la question de la rétroactivité de la loi de 1998, selon le juge ivoirien Théodore Dagrou, la cour suprême ivoirienne n'adopte pas une position claire. Tantôt sa jurisprudence a tendance à déceler une rétroactivité de la loi de 1998, tantôt elle opte plutôt pour la non-rétroactivité.

Mais cette conservation des droits acquis était très restrictive dans la mesure où, au sens de la loi, ces droits étaient « *maintenus à titre personnel* ». Ainsi, ces droits ne pouvaient pas être maintenus pleinement dans la mesure où ils devaient entrer dans la succession des personnes physiques propriétaires. Car selon le même article 26 ancien, en son alinéa 2 « *Les héritiers de ces propriétaires qui ne rempliraient pas les conditions d'accès à la propriété fixées par l'article 1 ci-dessus disposent d'un délai de trois ans pour céder les terres dans les conditions fixées par l'article 16 ci-dessus ou déclarer à l'autorité administrative le retour de ces terres au domaine de l'État sous réserve d'en obtenir la location sous forme de bail emphytéotique cessible* ». Ainsi, à moins d'être ivoirien¹⁵³, l'héritier non ivoirien propriétaire d'un terrain du domaine foncier rural devait, soit céder la terre au bout de 3 ans sous peine de voir cette terre considérée comme une succession non réclamée depuis plus de trois ans la faisant devenir une terre sans maîtres appartenant à l'État en vertu de l'article 6 alinéa 1^{er} de la loi¹⁵⁴. Soit il devait renoncer à la propriété de cette terre et la faire immatriculer au nom de l'État pour en devenir locataire à travers un bail emphytéotique.

Pour les personnes morales, si elles souhaitaient céder leurs droits maintenus, cette cession ne pouvait pas se faire au bénéfice d'un cessionnaire n'ayant pas qualité pour être propriétaire au sens de la l'article 1^{er} du texte de 1998.

En outre, s'il arrivait qu'une personne morale dont les droits avaient été maintenus venait à se faire absorber par une autre entité, par exemple à l'occasion d'une fusion, la nouvelle personne morale désormais détentrice du droit, par ce qu'elle est dépourvue de qualité pour être propriétaire, devait attribuer la terre à l'État pour en devenir locataire à travers un bail emphytéotique.

Devant les difficultés créées par la mise en œuvre de l'article 26 et l'injustice apparente qui en découlait, dénoncée par la rébellion comme une des justifications de son action, le législateur va décider d'assouplir la rigueur de cet article en le modifiant à travers la loi N° 2004-412 du 14 août 2004 portant amendement de l'article 26 de la loi N° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier rural, suivant ainsi les recommandations de l'accord politique de Linas Marcoussis¹⁵⁵.

¹⁵³ Selon la loi n° 61-415 Du 14 décembre 1961 portant code de la nationalité ivoirienne modifiée par la loi n° 72-852 Du 21 décembre 1972 et la loi n° 2004-662 du 17 décembre 2004, la nationalité ivoirienne s'acquiert par naissance d'un parent ivoirien, par adoption d'un adoptant ivoirien, par mariage à un conjoint ivoirien, ou par décision de l'autorité publique.

¹⁵⁴ Art. 6 alinéa 1^{er} de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural « *Les terres qui n'ont pas de maître appartiennent à l'État et sont gérées suivant les dispositions de l'article 21 ci-après. Ces terres sont immatriculées, aux frais du locataire ou de l'acheteur. Outre les terres objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans non réclamées, sont considérées comme sans maître : ...* ».

¹⁵⁵ En vue de trouver une solution à la crise militaro-politique née du contrôle de la moitié nord de la Côte d'Ivoire par une rébellion armée, le Président de la République Française, Jacques Chirac a invité les

La nouvelle disposition de l'article 26 va dans un premier temps confirmer le maintien des droits acquis par les personnes exclues de la propriété foncière à l'article 1^{er} en apportant deux innovations.

La première innovation contenue à l'article 26 nouveau énonce que les propriétaires concernés par la dérogation, c'est-à-dire les personnes physiques non ivoiriennes et les personnes morales de droit privé figureront sur une liste établie par décret pris en conseil des Ministres. Une telle mesure vise à éviter les fraudes afin que, des personnes, ayant acquis leurs droits après l'entrée en vigueur de la loi, en principe exclues de la propriété foncière, ne revendiquent ces derniers en faisant croire qu'ils ont été acquis antérieurement à la loi.

Cependant, on peut se poser la question de l'exactitude ou de la conformité à la réalité d'une telle liste. En effet, d'une part, selon cet amendement intervenant en 2004, près de 6 ans après l'entrée en vigueur de la loi, la liste qui aurait été établie n'aurait pas pu prendre en compte que les personnes ayant déclaré l'antériorité de leur droit à la loi à compter de ce moment. Une situation qui n'exclut pas la possibilité de fraudes. D'autre part, il est à prendre en compte le défaut de connaissance généralisé de la loi par les populations concernées¹⁵⁶, cela pourrait conduire à ne pas voir des détenteurs de droits entrant dans la catégorie en question répertoriés sur la liste. Ces différentes situations évoquées, peuvent être considérées comme des raisons pour lesquelles, un tel décret n'a pas pu être adopté jusqu'ici.

La seconde innovation va consacrer la pleine transmissibilité des droits de propriété acquis pas des personnes physiques non-ivoiriennes antérieurement à la loi de 1998¹⁵⁷. Leurs héritiers peuvent désormais hériter sans restriction de la propriété de leurs parents. Cela permet d'éviter la recrudescence de certaines pratiques de fraude à la nationalité ou encore des cas de « *mariages blancs* » où certains étrangers se voyaient contraints de marier des filles ivoiriennes en vue d'acquérir eux même la nationalité ivoirienne où d'avoir des enfants qui seraient de nationalité ivoirienne.

La révision législative intervenue en 2019, n'a pas opéré de changement particulier par rapport à ce qui ressortait du texte de 2004. Cependant un point de vigilance mérite d'être abordé. Le recours dans la loi de révision de 2019 précitée, à la formule : « *acquis (...) antérieurement à la présente loi* » est un peu intrigant. De quelle

partis politiques (FPI, MFA, PDCI-RDA, PIT, RDR, UDCY et UDPCI) et les groupes rebelles (MJP, MPCCI et MPIGO) à une table ronde tenue à Linas-Marcoussis du 15 au 23 janvier 2003. Les travaux ont été présidés par le conseiller constitutionnel français Pierre MAZEAUD, assisté du juge Keba MBAYE et de l'ancien premier Ministre ivoirien Seydou DIARRA. Ils ont abouti à la signature le 24 janvier 2003 d'un accord politique dit accord de Linas-Marcoussis qui a permis la mise en place d'un gouvernement de réconciliation nationale et jeté les bases d'un processus de réconciliation nationale.

¹⁵⁶ Cf. Etude réalisée par INADES formation, « les entraves à la mise en œuvre de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural en Côte d'Ivoire : Analyses et réflexions prospectives », 2015, p. 24,

¹⁵⁷ Cf. alinéa 2 de la loi N° 2004-412 du 14 août 2004 Portant amendement de l'article 26 de la loi N° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural « *Les droits de propriété acquis par des personnes physiques antérieurement à la présente loi sont transmissibles à leurs héritiers* ».

« présente » loi s'agit-il ? Est-ce la loi de 2004 ou celle de 2019 ? S'il s'agit de la loi de 2019, alors, doit-on déduire de ce texte, un report à l'année 2019 de la date butoir à laquelle les étrangers et les personnes morales auraient pu acquérir des droits de propriété sur le domaine foncier rural pour pouvoir être admis au maintien de cette propriété à leur égard et à celui des héritiers des personnes physiques ? La réponse à cette question n'est pas aisée. L'interdiction législative puis constitutionnelle de l'accès à la propriété pour les étrangers ayant été constante depuis 1998, toute acquisition de propriété par un étranger depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1998 est présumée illégale. Dès lors, une interprétation du nouvel article 26 dans un sens où il reconnaîtrait les propriétés acquises par des étrangers avant 2019 soulèverait plusieurs interrogations.

Cela impliquerait d'abord de savoir si des droits de propriété ont pu être acquis par des étrangers entre 1999 et 2019. Si c'est le cas, il faudra ensuite s'interroger sur les mécanismes ayant permis à des personnes étrangères et personnes morales d'accéder à la propriété foncière rurale compte tenu de l'illégalité des acquisitions. Et enfin, il faudra voir par quel type de dérogation, des droits acquis en violation de la constitution pourraient être validés par une loi postérieure.

Paragraphe II : Les situations dérogatoires et atypiques

Nous verrons dans un premier temps les situations de nationaux exclus, de fait, du système de propriété foncière que sont les femmes et cadets sociaux et dans un second temps les cas de bénéficiaires d'un régime spécial en matière d'acquisition de la nationalité.

A- Le cas des femmes ivoiriennes et des cadets sociaux ivoiriens, des nationaux exclus de facto du système de propriété foncière

L'état des lieux de la problématique de l'accès à la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire fait apparaître une exclusion de certaines catégories sociales. Ainsi, nous avons pu relever plus haut que les étrangers sont exclus *de jure* de l'accès à la propriété. D'autres exclusions relèvent plus d'éléments factuels : il s'agit notamment des personnes aux revenus modestes (pauvres) qui, du fait des frais très élevés de la sécurisation foncière et de la surenchère sur le prix des terres, ont du mal à maintenir leurs droits ou à en acquérir. Il ressort aussi des pratiques que des catégories sociales comme les femmes et cadets sociaux¹⁵⁸ subissent une marginalisation dans l'accès à la propriété de la terre en milieu rural.

¹⁵⁸ Les cadets sociaux « sont représentés par l'ensemble des individus qui vivent dans une situation de subordination, de dépendance ou de domination par rapport à ceux qui détiennent l'autorité, le pouvoir économique et le pouvoir de décision. Il s'agit surtout des jeunes et des femmes qui, en milieu rural demeurent des catégories sociales dominées par les aînés dont le pouvoir repose non seulement sur l'âge mais aussi sur l'appareil magico-religieux de domination ». La notion de cadets sociaux renferme donc à la fois les femmes et les jeunes, pour le besoin de cette étude nous allons restreindre la notion de cadets

Pourtant, selon la lettre de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural, toute personne physique et morale peut accéder aux terres rurales et outre les personnes morales de droit public, seules, les personnes physiques ivoiriennes sont admises à en être propriétaires¹⁵⁹. Cette loi reconnaît le droit de propriété à toute personne physique ivoirienne, c'est-à-dire les hommes, les femmes, les enfants, les jeunes, les vieux. Elle assure dès lors en principe, une égalité de droit à la propriété foncière, entre les ivoiriens. Cependant, ce principe d'égalité formelle connaît en pratique deux exceptions majeures en ce qui concerne les femmes (1) et les jeunes (2).

1- La problématique de l'accès à la terre des femmes

À l'analyse de la constitution ivoirienne actuelle et des textes législatifs et réglementaires régissant la question foncière, on peut souligner que ces derniers ont toujours rappelé le respect par la Côte d'Ivoire du principe d'égalité entre citoyens donc entre les hommes et les femmes. Il ne ressort aucunement une distinction normative entre les hommes et les femmes dans le processus d'accès à la terre et à son appropriation. Les différentes modalités légales d'accès à la terre rurale telles que le certificat foncier, l'immatriculation, le bail emphytéotique et les moyens généraux d'acquisition de biens tels que l'achat, les donations, sont reconnus au même titre à l'égard des femmes et des hommes.

Cependant, il est donné de constater une faible représentation des femmes parmi les propriétaires fonciers¹⁶⁰. Cette situation nous conduit à en rechercher les causes. Deux raisons principales ressortent de nos observations : la prégnance des coutumes et traditions qui constituent une entrave à l'application des lois sur le foncier rural et les situations de précarité socio-économiques des femmes.

a- La prégnance des traditions et coutumes, sources d'entraves à une égalité entre hommes et femmes dans l'accès aux biens fonciers

Les femmes sont généralement confrontées à un grand écart entre la théorie et la pratique. En effet, bien qu'elles soient admises légitimement à revendiquer l'accès à la propriété foncière, l'invocation et le maintien de certaines traditions et coutumes rétrogrades fait obstacle à la jouissance effective de ces droits que leur confèrent les lois et règlements.

Bien que les femmes soient perçues dans l'ensemble des communautés rurales en Côte d'Ivoire comme utilisatrices des terres et productrices des cultures vivrières

sociaux à la situation des jeunes afin de pouvoir analyser de manière plus autonome les problèmes d'accès des femmes à la terre.

¹⁵⁹ Cf. Art. 1^{er} de la loi 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

¹⁶⁰ Cellule de Suivi et d'Analyse de la Mise en Œuvre de la Loi sur le Foncier Rural, *Droits fonciers des femmes et des cadets sociaux en Côte d'Ivoire*, Paris, L'Harmattan, 2018, p. 14

nécessaires à l'alimentation des membres de leurs familles¹⁶¹, plusieurs peuples ou ethnies de la Côte d'Ivoire ne leur reconnaissent pas le droit de propriété sur les terres. Elles jouissent en général d'un droit d'usage sous l'autorité du mari ou du chef de famille¹⁶². Par exemple en pays Senoufo, « *lors du mariage, l'épouse reçoit de son mari une parcelle rizicole. La durée de ce contrat foncier dépend de celle du mariage. En cas de divorce, la femme perd systématiquement le droit d'usage de la parcelle*¹⁶³ ». De plus, leurs droits d'usages sont non cessibles et généralement non transmissibles. Par ailleurs, dans la quasi-totalité des communautés ivoiriennes, les femmes ne sont pas admises à hériter de la terre¹⁶⁴, que ce soit de leurs conjoints décédés ou de leurs parents. Dans le cadre de la gestion des biens lignagers, elles sont mises à l'écart et il ne leur est pas reconnu de pouvoirs de décision en la matière. De ce fait « *elles assistent parfois impuissantes au bradage, à l'accaparement des terres, à l'éclatement voire la disparition du patrimoine foncier familial*¹⁶⁵ ».

Pourtant la loi n°2019-573 du 26 juin 2019 relative aux successions n'opère pas de distinctions fondées sur le sexe quant à la qualité des héritiers. L'article 26 alinéa 1 de cette loi dispose « *les enfants ou leurs descendants et le conjoint survivant succèdent au défunt. Les trois quarts de la succession sont dévolus aux enfants ou leurs descendants et un quart au conjoint survivant* », et l'article 28 utilise de manière claire et nette la formule « *sans distinction de sexe* ». De plus, pour les femmes mariées coutumièrement et ayant participé à la création et à l'exploitation d'un fond agricole avec leur conjoint, en cas de répudiation ou de décès du conjoint peuvent revendiquer l'existence d'une société créée de fait conformément aux dispositions de l'acte uniforme de l'OHADA¹⁶⁶ relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique¹⁶⁷.

Il ressort bien de ce qui précède que le droit positif ivoirien place l'homme et la femme sur le même pied d'égalité en ce qui concerne l'accès à la propriété foncière rurale, mais que les coutumes et traditions contrarient à bien des égards cette tendance. Le faible nombre de femmes propriétaires foncières rurales s'expliquent aussi par les situations de précarité socio-économique des femmes ivoiriennes.

¹⁶¹ KONÉ M., « *femmes et foncier* », *fiches pédagogiques Comité foncier & développement*, p. 1, <http://www.foncier-developpement.fr/fiche-pedagogique/femmes-et-foncier/> consulté le 7 mars 2022

¹⁶² Cf. Ibid., p. 2

¹⁶³ Ibid., p. 2

¹⁶⁴ Cf. Etude réalisée par INADES-formation, « Les entraves à la mise en œuvre de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural en Côte d'Ivoire : Analyses et réflexions prospectives », 2015, p. 41

¹⁶⁵ KONÉ M., « *femmes et foncier* », *fiches pédagogiques Comité foncier & développement*, p. 2, <http://www.foncier-developpement.fr/fiche-pedagogique/femmes-et-foncier/>

¹⁶⁶ L'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) est une organisation internationale regroupant 17 pays d'Afrique occidentale et d'Afrique centrale qui a pour objectif d'harmoniser et de simplifier les processus liés aux affaires.

¹⁶⁷ Cf. COFFI J.-P., « accès de la femme rurale à la terre et le principe d'égalité », *Revue Juridique de Côte d'Ivoire*, n° 02, octobre 2017, p. 104

b- Le cercle vicieux de la précarité et d'exclusion foncière des femmes

La précarité est définie comme « *un état d'instabilité sociale caractérisée par l'absence d'une ou plusieurs des sécurités, notamment celle de l'emploi, permettant aux personnes et familles d'assumer leurs obligations professionnelles, familiales et sociales et de jouir de leurs droits fondamentaux. Elle conduit à la grande pauvreté quand elle affecte plusieurs domaines de l'existence, qu'elle devient persistante, qu'elle compromet les chances de réassumer ses responsabilités et de reconquérir ses droits par soi-même, dans un avenir prévisible* »¹⁶⁸. En Côte d'Ivoire, en milieu rural particulièrement, 75% des femmes vivent sous le seuil de pauvreté¹⁶⁹. Par conséquent, elles ne disposent pas de ressources pour acquérir des terres par voie d'achat, d'autant plus que la course effrénée à la terre en a rendu les coûts d'achat hors de portée des personnes avec des revenus modestes.

Les femmes rurales utilisent les terres sans en avoir le contrôle car la structure patriarcale de la majorité des communautés traditionnelles ivoiriennes établit les hommes comme primo-acquéreur de droits sur la terre au sein des familles. Pour la réalisation d'activités de production en vue de garantir la sécurité alimentaire du ménage ou de la famille, elles sont limitées à l'usage de terrain, à faible valeur culturelle, comme les bas-fonds, peu compatibles avec la production des principales matières premières produites en Côte d'Ivoire. La conséquence en est qu'elles sont cantonnées à des activités agricoles de subsistance qui ne sont pas en mesure de leur procurer une autonomie financière à l'égard du mari ou des hommes de la famille.

De plus, le système social ivoirien conduit dans son fonctionnement à maintenir et à accentuer des situations de précarité socio-économique conduisant à une paupérisation croissante des personnes les plus vulnérables. Il n'existe pas, en Côte d'Ivoire, de sécurité sociale permettant aux personnes en situation de précarité socio-économique, de bénéficier de la part de l'État, de moyens convenables d'existence et les personnes en situation de vulnérabilité sont laissées à leur propre sort. Le recours aux acteurs privés tels que les banques et organismes de micro-crédits tend parfois à aggraver la situation plutôt qu'à y apporter des solutions. Les prêts sont quasi usuraires, car octroyés à des taux très élevés de sorte que, plutôt que d'aider au relèvement économique des débiteurs, ils enfoncent ces derniers dans leurs difficultés. S'y ajoute la perception sociale négative de l'endettement qui crée l'exclusion d'une partie de la population.

Les femmes ivoiriennes en général et les femmes rurales en particulier sont les principales victimes de cette précarité socio-économique. Car, d'une part, étant pour la grande majorité des analphabètes, il leur est difficile de connaître la teneur des lois et

¹⁶⁸ WREZINSKI J., cité par Haut comité de la santé publique, « *la progression de la précarité en France et ses effets sur la santé* », Février 1998, p. IX

¹⁶⁹ Cellule de Suivi et d'Analyse de la Mise en Œuvre de la Loi sur le Foncier Rural, *Droits fonciers des femmes et des cadets sociaux en Côte d'Ivoire*, Paris, L'Harmattan, 2018, p. 82

règlements qui régissent le foncier rural. Sans des campagnes de sensibilisation et d'information adaptées, elles demeureront incapables de revendiquer leurs droits d'accès à la terre face aux hommes, de sécuriser les différents droits réels dont elles sont titulaires sur les terres rurales et de tirer le meilleur profit que leur offrent les textes sur leurs biens fonciers. D'autre part, leur état de dénuement les expose à des situations de dépendances vis-à-vis des hommes, ce qui provoque la remise en cause voire la confiscation de leurs droits par ceux-ci.

L'évolution des contextes et l'influence d'initiatives d'acteurs locaux, nationaux et internationaux arrivent tout de même à faire bouger les lignes afin que les femmes puissent bénéficier d'une occupation sécurisée des sols¹⁷⁰. Par ailleurs, l'ascension de plus en plus croissante et médiatisée des femmes par leur accession croissante à des postes de responsabilité (Ministres, élues, présidentes d'institutions nationales et internationales, cadres d'administrations et d'entreprises, professeures d'université) tend à impacter la perception de leur rôle social, jusque dans les villages, et à favoriser une meilleure acceptation de la propriété foncière des femmes.

2- La question de l'accès des cadets sociaux à la terre

À l'instar des femmes, les jeunes, en tant que cadets sociaux, subissent une mise à l'écart dans l'accès à la propriété foncière en milieu rural. Dans la gestion des biens familiaux selon les traditions de la plupart des peuples ivoiriens, les fils aînés succèdent aux pères dans l'administration des biens. La forte résistance de ces traditions combinées à la forte monétarisation de la terre a entraîné une sorte de confiscation des biens fonciers familiaux ou lignager par les aînés au détriment de leurs cadets qui se retrouvent ainsi exclus de la propriété foncière avec pour seule alternative l'exode rural et/ou l'immigration pour échapper à la dépendance vis-à-vis des aînés,

a- Le verrouillage de l'accès à la propriété coutumière des cadets sociaux par les aînés

Les aînés dans les communautés traditionnelles ouest-africaines sont des personnes qui tirent leur autorité tantôt de l'âge, tantôt de la position dans la lignée ou enfin de la possession de ressources matérielles. « *L'âge ou le rang de naissance dans la fratrie restent des critères d'ainesse sociale mais les ressources financières et la capacité redistributive sont aujourd'hui déterminantes pour l'obtention du statut d'ainé social, pour les hommes et davantage encore pour les femmes* »¹⁷¹. Cette nouvelle donne a entraîné une course à la possession des ressources au sein des familles et des lignages. Et l'une des ressources les plus prisées est la terre.

¹⁷⁰ Cf. KONÉ M., *Op. cit.* p. 2

¹⁷¹ ATTANE A., « la notion d'ainesse sociale a-t-elle encore un sens dans les contextes contemporains ouest-africains?: l'exemple de la société burkinabé », In : Molmy W., Sajoux M., Nowik L., *Vieillesse de la population dans les pays du Sud : famille, conditions de vie, solidarités publiques et privées ... : état des lieux et perspectives*. Paris : CEPED, 2015, p. 50.

Les aînés, du fait de l'âge ou de la position dans la lignée, qui ont acquis les biens familiaux ou lignager et qui sont en principe tenus d'en assurer la gestion dans l'intérêt des membres de la communauté qu'ils sont censés représenter, préfèrent opérer une captation de la ressource au détriment des cadets sociaux. Il en résulte que ces jeunes qui, en général, ont été scolarisés, se retrouvent démunis du fait du niveau élevé du chômage.

Le besoin pour de tels profils de jeunes de retourner à la terre est mû par la volonté de ne pas être considéré comme des bons à rien, mais aussi pour être autonomes et pouvoir fonder une famille. Malgré cela, ils se heurtent bien souvent à l'opposition des aînés qui ont fait main basse sur tout le patrimoine foncier familial ou lignager dont ils ont la gestion pour en faire des biens personnels. La conséquence est que, parce que dans les communautés rurales, la soumission et la subordination des jeunes par rapport aux adultes et aux anciens, considérés comme gardiens de l'ordre et de la tradition, les jeunes affectés par de telles évolutions se retrouvent dans des positions de dépendance sociale¹⁷². Ils sont cantonnés tantôt dans des postures de livreurs de force de travail au profit des aînés lorsque ceux-ci en assurent l'exploitation à titre personnel, tantôt dans des situations de marginaux lorsque les aînés ont fait le choix de vendre les biens qu'ils se sont appropriés.

Ces situations entraînent souvent des conflits au sein des familles, entre les aînés et les cadets, pour les plus téméraires. Mais le plus souvent, ces conflits familiaux ou lignagers se produisent entre les cadets et les enfants des aînés, lorsque ces derniers décèdent. L'héritage est âprement disputé au point où la cohésion de la famille ou du lignage vole en éclat.

Dans certains cas, des groupes de jeunes se constituent pour revendiquer leurs droits sur les terres en remettant en cause toutes les opérations, réalisées par leurs aînés, dont ils n'ont pas pu tirer profit, créant parfois des situations de trouble à la paix sociale dans les villages¹⁷³. Comme le disait un des responsables des jeunes du village de Gbêpleu à Man, interrogé lors de notre second séjour de recherche terrain, « *c'est soit la rébellion, soit la fuite en avant* ». Cette fuite en avant se manifeste au travers de l'exode rural sur quoi nous allons maintenant nous pencher¹⁷⁴.

b- L'exode des jeunes, seule alternative pour sortir de la dépendance vis-à-vis des aînés

Les jeunes évincés de leurs droits de propriété, n'ont pour unique solution que le départ qui prend la forme soit de l'exode rural, soit de l'immigration à l'étranger. Nous traiterons ici de l'exode rural. S'agissant de l'immigration, nous y consacrerons de plus développement dans la seconde partie de notre thèse.

¹⁷² TOURE A., « la jeunesse face à l'urbanisation accélérée en Côte d'Ivoire » *cahier ORSTOM*, sér. sci. Hum., vol. XXI, n° 2-3, 1985, p. 276

¹⁷³ IBO J., « Retraits de terres par les « jeunes » autochtones sur les anciens fronts pionniers de Côte d'Ivoire : expression d'une crise de transition intergénérationnelle », *Colloque international "les frontières et la question foncière"*, Montpellier, 2006, p. 16

¹⁷⁴ Entretien réalisé avec les jeunes du village de Gbêpleu, sous-préfecture de Man, le 22 mai 2018

Dans l'impossibilité parfois de remettre en cause les accaparements opérés par leurs aînés par crainte d'actes de sorcellerie à leur encontre pouvant leur coûter la vie, les jeunes ruraux à qui l'accès à la terre a été verrouillé préfèrent aller à la recherche d'une vie meilleure en tentant la migration dans les grandes villes, ou dans des pays voisins où parfois même en Europe avec les risques que cela emporte.

L'exode rural est un phénomène global, qui se développe de plus en plus en Afrique subsaharienne où la population est majoritairement rurale. Il désigne le déplacement durable de populations quittant les zones rurales pour aller s'implanter dans des zones urbaines en particulier les capitales et les chefs-lieux de région. Les jeunes constituent le plus gros contingent de migrants urbain en Afrique. Il ressort des statistiques que 60% des participants à l'exode rural ont entre 15 et 34 ans¹⁷⁵.

Ces différentes situations d'exclusion ont sans doute un impact négatif sur l'établissement d'un système effectif de protection des droits de propriété des populations. Mais, en ce qui concerne plus précisément les populations rurales, l'ignorance des textes empêche l'accession à des droits mieux garantis sur les terres.

B- Les bénéficiaires d'un régime spécial en matière d'acquisition de la nationalité

L'acquisition de la nationalité ivoirienne résulte de plusieurs textes qui se sont succédés depuis les différentes crises qu'a connu la Côte-d'Ivoire. L'enjeu principal étant d'articuler les textes relatifs au foncier et les lois sur la nationalité, sachant que les équilibres entre droits du sol et droit du sang ont évolué au fil des changements politiques.

Depuis l'adoption de la loi de 1998 sur le domaine foncier rural, la Côte d'Ivoire a connu différentes crises socio-politiques dont les points culminants ont été la tentative de coup d'état du 19 septembre 2002 dont l'échec a fait place à une rébellion armée qui a contrôlé la moitié nord du pays pendant près de 10 ans et la crise post-électorale de 2010 qui a conduit à la guerre entre forces pro-Ouattara et pro-Gbagbo permettant l'accession au pouvoir d'Alassane Ouattara en 2011. Au sortir de ces crises dont les liens intrinsèques avec les problèmes fonciers et de nationalités ont toujours été établis, des lois portant dispositions spéciales en matière de naturalisation ont été adoptées. Il s'agit d'une part des lois « *marcoussistes* »¹⁷⁶ du 17 décembre 2004 et d'autre part des lois du 13 septembre 2013 que nous allons analyser successivement.

¹⁷⁵ FAO et CIRAD, Une Afrique rurale en mouvement, dynamiques et facteurs des migrations au sud du Sahara, 2018, p. 24

¹⁷⁶ Découlant des engagements pris dans l'accord politique de Linas-Marcoussis du 24 janvier 2003

1- Les lois « marcoussistes » 17 décembre 2004 portant relatives à la nationalité

Dans l'accord politique de Linas-Marcoussis, il ressort ; de l'article 1-a de l'annexe programme du gouvernement de réconciliation, du titre 1 intitulé : nationalité, identité, conditions des étrangers ; que le gouvernement de réconciliation nationale : *« déposera, à titre exceptionnel, dans le délai de six mois un projet de loi de naturalisation visant à régler de façon simple et accessible des situations aujourd'hui bloquées et renvoyées au droit commun (notamment cas des anciens bénéficiaires des articles 17 à 23 de la loi 61-415 abrogés par la loi 72-852 et des personnes résidant en Côte d'Ivoire avant le 7 août 1960 et n'ayant pas exercés leur droit d'option dans les délais prescrits), et à compléter le texte existant par l'intégration à l'article 12 nouveau des hommes étrangers mariés à des ivoiriennes »*.

A titre de rappel, **dans un premier temps**, la loi n°61-415 du 14 décembre 1961 portant code de la nationalité ivoirienne, permettait en ses articles 17 à 23 aux personnes mineures nées en Côte d'Ivoire de parents étrangers d'acquérir la nationalité ivoirienne par déclaration. Ces dispositions ont été abrogées par la loi n° 72-852 du 21 décembre 1972 portant modification du code la nationalité. Cette loi supprime la possibilité d'acquisition de la nationalité ivoirienne par déclaration pour les mineurs nés en Côte d'Ivoire de parents étrangers.

Dans un second temps, le code de la nationalité ivoirienne, donnait la possibilité d'acquérir la nationalité ivoirienne par le mariage uniquement à la femme étrangère qui épousait un homme de nationalité ivoirienne¹⁷⁷. Les hommes étrangers qui épousaient des femmes ivoiriennes étaient exclus de cette possibilité. Les deux lois promulguées le 17 décembre 2004 sont des réponses aux exigences de l'accord politique de Linas-Marcoussis¹⁷⁸.

La première loi de 2004, c'est-à-dire la loi n° 2004-662 rendait possible l'accession à la nationalité ivoirienne aux hommes étrangers qui se marient à des femmes ivoiriennes. Cette loi était, en notre sens, une évolution dans les efforts de lutte contre les discriminations fondées sur le genre, même si les délais de prétention à la nationalité ivoirienne étaient différents pour les hommes et les femmes. En effet, la femme étrangère pouvait acquérir la nationalité ivoirienne à condition d'en faire l'option au moment de la célébration du mariage tandis que pour l'homme d'origine étrangère qui se mariait avec

¹⁷⁷ Cf. Art. 12 de la loi n°61-415 du 14 décembre 1961 portant code de la nationalité ivoirienne

¹⁷⁸ Selon le point 1.b du titre I intitulé « nationalité, identité et condition des étrangers » de l'accord politique de Linas-Marcoussis du 24 janvier 2023, le gouvernement de réconciliation nationale *« déposera, à titre exceptionnel, dans le délai de six mois un projet de loi de naturalisation visant à régler de façon simple et accessible des situations aujourd'hui bloquées et renvoyées au droit commun (notamment cas des anciens bénéficiaires des articles 17 à 23 de la loi 61-415 abrogés par la loi 72-852, et des personnes résidant en Côte d'Ivoire avant le 7 août 1960 et n'ayant pas exercé leur droit d'option dans les délais prescrits), et à compléter le texte existant par l'intégration à l'article 12 nouveau des hommes étrangers mariés à des Ivoiriennes »*.

une ivoirienne, l'acquisition de la nationalité n'était pas systématique. Il ne pouvait acquérir la nationalité ivoirienne qu'au moins deux années après la célébration du mariage à condition d'en faire la demande.

La seconde loi n°2004-663 porte sur des dispositions spéciales en matière de naturalisation. Cette loi temporaire valable pour 12 mois a été prorogée par la décision n° 2005-04 PR du 15 juillet 2005, portant dispositions spéciales en matière de naturalisation pour 12 mois à la date d'entrée en vigueur de la décision, elle-même modifiée par la décision n° 2005-10 PR du 29 août 2005, relative aux dispositions spéciales en matière de naturalisation.

D'une part, elles concernaient les jeunes de moins de 21 ans révolus à la date du 20 décembre 1961 et nées en Côte d'Ivoire de parents étrangers ainsi que les personnes qui résidaient en Côte d'Ivoire avant le 7 août 1960, date d'accession à l'indépendance¹⁷⁹. Celles-ci disposaient de la possibilité de faire une demande motivée de naturalisation au Président de la République. A première vue on peut dire que ces textes permettent d'une part une renaissance des articles 17 à 23 du code de la nationalité de 1961 qui avaient été abrogés par la loi de 1972. Mais à ce niveau une précision mérite d'être faite.

La formulation des articles soulève un problème d'interprétation susceptible de créer des confusions. En effet, la formulation retenue à l'article 17 de la loi n° 61-415 était « *l'enfant mineur né en Côte d'Ivoire de parents étrangers peut réclamer la nationalité ivoirienne par déclaration...* ». La loi étant censée ne disposer que pour l'avenir, il en découle que tous les enfants mineurs nés en Côte d'Ivoire de parents étrangers pouvaient prétendre à la nationalité ivoirienne par déclaration jusqu'à l'abrogation des dispositions en 1972.

Mais force est de constater qu'avec la loi n°2004-663, la formulation sera tout autre dans la mesure où l'article 2 évoque la situation des « *personnes âgées de moins de 21 ans révolus à la date du 20 décembre 1961 et nées en Côte d'Ivoire de parents étrangers* ». Cette différence de formulation modifie totalement le champ personnel et temporel d'application de cette loi car tous les mineurs nés en Côte d'Ivoire de parents étrangers après la date du 20 décembre 1961 se sont retrouvés exclus de la possibilité d'obtenir la nationalité ivoirienne par déclaration.

Face à cette difficulté, les pouvoirs publics vont essayer de rectifier le tir et c'est l'une des raisons qui justifie la prise des deux décisions présidentielles de 2005 portant sur la même matière, en l'espace de deux mois. Mais comme nous pouvons le voir, la formulation de l'article 2 de la décision n° 2005-04/PR du 15 juillet 2005 est très

¹⁷⁹ Cf. art. 2 de la loi n° 2004 - 663 du 17 décembre 2004 portant dispositions spéciales en matière de naturalisation

maladroite¹⁸⁰ et rajoutait à la confusion par la référence à toutes les lois antérieures, y compris la loi ayant abrogé les dispositions. C'est la décision n° 2005-10/PR du 29 août 2005 qui va permettre de rectifier le tir. En effet, l'article 2 de cette décision dispose : « *Sont concernés par la présente décision les anciens bénéficiaires des articles 17 à 23 de la loi n° 61-415 du 14 décembre 1961 portant Code de la nationalité ivoirienne et n'ayant pas exercé leur droit d'option dans les délais prescrits ; Les bénéficiaires de la loi n° 2004-663 du 17 décembre 2004 peuvent bénéficier des mêmes mesures exceptionnelles de naturalisation* ». Cette formulation nous paraît plus accommodante et harmonieuse, dans la mesure où elle évoque les bénéficiaires des articles 17 à 23 de la loi de 1961 en restant fidèle à l'esprit de cette loi comme nous l'avons présenté plus haut et elle y ajoute aussi les bénéficiaires de la loi n°2004-663 c'est-à-dire les mineurs de moins de 21 ans à la date du 20 décembre 1961 nés en Côte d'Ivoire de parents étrangers.

D'autre part, elles concernent « *Les personnes ayant leur résidence habituelle sans interruption en Côte d'Ivoire antérieurement au 7 août 1960* »¹⁸¹ qui peuvent faire une demande de naturalisation. Cela permet de régler un souci relatif à un problème de nationalité découlant d'une situation de succession d'un État à un autre qu'avait éludé le code de la nationalité ivoirienne de 1961.

Le droit international public établit une présomption de nationalité de l'État successeur sur les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire affecté par la succession d'États¹⁸². Avant l'indépendance du 7 août 1960, le territoire de la Côte d'Ivoire était une colonie française intégrée à l'Afrique Occidentale Française. Et si elle devient en 1958, dans le cadre de la communauté française, une république autonome, elle n'accèdera à la souveraineté qu'à la date du 7 août 1960 qui marque le passage d'un État prédécesseur, la France, à un État successeur, la Côte d'Ivoire. Par conséquent, les personnes qui avaient leur résidence habituelle sur le territoire qui est devenu la Côte d'Ivoire étaient présumées acquérir la nationalité ivoirienne à la date de l'indépendance.

Cela n'ayant pas été fait, il a fallu attendre des décennies et la grave crise à relents identitaires et fonciers pour réparer cette injustice avec l'adoption de la loi n°2004-663. Cependant, les effets escomptés ne seront pas atteints malgré la prise des deux décisions présidentielles de 2005 et cela va conduire à l'adoption d'une nouvelle loi temporaire en matière d'acquisition de la nationalité ivoirienne par déclaration à la suite d'une nouvelle crise de grande intensité.

¹⁸⁰ « *Les anciens bénéficiaires des articles 17 à 23 de la loi n°61-415 du 14 décembre 1961 portant Code de la nationalité ivoirienne modifiée par la loi n° 72-852 du 21 décembre 1972 et la loi n°2004-662 du 17 décembre 2004, n'ayant pas exercé leur droit d'option dans les délais prescrits* »

¹⁸¹ Art. 2 al. 2 de la loi n° 2004-663 du 17 décembre 2004

¹⁸² Cf. CDI, « *Rapport de la commission du droit international sur les travaux de sa cinquante et unième session : la nationalité en relation avec la succession d'États* », Annuaire de la commission du droit international, vol.2, 1999, p.30,

https://legal.un.org/ilc/texts/instruments/french/commentaries/3_3_1981.pdf consulté le 20 mars 2022

2- Les lois sur la nationalité du 13 septembre 2013

Le 13 septembre 2013, sont adoptées, par l'assemblée nationale, deux lois qui vont apporter des modifications aux règles en matière de naturalisation des étrangers.

La première¹⁸³ qui est une loi temporaire abroge la loi n°2004-663 du 17 décembre 2004, portant disposition spéciale en matière de naturalisation, telle que modifiée par les décisions n°2005-04/PR du 15 juillet 2005 et n°2005-10/PR du 29 août 2005, portant disposition spéciale en matière de naturalisation. Elle a pour objet d'instituer un régime spécial en matière d'acquisition de la nationalité ivoirienne. Ces bénéficiaires peuvent donc réclamer à titre exceptionnel la nationalité ivoirienne.

Il s'agit des personnes nées en Côte d'Ivoire de parents étrangers et âgées de moins de vingt-et-un an à la date de 20 décembre 1961 ; des personnes ayant leur résidence habituelle sans interruption en Côte d'Ivoire antérieurement au 7 août 1960 et leurs enfants nés en Côte d'Ivoire ; et enfin des personnes nées en Côte d'Ivoire entre le 20 décembre 1961 et le 25 janvier 1973 de parents étrangers et leurs enfants¹⁸⁴.

Cette loi, dont les discussions en vue de son adoption ont créé de fortes tensions au sein de la coalition gouvernementale du Rassemblement des Houphouëtistes pour la Démocratie et la paix (RHDP), a en l'apparence un champ personnel d'application plus large que la loi « *Marcoussiste* » de 2004-663, et c'est le cas. Mais, sur la base de l'analyse faite plus haut, nous estimons qu'elle clôturera définitivement le débat sur les différentes catégories de personnes à prendre en compte dans le cadre de cette procédure d'exception. Elle s'inscrit dans le sens du consensus établi par la décision présidentielle n° 2005-10/PR avec en sus l'extension de ce droit aux enfants des personnes concernées.

Ainsi, cette loi permet l'acquisition de la nationalité par déclaration non seulement aux mineurs de moins de 21 ans à la date du 20 décembre 1961, nés en Côte d'Ivoire de parents étrangers ; mais aussi aux personnes nées en Côte d'Ivoire de parents étrangers entre 1961 et janvier 1973 c'est-à-dire de la date d'adoption du code de la nationalité jusqu'à l'abrogation des articles 17 à 23 par la loi de 1972¹⁸⁵ ; de même qu'aux personnes résidant sur le territoire de la Côte d'Ivoire au moment de l'indépendance du 7 août 1960.

Quant à **la seconde loi toujours de 2013**, elle va mettre les hommes étrangers qui se marient à des femmes ivoiriennes sur le même pied d'égalité que les femmes d'autres nationalités qui se marient à des hommes ivoiriens. En effet, alors que les hommes

¹⁸³ Cf. loi n°2013-653 du 13 septembre 2013 portant disposition particulière en matière d'acquisition de la nationalité par déclaration

¹⁸⁴ Cf. art.2 de la loi n° 2013-653 du 13 septembre 2013 portant dispositions particulières en matière d'acquisition de la nationalité par déclaration

¹⁸⁵ La loi n° 72-852 du 21 décembre 1972 portant modification du code la nationalité a été publié au journal officiel le 25 janvier 1973, étant la date d'entrée en vigueur de l'abrogation des articles 17 à 23 du code de la nationalité, le législateur a préféré s'y référer plutôt qu'à la date d'adoption de la loi.

étrangers devaient attendre deux ans après la célébration de leur mariage, pour faire une demande en vue de l'acquisition de la nationalité ivoirienne, la loi de 2013 dont il est ici question va rendre l'acquisition de la nationalité automatique, en leur permettant d'acquérir la nationalité ivoirienne au moment de la célébration du mariage¹⁸⁶ à moins d'y renoncer.

Avec ces différentes lois, de nombreuses personnes ont ainsi été admises au bénéfice de la nationalité ivoirienne. Sachant que la période de 1960-1970 était la période du miracle économique ivoirien qui a poussé de nombreux étrangers à venir s'installer en Côte d'Ivoire pour principalement mettre en valeur les terres, il en découle que l'un des buts de la loi n° 2013-653 était aussi de mettre un terme à la politique d'exclusion et de discrimination foncière longtemps dénoncée et critiquée depuis l'adoption de la loi sur le domaine foncier rural de 1998.

La nationalité ivoirienne constituant « *un permis* » indispensable d'accès à la qualité de propriétaire de bien du domaine foncier rural et à d'autres prérogatives, il va de soi que les facilités d'obtention de la nationalité par le mariage puissent être détournées de leurs finalités. Plusieurs cas de fraudes à l'acquisition de la nationalité à travers les pratiques de mariage de complaisance ou blancs ont, en 2023, poussé le gouvernement à suspendre l'acquisition immédiate de la nationalité ivoirienne de plein droit par le mariage¹⁸⁷ et à durcir les conditions d'acquisition de la nationalité¹⁸⁸. Ce qui a forcément une incidence sur les possibilité d'accès à la propriété foncière rurale pour les étrangers.

En dehors, de la centralité de la question de la nationalité, le cadre juridique structurant la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire apparaît originale du fait que la reconnaissance des droits coutumiers déclenche le compte à rebours qui va marquer leur disparition.

Section II : La programmation de l'extinction des droits coutumiers à partir de leur reconnaissance, une ambiguïté majeure

« La loi reconnaît la légitimité des droits coutumiers de tenure de la terre et de la gestion collective à travers le certificat, mais pour les transformer ensuite en droits de

¹⁸⁶ Cf. Art. 12 nouveau de la loi n° 2013-654 du 13 septembre 2013 portant modification des articles 12, 13, 14 et 16 de la loi n° 61-415 du 14 décembre 1961 telle que modifiée par la loi n° 72-852 du 21 décembre 1972, la loi n° 2004-662 du 17 décembre 2004, la décision n° 2005-03 /PR du 15 juillet 2005 et la décision n° 2005- 09/PR du 29 août 2005

¹⁸⁷ <https://news.abidjan.net/articles/721464/cote-divoire-le-gouvernement-suspend-lacquisition-immEDIATE-de-la-nationalite-ivoirienne-par-le-mariage> consulté le 23 septembre 2023

¹⁸⁸ DIAGNE B., « En Côte d'Ivoire, les autorités veulent durcir les conditions d'accès à la nationalité », *RFI*, publié le 17 juin 2023 <https://www.rfi.fr/fr/afrique/20230616-en-c%C3%B4te-d-ivoire-les-autorit%C3%A9s-veulent-durcir-les-conditions-d-acc%C3%A8s-%C3%A0-la-nationalit%C3%A9> consulté le 23 septembre 2023

*propriété privée individuels à travers le titre. Les droits coutumiers sont donc supprimés au terme du processus*¹⁸⁹ ». Ce passage nous éclaire sur la stratégie mise en œuvre pour parvenir à l’extinction des droits coutumiers. Après plusieurs tentatives infructueuses d’abolition des droits coutumiers¹⁹⁰ ayant abouti au constat du caractère incontournable, sinon insubmersible des droits coutumiers, le législateur a décidé de les reconnaître et de mettre en place des mécanismes pour leur consolidation. Sauf qu’à y regarder de plus près, on s’aperçoit que c’est paradoxalement cette reconnaissance qui va porter le coup de grâce aux droits fonciers coutumiers¹⁹¹. Car c’est le mécanisme de la constatation et de la consolidation des droits fonciers coutumiers à travers la certification foncière qui permet d’inventorier et d’identifier toutes les terres soumises aux droits coutumiers, et de les faire passer assez subtilement sous l’emprise du droit moderne. Si le certificat foncier constate la tenure coutumière des terres, il n’en demeure pas moins qu’une fois certifiées, les terres relèvent désormais du droit moderne. Mais étant donné que la certification maintient plusieurs traits saillants des droits fonciers coutumiers, le législateur impose une purgation de tout ce qui s’y rapporte par le biais de l’immatriculation.

Avant d’analyser le processus d’extinction des droits coutumiers (Paragraphe 2), nous allons auparavant analyser les caractéristiques de la propriété coutumière reconnue (Paragraphe 1).

Paragraphe I : Les caractéristiques de la propriété coutumière reconnue

Pour parvenir à la reconnaissance de la propriété coutumière, les rédacteurs de la loi de 1998, qui voulaient un texte qui fasse consensus non seulement dans l’hémicycle mais aussi dans tout le pays, ont analysé les différentes coutumes et traditions foncières. Conscients de la pléthore et de la diversité des coutumes régissant la matière foncière dans tout le pays, ils ont fait le choix de reconnaître les propriétés coutumières qui répondaient à un certain nombre de caractéristiques qui couvraient globalement la Côte d’Ivoire. D’une part, la propriété coutumière devait reposer sur le principe d’autochtonie (A) et d’autre part, elle devait résulter d’une possession paisible et continue, conforme aux coutumes locales (B).

¹⁸⁹ Vaumourin S., Benkahla A., « La relance de la mise en œuvre de la loi sur le domaine foncier rural en Côte d’Ivoire », in http://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/Note-de-synthese-21_Domaine-foncier-rural-RCI2.pdf, consulté le 23 septembre 2023

¹⁹⁰ Cf. KOBO P-C., « La loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique », in INADES, *Regards sur le foncier rural en Côte d’Ivoire*, Abidjan, les éditions du CERAP, 2003, p. 25

¹⁹¹ FERN, « Vers une remise à plat ? Bilan critique du droit foncier rural et forestier en Côte d’Ivoire », Mai 2015, p. 5

A- Le principe d'autochtonie, fondement de la propriété coutumière reconnue

L'autochtonie est définie par le dictionnaire Robert comme « *le caractère de ce qui est autochtone* ». Le terme autochtone « *provient du latin autochthon, dérivé du grec ancien autókhthôn, est composé de autós (« soi-même ») et de khthôn (la « terre »). Il recouvre l'idée d'appartenir (soi-même) à la terre, d'être de la terre, d'être le premier sur la terre ; une idée d'ancestralité donc, de premier né, d'origine* »¹⁹².

Sont considérés comme autochtones « *les populations qui habitaient le territoire, ou une région géographique à laquelle le pays appartient, au moment de la conquête ou de la colonisation ou de l'établissement des actuelles frontières de l'État, quel que soit leur statut légal et qui conservent tous –ou quelques-uns d'entre eux- leur propres institutions sociales, économiques, culturelles et politiques* »¹⁹³.

L'autochtonie foncière peut donc être perçue comme une idéologie fondant le contrôle de la terre sur la qualité d'autochtone. Chauveau la présente comme le « *pendant rural de l'ivoirité* »¹⁹⁴. Celle-ci a été le fondement du concept de « *tutorat* » lors de l'installation des migrants agricoles sur les terres (1). Et son esprit a guidé la mise en place des prérogatives autochtones lors de la constatation des droits coutumiers à travers les comités villageois de gestions foncière rurale (2).

1- L'autochtonie comme fondement du tutorat des migrants dans l'accès aux terres.

Le tutorat peut être défini comme « *une « sorte » d'institution traditionnelle rurale qui gouverne les relations sociales naissant de l'accueil d'un étranger (ou d'un groupe d'étrangers) et de sa famille dans une communauté villageoise locale pour une durée indéterminée et incluant une dimension « transgénérationnelle* »¹⁹⁵. C'est une tradition d'hospitalité au travers de laquelle, une personne ou un groupe n'appartenant pas à la communauté maîtresse de la terre, qui désire s'installer dans le village, y est accueilli par un membre ou une famille autochtone qui en est le garant et répondra de l'hôte devant la

¹⁹² MONTAZ L., « Jeunesse et autochtonie en zone forestière ivoirienne : le retour à la terre des jeunes Bété dans la région de Gagnoa » *les cahiers du pôle foncier*, n°9, 2015, p. 7

¹⁹³ Rapport de la commission d'experts de l'OIT pour l'application des conventions et recommandations 2005, in MUSUFARI P., *Droit foncier des peuples autochtones et le droit international : cas des peuples de la forêt « pygmés » de la RDC*, Berne, Stämpfliéditions SA, 2007, p.64

¹⁹⁴ CHAUVEAU J-P., « *Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire : les jeux silencieux d'un coup d'État* », Politique Africaine, 2000, p. 97

¹⁹⁵ GOUALI A., « Tutorat et conflits fonciers ruraux dans l'ouest ivoirien : le cas de Fengolo dans la sous-préfecture de Duekoué », *Rapport de recherche du CODESRIA*, n°16, 2012, p. 2.

communauté en cas de besoin. Pour les besoins de subsistances des nouveaux arrivants, il leur est offert aux hôtes, à titre temporaire et révocable des terres à exploiter¹⁹⁶.

En effet, les droits exercés par les africains sur la terre a pour source la première occupation. « *La terre devient le bien de la communauté qui l'a matériellement appréhendée, même si cette appréhension matérielle ne correspond pas à toute l'étendue du territoire et n'est pas effective* »¹⁹⁷. Ces communautés sont celles qu'on qualifie ici de peuples autochtones car leur installation s'est faite avant la colonisation. À la faveur de la colonisation et pour les besoins d'exploitation de la colonie de Côte d'Ivoire, le colon va utiliser la tradition du tutorat pour favoriser l'installation de migrants agricoles dans les zones où la terre est riche et favorable à l'exploitation.

A la suite de l'accession à l'indépendance de la Côte d'Ivoire, les nouvelles autorités vont tenter de se passer de ce principe d'autochtonie qu'est le tutorat dans la mesure où celui-ci ne permettait pas un libre établissement des colons agricoles¹⁹⁸ au moment où la terre devait appartenir à celui qui la met en valeur. Dans l'impossibilité d'imposer par la force l'installation des étrangers et face aux résistances des populations autochtones, le gouvernement du Président Félix Houphouët Boigny a dû se résoudre à accepter le compromis d'un recours au tutorat pour l'installation des étrangers sous la supervision de l'État et de ses agents¹⁹⁹.

Cette exaltation du principe d'autochtonie à travers la promotion et l'institutionnalisation du tutorat comme mode d'accès des étrangers aux terres coutumières ne va pas toutefois perdurer. Car avec les effets de la crise économique, les arrangements sur la base du tutorat ont été remis en cause, de même, les divergences sur la portée des accords passés sont apparues ; le consensus a volé en éclat, générant des conflits entre autochtones et migrants.

Cependant, le principe d'autochtonie qui avait l'air d'avoir subi le coup de grâce va, à la faveur de l'adoption de la loi de 1998, connaître une réactivation à travers le rôle clé attribué aux comités de gestion foncière rurale dans le processus de sécurisation des droits fonciers ruraux coutumiers.

2- Les comités de gestion foncières, sentinelles du principe d'autochtonie

L'article 7 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural dispose : « *les droits coutumiers sont constatés au terme d'une enquête officielle réalisée par les autorités administratives ou leurs délégués et les conseils des villages* »

¹⁹⁶ Cf. *Ibid.*, p. 21

¹⁹⁷ KOUASSIGAN G-A, *L'homme et la terre*, Paris, O.R.S.T.O.M., 1966, p. 41

¹⁹⁸ CHAUVEAU J-P., « Question foncière, ethnicité, autochtonie et crise de la ruralité dans l'ouest forestier ivoirien ; promouvoir le marché ou stabiliser en priorité la reconnaissance des droits ? », *Séminaire du programme national de cohésion sociale*, Août 2015, Abidjan, p. 3.

¹⁹⁹ Cf. *Ibid.*, p. 3

concernés soit en exécution d'un programme d'intervention, soit à la demande des personnes intéressées. Un décret pris en conseil des Ministres détermine les modalités de l'enquête ». Cette disposition qui traite des modalités de constatation des droits coutumiers, fait des autorités administratives et des conseils des villages, les organes chargés de la validation d'une enquête de constatation des droits coutumiers.

Si le rôle des autorités administratives ou de leurs délégués peut sembler normal, dans la mesure où ces autorités sont par essence chargées de l'exécution des lois, celui des conseils de villages soulève des interrogations. Qui sont les personnes qui doivent composer les conseils de villages ? Sont-ils élus ? Représentent-ils le village dans sa diversité des communautés et des intérêts ? Quel est leur champ de compétence ?

Le décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale²⁰⁰ nous éclaire sur ces conseils de villages. Comme on peut s'en apercevoir à la lecture de l'intitulé du décret, il existe deux types de comités de gestion foncière rurale : les comités sous-préfectoraux et les comités villageois. Nous allons d'abord les analyser à travers les dispositions du décret (a) puis voir en quoi leur mise en place marque une consécration du principe d'autochtonie (b).

a- Analyse des comités de gestion foncière rurale

Nous verrons dans un premier temps les comités sous-préfectoraux (a1) et dans un second temps les comités villageois (a2).

a.1- Les comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale

Un comité sous-préfectoral de gestion foncière rurale (CSPGFR) est créé au niveau de chaque sous-préfecture. Son rôle est de délibérer sous forme d'avis conforme sur « *la validation des enquêtes officielles de constat de droits fonciers coutumiers ; les oppositions ou réclamations survenant au cours des procédures d'immatriculation des terres du Domaine foncier rural concédé ; les conflits non résolus au cours des enquêtes foncières* ». Et sous forme d'avis simple « *sur les implications foncières des différents projets de développement rural, projets d'urbanisation ou projets de reboisement* »²⁰¹. Il peut par ailleurs être saisi pour avis simple de toute question relative au domaine foncier rural. Il prend l'initiative d'étudier toute question relevant de sa compétence pour proposition aux autorités compétentes. Il est informé de l'établissement des certificats fonciers et des actes de gestion qui s'y rapportent²⁰².

²⁰⁰ Ce décret abroge et remplace le décret n°99-593 du 13 octobre 1999 portant organisation et attributions des comités de gestion foncière rurale.

²⁰¹ Art. 3 du décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale

²⁰² Cf. Art. 3 du décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale

Il est composé de membres ayant voix délibérative et de membres avec seulement voix consultative. Les membres avec voix délibérative sont : le sous-préfet qui en est le président, un représentant de l'AFOR, un représentant du ministère en charge de l'agriculture, un représentant du ministère en charge de la forêt, un représentant du ministère en charge de l'urbanisme, un représentant du ministère en charge des infrastructures économiques, un représentant du service du cadastre et six représentants des villages et des autorités coutumières²⁰³. Les personnes ayant voix consultative sont les personnes concernées par les questions devant faire l'objet de délibération devant le comité, notamment des représentants des comités villageois et des exploitants des terres rurales ainsi que toute personne utile aux travaux du comité²⁰⁴.

Le CSPGFR ne peut valablement délibérer sur première convocation qu'en présence d'au moins trois quarts de ses membres ayant voix délibérative. Si le quorum n'est pas atteint, il délibère sur deuxième convocation sur le même ordre du jour sans condition de quorum. Les avis sont rendus à la majorité simple des membres présents ayant voix délibérative, en cas d'égalité la voix du président est prépondérante²⁰⁵.

a.2- Les comités villageois de gestion foncière rurale

Alors que le décret n°99-593 du 13 octobre 1999, ne faisait qu'une brève référence aux comités villageois de gestion foncière rurale qu'à travers le seul article 5, en confiant l'initiative de sa création au sous-préfet, le décret de 2019 consacre tout un chapitre à ces comités.

Un comité villageois de gestion foncière rurale (CVGFR) est créé dans chaque village. Il comprend le chef de village ou son représentant, le chef de terre ou son représentant, les chefs de lignages ou des grandes familles, deux représentants des communautés, un représentant de la jeunesse, une représentante des femmes et toute personne utile à la bonne fin des travaux²⁰⁶.

Le CVGFR procède à l'étude de toutes questions relatives à la gestion du foncier rural dans son ressort territorial. A ce titre, il « *participe à l'enquête, au constat des limites, à la publicité des résultats des enquêtes, à la clôture de la publicité des résultats de l'enquête officielle ; tient les registres d'accords et oppositions ; aide au règlement amiable des divergences survenues durant l'enquête officielle ; approuve les résultats des enquêtes et délivre le constat d'existence continue et paisible des droits coutumiers ainsi*

²⁰³ Cf. Art. 3 du décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale

²⁰⁴ Cf. Art 3 du décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale

²⁰⁵ Cf. Art 4 du décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale

²⁰⁶ Cf. Art 8 du décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale

que l'attestation d'approbation ; transmet le dossier de l'enquête au CSPGFR ; est obligatoirement informé de l'établissement des certificats fonciers et de leur gestion ; tient à jour un registre foncier villageois pour enregistrer toutes les informations foncières concernant le village »²⁰⁷.

« Sur première convocation, le CVGFR ne peut délibérer valablement qu'en présence d'au moins trois quarts de ses membres. Si le quorum n'est pas atteint, il délibère sur une deuxième convocation pour le même ordre du jour sans condition de quorum, sauf si l'ordre du jour porte sur l'approbation des résultats de l'enquête. Dans ce dernier cas, le quorum doit obligatoirement être atteint. Ses avis sont rendus à la majorité simple des membres présents. En cas d'égalité de voix, celle du président est prépondérante »²⁰⁸.

b- Les comités de gestion foncière rurale, organes de consécration d'un principe d'autochtonie dans la consolidation des droits coutumiers

Le législateur ivoirien a consacré dans la loi de 1998, les prérogatives du principe d'autochtonie²⁰⁹. Au-delà d'une hiérarchisation entre les droits coutumiers conformes aux traditions et les droits coutumiers cédés à des tiers, posant la supériorité des premiers sur les seconds, l'institution des comités de gestion foncière rurale consacre le principe d'un organe de contrôle autochtone des procédures de consolidation juridique des droits fonciers ruraux coutumiers.

Une partie des craintes suscitées à la suite de l'adoption de la loi de 1998 relativement à l'exclusion des étrangers de la propriété foncière coutumière qui a été le sous-bassement de tensions et conflits communautaires dans les hameaux et villages de la Côte d'Ivoire pourrait provenir de l'institution de ces comités en tant qu'organes de validation des enquêtes officielles de constat de droits fonciers coutumiers. En effet, du fait de leurs compositions, les comités de gestion foncière font prévaloir la conception et les intérêts autochtones dans le processus de sécurisation des droits coutumiers.

En ce qui concerne par exemple le CSPGFR, outre les représentants des différents ministères et administrations, 6 représentants des villages et des autorités coutumières ont voix délibératives. Quand bien même la loi insiste sur le fait que leur désignation doit être faite sur proposition des populations par consensus, il est difficile de pouvoir retrouver en dehors de quelques sous-préfectures, des représentants des étrangers désignés pour faire partie de la représentation villageoise. De plus, étant donné que chaque représentant

²⁰⁷ Cf. Art 9 du décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale

²⁰⁸ Art 10 du décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale

²⁰⁹ Cf. CHAUVÉAU J-P., « Autochtonie nomade et État frontrière. Conflit et post conflit en Côte d'Ivoire au prisme de la question agraire », *Researchgate*, Février 2018, p. 14

https://www.researchgate.net/publication/322928074_Autochtonie_nomade_et_Etat_frontiere_Conflit_et_post_conflit_en_Cote_d'Ivoire_au_prisme_de_la_question_agraire_Draft consulté le 29 juin 2022

dispose d'une seule voix et que les décisions sont prises à la majorité simple des voix, les délibérations du comité sont plus susceptibles de pencher en faveur des intérêts des populations autochtones.

Quant au CVGFR, sa composition ne prend en compte que 2 représentants des communautés²¹⁰. Il faut entendre par représentants des communautés, les représentants des communautés non autochtones. Ainsi, sur un minimum de sept représentants possibles, il n'y a que deux représentants des communautés, et cela quelle que soit la proportion de la population non autochtone dans la population globale du village. Dans une telle configuration, il est difficile d'obtenir des avis et décision défavorables aux intérêts autochtones dans la mesure où les avis sont rendus à la majorité simple des membres. Les comités confèrent aux autochtones une sorte de droit de veto lors de la procédure de transformation des droits coutumiers en certificats fonciers, du fait de leur composition et du rôle déterminant qu'ils ont dans le processus de sécurisation des droits fonciers coutumiers.

Outre le fait de faire reposer la reconnaissance juridique de la propriété coutumière sur le principe d'autochtonie, le législateur ivoirien a établi des critères de cette reconnaissance. Ceux-ci sont : la possession paisible et continue d'une part et la conformité aux coutumes et traditions locales d'autre part.

B- La possession paisible et continue et La conformité aux coutumes et traditions locales, comme critères de la propriété coutumière reconnue

L'enjeu a été de parvenir à l'élaboration d'un texte unique de reconnaissance des droits coutumiers dans un pays comme la Côte d'Ivoire, qui comprend plus de 60 ethnies réparties sur un territoire très vaste. Ces dernières ont des coutumes et traditions en général mais aussi des pratiques foncières qui divergent d'un endroit à l'autre et d'une ethnie à une autre. Compte tenu de ces réalités sociologiques, la difficulté pour le législateur a été de dégager des critères généraux reconnus par tous les groupes ethniques. Les critères qui ont été retenus sont d'une part la possession paisible et continue (1) et d'autre part la conformité aux coutumes et traditions locales (2)

1- La possession paisible et continue

En droit coutumier africain en général, le titre juridique premier de propriété d'une terre est constitué par la première occupation²¹¹. Ainsi l'acquisition des droits fonciers en un endroit était consécutive à la première installation en ce lieu. Le premier arrivé devenait propriétaire de l'ensemble des terres qu'il y trouvait. L'appropriation de la terre

²¹⁰ Cf. Art 10 du décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale

²¹¹ Cf. KOUASSIGAN G-A., *L'homme et la terre*, Paris, O.R.S.T.O.M., 1966, p. 41

se faisait à la suite de rites impliquant des sacrifices aux génies du lieu d'établissement. Ces sacrifices visaient à obtenir l'autorisation des génies pour s'établir sur la terre en question²¹². L'auteur des sacrifices devenait le chef des terres et seule sa famille et ses descendants pouvaient prétendre à des droits sur les terres. C'est ce que confirme Kouassigan en ces termes : « *A l'intérieur de chaque village ainsi désigné, tous les groupements familiaux sont unis par des liens de parenté qui les rattachent à l'ancêtre fondateur et seuls les individus appartenant à ces groupements familiaux peuvent être titulaires de droits sur les terres qui dépendent du village*²¹³ ».

De plus, le fondement de l'acquisition des droits coutumiers sur les terres est constitué par ce que kouassigan appelle « *la dépossession* », il distingue deux types de dépossession : la dépossession brutale et la dépossession par le temps.

D'une part, il y a dépossession brutale lorsque par l'usage de la force, certains groupes ethniques se sont étendus au-delà de leurs terres d'origines pour s'imposer à d'autres groupes ethniques en prenant possession de leurs terres. Il s'agit d'une sorte de colonisation exercée par des groupes plus puissants sur des groupes moins forts. Cela aboutissait à la prise de contrôle de l'ensemble des terres par les nouveaux venus, dont le chef devenait le nouveau maître absolu des terres qu'il redistribuait aux membres de sa lignée.

D'autre part, la dépossession se faisant avec le passage du temps résultait des situations dans lesquelles des éléments d'un groupe ethnique donné se faisaient admettre, sur ses terres par un groupe ethnique ayant qualité de premier occupant. Il s'agissait de personnes ayant quitté leurs anciennes terres pour s'installer dans des villages peuplés par d'autres communautés qui les ont accueillis et leur ont octroyé des parcelles de terres pour assurer leurs subsistances. Ces droits, à l'origine précaires et révocables et octroyés en vertu de l'hospitalité africaine se transmettent de génération en génération aux descendants de ces personnes. Ces droits ainsi accordés ne sont en principe pas remis en cause du moins tant que la conduite des hôtes ne pose pas de problème quant à l'ordre social de la communauté d'accueil.

Mais, dans tous ces cas, la preuve de la propriété coutumière des terres se fera par la possession paisible et continue des terres par la personne ou la communauté qui la revendique. Le premier occupant sera conforté dans son droit s'il ne subit pas la contestation d'un autre premier occupant ou d'un conquérant. Les descendants d'un hôte à qui une terre a été accordée conserveront cette terre comme bien propre si la possession a toujours été assumée en toute quiétude. La quiétude dans la gestion d'une terre est un élément essentiel de preuve de la propriété au sein des communautés rurales. Ainsi les terres, objets de litiges tant entre villages qu'entre familles ou individus seront octroyées aux personnes pouvant prouver le caractère paisible de leur occupation.

²¹² Ibid., p 42

²¹³ Ibid., p. 43

Face à la hausse du taux de chômage dans les villes, les jeunes décident de plus en plus de retourner à la terre après plusieurs années passées en ville. Mais une fois de retour, ils constatent la raréfaction des terres et s'en prennent aux allogènes installés dans leur village à qui ils veulent arracher les terres accordées par leurs parents depuis de longues années. Le salut de ces allogènes vient très souvent de la preuve de la paisibilité et de la continuité de leur occupation sur plusieurs années. C'est en ce sens que le juge, dans une affaire qui opposait le descendant d'un hôte aux descendants d'un tuteur, a répondu en ces termes : « *Considérant qu'il résulte des témoignages recueillis lors de l'expertise agricole, notamment celui du chef du village que la parcelle litigieuse, d'une contenance de 7 ha a été cédée à Ouma Cissé, ascendant de Mamadou Cissé qui l'a exploité paisiblement pendant plus de 40 ans et y possède des réalisations et restes de mortels de ses ascendants (...) qu'il convient d'ordonner l'expulsion de ses adversaires qui sont des occupants sans titre ni droits*²¹⁴ ».

En tant que mode de preuve importante de la propriété coutumière, le législateur a fait le choix de ne pas ignorer la possession paisible et continue des terres, et de la prendre en compte dans la formalisation des droits coutumiers qu'il entend réaliser à travers le certificat foncier. C'est ce que confirme l'article 8 de la loi de 1998 qui dispose « *le constat d'existence continue et paisible de droits coutumiers donne lieu à délivrance par l'autorité administrative d'un certificat foncier...* ». Outre, la possession paisible et continue, les droits de propriété coutumière se caractérisent par leur conformité aux coutumes et traditions locales.

2- La conformité aux coutumes et traditions locales

Les plus de 60 ethnies aussi variées les unes que les autres sont réparties sur les cinq espaces géographiques que sont le sud, le nord, l'est, l'ouest et le centre. Ces différentes ethnies sont classées au sein de quatre grands groupes ethniques que sont les Akans, les Mandés, les Gours et les Krous²¹⁵. Chacun des groupes ethniques se distingue par l'air géographique occupé²¹⁶ et par les coutumes et traditions appliquées. De même, au sein de chaque groupe ethnique, les ethnies se caractérisent par des coutumes et traditions assez singulières. Il est difficile de retrouver une similitude parfaite dans les coutumes et traditions d'une ethnie à une autre, et même au sein d'un groupe ethnique assez homogène comme celui des Akans. La gestion des terres coutumières se faisant conformément aux traditions et coutumes locales, il en découle une variété des modes d'appropriation de la terre suivant l'ethnie en présence de laquelle on se trouve. Ainsi,

²¹⁴ Cour d'appel de Daloa, n°178/2011, *Voukrou Salomen et Grehoua Fulgence contre Mamadou Cissé* (inédit) in DAGROU T., Op.cit. p. 80

²¹⁵ Cf. TOUKPO O, « Cartographie sociologique des organisations sociales en Côte d'Ivoire », in Audace Institut Afrique, *Rapport comment réinventer le système foncier rural en Côte d'Ivoire*, février 2016, p. 68

²¹⁶ Les Akans se situent au sud, à l'est et au centre ; les mandés se retrouvent à l'ouest et au nord ; les gours sont au nord et au nord-est et les Krous sont situés au sud-ouest et à l'ouest.

toute personne voulant prouver sa propriété coutumière devra prouver la conformité de sa revendication aux coutumes et traditions en vigueur dans sa communauté.

C'est ce qui ressort d'un arrêt de la cour suprême en ces termes : « *Considérant que du rapport de l'enquête agricole, il ressort que la parcelle litigieuse relève du territoire de Hinklo et non de celui de Nane, ainsi que l'ont déclaré les douze villages de la tribu de oulopo, et que là où réside Oyou Tougbaté Bernard se trouvait à l'époque le campement de Gnahoue Hié Gnépa de Hinklo ; que s'il est vrai que le père de Oyou Tougbaté avait son campement sur ces terres, c'était par la seule volonté de ses parents maternels de Hinklo pour y faire, uniquement des cultures vivrières et nourrir sa famille ; qu'il n'aurait jamais pu hériter de ses terres puisque, selon les coutumes Kroumen en usage, la succession des terres dans cette région ne se faisait pas par la mère mais, par le père, lequel est, en l'espèce, du village de Nané ; que dès lors, Madame Nemlin Henriette épouse Diahe, qui est reconnue par l'enquête comme descendante de Ablo Guiro et propriétaire coutumière des terres litigieuses est fondée à demander le déguerpissement de ces lieux de Oyou Tougbaté Bernard et autres et de tous occupants de leurs chefs* ²¹⁷ ».

Si la viabilité des droits de propriété coutumière dépend de leur conformité aux coutumes et traditions locales ; tenant ainsi compte de l'application transitoire des droits coutumiers²¹⁸ mais également de leur consolidation à travers le certificat foncier, il est nécessaire de régler certaines difficultés quant à la prise en compte des coutumes et traditions locales. Car dans certains cas, on assiste à un réel conflit entre la loi et les traditions locales. C'est le cas notamment des règles de dévolutions successorales. Dans certaines communautés, elles sont totalement en contradiction avec les lois qui régissent la succession. Par exemple, dans l'ethnie Agni, c'est le neveu qui vient à la succession de son oncle maternel au détriment des enfants de ce dernier alors que selon la loi n°64-379 du 7 octobre 1964 relatives aux successions en son article 8 « *les successions sont déferées aux enfants et descendants du défunt, à ses ascendants, à ses parents collatéraux et à son conjoint survivant, dans l'ordre et suivant la règle ci-après déterminées* ». On constate ici une contradiction entre les coutumes et la loi, alors qu'en l'état d'application de la loi de 1998, les deux sont valables du moins, les droits coutumiers demeurent applicables aux terres du domaine foncier coutumier tant que ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'un certificat foncier.

Dans l'affaire *Aman Louis et autres contre Somian Messou*, le juge de la Cour d'appel a fait droit à la demande des appelants de faire expulser Messou Somian des parcelles qu'il occupait illégitimement au motif qu'en pays Agni, la succession est

²¹⁷ Cour Suprême, Chambre judiciaire, n°255/12 du 12 juillet 2012, *Madame Nemlin Houandé Henriette, épouse Diahi contre Oyou Tougbaté et autres.*, in DAGROU T., Op.cit. p. 27

²¹⁸ Article 3 alinéa 1 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 : « Le Domaine Foncier Rural coutumier est constitué par l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent : des droits coutumiers conformes aux traditions »

matrilinéaire et qu'en l'espèce, ce dernier ne pouvait succéder à son père sur les parcelles litigieuses²¹⁹. Le juge de la Cour suprême saisi d'un pourvoi en cassation, tout en reconnaissant implicitement le fait que les droits de propriété foncière soient appréciés sur la base des coutumes locales, va donner la primauté à la loi sur les successions au détriment des coutumes et traditions locales en cas de conflit entre les deux²²⁰.

La loi sur le domaine foncier rural reconnaît les droits de propriété coutumière en attendant la transformation volontaire ou forcée de ceux-ci en droit de propriété moderne, tout en prenant en compte leurs caractères de droit d'usage paisible et continu ainsi que leur conformité aux coutumes et traditions locales.

Cependant on pourra constater que toutes les caractéristiques des droits de propriété coutumière ne sont pas prises en compte par la loi de 1998 dans le cadre de son processus de sécurisation à terme des droits fonciers qui porte dans ses germes le processus de leur disparition programmée.

Paragraphe II : La disparition programmée des droits coutumiers

Tel un cheval de Troie placé au cœur des droits coutumiers, la reconnaissance vise à attaquer de l'intérieur et à précipiter ainsi la chute de ce système qui a toujours su contrer toutes les attaques de front. L'objectif à terme de la loi n°750-98 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural est l'abolition de tous les droits coutumiers existants. Après les avoir répertoriés, deux options se présentent. Soit il est opéré une transformation juridique des droits coutumiers en titres juridiques, soit au terme de certains délais, on constate la prescription des droits coutumiers. La substitution d'un nouveau titre juridique à l'ancien et le passage du temps sont les deux mécanismes de disparition des droits coutumiers. La question des titres juridiques sera traitée dans le titre 2. Nous consacrerons notre réflexion dans les lignes qui vont suivre à la question de la prescription.

La prescription est un principe juridique qui permet l'acquisition ou la perte d'un droit par l'écoulement d'un temps donné. Elle est dite extinctive dans le second cas, c'est-

²¹⁹ Cour d'appel d'Abidjan, 4^e chambre civile, n°941/12 du 17 juillet 2012, Aman Louis et autres contre Somian Messou, in DAGROU T., Op.cit. p. 136 « Considérant, au total, que les portions de brousse litigieuses constituent un patrimoine lignager de la famille Messou Minlin dont la dévolution successorale acquise de façon matrilinéaire conformément à la coutume Agni Sanwi ; que dès lors, l'action de Aman Louis, chef de famille et gérant lignager et autres, en déguerpissement et en paiement de dommages-intérêts est parfaitement recevable ; ... ordonne le déguerpissement de Somian Messou des portions de brousse situées à Adjouan (Aboisso), patrimoine lignager constitué par Messou Minlin ».

²²⁰ Cour Suprême, Chambre judiciaire, 125/13 du 7 mars 2013, Somian Messou contre Aman Louis et autres, in Dagrou T., Op.cit. p. 137 « attendu cependant qu'en statuant ainsi sans établir la qualité d'héritiers d'Aman Louis et autres de Messou Minlin, créateur du patrimoine litigieux, la cour d'appel a par insuffisance de motifs, privé sa décision de base légale ; que le moyen est fondé... attendu qu'il résulte des productions du non contestées par les parties, que le patrimoine a été constitué par Messou Minlin ; que par ailleurs, la succession du susnommé s'est ouverte en 1981 sous l'empire de la loi n°64-379 du 7 octobre 1964 sur les successions ; que Aman Louis et autres ne rapportent pas la preuve de leur qualité d'héritiers de Messou Minlin, leur action est irrecevable ».

à-dire qu'elle consacre l'extinction d'un droit au bout d'un délai défini par la loi. En ce qui concerne la propriété foncière rurale, le législateur a, dans la loi de 1998 établi des délais de prescription des droits coutumiers(A) et ceux concernant les droits concédés et successoraux(B).

A- La prescription des droits coutumiers

La loi de 1998 sur le domaine foncier rural a opéré une reconnaissance juridique des droits coutumiers contrairement au système antérieur. Mais, cette reconnaissance n'a pas un caractère définitif. Car la loi a enfermé les droits coutumiers dans un délai. Un délai au bout duquel les droits coutumiers seront caducs et disparaîtront du système juridique au profit d'un droit moderne. C'est ce qui explique le rangement, à l'article 4 alinéa 2 de la loi de 1998, des terres du domaine coutumier dans la catégorie des biens du domaine foncier rural à titre transitoire.

Les droits de propriété ainsi détenus par les populations en vertu des droits coutumiers seront prescrits au profit de l'État. Cela est posé par l'article 6 de la loi de 1998 : *« Les terres qui n'ont pas de maître appartiennent à l'État et sont gérées suivant les dispositions de l'article 21 ci-après (...), sont considérées comme terres sans maître : les terres du domaine coutumier sur lesquelles les droits coutumiers exercés de façon paisible et continue n'ont pas été constatés dix ans après la publication de la présente loi »*. Selon le processus de prescription mis en œuvre dans cette disposition, si au bout d'une période de dix ans, les détenteurs de droits de propriété sur des terres du domaine foncier rural ne procèdent pas à la constatation de leurs droits par l'établissement d'un certificat foncier, leurs terres deviendront des terres sans maître qu'ils perdront puisque les terres sans maître sont la propriété de l'État.

S'il est admis de considérer la prescription extinctive de droits comme une technique de spoliation légale²²¹, celle-ci n'est pas légitime encore moins juste dans son principe général consistant à éteindre un droit du fait de son exercice pendant une certaine période. Cela est d'autant plus grave dans la configuration établie pour la propriété coutumière.

Dans un premier temps, le caractère abusif de la spoliation opérée tient au délai de prescription. La loi le fixe initialement à 10 ans, puis il a été reconduit en 2013 puis ce délais est à nouveau reconduit en 2023²²². Ce délai est assez court quand on sait la

²²¹ EYBEN C., ACOLTY J., « La prescription extinctive en droit civil et commercial », ACOLTY J., DEAHENE J., *et al.*, *La prescription*, Limal, Anthémis, 2011, p. 10

²²² La loi n°98-750 du 23 décembre 1998 avait fixé ce délai à 10 ans à compter de son entrée en vigueur. Mais du fait de la longue crise militaro-politique traversée par la Côte d'Ivoire marquée par la partition du pays en deux parties sud et nord dont la partie nord était exclue de la compétence de l'État et soumise à l'autorité de la rébellion, la loi n'a pu produire son plein effet. Après la crise, le nouveau parlement a décidé de renouveler le délai, ce qu'il a fait à travers la loi n° 2013-655 du 13 septembre 2013 qui en son article premier dispose : *« un nouveau délai de dix ans, qui court à compter de la publication de la présente loi,*

situation sociopolitique actuelle de la Côte d'Ivoire. En effet, si la guerre a pris fin, ses conséquences sont encore d'actualité et si les combats les plus retentissants ont eu lieu dans la capitale et les villes accueillant les casernes militaires, les zones rurales en ont payé un très lourd tribut. De nombreux villages se sont vidés de leurs populations qui demeurent encore dans des camps des zones de refuges. Alors que le processus de réconciliation nationale, qui doit favoriser le retour des réfugiés, traîne les pas depuis environ cinq ans après la guerre²²³, le délai de prescription est en marche depuis désormais trois ans, sans qu'on soit sûr qu'ils rentreront à temps pour pouvoir sécuriser leurs droits.

Dans un second temps, la gravité de la spoliation réside dans le paradoxe existant entre droits coutumiers et le mécanisme de la prescription. Comme le relève Nene Bi, en droit coutumier « *les droits sur la terre ne se perdent pas par non-usage, les notions de prescription acquisitives et extinctives n'existent pas*²²⁴ ». La loi de 1998 a été annoncée comme celle qui reconnaît les droits coutumiers sur les terres, ce qui a rassuré les détenteurs de tels droits qui se considèrent désormais en conformité avec la loi car pouvant exercer en toute tranquillité leurs droits de propriété. Ne pouvant dans une telle situation s'attendre à ce que ces droits soient perdus au bout d'un laps de temps. « *Selon la coutume, la terre a toujours un propriétaire. Dès lors vouloir sanctionner l'inertie des populations reviendrait, (...) à mettre en place un stratagème pour les exproprier des terres de leurs ancêtres*²²⁵ ». Cela d'autant plus qu'il y a une méconnaissance de la loi par les populations concernées du fait d'un manque de sensibilisation accrue. C'est sûrement une des raisons du très bas taux de demande de certificats fonciers.

Par ailleurs, cette prescription décennale est injuste du fait d'autres facteurs tels que les coûts assez élevés de la sécurisation foncière. Elle n'est toutefois pas le seul mode de prescription touchant la propriété foncière rurale, elle est complétée par la prescription de droits concédés et des droits successoraux.

B- La prescription des droits concédés et successoraux

L'article 6 de la loi de 1998 qui détermine les terres sans maîtres y inclut outre les terres du domaine coutumier, les terres objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans non réclamés et les terres concédées sur lesquelles les droits du concessionnaire n'ont

est accordé pour faire constater l'exercice de façon paisible et continue des droits coutumiers. Passé ce nouveau délai, les terres du domaine coutumier sur lesquelles les droits coutumiers exercés de façon paisible et continue n'ont pas été constatés seront considérées comme sans maître ». Un nouveau délai de 10 ans qui court à partir de l'année 2023 vient d'être fixé, cette fois-ci par le canal d'un décret notamment l'article 2 du décret n° 2023-378 du 3 mai 2023 définissant la procédure de constatation des terres sans maître du domaine foncier rural

²²³ Les leaders du camp pro-Gbagbo, adversaires du camp pro Ouattara actuellement au pouvoir, sont en prison ce qui n'est pas de nature à décrier l'atmosphère et à faire disparaître les craintes dans les esprits des partisans de ce camp.

²²⁴ NENE BI S., *Histoire comparative des institutions méditerranéennes et negro africaine*, Abidjan, ABC, 2012, p. 241

²²⁵ DAGROU T., « Analyse des ambiguïtés entre le texte et la coutume », in Audace Institut Afrique, *Rapport comment réinventer le système foncier rural en Côte d'Ivoire*, février 2016, p. 37

pu être consolidés trois ans après le délai imparti pour réaliser la mise en valeur imposée par l'acte de concession. Il est important de rappeler que, l'article 2 de la loi n°2013-655 du 13 septembre 2013 a modifié la formulation de la disposition portant sur la concession en ces termes « *les terres concédées sur lesquelles les droits du concessionnaire n'ont pu être consolidés cinq ans à compter de la publication de la loi n°2013-655 du 13 septembre 2013* ». C'est pratiquement le même procédé utilisé pour la prescription des droits coutumiers, l'objectif visé est de faire disparaître les droits de propriété des successeurs et des concessionnaires sur leurs terres au profit de l'administration en transformant celles-ci en terres sans maîtres par l'écoulement d'un temps donné. Ce processus est sans nul doute attentatoire au droit de propriété foncière des héritiers et concessionnaires, ce que nous allons voir successivement.

Premièrement, la succession est la transmission légale ou testamentaire à une ou plusieurs personnes vivantes, du patrimoine laissé par une personne décédée. Un successeur assure dès lors, la continuité juridique des droits précédemment exercés par le *de cuius*. Lorsque les droits exercés sont des droits de propriété, l'héritier devient le nouveau propriétaire et en tant que tel, il doit bénéficier de toutes les garanties de protection et d'inviolabilité rattachées au droit de propriété. En effet, la propriété est acquise en principe de façon définitive, et sa remise en cause doit être conforme aux prescriptions de la constitution. Car, en Côte d'Ivoire, la propriété a un fondement constitutionnel puisque l'article 11 de la constitution de 8 novembre 2016 dispose « *le droit de propriété est garanti à tous. Nul ne doit être privé de sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une juste et préalable indemnisation* ». Ce texte consacre, une garantie de protection plus renforcée au droit de propriété qui fait que même le législateur, doit se conformer à une telle prescription.

Par conséquent, le fait pour le législateur de prescrire l'extinction des droits de propriété en dehors d'un cas d'utilité publique et sans une indemnisation est contraire aux prescriptions constitutionnelles et constitue une véritable entorse au droit de propriété des successeurs et ce, d'autant plus que l'article 5 de la loi de 1998 reconnaît la succession comme un mode de transmission de la propriété foncière²²⁶. Par ailleurs, quand on sait le contexte social en Côte d'Ivoire, où la jeunesse présente à la fois dans les zones urbaines et rurales par manque de perspectives, est de plus en plus tentée par l'aventure en Europe, on ne peut que s'insurger du caractère abusif d'une telle disposition. Car, généralement, les candidats à l'aventure, s'endettent auprès de leur famille et proches. Ce qui fait qu'ils ne rentrent qu'une fois qu'ils sont en mesure de rembourser leurs dettes et cela peut prendre en moyenne une dizaine d'années. Leur enlever leur droit de propriété hérité de leurs parents au motif qu'ils ne sont pas rentrés réclamer leurs droits au bout de trois ans est très injuste.

²²⁶ Art. 5 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural « *La propriété d'une terre du domaine foncier rural se transmet par achat, succession, donation entre vifs ou testamentaire ou par l'effet d'une obligation* ».

Enfin, la prescription des droits successoraux constitue une limite au droit de propriété dans la mesure où elle implique une contradiction en les dispositions de la loi de 1998. Alors que l'article 6 ne fait pas de distinction entre succession aux droits moderne ou aux droits coutumiers, il pourrait aboutir à faire disparaître des droits coutumiers au bout de trois ans, alors que le même article donne 10 ans pour l'extinction des droits coutumiers. Mais aussi, parce que les héritiers absents dont les défunts parents avaient réalisé toutes les démarches pour obtenir le titre définitif et inattaquable que constitue le titre foncier, se verrait également privé des fruits des durs labeurs de ses parents.

Deuxièmement, les droits concédés constituent un mode d'accès à la terre antérieur à la loi de 1998. La concession provisoire²²⁷ était un acte administratif par lequel une personne qui souhaitait obtenir une terre pour exploitation obtenait de l'administration des droits sur une parcelle de terre moyennant rémunération et sous condition de mise en valeur. Une fois ces conditions réalisées, la personne pouvait requérir l'immatriculation de la terre et ainsi en devenir propriétaire. La loi de 1998, ayant supprimé ce mode d'accès à la terre, a imposé un délai pour que les détenteurs de droits concédés réalisent l'immatriculation en leur nom propre, ou en demandent la location s'ils ne sont pas admis à en être propriétaires dans le domaine foncier rural. Ce délai qui depuis la modification en 2013 de l'article 6 de la loi de 1998 est de cinq ans a pour conséquence d'ôter à des personnes des droits qu'elles exercent depuis de longues années. Car si la méconnaissance de la législation et les pratiques administratives font généralement passer des titres administratifs pour des droits pleins et entiers, les droits de la personne publique ne se perdent pas par prescription. Et donc, quel que soit le nombre d'années passées en possession des terres concédées, les concessionnaires ne peuvent en devenir propriétaires par usucapion. Ce sont plutôt eux qui sont menacés par la prescription de leurs droits.

En définitive, les droits de propriété exercés sur le domaine foncier rural sont menacés d'extinction par prescription. L'atteinte aux droits de propriété à travers ce mécanisme est démesurée qu'il s'agisse des droits coutumiers, des droits concédés ou des droits des héritiers, du fait que pour un texte dont les principaux destinataires sont des villageois généralement analphabètes, l'État reste attaché à l'adage « *nemo censetur ingrorare legem* » et ne met pas de moyens en œuvre pour informer convenablement les populations des dispositions de la loi.

²²⁷ Il y avait deux types de concessions provisoires : 1- la concession provisoire sous réserves du droit des tiers, car si une revendication de droits effectuée sur la terre était avérée, les concessionnaire pouvait subir une éviction partielle ou totale tant que ces droits n'avaient pas été consolidés puisqu'une parcelle faisant l'objet d'une concession provisoire sous réserves du tiers n'avait pas fait l'objet d'une immatriculation préalable. 2- La concession provisoire pure et simple était accordée alors que la parcelle avait déjà fait l'objet d'une immatriculation au nom de l'État, le concessionnaire devait après avoir réalisé la mise en valeur requérir l'immatriculation en son nom afin d'obtenir la pleine propriété.

Conclusion du chapitre 2

Le contexte socio-politique dans lequel les normes qui gouvernent la propriété foncière rurale ont été élaborées a eu pour effet de donner une certaine originalité au système de propriété. Le débat sur l'« ivoirité » qui animait la vie socio-politique à l'époque et les conflits fonciers entre autochtones et étrangers sur fond de crise du modèle pionnier de mise en valeur agricole ont influencé les conditions d'accès à la qualité de propriétaire de terre dans le domaine foncier rural.

Conclusion du titre 1

L'état des lieux du système de propriété foncière rurale et de ses dysfonctionnements que nous avons réalisés dans ce titre, nous a conduit à l'analyse de la structure de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire. Trois mots forts peuvent résumer les structures fondamentales de la PFR en Côte d'Ivoire : *centralité, ivoirité, et inégalité*.

La centralité se révèle être, dans une certaine mesure, une réédition du droit foncier colonial, à travers la place centrale de l'État dans la gestion et distribution foncière et dans l'opposition entre droit moderne et droit coutumier. Mais, l'étude révèle, dans une autre mesure, une originalité qui est toutefois, source de certaines ambiguïtés. C'est le cas notamment du rôle déterminant de la nationalité et de l'inégalité dans l'accès à la terre et de la reconnaissance des droits coutumiers, ce qui a enclenché le compte à rebours de son extinction.

A la suite de cette observation de la structure de la propriété foncière rurale, il s'agira pour nous dans le second titre d'évaluer les modalités de protection mises en place par le droit positif ivoirien et d'en dresser un bilan qualitatif.

TITRE II - Les modalités de protection du droit à la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire

La terre est le support matériel de toutes les activités humaines. Elle est aussi le support de certaines ressources indispensables à la vie et au développement des sociétés (eaux, forêts, minerais etc...). Les usages de la terre s'en trouvent être divers et variés.

Le foncier est dès lors le point de convergence de différents modes de gestion, dont l'étude de l'un ne peut se faire dans l'ignorance des autres. L'examen de la protection du droit à la propriété foncière rurale ne doit pas se faire à la seule lumière des instruments de protection juridique estampillés « *domaine foncier rural* ». Il doit aussi prendre en compte les autres textes juridiques portant sur des matières dont la gestion a des incidences sur la gestion du domaine foncier rural.

Selon Delville Philippe, « *La sécurité foncière est donc d'abord une question d'institutions* ». En nous inspirant de ses travaux nous questionneront le concept de sécurité juridique appliqué au foncier : « *quels sont les droits légitimes dans un espace donné ? Quelles sont les normes sociales qui les justifient ? Les règles qui s'appliquent sont-elles claires ? Les instances de gestion foncière et les mécanismes de règlement des conflits sont-ils fiables ? Les revendications illégitimes sont-elles déboutées ?* »²²⁸. Ces interrogations mettent en évidence deux éléments parfaitement indissociables. En premier lieu la sécurité juridique repose sur des institutions fiables et des titres juridiques efficaces qui encadrent le foncier. En second lieu, son efficacité découle du rapport de confiance que suscitent les institutions auprès de la population concernée.

En effet, la protection du droit à la propriété ne se limite pas à déterminer qui est propriétaire et par quel moyen faire reconnaître et protéger ce droit. Elle s'intéresse aussi à tous les différents types de droits d'usages pouvant porter sur la chose, sur les garanties de leur inviolabilité, ainsi que sur les règles et procédures gouvernant leur transmission.

A travers ce titre, il s'agira pour nous de sonder l'ensemble des textes se rapportant à la protection du droit de propriété foncière rurale et d'en dégager les différents moyens de protection du droit de propriété et ses démembrements puis de les analyser.

²²⁸ DELVILLE P., « sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissements pour un cadre conceptuel élargi », *Revue des questions foncières*, FAO, p. 12 <http://www.fao.org/3/a-i1634t/i1634t01.pdf>, consulté le 24 juillet 2022

D'une part, nous passerons en revue les titres juridiques qui permettent de justifier de droits sur le domaine foncier rural (Chapitre I) et d'autre part, nous apprécierons le rôle joué par les institutions dans la protection de la propriété foncière (Chapitre II)

Chapitre I : une protection assurée par des titres juridiques

Un titre juridique est un document qui assure la preuve d'un droit ou d'un ensemble de droits. Il peut émaner tantôt de personnes publiques, tantôt de personnes privées et être de nature unilatérale ou contractuelle.

Section I : Les titres juridiques justificatifs du droit de propriété sur les terres

Selon la législation foncière rurale, « *la propriété d'une terre du domaine foncier rural est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au livre foncier* ». Toutefois, « *dans le domaine foncier rural, les droits coutumiers sont constatés par le certificat foncier* ». Néanmoins, « *les terres objet de certificats fonciers (...) doivent être immatriculées dans un délai fixé par décret* ». Il en ressort que, le document qui fait office de titre de propriété sur toutes les terres du domaine foncier rural est celui obtenu à la suite de l'immatriculation au livre foncier.

Résultat du compromis subtil établi par la loi entre le droit coutumier et le droit moderne, deux titres juridiques sont établis : l'un dédié à la propriété coutumière, l'autre à la propriété régie par le droit moderne. Si le certificat foncier, présenté comme un acte juridique temporaire sur des terres concerne uniquement le domaine foncier rural coutumier (Paragraphe I), le titre foncier consacré aujourd'hui sur la forme d'arrêté de propriété foncière rurale, de nature pérenne, s'inscrit dans la dynamique de modernisation du droit foncier rural (Paragraphe II).

Paragraphe I : le certificat foncier un acte reconnaissance, facteur d'ambiguïté

Le certificat foncier est un acte administratif de reconnaissance juridique de la propriété coutumière qui s'obtient à la suite d'une procédure bien définie. Toutefois, il soulève beaucoup de questions quant à la force juridique de propriété qui en découle.

A- Le certificat foncier, un acte administratif de reconnaissance juridique de la propriété coutumière

Le certificat foncier est un acte qui atteste qu'une personne est détentrice de droits coutumiers sur une parcelle de terrain située dans le domaine foncier rural. Comme son nom l'indique, il s'agit d'un certificat, donc destiné à certifier, c'est-à-dire à assurer de la véracité de la propriété coutumière du titulaire de cet acte. Il permet à son titulaire de faire la preuve de ses droits sur le terrain. Aux termes de l'article 8 de la loi de 1998 « *Le constat d'existence continue et paisible de droits coutumiers donne lieu à délivrance par l'autorité administrative d'un Certificat Foncier collectif ou individuel permettant*

d'ouvrir la procédure d'immatriculation aux clauses et conditions fixées par décret ». Cela signifie que si aujourd'hui une personne affirme détenir une parcelle de terre dans le domaine foncier rural, selon la tradition et la coutume, la loi la lui concède. A la lecture de cet article, il ressort différentes caractéristiques que nous étudierons successivement.

D'abord, le certificat foncier est un acte administratif. C'est-à-dire qu'il émane d'une autorité administrative, en l'occurrence le préfet du département du lieu de situation de la terre. Le caractère administratif du certificat foncier se perçoit à travers toute la procédure²²⁹ d'établissement qui fait intervenir différentes autorités administratives. La demande d'enquête en vue de l'établissement d'un certificat foncier est adressée au sous-préfet compétent en sa qualité de président du comité sous-préfectoral de gestion foncière rurale (CGFR). Par la suite l'Agence Foncière Rurale (AFOR) va procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur inscrit sur la liste nationale des commissaires enquêteurs. A la suite de cette désignation, le sous-préfet déclare l'ouverture de l'enquête. Le dossier d'enquête officielle validé par le comité de gestion foncière rurale après publicité dans les villages est par la suite remis à l'AFOR pour contrôle et préparation du certificat foncier qui sera signé par le Préfet de département²³⁰ et publié au journal officiel par le directeur de l'AFOR.

Ensuite, il ressort que le certificat foncier constate l'existence de droits coutumiers. Le certificat foncier est un acte de reconnaissance des droits détenus en vertu de la coutume sur une terre rurale. Selon la loi, le droit coutumier reconnu à travers le certificat foncier doit être « *continu et paisible* » Ce qui veut dire que des droits coutumiers dont l'exercice a été discontinu et qui font l'objet de contestations ne seront pas admis à une reconnaissance juridique à travers le certificat foncier. C'est sûrement ce besoin, de ne reconnaître que des droits continus et paisibles, qui conditionne la procédure d'établissement du certificat foncier à son caractère public et contradictoire. En effet, l'établissement du certificat foncier se fait à la suite d'une enquête menée par un commissaire enquêteur aidé d'une équipe d'investigation composée d'un représentant du conseil de village ou de la notabilité, un représentant du comité villageois de gestion foncière rurale (CVGFR), les voisins limitrophes, le demandeur et toute personne requise pour les nécessités de l'enquête²³¹. L'enquête aboutit à la constitution d'un dossier de délimitation et l'établissement d'un procès-verbal de recensement des droits

²²⁹ Décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

²³⁰ Cf. Art. 11 du décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

²³¹ Cf. art. 4 du décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

coutumiers²³². Les résultats de l'enquête font l'objet de publicité et d'une séance publique de présentation des résultats de l'enquête et ouverture d'un registre des accords et oppositions tenu par le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale²³³.

De plus, le certificat foncier peut être soit individuel soit collectif. Vu qu'il est un acte de constatation des droits coutumiers détenus sur une terre, le législateur a décidé de retranscrire dans le certificat foncier les droits comme ils existent sous la forme coutumière. Ainsi, le certificat sera établi pour une seule personne si son droit coutumier est personnel ou il sera établi « *au nom d'entités publiques ou privées dotées de la personnalité morale. Toutefois les certificats fonciers collectifs peuvent être établis au nom de groupements de personnes physiques dûment identifiées et non dotées de la personnalité morale* »²³⁴. Dans ce second cas, les groupements de personnes sont représentés par un gestionnaire désigné par les membres et dont l'identité est mentionnée sur le certificat foncier.

Enfin, le certificat foncier apporte certains droits à son titulaire. Il peut être cédé, en tout ou partie, à titre gratuit ou onéreux²³⁵, il est transmissible et de ce fait tombe dans la succession de son titulaire en cas de décès de celui-ci²³⁶. Il fait partie des actifs en cas de liquidation si le titulaire est une personne morale. Il peut être morcelé aussi bien dans le cas d'un certificat foncier individuel que collectif. Dans tous les cas de morcellement, ou de fusion, déclaration en est faite à l'AFOR qui prépare de nouveaux certificats fonciers après avoir annulé le premier certificat à soumettre à la signature du Préfet de département²³⁷. Outre ces différents droits reconnus au titulaire d'un certificat foncier, il lui est également reconnu le droit de louer le bien objet du certificat. Ce dernier confère dès lors toutes les prérogatives reconnues dans le cadre du droit de propriété.

Cependant, le certificat foncier, même s'il confère des droits réels et cessibles, ne confère pas la pleine propriété des terres. Il ressort des alinéas 1 et 2 de l'article 43 du décret de 2019 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural que, les titulaires de certificats fonciers, antérieurs ou postérieurs à ce décret, disposent d'un délai de 10 ans à compter de la publication du décret ou de la signature du certificat pour requérir l'immatriculation des terres. Pour atteindre la véritable et pleine

²³² Cf. art. 5 du décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

²³³ Art 8 du décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

²³⁴ Art. 9 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

²³⁵ Art. 18 du décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

²³⁶ Suite au décès du titulaire du certificat foncier, ses héritiers, s'ils sont nombreux peuvent décider de garder le bien dans sa globalité et faire établir un certificat collectif ou de morcelé le bien et faire des certificats individuels.

²³⁷ Cf. Art. 21 du décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

propriété, le détenteur du certificat foncier doit franchir une autre étape qui est celle de l'immatriculation²³⁸. L'immatriculation est le moyen d'obtention du titre foncier qui constitue le second justificatif de la propriété foncière au sens de la loi sur le domaine foncier rural.

B- La procédure d'établissement du certificat foncier

La procédure d'établissement du certificat foncier est posée par le décret n°2019-266 du 27 mars 2019²³⁹. Ce dernier fixe les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier tel qu'il résulte de la loi de 1998. Cette procédure se fait suivant deux phases essentielles : la phase de réalisation des enquêtes officielles de constat de droits sur le domaine foncier rural et la phase d'établissement, publication et gestion du certificat foncier. Nous allons observer ces différentes phases de manière successive.

1- La réalisation des enquêtes officielles de constat de droits sur le domaine

La demande d'enquête officielle est ouverte à toute personne ou tout groupement de personnes formel et informel estimant être détenteur de droits sur le domaine foncier rural coutumier. C'est-à-dire que, pour demander la réalisation d'une enquête en vue de l'établissement d'un certificat foncier, il n'existe pas de limitation tenant à la qualité des personnes, mis à part les restrictions relatives aux aptitudes juridiques de certaines catégories de personnes qui doivent être représentées ou accompagnées. La seule condition requise est l'intime conviction d'être détenteur de droits sur le domaine foncier rural coutumier. La nature de ce droit n'étant pas déterminée, on peut estimer que tout type de droit réel peut-être invoqué pour demander le déclenchement d'une enquête officielle de constat de droits sur le domaine foncier rural coutumier. Cette procédure est réalisée aux frais du demandeur.

La demande d'enquête est rédigée selon le formulaire défini par arrêté du Ministre chargé de l'agriculture. Elle comporte des informations sur l'identité du demandeur ; la désignation sommaire du bien foncier coutumier et le choix par le demandeur d'un géomètre expert. Elle est adressée au sous-préfet compétent en sa qualité de président du comité sous-préfectoral de gestion foncière rural²⁴⁰.

Par la suite l'agence foncière rurale (AFOR) ou le titulaire du marché d'exécution d'opération groupée de certification foncière désigne un commissaire enquêteur inscrit

²³⁸ Cf. KOBO C., « la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique », in INADES, *regards sur le foncier rural en Côte d'Ivoire*, Abidjan, les éditions CERAP, 2003, p. 28

²³⁹ Décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998.

²⁴⁰ Cf. art. 2 du décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

sur la liste nationale des commissaires enquêteurs établie par l'AFOR²⁴¹. Le sous-préfet déclare l'ouverture des enquêtes. La déclaration fait l'objet d'affichage et est relayée par les crieurs publics, griots et tous moyens de diffusion admis dans le village²⁴². *« Le commissaire enquêteur constitue une équipe d'enquête qui comprend un représentant du conseil de village ou de la notabilité, un représentant du comité villageois de gestion foncière rurale, ainsi que les voisins limitrophes, le demandeur et toute personne utile à la bonne fin de l'enquête²⁴³ »*. L'enquête aboutit à la constitution d'un dossier de délimitation et à l'établissement d'un procès-verbal de recensement des droits coutumiers.

La validation de l'enquête est préparée par la publicité de celle-ci dans les villages concernés. Cette publicité est effectuée par le commissaire enquêteur sous l'autorité du comité villageois de gestion foncière rurale et comprend différentes étapes que sont : 1- l'annonce du lieu et de la date de séance publique par affichage et communiqué, 2- la séance publique de présentation des résultats de l'enquête et l'ouverture de deux registres des accords et opposition, tenus respectivement par le comité villageois de gestion foncière rurale et par le sous-préfet, 3- la clôture de la publicité après une période de un mois à compter de la séance publique par la tenue d'une séance publique au cours de laquelle sont lues, discutées et consignées dans un procès-verbal signé par le commissaire enquêteur et le président du comité villageois de gestion foncière rurale, les remarques formulées en séance et sur les registres des accords et opposition²⁴⁴.

2- Etablissement, publication et gestion du certificat foncier

Dès la réception du dossier d'enquête officielle, l'AFOR contrôle ce dossier et prépare le certificat foncier qui est soumis à la signature du préfet de département, en deux exemplaires originaux. Le certificat foncier est enregistré par le préfet et timbré aux frais du titulaire selon un barème établi par arrêté conjoint des Ministres et l'économie et de l'agriculture. Le préfet conserve un exemplaire du certificat foncier et le second est remis soit au titulaire lui-même ou son représentant porteur d'un mandat spécial, soit au représentant de la personne morale ; soit au gestionnaire du groupement informel désigné par les membres dudit groupement dont la liste est jointe au certificat.

Une copie du certificat foncier est conservée dans le système d'information foncière (SIF) tenu par l'AFOR, en cas de perte d'un exemplaire original du certificat foncier, une copie conforme sera délivrée par le préfet ou le directeur de l'AFOR avec mention au SIF.

²⁴¹ Cf. art. 3 du décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

²⁴² Cf. art. 2 du décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

²⁴³ art. 4 du décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

²⁴⁴ Cf. art. 8 du décret n° 19-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

Le plan du bien foncier est joint au certificat foncier de même qu'un cahier des charges signé par le titulaire et le préfet de département y est annexé, il précise le cas échéant la liste des occupants de bonne foi non admis au bénéfice du certificat foncier, dont les droits sont confirmés par le titulaire du certificat par la conclusion d'un bail et les servitudes particulières ou infrastructures réalisées par l'État ou les tiers et dont l'usage est règlementé.

Le certificat foncier est publié au journal officiel par le directeur général de l'AFOR. Dès sa publication, le certificat foncier confère à son titulaire un certain nombre de droits tels que la capacité d'ester en justice et d'entreprendre tout acte de gestion du bien, il est transmissible et cessible de manière partielle ou totale, toutefois dans les cas de succession, cession partielle ou totale, morcellement et partage, de nouveaux certificats fonciers sont délivrés dans les conditions définies aux articles 11 à 16 du décret n°19-266 du 27 mars 2019 fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998.

C- Les ambiguïtés tenant à la force juridique du certificat foncier

Le certificat foncier est l'acte justificatif de la propriété de droits coutumiers sur une parcelle de terrain situé dans le domaine foncier rural. Si, son institution est saluée dans la mesure où il permet une sauvegarde des droits coutumiers sous un régime de droit moderne à venir, il n'en est pas pour autant, dénué de toutes les lacunes freinant l'exercice du droit de propriété que confère ce document. Toutes ces lacunes tirent leur origine dans le fait que le certificat foncier n'est pas un titre permanent.

En effet, la loi de 2019 modifiant la loi de 1998 dispose en son article 4 alinéa 3 : *« Les terres objet de certificats fonciers individuels ou collectifs doivent être immatriculées dans un délai fixé par décret pris en Conseil des Ministres »*. Ce nouveau délai, récemment fixé, par le décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural porte à 10 ans le temps imparti pour convertir le certificat foncier en titre de propriété définitif. La limitation dans le temps du certificat foncier constitue une entrave au droit de propriété du fait des conséquences qui en découlent. Celles-ci sont : la caducité du certificat foncier et la relativité des effets juridiques qui lui sont rattachés.

Sur la première idée, il ressort que le certificat foncier devient caduc au bout de 10 ans, soit à compter du 5 avril 2023, soit à la date de signature du certificat par le préfet, pour les certificats établis après la publication du décret de 2023. Cela signifie qu'à la fin de cette période, le détenteur d'un certificat foncier ne pourra plus fonder ses revendications sur ce document, car celui-ci sera réputé ne plus être valide. Toutefois, si auparavant le titulaire du certificat foncier perdait le bénéfice des droits que lui confère

cet acte sur ses terres²⁴⁵ ; ce que nous trouvions aberrant parce que les droits détenus par le titulaire d'un certificat auraient été perdus, alors que celui qui n'aurait fourni aucun effort pour faire constater son droit coutumier aurait toujours le bénéfice de la jouissance de ses droits²⁴⁶ ; désormais, la caducité du certificat foncier n'emporte pas un basculement des terres dans la catégories des terres sans maître. A l'expiration de la période de 10 ans fixée pour réaliser l'immatriculation, l'État procède à l'immatriculation du bien foncier au nom du titulaire du certificat foncier expiré si celui-ci est admis à en être propriétaire. La charge revient donc à ce dernier de rembourser à l'État les frais engendrés par cette opération, avant de réaliser une quelconque transaction sur la parcelle²⁴⁷.

On constate que le gouvernement ivoirien a pris en compte les critiques formulées à l'égard des textes antérieurs dont les dispositions, plutôt que de favoriser la certification foncière, en décourageait les initiatives. Ce nouveau décret renferme une exhortation des détenteurs de droits coutumiers à faire constater leurs droits par l'établissement de certificats fonciers. Le message qui en ressort, si on veut le faire simple, est « *pour ne pas perdre sa terre, il faut faire constater ses droits* ». En effet, considérant qu'avec ce texte, il ne reste sur les terres du domaine coutumier, que celles sur lesquelles les droits coutumiers exercés de façon paisible et continue n'auront pas été constatés dans un délai de 10 ans, qui seront considérées comme des terres sans maîtres²⁴⁸. Les détenteurs de terres coutumières sont de ce fait conduits à faire tout le nécessaire pour soustraire leurs terres du mauvais sort qui les guette en faisant constater leurs droits.

Sur la seconde idée, la temporalité limitée du certificat foncier entraîne une relativité des effets de ce titre. Selon le décret n° 2019-266 du 27 mars 2019, les biens fonciers objets du certificat peuvent être cédés, morcelés et loués²⁴⁹. Mais, l'article 24

²⁴⁵ Article 30 du Décret n° 99-594 du 13 octobre 1999 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998: « *Passé le délai de trois ans imparti par l'article 24 ci-dessus, l'immatriculation est faite au nom de l'État sur requête du Ministre d'État, Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales. Le titulaire du Certificat Foncier est informé de cette procédure. Il dispose alors d'un délai de trois mois non renouvelables pour requérir le transfert de l'immatriculation à son nom ou, s'il ne peut être admis à être propriétaire, pour requérir un contrat de location. Dans les deux cas, il est redevable envers l'Administration du remboursement des frais d'immatriculation* ».

²⁴⁶ La loi n°2013-655 du 13 septembre 2013 établissait un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur pour la prescription disparition des droits coutumiers ce qui voulait dire que l'existence des droits coutumiers couraient jusqu'à 2023. Ainsi, par exemple si un détenteur de droits coutumiers décidait de constater ses droits et obtenait en 2019 un certificat foncier, il aurait perdu tous ses droits en 2022, s'il n'avait pas introduit une requête en immatriculation. Tandis qu'un autre détenteur de droits coutumiers qui entre temps se serait abstenu de toutes démarches en reconnaissance de ses droits aurait toujours après 2022 la pleine jouissance de la totalité de ses droits sur sa terre. Une manière contrastée d'encourager les populations à sortir du système de gestion coutumière de leurs droits de propriété.

²⁴⁷ Cf. Art. 43 al. 3 et 4 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural.

²⁴⁸ Cf. Art. 2 du décret n° 2023-378 du 03 mai 2023 définissant les procédures de constatation des terres sans maître du domaine foncier rural.

²⁴⁹ Art. 18, 19 et 21 du Décret n°19-266 du 27 mars 2019 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

alinéa 2 du même décret dispose in fine : « *en cas de cession ou de morcellement, le délai court à compter de la signature du certificat initial* ». Une telle disposition est de nature à rendre plus difficile la possibilité qui est reconnue au détenteur d'un certificat foncier de le céder, du fait de la crainte pour les potentiels acquéreurs de ne pas avoir assez de temps pour faire immatriculer le bien acquis. En effet, si le titulaire d'un certificat foncier au bout d'une certaine période, pour quelques raisons que ce soit y compris un défaut de moyen pour réaliser l'immatriculation, souhaite le céder pour obtenir une compensation financière, plutôt que de devoir perdre ses droits aux termes des trois ans, il aura du mal à trouver un preneur, car la prise en compte du risque de perte des droits à acquérir en un an est de nature à faire douter même l'investisseur le plus téméraire.

Par ailleurs, lorsque le ou les successeurs de détenteur de certificat foncier, dans certains cas ne pourront même pas utiliser le bien. Car, en tenant compte de ce que les successions en Côte d'Ivoire sont généralement émaillées de conflits entre héritiers²⁵⁰, le temps de résoudre ces litiges et de procéder au morcellement de la parcelle, le délai pour requérir l'immatriculation aura expiré.

Face à ces situations, le constat est que les effets rattachés au certificat foncier ne sont pas absolus, ils sont très relatifs. D'une possibilité de céder, d'hériter, de morceler un certificat foncier, on aboutit à une quasi-impossibilité de réaliser ces différents actes. Il en découle une impression d'un État qui n'a jamais abandonné le projet d'accaparement des terres des populations²⁵¹, qui fait semblant de reconnaître les droits coutumiers, tout en instituant de multiples barrières pour les rendre inopérant afin d'en devenir propriétaire. Car si le nouveau décret le passe désormais sous silence, l'idée selon laquelle "passé le délai pour requérir l'immatriculation, le bien foncier objet du certificat est immatriculé au nom de l'État" demeure fort enraciné dans les esprits.

Pour permettre une meilleure application de la législation sur le foncier rural, les études menées préconisent une révision de celle-ci pour, soit faire du certificat une preuve définitive de la propriété coutumière dans le monde rural²⁵², soit donner une validité permanente au certificat foncier²⁵³ en ne rendant pas l'immatriculation obligatoire pour les terres du domaine foncier rural coutumier.

Qu'en est-il du titre foncier qui lui aussi comporte des limites.

²⁵⁰ La persistance de la coutume également en matière fait qu'on assiste à l'apparition de plusieurs héritiers à la mort d'une personne. Certains fondent leurs prétentions à succéder sur les coutumes et traditions, d'autres sur la loi.

²⁵¹ Etude réalisée par INADES formation, « Les entraves à la mise en œuvre de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural en Côte d'Ivoire : Analyses et réflexions prospectives », 2015, p. 13

²⁵² Cf. Ibid., p. 48

²⁵³ Cf. World Bank Group, « Rapport sur la mise en œuvre du Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière (CAGF) en Côte d'Ivoire », Janvier 2016, p. 144

Paragraphe II : Le titre foncier

Avant tout propos, il est important de signifier que le terme titre foncier ne relève ni de la loi sur le domaine foncier rural, ni des textes réglementaires d'application de celle-ci. Aucune dénomination précise, du document délivré pour attester de la propriété à la suite de l'immatriculation, n'est fournie²⁵⁴.

Ce terme a été consacré initialement par la doctrine qui, pour des raisons de parallélisme, a conféré à l'acte juridique issu de l'immatriculation d'une parcelle de terre au registre foncier, une dénomination susceptible d'établir un rapport avec le certificat foncier.

Il sera finalement repris récemment dans le décret qui détermine les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural²⁵⁵. Mais, son utilisation dans ce texte n'apparaît pas clairement comme une consécration juridique de la notion en tant que dénomination du titre obtenu après l'immatriculation. Un autre nouveau terme consacré par ce même décret semble représenter l'appellation officiel du titre juridique que confère l'immatriculation. Ce terme est « *arrêté de propriété foncière rurale* »²⁵⁶.

L'arrêté de propriété foncière rurale est l'acte juridique justificatif de propriété, délivré au titulaire d'un droit de propriété sur une terre du domaine foncier rural à la suite de l'immatriculation de celle-ci. Il est un document qui garantit, sécurise et protège le droit du propriétaire. Le détenteur d'un arrêté de propriété foncière rurale est reconnu comme l'unique et véritable propriétaire du terrain concerné. Il est un titre de propriété qui a un caractère irrévocable, inattaquable, opposable à tous et hypothécable (B), obtenu à la suite de l'immatriculation du bien par son inscription au livre foncier (A).

A- La procédure d'immatriculation au livre foncier

Vestige d'un droit colonial destiné à consacrer les appropriations des terres opérées par les colons, l'immatriculation est une procédure administrative visant à inscrire ou enregistrer dans le livre foncier un terrain du domaine foncier rural. Il s'agit pratiquement d'une feuille, ouverte dans les livres fonciers, tenue par le conservateur de la propriété foncière, chargé d'assurer la garantie des droits réels possédés sur un terrain²⁵⁷. L'immatriculation est effectuée par le conservateur de la propriété foncière et

²⁵⁴ Cf. KOUAME G, KOFFI E., VARLET F., *et al.*, « Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire », Mars 2016, p. 21

²⁵⁵ Cf. art. 11 et 19 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural.

²⁵⁶ Art 12 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural « *L'immatriculation d'une terre du Domaine Foncier Rural donne lieu à la préparation d'un Arrêté de Propriété Foncière Rurale par l'Agence Foncière Rurale. Cet arrêté est soumis à la signature du Ministre chargé de l'Agriculture* ».

²⁵⁷ <http://www.foncierural.ci/titre-foncier>

des hypothèques dans un certain délai à compter de la réception de la requête d'immatriculation²⁵⁸.

L'immatriculation d'un bien au livre foncier, est semblable à un autre procédé d'identification administrative bien connu, et qui permet l'identification d'une personne dans la société : l'état civil. La déclaration d'une personne au registre d'état civil à sa naissance est l'acte qui constate et consacre son existence juridique. Après la naissance, tous les événements importants dans la vie de cette personne qui affectent son état devront être mentionnés dans son acte d'état civil. L'immatriculation au livre foncier permet d'enregistrer l'état foncier d'un bien et toutes les évolutions que cet état subit. Nous verrons dans un premier temps la procédure d'immatriculation (1) et dans un second temps la procédure d'enregistrement des mutations affectant la propriété foncière (2).

1- La procédure d'inscription au livre foncier

Cette procédure débute par le dépôt d'une requête d'immatriculation sous la forme d'un dossier d'immatriculation au service local de l'Agence Foncière Rurale (AFOR) du lieu de situation de la parcelle²⁵⁹. La requête émane du titulaire du certificat foncier individuel ou son représentant légal, pour les terres objet d'un certificat foncier individuel ou du gestionnaire du certificat foncier collectif, pour les terres objet d'un certificat foncier collectif. Elle peut aussi émaner du demandeur qui aura été retenu par l'autorité administrative en charge de la gestion des terres rurales lorsque la demande porte sur une terre sans maître non immatriculée²⁶⁰. Il est important ici de mentionner une petite évolution dans l'approche de l'immatriculation concernant le certificat foncier collectif. Alors qu'antérieurement, elle ne pouvait intervenir qu'après le morcellement, du bien indivis, au profit des divers membres du groupe, qui devaient chacun en leur nom propre immatriculer la part qui leur revenait²⁶¹, désormais cette obligation de partage a été levée au profit d'une inscription au livre foncier faite au nom du gestionnaire du certificat foncier collectif.

Cependant, les conséquences de cette évolution demeurent assez floues et soulèvent des interrogations d'autant plus que le décret reste silencieux sur la gestion de ce type de bien après son immatriculation. Peut-on toujours considérer celui au nom duquel le titre est établi comme simple gestionnaire, et les autres anciens co-titulaires du certificat foncier comme coindivisaires ? Quelles sont les voies de recours qui s'offrent à ces derniers en cas de remise en cause de la gestion du bien ? Quelles sont les options en cas de décès du gestionnaire ?

²⁵⁸ Cf. KANATE A., *Radiographie du droit foncier en Côte d'Ivoire*, Paris, L'Harmattan, 2013, p. 161

²⁵⁹ Cf. art. 6 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁶⁰ Cf. art. 44 décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁶¹ Art. 28 du décret n° 99-594 du 13 octobre 1999 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

Pour l'immatriculation d'une terre faisant l'objet d'un certificat foncier, le dossier comporte : un formulaire de requête d'immatriculation d'une terre objet de certificat foncier, l'original ou une copie certifiée conforme du certificat foncier, la photocopie de la pièce nationale d'identité du demandeur, le dossier technique d'immatriculation élaboré par un géomètre-expert agréé, le fichier numérique du plan du bien foncier, la copie de la publication du certificat foncier au Journal Officiel²⁶².

Concernant l'immatriculation d'une terre sans maître, le dossier est composé d'une requête rédigée sur papier libre, du dossier technique, de la copie de la pièce d'identité du demandeur, de la copie du décret constatant l'absence de maître, de la copie du décret prouvant l'acceptation de sa demande par l'autorité administrative. Dès réception, le directeur de l'agence foncière rurale procède à la transmission de la demande au conservateur de la propriété foncière et des hypothèques pour appréciation. Ce dernier, après avoir sollicité et obtenu l'approbation du géomètre assermenté du service compétent du cadastre, publie l'avis d'immatriculation au journal officiel ou dans un journal d'annonces légales, ainsi que par affichage dans le village, la sous-préfecture, la préfecture, la mairie, la chambre d'agriculture, les services déconcentrés du ministère de l'agriculture et les services locaux de l'AFOR.²⁶³

A compter de la date d'affichage, un registre d'opposition est ouvert auprès du comité villageois de gestion foncière rurale ou de la sous-préfecture du lieu de situation de la parcelle pour recevoir les réclamations et oppositions. Un délai de 3 mois est accordé à toute personne concernée pour s'opposer. Au terme de ce délai, un procès-verbal signé par le sous-préfet constate l'existence ou l'absence d'oppositions²⁶⁴. Les réclamations et contestations sont transmises par le sous-préfet au CVGFR pour tentative de règlement à l'amiable. A défaut d'accord amiable, le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques suspend la procédure d'immatriculation pendant un délai de 30 jours maximum pour tenter de concilier les parties. En cas d'échec de la conciliation, les parties disposent du droit de saisir le juge compétent dans un délai d'un mois. La décision du juge s'impose au conservateur²⁶⁵.

En l'absence d'opposition ou en l'absence de saisine du tribunal dans un délai d'un mois ou en cas de décision favorable à l'immatriculation de la parcelle, le géomètre assermenté procède à un contrôle du dossier technique du certificat foncier et en établit un procès-verbal d'approbation ou de rejet. Lorsqu'il s'agit d'un procès-verbal d'approbation, le conservateur de la propriété foncière procède à la création du titre

²⁶² Cf. art. 31 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁶³ Cf. art. 32 et 33 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁶⁴ Cf. art. 34 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁶⁵ Cf. art. 35, 36, 37 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

foncier²⁶⁶. Lorsque le dossier technique est rejeté par le géomètre assermenté du cadastre, il est renvoyé devant géomètre expert agréé pour sa mise en conformité avec les observations faites par le géomètre assermenté du cadastre, à la suite de quoi, le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques pourra inscrire la parcelle au livre foncier, préparer l'arrêté de propriété foncière rurale et le soumettre à la signature de Ministre de l'Agriculture et du Développement Rural²⁶⁷.

2- La procédure des mutations de la propriété foncière

L'immatriculation d'un bien au livre foncier garantit un droit de propriété définitif sur le fond. Toutefois, le droit de propriété étant le droit « *de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue* », le titulaire de l'arrêté de propriété foncière rurale peut exercer toutes les prérogatives liées à l'usus, le fructus et l'abusus. Il peut : accorder des droits réels par la conclusion de baux, d'hypothèques ou de gages partiels ou globaux, transférer son droit en cédant tout ou partie du bien, à titre gratuit ou onéreux, modifier la superficie du bien à travers des morcellements ou des agrandissements par fusion avec une autre parcelle voisine qu'il aura alors acquis. Ces mutations, transmissions et constitutions de droit doivent être inscrites au livre foncier²⁶⁸.

Le titulaire de l'arrêté de propriété foncière rurale doit saisir le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques aux fins de l'inscription au livre foncier des évolutions advenues après l'immatriculation. Les opérations affectant la superficie du bien notamment les morcellements et fusions nécessitent l'établissement d'un plan, par un opérateur technique agréé, qui sera soumis au contrôle et à la validation du géomètre assermenté du cadastre. Le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques, remet au déposant un récépissé contenant le détail des pièces déposées²⁶⁹. Avant de déférer à la demande et aussi avant l'inscription, il procède à la vérification de : « *l'identité des parties ; la capacité des parties ; l'inscription au titre foncier du droit du déposant ; la disponibilité de l'immeuble ; la régularité des actes et pièces produits* »²⁷⁰. Lorsque la vérification « *révèle l'absence ou l'insuffisance de l'un de ces éléments essentiels pour la validité de l'inscription* », la demande d'inscription est rejetée avec une motivation écrite des raisons du rejet²⁷¹. Quand la vérification des pièces établit une

²⁶⁶ Cf. art. 40 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁶⁷ Cf. art. 41 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁶⁸ Cf. art. 2 al. 2 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁶⁹ Cf. art. 27 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁷⁰ art. 24 et 25 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁷¹ Cf. art. 28 du décret n° 2022-238 du 5 avril 2022 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

conformité de celles-ci aux exigences légales, le conservateur procède à l'inscription au livre foncier et délivre au déposant un certificat de mutation foncière.

Avant de poursuivre, suite à l'examen de la nouvelle procédure d'immatriculation mise en place par le décret d'avril 2023, il est important de relever les changements principaux opérés par rapport à ce qui se faisait auparavant.

Le premier changement notable est que dans la situation antérieure, l'immatriculation était réalisée à titre individuel, c'est-à-dire qu'en cas de certificat collectif ou d'indivision entre héritiers, l'immatriculation ne pouvait être réalisée qu'après le morcellement du terrain entre les membres du groupement ou entre les héritiers. Mais en cas de conflit, l'immatriculation était réalisée au nom de l'État ²⁷². De manière pratique, les groupements ou héritiers qui ne souhaitaient pas morceler leurs biens par crainte que leurs biens ne soient confisqués par l'État, ils n'avaient qu'une option, celle de réaliser l'immatriculation au nom d'un des membres du groupement ou de l'indivision, faisant ainsi de ce dernier le seul propriétaire du bien avec toutes les conséquences y afférentes. Le nouveau texte a pris en compte ces réalités et permet désormais aux titulaires de biens couverts par un certificat foncier collectif, de les faire immatriculer au nom du gestionnaire du certificat foncier collectif. Le décret est cependant resté silencieux sur le cas des biens indivis.

Un second changement est alors opéré. En effet, dans le système antérieur, l'immatriculation devait être réalisée dans un délai de trois ans à compter de la signature du certificat foncier²⁷³ pour les terres objets de certificats fonciers ; et de cinq ans à compter de septembre 2013 pour les terres concédées sur lesquelles les droits des concessionnaires n'ont pas été consolidés²⁷⁴. Dans le cas contraire, les terres devenaient des terres sans maîtres, propriétés de l'État. Aujourd'hui, on peut constater que le nouveau décret poursuit la dynamique de la loi du 14 octobre 2019²⁷⁵ qui ne soumet plus les titulaires de certificats fonciers à l'obligation de procéder à l'immatriculation de la terre dans un délai déterminé sous peine qu'elle devienne une terre sans maître. Cette

²⁷² Art. 28 du décret n° 99-594 du 13 octobre 1999 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

²⁷³ Art. 24 du décret n° 99-594 du 13 octobre 1999 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 : « *Le détenteur légal d'un [Certificat Foncier](#) dispose d'un délai de trois ans pour requérir l'immatriculation du bien foncier concerné. Le délai de trois ans court à compter de la signature du Certificat par le Préfet. En cas de cession ou de morcellement, le délai court à compter de la signature du Certificat initial* »

²⁷⁴ Article 2 nouveau de la loi n° 2013-655 du 13 septembre 2013 relative au délai accordé pour la constatation des droits coutumiers sur les terres du domaines coutumier et portant modification de l'article 6 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier: « *Le deuxième tiret de l'alinéa 2 de l'article 6 est modifié ainsi qu'il suit: Les terres concédées sur lesquelles les droits du concessionnaire n'ont pu être consolidés cinq ans à compter de la publication de la loi n° 2013-655 du 13 septembre 2013* »

²⁷⁵ Art. 4 nouveau de loi n° 2019-868 du 14 octobre 2019 modifiant la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, telle que modifiée par les lois n° 2004-412 du 14 août 2004 et n° 2013-655 du 13 septembre 2013.

dynamique sera achevée avec le décret n° 2023-378 du 3 mai 2023 définissant la procédure de constatation des terres sans maîtres du domaine foncier rural sur lequel nous reviendront.

Lorsque l'immatriculation est réalisée, elle donne droit à un titre foncier qui présente certaines caractéristiques.

B- Les caractéristiques du titre foncier

A la lecture décret n°2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural, deux caractéristiques principales sont rattachées à l'immatriculation : l'intangibilité²⁷⁶ et le caractère *erga-omnes*²⁷⁷ de l'arrêté de propriété foncière rurale.

1- L'intangibilité du droit de propriété conféré par le titre foncier

Après publication au journal officiel, l'arrêté de propriété foncière rurale est réputé intangible. On entend par intangible, le caractère de ce qui ne peut être modifié, de ce sur quoi on ne peut revenir. Relativement à l'immatriculation, cette intangibilité se perçoit à travers l'irrévocabilité et le caractère inattaquable du titre foncier.

Par son irrévocabilité, il faut entendre qu'un terrain immatriculé ne peut plus revenir au *statu quo ante*. C'est-à-dire qu'il ne peut plus être soustrait au régime de propriété moderne ainsi adopté pour être placé à nouveau sous l'empire du régime antérieur. Le titre foncier rend définitif le passage sous le droit moderne. Ainsi, toutes les transactions portant sur les terrains immatriculés doivent respecter toutes les prescriptions du droit moderne²⁷⁸.

A travers l'inattaquabilité, il est question de l'impossibilité de tout recours contre un titre foncier. Le titulaire du titre ne peut se voir troubler dans sa jouissance de son bien, du fait de la contestation de son droit par un recours en revendication de propriété opéré par une autre personne. Un tel recours serait sanctionné par une irrecevabilité. Une fois une terre immatriculée, plus aucune action en revendication de propriété, même fondée, n'est recevable devant le juge. On peut craindre que le contexte sociopolitique actuel et le fort niveau de corruption favorisent le détournement du principe d'inattaquabilité de sa fonction initiale. Ceci afin de permettre à des personnes connaissant la loi et ayant des entrées au sein de l'appareil administratif, de se faire établir des titres fonciers en violation des prescriptions légales et aux détriments des véritables titulaires de droits sur des terres. On voit que le législateur a voulu conférer une sécurité efficace au titre foncier, et cette

²⁷⁶ Cf. art. 3 du décret n°2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁷⁷ Cf. art. 2 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

²⁷⁸ Par exemple, après l'immatriculation, toutes les transactions portant sur le terrain doivent se faire par acte notariés sous peine de nullité.

sécurité juridique est à même d'aller à l'encontre de la justice et de l'équité. Car quand bien même une personne serait propriétaire légitime d'un terrain, elle ne pourra pas revendiquer sa propriété une fois que celle-ci sera immatriculée au nom d'une autre personne. La seule possibilité de recours étant un recours en indemnisation devant le juge judiciaire. D'où, l'importance de veiller à suivre rigoureusement toutes les prescriptions légales visant à faire de l'immatriculation une procédure non spoliatrice. Il n'est pas besoin de rappeler que suite à la crise post-électorale de 2010-2011, plusieurs personnes demeurent encore en exil en dehors du pays et certaines d'entre elles craignent de regagner le pays. En cas de possession par celles-ci de droits fonciers ruraux, elles encourent le risque, au regard de la dynamique de sécurisation foncière actuelle, si la rigueur n'est pas de mise dans tout le processus de sécurisation, de perdre leurs terres à jamais en cas d'immatriculation, étant donné que l'intangibilité de celle-ci empêchera l'application du principe de restitution.

2- L'opposabilité du titre, son caractère *Erga omnes*

La publicité de l'immatriculation au registre foncier abouti à établir un principe visant à informer tout le monde de la relation juridique qui existe désormais entre la personne auteure de l'immatriculation et le bien foncier concerné. Ainsi le caractère *erga omnes* du titre foncier, permet au détenteur de celui-ci, d'opposer son droit à tout le monde, y compris aux tiers. Il lui confère un droit de suite et de préférence, lui permettant ainsi de revendiquer son bien en quelques mains qu'il se trouve.

Pour finir le titre foncier est un droit hypothécable. Il va permettre l'accès au crédit bancaire en servant de garantie par la prise d'une hypothèque. En effet, l'insécurité juridique dans laquelle baignent les détenteurs de droits coutumiers fait que les banques sont généralement réticentes à accorder des prêts aux propriétaires fonciers en dehors des fonctionnaires et autres personnes ayant de quoi constituer aux yeux d'un établissement financier une garantie crédible. Les propriétaires de terres agricoles étaient de ce fait généralement exclus du système économique formel, ne pouvant agir sur le long terme et développer leurs activités. Avec le titre foncier, les propriétaires terriens, pourront sortir du secteur informel et développer leurs exploitations par le biais de l'emprunt.

Le titre foncier est le document qui garantit, sécurise et protège le droit du propriétaire. Il est présenté comme la manifestation de la sécurité juridique conférée par le système de propriété de droit moderne contrairement au droit coutumier source d'insécurité. Il confère un droit plein, entier, définitif, inattaquable, hypothécable et opposable à tous qui en font le droit de propriété par excellence. Il fait de son détenteur le véritable propriétaire du terrain sur lequel il porte.

C- Les lacunes du titre foncier

Malgré toutes ces qualités, le titre foncier comporte des lacunes qui constituent des limites au droit à la propriété foncière. Ces lacunes concernent ses caractères individuel et inattaquable, mais aussi le fait qu'il ne puisse être détenu par les étrangers et les personnes morales.

Tout d'abord, le principe du caractère individuel du titre foncier limite l'exercice du droit à la propriété par l'impossibilité pour les détenteurs de droits collectifs de pouvoir faire immatriculer leurs terres. Les principales alternatives accordées aux détenteurs de droits sur une terre indivise consistent à faire immatriculer leur terre au nom de l'État. Ce qui aboutit à une totale négation de leur droit de propriété. Si la volonté du législateur était de reconnaître les droits coutumiers des populations sur les terres, en les reconnaissant à travers le certificat foncier, l'impossibilité de retranscrire les droits collectifs objet d'un certificat collectif lors de l'immatriculation remet en cause cette reconnaissance. Par ailleurs, si le but visé par le législateur était d'éviter les conflits qui peuvent naître des prétentions des détenteurs de droits sur une terre collective après l'immatriculation, la solution réelle est de reconnaître aux communautés rurales la personnalité juridique afin que la gestion de leurs terres puisse se trouver sous un régime analogue à celui-ci des sociétés ou des groupements d'intérêt économiques. Cependant, même dans une telle configuration, une autre complication surviendrait car, le titre foncier ne peut être accordé aux personnes morales.

Le fait que le titre foncier soit refusé aux personnes morales peut être une entrave à l'exercice effectif du droit à la propriété. L'une des justifications du choix du législateur de ne pas reconnaître aux personnes morales le droit de propriété sur les terres du domaine foncier rural, est d'éviter un accaparement massif des terres par des grandes sociétés telles que les multinationales ou leurs filiales. Mais, force est de constater que ce choix porte préjudice à la pleine jouissance de la propriété par les détenteurs de droits. En effet, en Côte d'Ivoire, afin d'accroître et de développer leurs activités, les petits agriculteurs se regroupent au sein de coopératives agricoles ou de groupements d'intérêts économiques. Mais avec l'impossibilité pour les personnes morales de devenir propriétaires, ces organisations ne seront jamais en mesure de réaliser convenablement les objectifs pour lesquels leurs membres les ont constituées.

De plus, le principe de l'inattaquabilité du titre foncier est source potentielle d'accaparement de terres. En effet, si on peut considérer que le législateur ivoirien, en mettant en place le principe d'un titre foncier inattaquable entendait privilégier la sécurité juridique au détriment d'autres aspects dont l'accès aux droits. Une fois une terre immatriculée, plus aucune action en revendication de propriété, même fondée, n'est recevable devant le juge. Cependant, le contexte sociopolitique actuel et le fort niveau de corruption fait craindre que le caractère inattaquable du titre ne soit utilisé par des personnes connaissant la loi et ayant des entrées au sein de l'appareil administratif, pour

se faire établir des titres fonciers sur des terres dont les véritables possesseurs ne sont pas présents parce que déplacés à l'étranger à la suite du conflit post-électoral.

Enfin, en étant exclusivement réservé aux personnes de nationalité ivoirienne, le titre foncier restreint considérablement l'exercice du droit de propriété pour les personnes d'autre nationalité. Ces personnes, qui parfois sont nées en Côte d'Ivoire, y ont grandi, y ont toutes leurs réalisations, en bref des personnes, qui n'ont jamais connu un autre pays que la Côte d'Ivoire, ne peuvent pas devenir propriétaires de terrain en milieu rural. Alors que, d'autres personnes n'ayant jamais vécu en Côte d'Ivoire et se sentant plus rattachées à un autre pays peuvent s'offrir un tel luxe parce que détenant un document d'état civil qui leur confère la nationalité ivoirienne.

Section II : Les titres juridiques justificatifs de droits partiels sur les terres

Les titres juridiques que nous avons analysés plus haut, en l'occurrence, le certificat foncier et le titre foncier, confèrent toutes les prérogatives du droit de propriété sur les terres. Ils justifient donc de droits entiers sur les terres pour lesquels ils sont établis. Il existe à côté de ceux-ci, des titres juridiques qui ne confèrent pas tous les droits mais qui répondent à la logique du démembrement des droits de propriétés tels que les baux emphytéotiques, les concessions et les baux ruraux. Nous les avons classés en deux catégories que nous allons analyser successivement. Il y a, d'une part, les titres accordés par l'État pour l'utilisation de son domaine et d'autre part, les particuliers pour l'usage de leur domaine foncier rural.

Paragraphe I : les titres accordés par l'État pour l'utilisation de son domaine foncier rural

Les actes de concessions ont été jusqu'à l'adoption de la loi de 1998 sur le domaine foncier rural, le mode principal d'utilisation par des particuliers des terres relevant du domaine foncier rural de l'État. Si leur délivrance a été interdite²⁷⁹ et qu'elles ont été remplacées dans la loi suscitée par les contrats de locations que nous verrons par la suite (B), le nombre important de terres soumises au régime de concession et de titulaires d'actes de concessions, a poussé le législateur et l'administration à maintenir une période de transition qui a été prolongée à plusieurs reprises pour évacuer les concessions en cours (A).

²⁷⁹ Cf. Circulaire 2911 du 19 novembre 2004 du ministère de l'agriculture, in <http://www.foncierural.ci/index.php/reglementation-fonciere-rurale/23-circulaires-d-application> consulté le 14 octobre 2022

A- Le caractère transitoire des actes de concessions

Les actes de concessions sont des actes unilatéraux ou des contrats par lesquels l'État (le concédant) confère à une personne physique ou morale (le concessionnaire) un droit d'occupation d'un fonds, situé, en ce qui nous concerne ici, dans le domaine foncier rural. Ils peuvent prendre plusieurs dénominations : arrêtés de concessions provisoire ; autorisations d'occuper ; permis d'occuper ; lettres de mise à disposition ; contrats d'occupation précaire ; lettres d'attribution ; titres fonciers indigènes ; etc... Ils sont tous soumis au régime dit des concessions provisoires²⁸⁰ dont nous allons analyser les différentes formes

1- Les différentes formes de concessions provisoires

L'article 11 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural dispose : « *Le domaine foncier rural concédé et constitué des terres concédées par l'État à titre provisoire antérieurement à la date de publication de la présente loi* ». Le décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural, à l'instar du décret n° 99-595 du 13 octobre 1999 qu'il remplace, définit deux formes de concessions provisoires : les concessions provisoires sous réserve des droits des tiers et les concessions provisoires pures et simples

a- Les concessions provisoires sous réserve des droits des tiers

Les concessions provisoires sous réserve des droits des tiers interviennent dans les cas où le fonds, objet de la concession, n'a pas encore fait l'objet d'immatriculation et qu'il demeure encore possible à un tiers de pouvoir revendiquer des droits sur la terre et en contester l'occupation faite par le concessionnaire.

Le concessionnaire provisoire doit, sauf à y renoncer, consolider ses droits sur les terres concédées en les faisant immatriculer au livre foncier²⁸¹. Pour ce faire, il doit adresser une requête d'immatriculation au livre foncier, au directeur général de l'Agence Foncière Rurale (AFOR)²⁸². Il est à noter que désormais, la requête d'immatriculation ne doit plus être adressée au ministère de l'agriculture et des ressources animales comme c'était prévu dans le décret de 1999 qui a été abrogé par le décret du 27 mars 2019. Ce changement ne résout toutefois pas le problème de la centralisation de la procédure d'introduction de la requête d'immatriculation. En effet, il a été maintes fois dénoncé dans l'ancien texte, l'obligation qu'elle imposait aux concessionnaires de se rendre à Abidjan

²⁸⁰ Cf. Art. 14 du décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural

²⁸¹ Cf. art. 2 du décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural

²⁸² Cf. art. 3 du décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural.

pour déposer la requête d'immatriculation au ministère de l'agriculture et des ressources animales. Le nouveau décret ne change en rien la donne dans la mesure où au lieu de consacrer la décentralisation sinon la déconcentration de la procédure à travers un dépôt de la requête auprès des services départementaux de l'AFOR, elle enjoint d'adresser la requête au directeur général qui se trouve à la direction générale à Abidjan.

A la requête d'immatriculation, doit être joint un dossier comportant la copie certifiée conforme de l'acte de concession, une fiche de renseignement sur l'identité du demandeur, le dossier technique d'immatriculation élaboré par un géomètre expert agréé et le fichier numérique du plan du bien foncier²⁸³. On peut constater qu'a été retiré des pièces composant le dossier d'immatriculation, le procès-verbal de constat de mise en valeur établi par le directeur départemental de l'agriculture et des ressources animales. Le retrait de ce document qui était l'un des plus déterminants pour la consolidation²⁸⁴ des droits concédés, traduit une volonté du gouvernement d'accélérer la finalisation du processus d'immatriculation des terres sujettes à concession sous réserves des droits des tiers.

Le dossier d'immatriculation est par la suite transmis au conservateur de la propriété foncière et des hypothèques pour appréciation et, en cas d'acceptation, il en publie l'avis au journal officiel²⁸⁵. L'avis fait l'objet d'une publicité pendant une période de trois (3) mois. Les contestations et réclamations sont reçues par les comités villageois de gestion foncière et les sous-préfets²⁸⁶. En cas de contestations et réclamations, le sous-préfet saisit le comité villageois de gestion foncière rurale pour un règlement à l'amiable du litige dans un délai d'un mois²⁸⁷. A défaut d'accord à l'amiable, le litige est tranché par une commission spéciale présidée par le préfet de département²⁸⁸.

En cas de non-opposition ou après règlement des litiges, le directeur général de l'AFOR transmet les certificats d'affichages, les procès-verbaux de clôture de publicité et les actes de règlement des litiges au conservateur de la propriété foncière et des hypothèques, pour immatriculation du bien foncier au nom de l'État. L'ancien

²⁸³ Cf. art. 4 du décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural

²⁸⁴ « 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 », BONI S., *Le droit de propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire de 1893 à 1998*, Thèse de doctorat, Université Félix Houphouët Boigny d'Abidjan, 2015, p. 168.

²⁸⁵ Cf. art. 6 du décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural

²⁸⁶ Cf. art. 7 et 8 du décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural

²⁸⁷ Cf. art. 9 du décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural

²⁸⁸ Cf. art. 10 du décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural

concessionnaire qui remplit les conditions pour être propriétaire peut demander l'attribution à son profit de la pleine propriété du bien foncier²⁸⁹.

Il apparaît ici une légère modification sinon un petit ajout qui soulève des questions. En effet, l'article 11 alinéa 1 de l'ancien décret de 1999 était formulé ainsi : « (...) le préfet de département transmet les certificats d'affichage, les constats de non-opposition ou les actes de règlement des litiges au Ministre d'État, Ministre de l'agriculture et des ressources animales qui en saisit le conservateur de la propriété foncière pour immatriculation ». Le nouveau décret du 27 mars 2019 donne l'impression d'imposer une « immatriculation du bien foncier au nom de l'État » d'abord, sans analyse préalable de l'aptitude du concessionnaire à être propriétaire ou non. Au cas où il a la capacité d'être propriétaire, il a la possibilité d'effectuer un transfert de propriété en demandant l'attribution à son profit de la pleine propriété. Cette gymnastique alourdit davantage la procédure de consolidation. Cela est d'autant plus complexe quand on sait que l'objectif de ce décret était d'accélérer le processus de consolidation des droits concédés.

Les terres immatriculées au nom de l'État sont données à bail ou vendues à l'ancien concessionnaire²⁹⁰. Il est important de préciser que le délai de cinq (5) ans impartis par la loi n°2013-655 du 13 septembre 2013, est écoulé depuis la fin de l'année 2018. Cela signifie que les terres concédées sur lesquelles les droits n'ont pas été consolidés sont susceptibles d'être considérées comme des terres sans maîtres suivant les termes de la loi. Cependant, en analysant le décret n°2019-265 fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires de terres du domaine foncier rural - qui remplace le décret n°99-595 du 13 septembre 1999 portant sur la même matière – ainsi que les différents changements qu'il opère dans la procédure d'immatriculation des terres concédées, on serait tenté de penser qu'un nouveau délai a été accordé pour la réalisation de la consolidation des droits. Or, il n'en est rien. De plus, cette hypothèse s'effrite à la lecture de l'article 5 dudit décret, qui dispose que « aucune requête ne peut être reçue après l'expiration du délai prévu par la réglementation en vigueur pour la consolidation des droits concédés ».

Par conséquent, on est en droit de se demander s'il existe une autre finalité que celle de la consolidation des droits concédés. Apparemment, non ! Le décret de 2019 s'inscrit clairement dans la fixation de la procédure de consolidation des droits concédés, à l'instar du décret de 1999, mais en y apportant quelques modifications. Mais en l'absence d'une nouvelle loi de prolongation des délais de la procédure de consolidation, ce décret ne saurait produire ses effets, car en l'état actuel des choses, on peut considérer que depuis fin 2018, il n'y a plus de terres concédées sous réserves du droit des tiers,

²⁸⁹ Cf. art. 12 du décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural

²⁹⁰ Cf. art. 13 du décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural

celles-ci sont devenues soit des terres sans maîtres, soit des terres objet de concession pure et simple.

b- Les concessions provisoires pures et simples

La concession provisoire pure et simple est une concession accordée par l'État au concessionnaire alors que le fonds objet de la concession a déjà fait l'objet d'une immatriculation au livre foncier au nom de l'État. Dans ce cas, contrairement à la concession provisoire sous réserve des droits des tiers, le concessionnaire jouit d'une certaine sureté dans la mesure où aucune action en revendication de droit d'un tiers ne saurait troubler sa jouissance de la terre à lui concédée.

Cette situation est toutefois temporaire, parce que la réglementation fait obligation au concessionnaire de faire évoluer sa situation en demandant à son profit l'attribution de la pleine propriété, c'est-à-dire qu'il doit requérir une nouvelle immatriculation en son nom. Cela n'est toutefois possible que s'il remplit les critères pour être propriétaire selon les dispositions de l'article 1^{er} de la loi de 1998. Dans le cas contraire, il peut demander l'octroi d'un contrat de location²⁹¹.

Cependant, la référence à l'article 5 qui est faite par l'article 15 du décret n°2019-265 impose quelques réflexions. L'article 5 pose la règle de l'impossibilité de faire consolider un droit concédé à l'expiration des délais prévus par la réglementation en vigueur. Or, suivant les dispositions pertinentes de cette réglementation et plus précisément l'article 2 de la loi n°2013-655 du 13 septembre 2013, le délai de 5 ans fixé pour la consolidation des droits des concessionnaires est arrivé à expiration à la fin de l'année 2018. En conséquence, la consolidation des concessions provisoires pures et simples posée par l'article du décret du 27 mars 2019 est une utopie.

Ce décret se trouve dès lors sans fondement juridique valable. Les terres objets de concession qu'il est censé régir sont devenus par l'effet de la loi modificative de 2013 des terres sans maîtres qui appartiennent à l'État, et ce dernier peut les attribuer aux particuliers par le biais des contrats de location qui constituent le nouveau dispositif d'utilisation des terres de l'État mais aussi à travers des baux emphytéotiques qui subsistent toujours. Mais avant de les analyser, nous allons voir les failles du système de concession foncière rurale qui ont poussé le législateur à y mettre un terme.

2- Le système de concession foncière rurale victime des abus administratifs et de l'amenuisement du patrimoine foncier de l'État

L'État est une personne morale de droit public, ce qui lui confère des droits et des obligations comme les autres types de personnes juridiques. Mais, à l'instar des autres personnes morales et contrairement aux personnes physiques, la capacité d'agir de l'État

²⁹¹ Cf. Art. 15 du décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires des terres du domaine foncier rural

ne peut s'accomplir que par l'intermédiaire de personnes physiques qui lui sont rattachées et qui agissent en son nom et pour son compte. Celles-ci sont des agents de l'administration d'État avec des rangs, grades et fonctions aussi diversifiés que les domaines d'intervention de l'État.

Dès son accession à l'indépendance, l'État ivoirien, a fait de l'agriculture, le pilier de son développement. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique de distribution des terres en vue de leur mise en valeur a été lancée sous l'impulsion du Président Félix Houphouët Boigny. Les facilités, d'accès à la terre, instaurées ont entraîné une course effrénée à l'acquisition de biens fonciers ruraux ; s'en est suivie une rapide saturation des services chargés d'assurer la distribution des terres ainsi qu'une réduction du patrimoine foncier de l'État.

L'un des facteurs immédiats ayant conduit à cette situation est l'interdiction des transactions portant sur les terres coutumières²⁹². Bien que cette interdiction fût rarement appliquée, elle était de nature à susciter une crainte chez des personnes qui connaissaient la loi et qui aspiraient à obtenir un fonds dans le domaine foncier rural. Celles-ci préféraient, pour garantir la sécurité des investissements à réaliser, se tourner vers les services de l'État afin d'obtenir des concessions foncières clairement règlementées²⁹³ plutôt que de s'aventurer dans l'environnement soumis aux incertitudes des droits fonciers coutumiers.

L'engouement des cadres pour l'agriculture et, par conséquent, pour l'acquisition de terres à travers des concessions, va se confronter à l'intégrité et à la fiabilité des structures étatiques chargées de la distribution des terres.

B- Les contrats de location et les baux emphytéotiques

La loi de 1998 a marqué le choix de l'État d'abandonner les autres modes d'accès au sol qu'utilisait antérieurement l'administration pour permettre aux particuliers d'accéder à la terre dont elle avait la gestion²⁹⁴. Les concessions foncières n'étant traitées que dans la mesure où il était impérieux de respecter le principe du respect des droits acquis et de permettre aux bénéficiaires d'en finaliser le processus en faisant immatriculer

²⁹² Cf. art 2 du décret n°71-74 du 16 février 1971, relatif aux procédures domaniales et foncières : « 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 concessionnaire desdits droits sur l'ensemble du territoire ».

²⁹³ Cf. art premier al.2 du décret n°71-74 du 16 février 1971, relatif aux procédures domaniales et foncières : « toute occupation de terrain pour être légale doit être justifiée : pour les terrains ruraux, par la possession d'un titre de concession provisoire ou définitive délivré par le Ministre de l'agriculture ou par une autorisation d'occupation à titre précaire et révocable délivrée par la Ministre de l'intérieur ou son représentant (...) ».

²⁹⁴ Cf. KOBO C., « La loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique », in INADES, *Regards sur le foncier rural en Côte d'Ivoire*, Abidjan, les éditions du CERAP, 2003, p. 39

les terres à eux concédées. Ainsi, il n'a plus subsisté que des contrats de location d'une part et les baux emphytéotiques d'autre part.

1- Les contrats de location foncière rurale, une création de la loi de 1998 pour remplacer les concessions

Les contrats de location des terres gérées par l'administration sont à durée déterminée et comportent obligatoirement des clauses de mise en valeur²⁹⁵. Ce choix du législateur est très judicieux car il permet à l'État de mieux gérer son patrimoine foncier en mettant un terme au dépérissement de celui-ci, qu'occasionnaient les anciens modes de gestion.

En effet, les concessions qui étaient pratiquées auparavant avaient pour finalité de permettre le transfert de propriété de la concession du patrimoine de l'État à celui du concessionnaire. Avait ainsi cours un système de distribution privative des terres qui suscitait beaucoup d'appétits et qui alimentait la corruption et beaucoup d'abus.

Avec la location, l'État conserve la propriété de la terre et ne transfère que le droit de jouissance. Mais ce droit de jouissance n'est octroyé que pour des besoins de mise en valeur. Car en cas de non-respect de celle-ci, le contrat est purement et simplement résilié ou ramené à la superficie effectivement mise en valeur²⁹⁶.

Mais dans une configuration où la mise en valeur ne se limite plus aux opérations de développement agricole et s'étend aux opérations de préservation de l'environnement, le maintien de cette obligation de mise en valeur laisse perplexe. En effet, en l'absence de détails dans la loi sur ce point, on peut considérer que le type de mise en valeur souhaité par le locataire devra être précisé dans les clauses du contrat et c'est cette précision qui va à l'origine déterminer l'administration à accepter ou refuser de mettre la terre à la disposition du locataire à travers le contrat de location. Et, par la suite, le non-respect de cette obligation clairement précisée pourra être interprété comme la violation d'une obligation contractuelle susceptible d'entraîner la résiliation du contrat.

En cas de résiliation du contrat, les impenses faites par le locataire sont cédées par l'État à un nouveau locataire sélectionné par vente des impenses aux enchères. Le produit de la vente est alors remis au locataire défaillant après déduction des frais et apurement de son compte vis-à-vis de l'État²⁹⁷. On perçoit dès lors dans cette disposition la volonté du législateur de faire du foncier, un réel levier économique direct d'une part à travers les loyers payés par les locataires, puis indirect d'autre part à travers tous les avantages pour l'économie qu'une mise en valeur des terres est susceptible d'apporter.

Ce qui est encore plus marquant, c'est la volonté sous-tendue de ne plus laisser l'État perdre au change et de pouvoir lui faire récupérer en toutes circonstances des ressources économiques, au point où on a l'impression que la politique sociale de l'État

²⁹⁵ Cf. art 22 al. 2 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

²⁹⁶ Cf. art 22 al. 3 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

²⁹⁷ Cf. art 22 al. 5 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

tend à exclure l'accès au foncier des moyens d'endiguement des vulnérabilités socio-économiques.

En effet, à l'instar des concessions foncières qui ont favorisé l'accès à la terre de personnes nanties, car en mesure de payer les redevances d'occupation des sols, la location implique une contrepartie financière pour le locataire qui n'est pas donnée à tous. De plus, les réattributions de terres dont les baux ont été résiliés au travers de vente aux enchères ne peut en aucun cas favoriser l'accès de petits revenus à la terre rurale.

2- Les baux emphytéotiques, une survivance des législations antérieures

La loi du 25 juin 1902 dispose que le bail emphytéotique doit être consenti pour plus de dix-neuf années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction. Par l'effet des dispositions constitutionnelles ivoiriennes sur la continuité législative à défaut d'intervention d'un texte nouveau contraire, cette disposition demeure la règle de droit applicable encore en Côte d'Ivoire à ce jour.

Dans le but de maintenir la mainmise de l'État sur les terrains, une circulaire du 27 avril 1937 relative à l'amodiation des terres domaniales par bail emphytéotique, avait proposé qu'au lieu de délivrer un titre de propriété, un bail emphytéotique, dont la durée peut varier de dix-huit à quatre-vingt-dix-neuf ans, soit consenti au concessionnaire ayant accompli un effort appréciable de mise en valeur à l'expiration du délai de concession provisoire.

En raison de la durée du bail, certains analystes²⁹⁸ pensent que la location des terres par le truchement du mécanisme du bail emphytéotique rend le système foncier rural poreux face à la menace de la prédation des terres, le bail comportant le risque de spoliation des terres rurales au profit d'opérateurs économiques de l'agro-business. Ainsi, dans l'hypothèse où ces terres, objets du bail appartiennent à l'État, il est à craindre in fine que ces contrats ne se renouvellent indéfiniment pour devenir des droits de propriété déguisés. Les inquiétudes sont réelles et légitimes et c'est conscient des effets du bail qu'en Côte d'Ivoire, l'État, consent le bail emphytéotique, suivant une pratique domaniale ou administrative, pour vingt-cinq ans renouvelables. Hormis cette pratique, il faut rappeler que la loi ne fait pas obligation de signer un bail d'une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans. Conformément au projet à réaliser, les parties conviennent de déterminer la durée d'occupation du terrain par l'emphytéote qui, il faut le relever, est tenu non seulement de maintenir ou de parfaire les aménagements qui lui sont imposés par son contrat (plantation, construction etc..) mais encore d'en faire profiter, sans indemnité, le propriétaire du fonds à la fin du bail. Par ailleurs, il ne peut se soustraire à l'exécution des

²⁹⁸ SIKELY J-P., *les régimes fonciers ruraux comme rempart au phénomène de l'accaparement des terres ? Le cas du code foncier ivoirien*, extrait de mémoire Online 2000-2013., p4

conditions du bail en délaissant sa concession qui, dans ce cas, ferait retour au bailleur. Ces différentes clauses et conditions du contrat de bail sont de nature à atténuer les craintes liées à la durée du contrat.

Après l'affirmation des droits des uns et des autres, à travers les documents officiels que sont le certificat foncier et le titre foncier, il appartient aux parties au contrat de bail, en fonction des cultures ou des spéculations à réaliser de s'accorder sur la durée de la convention à signer pour l'utilisation du sol car au cours de la durée du bail, l'emphytéote jouit du fonds de la même manière que le propriétaire. Le bail confère au preneur un droit réel hypothécable.

Paragraphe II : Les titres accordés par les particuliers pour l'utilisation de leur Domaine Foncier Rural

La gestion du domaine foncier rural par les particuliers offre plusieurs moyens d'accès à la propriété foncière rurale. Si le droit civil des biens permet toute une panoplie d'actes translatifs de propriété auxquels il est possible de recourir pour l'accès aux terres rurales, les droits coutumiers ont développés certains arrangements aussi ingénieux les uns que les autres pour parvenir aux mêmes fins.

Outre les actes de transfert de propriété purs et simples tels que la vente, la cession et la donation qui sont communes aussi bien au régime de droit coutumier qu'au régime de droit moderne, nous allons voir dans les lignes qui suivent les baux ruraux de droit coutumier (A) et les actes translatifs de propriété de droit moderne (B).

A- Les baux ruraux pour les terres sous l'empire du droit coutumier

D'emblée, il est nécessaire de souligner que l'une des plus importantes difficultés observées dans l'étude des modes d'accès aux terres sous l'empire des droits coutumiers en Côte d'Ivoire porte sur l'interprétation de la finalité des transactions dans les cas de ventes ou cessions. Tantôt considérées par les acheteurs comme ayant emporté le transfert de l'intégralité du faisceau de droits sur la terre, elles sont bien souvent perçues par les cédants comme ayant entraîné le transfert d'un certain nombre de droits d'usages ou droits d'exploitation sans remettre en cause l'appartenance effective du bien²⁹⁹.

Pour y remédier différentes techniques de sécurisations informelles ont été pensées. Elles décrivent la réalité des transactions portant sur les transferts de droits d'usage des terres rurales existantes en droit coutumier et non admises en droit moderne. La transaction la plus célèbre est le « *planter-partager* ». Il s'agit d'un « *arrangement par*

²⁹⁹ Cf. COLIN J-P. et TARROUTH G., « Les élites urbaines comme nouveaux acteurs du marché foncier en Côte d'Ivoire », *Géographie, économie, société*, vol.19, n°3, 2017, p.338 ; voir aussi, COLIN J-P., « Etude sur la location et la vente des terres rurales en Côte d'Ivoire », *Lettre de marché*, n°2008/150722, 2008, 143 p. iii.

lequel un exploitant gagne l'accès à un droit d'usage à long terme, voire à un droit de propriété du sol, en mettant en valeur une terre par la réalisation d'une plantation pérenne, et en rétrocédant au propriétaire foncier, lorsque la plantation entre en production, une partie de la plantation créée ou de sa production »³⁰⁰. Suivant cette définition, le planter partager se décline en trois variantes relativement à l'objet du partage. Il peut s'agir d'un partage de la plantation ou d'un partage de la plantation et de la terre ou alors d'un partage de la récolte.

Dans le premier cas, l'exploitant n'acquiert un droit que sur la plantation. C'est-à-dire que le propriétaire donne l'accès à un exploitant sur une terre définie, ce dernier procède à toutes les étapes de réalisation des cultures. Dès l'entrée en production, la plantation est partagée suivant les modalités prédéfinies. Les formules de répartition sont très souvent soit de 50% pour chacun, soit d'un tiers pour le propriétaire et de 2 tiers pour l'exploitant. Cependant, il existe une infinité de possibilité. Ce qui est déterminant dans ce mode de planter-partager, c'est que le partage de la plantation n'emporte aucunement pour l'exploitant un droit de propriété sur la terre soutenant la part de plantation qui lui revient³⁰¹. Il est donc propriétaire des arbres mais pas de la terre.

Le second cas nous donne de voir un mode de planter partager assez proche du premier mais avec un critère de distinction essentiel. Ici l'exploitant et le propriétaire se partagent à la fois la plantation et la terre. C'est-à-dire que lorsque le partage est effectué, l'exploitant devient propriétaire de la terre qui supporte ses cultures³⁰².

Le troisième et dernier cas, fait référence au mode de planter-partager portant uniquement sur les récoltes. C'est-à-dire qu'à l'entrée en production des cultures, l'exploitant se verra attribuer qu'une partie de la récolte sans autres droits ni sur la plantation encore moins sur la terre³⁰³.

Les contrats de planter-partager durent généralement jusqu'à "*la mort*" de la plantation. Cette terminologie très imprécise provoque des soucis d'interprétation susceptibles de créer des conflits à terme et ceux-ci varient en fonction du type de planter-partager. Pour un partage de la plantation qui est vraiment la situation idéale, les problèmes se posent au niveau du droit de transmettre et de la mauvaise foi. Lorsque l'exploitant décède pendant que la plantation est toujours productive, il est en principe normal que celle-ci revienne à ses héritiers qui pourront l'exploiter jusqu'à "*la mort*" de la plantation. En revanche, la possibilité pour l'exploitant de céder sa part de plantation sans l'accord du propriétaire est plus difficile à envisager³⁰⁴. Quant à la mauvaise foi, elle

³⁰⁰ COLIN J-P. et TARROUTH G., « Les acquisitions de terres rurales par les « cadres » en Côte d'Ivoire : premiers enseignements », *Cahiers Agricultures*, vol.25, n°1, 2016, 15005, p.3

³⁰¹ Cf. COLIN J-P., « Etude sur la location et la vente des terres rurales en Côte d'Ivoire », *Lettre de marché* n°2008/150722, 2008, 143 p. v.

³⁰² Cf. Ibid., p. vi.

³⁰³ Cf. Ibid., p. vi.

³⁰⁴ Cf. Ibid., p. vi.

peut être aussi bien du côté du propriétaire ou de ses héritiers qui peuvent remettre en cause la fin de l'accord lorsque l'exploitant décède ; que du côté de l'exploitant ou ses héritiers qui peuvent tenter de se maintenir sur un plus long terme en tentant de renouveler le verger frauduleusement.

Relativement à un planter-partager de culture et de terre, on se pose la question de savoir s'il y a un terme à ce type d'accord. Est-ce que la mort de la plantation a un effet sur les droits de l'exploitant dans la mesure où il est devenu propriétaire plein de la partie de terre qui supporte la plantation qui lui est revenue ? Est-il dans l'obligation de maintenir le même type de cultures à l'origine du planter-partager ? Ces terres doivent-elles revenir à ses héritiers à sa mort ? autant de questionnement qui sont à l'origine des conflits dans les communautés rurales et qui invitent à la prise en compte des transactions coutumières par les pouvoirs publics.

Pour finir, le planter-partager avec partage de récolte est à la fois simple et complexe. Simple lorsqu'il s'agit de cultures dont la récolte se fait en une seule fois. Dans ce cas de figure, après la récolte, chacun prend sa part et l'accord est achevé. Mais lorsqu'il s'agit de cultures pérennes avec production périodique, tout peut se compliquer. De la situation des récoltes postérieures jusqu'à la détermination de celui qui aura la tâche d'entretenir la plantation après la première récolte, en passant par le sort des cultures vivrières complémentaires que l'exploitant peut réaliser, il y a tellement d'équations génératrice de conflits que ce type d'accord n'est pas aussi simple qu'il y paraît.

A côté du planter-partager, d'autres modes d'accès à la terre rurale coutumière sont utilisés, y compris les moyens de cession de droits d'usufruit définis par le code civil, tant que ceux-ci n'exigent pas un formalisme, dans leur mode de conclusion, qu'il est impossible de respecter suivant la configuration coutumière de ces biens.

Mais, à partir du moment où les droits sur les terres sont consolidés suivant les moyens de sécurisation établis par la loi sur le domaine foncier rural, seuls les modes d'accès à la terre fixés par les lois sont permis.

B- Les baux-ruraux sur les terres dont la sécurisation est effective

La sécurisation foncière rurale en Côte d'Ivoire est réalisée, comme nous l'avons vu plus haut, lorsque le propriétaire de la terre est titulaire d'un certificat foncier ou d'un titre foncier. Dans chacun des cas la panoplie des droits d'usages admis est définie par les lois. Si on peut être tenté de dire que ces droits d'usages sont similaires dans les deux camps, la prudence doit être toutefois de mise car les deux actes juridiques étant différents dans leur portée. Cette précaution nous conduit à voir l'un à la suite de l'autre, les baux-ruraux sur les terres objet d'un certificat foncier et les baux-ruraux sur les terres immatriculées.

1- Les baux-ruraux sur les terres objet d'un certificat foncier

Le certificat foncier est comme nous l'avons vu précédemment un titre transitoire entre la propriété coutumière et la pleine propriété de droit formel étatique encore appelé droit moderne. Malgré le lapsus de l'article 4 de la loi de 1998 selon lequel la propriété des terres du domaine coutumier serait établie par le certificat foncier, le rappel de l'obligation d'une requête d'immatriculation de la terre correspondante dans un délai de trois ans à compter de la date d'acquisition du certificat foncier permet de lever définitivement le doute sur le statut réel de ce titre.

Ce statut est déterminant dans la conclusion de baux-ruraux sur les terres soumises à ce régime. S'il est possible pour le détenteur de certificat foncier d'assurer plus ou moins librement la gestion de ses terres et d'avoir recours aux moyens de délégation des droits d'usage qu'il souhaite mettre en œuvre sur ses terres, il n'en demeure pas moins que la loi lui donne expressément le droit de louer ses terres. En effet, l'article 23 du décret n°2019-266 du 27 mars 2019 fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 dispose « *le bien foncier objet d'un certificat foncier peut faire l'objet d'un contrat de location* ». Du fait de la durée limitée du certificat, la conclusion de transactions dont la durée pourrait en excéder le délai de validité serait risqué. Il s'agira en général de conclure des contrats de location à court terme, du moins lorsque le locataire ou le cédant ont connaissance de la validité limitée du certificat foncier. Car, très souvent, il y a une ignorance de cette caractéristique du certificat foncier.

Les campagnes de sensibilisation et d'informations à la sécurisation juridique des droits coutumiers par la constatation de ceux-ci et l'établissement de certificat foncier, par crainte de créer un désintérêt pour le processus, passent sous silence la caducité de ce dernier au bout de trois ans, et le présentent comme la panacée pour les problèmes fonciers. Du coup, les populations rurales qui y adhèrent ont vite fait de le considérer comme le titre de propriété définitif et irrévocable qui leur confère une plénitude de droits qu'ils s'empressent d'exercer.

La difficulté dans cette situation, c'est que malgré l'acquisition des certificats fonciers, les populations rurales conservent les mêmes habitudes et les mêmes attitudes que sous l'empire des droits coutumiers, alors que les terres concernées sont désormais régies par les lois et règlements modernes. Dans cette configuration, la maxime selon laquelle « *nul n'est censé ignorer la loi* » devient parfaitement virtuelle.

La méconnaissance de la loi ne saurait être revendiquée par un locataire qui a conclu un contrat de location sur une longue durée et a réalisé des investissements dont l'amortissement se fera sur un moyen ou un long terme ou pour un créancier lorsque la

terre a été mise en garantie (gage) pour l'accès à un crédit informel³⁰⁵, venait à subir les conséquences du manquement à son obligation de requérir l'immatriculation. Car, si la sanction du défaut d'immatriculation comme elle apparaissait à l'article 30 du décret n°99-594 du 13 octobre 1999³⁰⁶ n'apparaît plus dans le décret n°2019-266, l'article 24 qui fait obligation de requérir l'immatriculation de la terre objet d'un certificat foncier demeure dans une formulation légèrement différente en plus de l'alinéa 2 de l'article 4 de la loi de 1998.

2- Les baux-ruraux sur les terres immatriculées

L'immatriculation confère un droit de propriété plein et entier sur les terres qui en font l'objet. Cela permet au titulaire du titre foncier qui en découle d'avoir une liberté totale dans la gestion de son bien. Il dispose donc de l'usus, du fructus et de l'abusus qu'il peut exercer librement alternativement ou les cumuler dans la mesure du possible. Il peut donc mettre sa terre à la disposition de tiers par le biais d'actes de transfert de droit d'usage et avoir recours au modèle d'acte qu'il veut. Et du fait du principe de la liberté contractuelle, il peut déterminer librement la teneur de ses obligations dans le cadre des contrats qu'il pourra conclure relativement à l'utilisation de son bien. Cela lui permet d'avoir accès à de nombreuses possibilités incluant aussi bien les contrats classiques de locations qu'ils soient de courte, moyenne ou longue durée que les modèles de planter-partager s'il le souhaite.

Cependant, cette liberté ne peut être exercée qu'à la condition que l'acte de gestion ne soit prohibé par les lois. Et c'est là où le bât blesse.

L'immatriculation soumet le propriétaire des terres à la rigueur de la loi et aux exigences de forme et de fond que celle-ci requiert. Ainsi les baux-ruraux sur les terres immatriculées doivent suivre les règles de procédures imposées par la réglementation en vigueur en l'occurrence l'article 5 du décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières qui dispose : *« tous faits, conventions, 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 les baux renouvelés au profit du même bénéficiaire portant le droit d'occupation au-delà de trois ans, (...) doivent être conclus et passés devant notaire »*. Il ressort de cet article que les baux-ruraux conclus sur les terrains

³⁰⁵ Pour approfondir la notion de mise en garantie de terres voir COLIN J-P., « Etude sur la location et la vente des terres rurales en Côte d'Ivoire », *Lettre de marché*, n°2008/150722, 2008, p. 86.

³⁰⁶ « *Passé le délai de trois ans imparti par l'article 24 ci-dessus, l'immatriculation est faite au nom de l'État sur requête du ministère de l'agriculture et des ressources animales. Le titulaire du certificat foncier est informé de cette procédure. Il dispose alors d'un délai de trois mois non renouvelables pour requérir le transfert de l'immatriculation à son nom ou, s'il ne peut être admis être propriétaire, pour requérir un contrat de location. Dans les deux-cas, il est redevable envers l'administration du remboursement des frais d'immatriculation* ».

immatriculés ne peuvent résulter d'actes sous seing privés si leur durée est supérieure à trois ans. Ils devront dans ce cas avoir recours à un notaire pour authentifier et sécuriser les transactions.

Conclusion du chapitre 1

En conclusion, les modalités de protection par les titres juridiques ne répondent pas toujours aux exigences de la sécurité juridique. Les titres nombreux qui se superposent, les fragilités des procédures d'obtention de ceux-ci et les aléas sur les outils de valorisation révèlent de nombreux dysfonctionnements. Qu'en est-il de la protection réalisée par les institutions ?

Chapitre II : Une protection fragile assurée par les institutions

Malgré la volonté affichée de l'État ivoirien d'aboutir à une uniformisation du système de protection de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire ce dernier baigne toujours dans un pluralisme de normes qui s'entremêlent les unes avec les autres, causant des difficultés dans la lecture de celles-ci. Le domaine foncier rural est ainsi traversé par les règles de droit coutumier diverses, selon les contrées et les communautés, par les règles du droit positif écrit et par la jurisprudence, et enfin par le mixage entre des règles coutumières et des règles étatiques. Dans cette configuration, les institutions chargées d'assurer la garantie de la protection du droit de propriété ont parfois du mal à s'y retrouver et à trancher.

Les autorités administratives et les organes juridictionnels qui doivent faire appliquer les lois se retrouvent obligés de tenir compte de la réalité de la gestion extra-légale d'une bonne partie des biens fonciers ruraux. Par ailleurs, les organes coutumiers de résolution des litiges sont tiraillés entre leur rôle traditionnel de garant des règles coutumières et la tendance des pouvoirs publics à en faire des relais de l'administration ou des juridictions préliminaires.

Dans ce chapitre, il s'agira pour nous d'analyser les différentes institutions formelles et informelles qui interviennent dans la protection du droit de propriété dans le domaine foncier rural. En réalité, le fonctionnement concret du système de protection est loin de répondre aux exigences de la sécurité juridique. C'est ce que nous verrons à travers l'examen de la protection assurée par les dépositaires des missions de service public (section 1) et à travers de la protection des organismes juridictionnels et quasi juridictionnels (section 2).

Section I : Une protection assurée par les dépositaires de missions de service public

La protection du droit de propriété renferme une étrangeté saisissante. Alors que la responsabilité de cette protection est confiée à titre principal à l'État, ce dernier s'est également vu reconnaître la possibilité d'y porter atteinte. Contrairement aux atteintes émanant des particuliers, celles reconnues à l'État sont encadrées par la loi, et à cet effet ne constituent pas à proprement parler des violations du droit de propriété mais apparaissent comme des modalités de cette protection ou plutôt des dérogations. Celles-ci sont, tout de même, contrôlées par le juge qui peut être saisi pour sanctionner les abus.

Nous resterons dans cette logique paradoxale pour aborder dans un premier temps les atteintes à la propriété foncière rurale (paragraphe I) avant de traiter du rôle des organes juridictionnels et administratifs, relais de l'État, dans la préservation des droits de propriété foncière rurale (Paragraphe II).

PARAGRAPHE 1 : Les interventions sur la PFR opérées par la puissance publique

Pour mener à bien les différentes politiques publiques dont l'Etat et les collectivités territoriales ont la charge, un certain nombre de prérogatives lui permettent de porter atteinte à la propriété foncière par le biais de dispositifs prévus par les textes. Nous traiterons dans une première idée des pouvoirs de limitations reconnus à la puissance publique (A) puis nous verrons le rôle qu'il assume en matière de prévention des atteintes (B).

A- Les pouvoirs de limitation aux droits de propriété foncière rurale reconnus à la puissance publique

Plusieurs prérogatives recelant des menaces sur la propriété foncière sont reconnues aux personnes morales de droit public. Nous en verrons ici trois principales : l'expropriation (1), la purge des droits coutumiers (2) enfin l'emprise et la voie de fait (3)

1- l'expropriation pour cause d'utilité publique

Malgré le caractère absolu et exclusif du droit de propriété, et en dépit du caractère inattaquable, intangible et définitif du titre foncier, l'autorité administrative peut porter atteinte à la propriété foncière d'autrui. Cette circonstance motivée par la satisfaction d'un intérêt général constitue des cas assez rares d'atteinte à la propriété privée par comparaison aux atteintes émanant des particuliers.

L'expropriation est définie comme « *une procédure administrative et judiciaire par laquelle l'administration, utilise son pouvoir de contrainte pour obtenir la propriété d'un bien immobilier en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général* ³⁰⁷ ». Elle apparaît comme l'une des principales menaces pesant sur le droit « *inviolable et sacré* » de propriété admise par les textes juridiques qui garantissent le droit de propriété.

Le pouvoir d'exproprier est une prérogative reconnue à l'État seul. Les autres collectivités publiques, investies de prérogatives de puissance publique sont dépourvues de cette compétence d'où l'expropriation est qualifiée par la doctrine de monopole de l'État³⁰⁸. Quant à l'initiative et le bénéfice de l'expropriation, ils sont reconnus aussi bien à l'État qu'aux autres personnes morales de droit public de même qu'aux personnes privées chargées d'un service public ou d'une mission d'intérêt général³⁰⁹. L'initiateur et le bénéficiaire peuvent être confondus ou être distincts. En tant que modalité de cession forcée, L'expropriation obéit à deux conditions principales : la cause d'utilité publique

³⁰⁷ HOSTIOU R., *Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, Paris, LexisNexis, 19^e éd., 2023 p. XV

³⁰⁸ Cf. FOULQUIER N., *Droit administratif des biens*, Paris, LexisNexis, 6^e éd., 2023, p. 519

³⁰⁹ IACONO G., *L'expropriation pour cause d'utilité publique contribution à une étude méthodologique d'une institution juridique*, Thèse de doctorat, Université Lumière Lyon 2, 1993, p. 339

comme fondement d'une part, puis une juste et préalable indemnisation en contrepartie d'autre part³¹⁰.

L'expropriation pour cause d'utilité publique s'applique aux biens immobiliers de toutes formes, qu'il s'agisse de terrains nus ou battis, appartenant aux personnes privées mais aussi ceux des personnes publiques à l'exception des biens du domaine public qui sont protégés par le principe de l'inaliénabilité. En Côte d'Ivoire, les textes qui régissent l'expropriation sont le décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation modifié et complété par les décrets du 24 août 1933 et du 8 février 1949.

Ces textes, d'une autre époque, sont restés applicables malgré d'importantes évolutions opérées en matière de propriété foncière. On aurait pu interpréter l'adoption du nouveau code de l'urbanisme, qui a consacré une section à la définition et à l'organisation de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique³¹¹ comme une volonté du législateur d'abandonner les textes de l'époque coloniale. On peut être également tenté de penser, compte tenu de la spécialité de ce dernier texte qui régit les terrains du domaine foncier urbain, que l'expropriation pour cause d'utilité publique, se limitera désormais aux terres du domaine foncier urbain. En effet, depuis 2019, une démarche de toilettage des textes en vue de la suppression des causes de réticences à l'inscription des acteurs fonciers dans le processus de sécurisation, a été entreprise et elle a abouti à la suppression de certaines mesures. Or, compte tenu de ce que l'expropriation, par définition, est un transfert (forcé) de droit de propriété et conformément à la législation foncière, seules les terres rurales immatriculées peuvent être expropriées. Le certificat foncier, en tant qu'acte de constatation des droits coutumiers, ne constitue pas un titre de propriété au sens plein du terme malgré des effets similaires à quelques exceptions près. Il n'est donc pas expropriable. Ainsi la prise de possession, par l'État et les collectivités publiques, des terres certifiées suit les mêmes règles que celle des terres coutumières. Elle s'opère par la voie de la purge des droits coutumiers ou du déguerpissement³¹².

Dès lors, une limitation de l'expropriation aux propriétés urbaines pourrait être perçu comme l'une de ces manœuvres visant à inciter un grand nombre à entreprendre la sécurisation foncière rurale. Mais, cette hypothèse peut être contestée sur la base de l'absence dans le code d'urbanisme d'une disposition portant abrogation expresse des anciens textes régissant l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'expropriation portant sur des biens urbains sera soumise aux dispositions du code de l'urbanisme en vertu du principe de la hiérarchie des normes qui fait primer un texte législatif sur un texte

³¹⁰ Cf. art. 11 de la loi n° 2016-886 du 8 novembre 2016 portant Constitution de la République de Côte d'Ivoire

³¹¹ Cf. art. 238 à 271 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain

³¹² BONI S., *Le droit de propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire de 1893 à nos jours*, Thèse de Doctorat, Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan, 2015, p. 176

règlementaire³¹³. Quant aux biens du domaine foncier rural, les mesures d'expropriation les affectant demeurent encore soumises aux décrets pré-indépendance.

Conformément à l'article 1er du décret du 26 novembre 1930 tel que complété par les décrets ultérieurs l'expropriation pour cause d'utilité publique ne s'opère que par autorité de justice. Cela constitue une garantie de sécurité qui met les propriétaires à l'abri des abus de l'administration. Mais avant l'intervention du juge pour le prononcé de l'expropriation et parfois pour la fixation du montant de l'indemnité, c'est l'administration qui assure l'initiative en déclarant l'utilité de l'opération et en procédant à l'identification du bien ou des biens à exproprier. La procédure d'expropriation s'articule donc en deux phases : une phase administrative et une phase judiciaire.

La phase administrative de l'expropriation résulte de deux actes qui peuvent être contenus dans un même document ou dans deux documents différents. Le premier acte est celui qui autorise les opérations projetées telles que : des constructions de route, de chemin de fer, des travaux urbains, travaux militaires, aménagement et conservation de forêts etc. Le deuxième est l'acte qui déclare expressément l'utilité publique de l'opération concernée. Il peut s'agir soit d'une loi ou d'un décret, soit d'un arrêté³¹⁴.

L'administration dispose d'un délai d'un an à partir de la publication de l'acte déclaratif d'utilité publique pour édicter l'arrêté de cessibilité qui est l'acte par lequel les propriétés concernées par l'expropriation sont désignées et leurs limites fixées, lorsqu'il ressort que cette désignation n'ait pas résulté de l'acte qui déclare l'utilité publique. Cet arrêté qui est précédé d'une enquête de *commodo* et *incommodo* visant à recueillir les observations des personnes intéressées sur l'opération projetée, doit être publié au journal officiel et dans les journaux d'annonces légales et ensuite être notifié aux propriétaires, occupants et usagers notoires. Dans les deux mois à partir des publications ou notifications, les propriétaires sont tenus de faire connaître, tous les détenteurs de droits réels sur l'immeuble à exproprier au risque de demeurer les seuls chargés de leur indemnisation, de même que toute personne revendicatrice d'un droit sur le bien doit se faire connaître.

La phase administrative s'achève par la comparution des propriétaires, occupants et usagers avec l'expropriant devant une commission administrative chargée de parvenir à une cession à l'amiable et de trouver un accord sur le montant des indemnités à allouer aux expropriés.

Le juge judiciaire en tant que « gardien de la propriété privée » est par la suite saisi pour prononcer le transfert de propriété et le cas échéant, fixer le montant de l'indemnité lorsqu'un accord n'a pas été obtenu devant la commission administrative. Cette phase est censée représenter une mesure de protection contre les abus de l'administration. Le juge pour la fixation de l'indemnité doit prendre en compte d'une

³¹³ Il n'est pas ici besoin d'invoquer les caractères spéciaux ou postérieurs du code de l'urbanisme dans la mesure où les principes de dérogation ne jouent que lorsque les textes en conflits sont de même valeur.

³¹⁴ Cf. Art. 3 du décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique

part, l'état et la valeur actuelle du bien et des constructions, plantations et améliorations autorisées et d'autre part, la plus-value ou la moins-value qui résulte pour la partie de l'immeuble non expropriée de l'opération projetée³¹⁵.

L'indemnisation ne couvre que les préjudices actuels, directes et certains. Le jugement d'expropriation est susceptible d'appel, toutefois, l'administration ne pourra entrer en possession du bien qu'après consignation du montant de l'indemnité au trésor public.

Si le cadre processuel de l'expropriation répond à un formalisme très précis censé garantir les droits, la réalité concrète laisse en revanche à désirer dans la mesure où sur le terrain, les droits des propriétaires fonciers ruraux ne sont pas respectés.

2- La purge des droits coutumiers

Nous verrons dans un premier temps son champ d'application avant d'étudier la procédure.

a- Le champ imprécis d'application de la purge :

La purge des droits coutumiers constitue le pendant de l'expropriation pour les terres régies par le droit coutumier. Elle se présente comme un moyen d'acquisition par l'État des terres régies par les droits coutumiers à la suite d'une extinction de ceux-ci par le versement d'une indemnité compensatrice³¹⁶. La quasi-totalité des terres rurales et même des terres urbaines ayant été gouvernées pendant longtemps par les droits coutumiers, la purge a représenté le moyen par excellence d'acquisition des terres par l'État pour la réalisation de ses projets de développement en Côte d'Ivoire. L'essentiel des terres ayant permis la constitution et l'extension des villes, celles qui supportent l'établissement de zones touristiques, industrielles et commerciales, (à savoir les terres pour la création et l'agrandissement de forêts classées, parcs et réserves etc...) ont été obtenues par ce procédé.

La purge des droits coutumiers a longtemps évolué sans un cadre légal qui en précisait les procédures. Malgré la récurrence de son utilisation depuis l'indépendance, elle a constitué une pratique extra légale jusqu'en 1996, année au cours de laquelle le premier texte encadrant cette procédure a été adopté³¹⁷. Celui-ci a été abrogé par le décret n° 2013- 224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général modifié en ses articles 7, 8 et 11 par le décret n°2014-25 du 22 janvier 2014. La spécificité de ces textes réside dans leur champ matériel et territorial d'application. Ils s'appliquent aux « *terres détenues sur la base des droits coutumiers mises en valeur ou non, comprises dans les périmètres des plans d'urbanisme ou*

³¹⁵ Cf. Art. 13 du décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique

³¹⁶ Cf. KOBO P-C., « L'urbanisation et les droits coutumiers », *Cités africaines*, n° 2, janvier-mars 1985, p. 28

³¹⁷ Voir décret n° 96-884 du 25 octobre 1996 réglementant la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général

*d'opérations d'aménagement d'intérêt général, dont la délimitation a fait l'objet d'un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme*³¹⁸». La purge touche donc la question des droits des collectivités villageoises situées à l'intérieur de périmètres relevant du domaine urbain ou de zones d'aménagements différés qui - il faut le rappeler - sont des surfaces non superposables sur le domaine foncier rural. Mais, avant de passer en revue la procédure, nous tenterons de trouver réponse à la question de savoir pourquoi les terres coutumières détenues dans le domaine foncier rural ont été exclues du champ d'application des décrets établissant les procédures de purge des droits coutumiers. Le choix du gouvernement semble paradoxal dans la mesure où le DFR renferme la majorité des terres régies par les droits coutumiers et qu'en plus de nombreux projets d'intérêt général sont exécutés dans les territoires qui en relèvent.

La justification de ce choix peut provenir de l'analyse que fait le Professeur KOBO Claver, lorsqu'il expose que « *au strict plan juridique, la purge des droits coutumiers n'opère pas comme l'expropriation, un transfert de propriété à la puissance publique, puisqu'en la matière les terrains lui appartiennent légalement* ». On déduit de cette explication, que la purge n'a pas vocation à opérer un transfert de propriété mais à fortifier la propriété de l'État en la débarrassant de toutes les revendications coutumières. La purge des droits coutumiers vise donc à effacer l'origine coutumière du droit qu'exerce l'État sur les terres³¹⁹. Ainsi, elle ne s'appliquerait pas aux terres sur lesquelles les droits coutumiers ne sont pas reconnus à l'État, à l'instar des terres du domaine foncier rural qui, réputées propriété coutumière des particuliers, contrairement au domaine foncier urbain dont les terres sur lesquelles sont reconnus des droits coutumiers sont la propriété de l'État³²⁰. Mais cette explication a du mal à résister face à deux arguments. Premièrement, au moment de l'adoption du décret de 1996 réglementant la purge des droits coutumiers, l'État était reconnu propriétaire de toutes les terres rurales et urbaines y compris les terres régies par les droits coutumiers à l'exception de celles sur lesquelles des titres de propriété avaient été établis. Deuxièmement, jusqu'à présent, pour la réalisation de plusieurs projets d'intérêt général couvrant des zones relevant du domaine foncier rural, l'état avait recouru à la purge des droits coutumiers en s'inspirant de la procédure fixée par les textes. Voyons à présent cette procédure.

b- La procédure de purge des droits coutumiers

Le processus de purge des droits coutumiers est strictement administratif. Pour chaque opération, une commission administrative est mise sur pied afin de procéder à l'identification des terres et des détenteurs des droits coutumiers concernés par l'opération puis de proposer aux Ministres chargés de l'urbanisme et de l'économie et des finances la compensation à accorder aux détenteurs de droits. Cette commission est formée d'un représentant du Ministre chargé de l'urbanisme, d'un représentant du Ministre chargé de

³¹⁸ Art. 2 décret n° 2013- 224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général modifié en ses articles 7, 8 et 11 par le décret n°2014-25 du 22 janvier 2014.

³¹⁹ Cf. CHAUMEAU J-P., « Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier » *régulation foncière, politiques publiques et logique des acteurs*, document de travail de l'unité de recherche 095, n°6, p. 11

³²⁰ Cf. Art. 167 du code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain

l'économie et des finances, d'un représentant du Ministre chargé des infrastructures économiques, d'un représentant du Ministre chargé de l'agriculture, d'un représentant du Ministre chargé de l'intérieur, les maires des communes concernées ou leurs représentants et des représentants désignés des communautés concernées. Elle est présidée à Abidjan, par le représentant du Ministre de l'économie et des finances et en région par le préfet ou son représentant. Son secrétariat est assuré par le représentant du Ministre de l'urbanisme³²¹.

Une fois constituée, la commission organise une enquête contradictoire qui lui permet d'identifier les terres soumises aux droits coutumiers comprises dans le périmètre de l'opération projetée. Elle recense les titulaires de ces droits en vue des diverses compensations et indemnisations. Elle évalue la compensation à fournir aux détenteurs sur la base du barème fixé à l'article 7 du décret réglementant la purge. Selon ce texte, les coûts maximum à allouer sont de deux mille francs le mètre carré soit 3,05 euros pour des terres situées dans le périmètre du district d'Abidjan, mille cinq cent francs soit 2,29 euros le mètre carré pour des terres situées dans le périmètre du district autonome de Yamoussoukro, mille francs soit 1.53 euros le mètre carré pour les parcelles situées dans les chefs-lieux de région et sept cent cinquante francs soit 1,15 euros le mètre carré pour les chefs-lieux de département et six cent francs soit 0.92 euros le mètre carré pour les chefs-lieux de sous-préfecture³²². Relativement aux terres situées à proximité de la mer et des fleuves, la compensation est fixée à deux mille francs soit 3,05 euros. Mais pour ces terres, une attention particulière est portée à la soustraction de la superficie d'ensemble, des parcelles qui en vertu de la réglementation sur le domaine public relèveraient du domaine public maritime ou fluvial. Dans tous les cas, ces coûts maxima peuvent être négociés à des montants inférieurs.

Pour calculer le montant des indemnités dues pour destruction de cultures, la commission applique les formules de calcul prévues par l'arrêté interministériel du 01 août 2018³²³. Afin que l'évaluation du montant de l'indemnité soit la plus proche de la réalité des destructions occasionnées, la commission se base sur les procès-verbaux de constat ou d'inventaire des cultures détruites ou à détruire dressés par les agents assermentés en présence des détenteurs de droits coutumiers.

Le travail de la commission s'achève par le dressage de la liste des terres devant faire l'objet de la purge, de l'identité des détenteurs de droits et des montants de compensation proposés. La commission en établit un procès-verbal signé par tous ses

³²¹ Cf. Art. 10 du décret n° 2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général modifié en ses articles 7, 8 et 11 par le décret n°2014-25 du 22 janvier 2014.

³²² Cf. Art. 7 du décret n° 2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général modifié en ses articles 7, 8 et 11 par le décret n°2014-25 du 22 janvier 2014

³²³ Arrêté interministériel n° 0453/MINADER/MIS/MIRAH/MEF/MCLU/MMG/MEER/ SEPMBPE du 01 août 2018 portant fixation du barème d'indemnisation pour destruction ou projet de destruction des cultures et autres investissements en milieu rural et abattage d'animaux d'élevage

membres avant transmission aux Ministres chargés de l'urbanisme et de l'économie et des finances aux fins de ratification par arrêté.

On peut relever de ce qui précède que le processus de purge des droits coutumiers n'accorde pas la même protection au propriétaire évincé que dans le processus d'expropriation. D'abord parce qu'à travers le caractère exclusivement administratif de la procédure, les détenteurs de droits ne bénéficient pas des garanties d'impartialité qu'auraient accordé une procédure judiciaire. La posture de juge et partie de l'administration comporte des risques d'abus au détriment des populations. Ensuite, parce que la fixation de prix maxima à l'échelle du territoire national limite les capacités de négociation des titulaires de droits coutumiers. Ils ne peuvent espérer obtenir un prix à la hausse pouvant être considéré comme une juste indemnisation en fonction de la valeur vénale et des autres éléments contextuels qui permettent de donner une valeur plus ou moins élevée à une parcelle³²⁴. Enfin, cette compensation n'est en rien préalable, car si un accord n'est pas intervenu au bout de trente jours sur le montant de la purge, le Ministre en charge de la construction peut ordonner le démarrage des travaux³²⁵.

Par ailleurs, il est important de souligner que nonobstant le fait que le décret, réglementant la purge fasse apparaître la compensation en nature, par l'attribution, à titre gratuit, de lots de terrains, au premier rang des modalités de compensation, celle-ci se révèle être, à l'analyse du détail du barème de la purge, qu'une possibilité de compensation, relevant du pouvoir discrétionnaire de l'administration. Contrairement à ce qui se faisait auparavant, tel que rapporté par le Professeur KOBO Pierre-Claver,³²⁶, les détenteurs coutumiers n'ont aucune assurance d'obtenir un lot de terrain en compensation.

3- L'emprise et les voies de fait

L'emprise et les voies de fait sont des concepts construits par la jurisprudence française qui alimentent le débat sur la séparation des ordres juridictionnels. Elles représentent toutefois de graves atteintes au droit de propriété. Elles présentent des

³²⁴ Cette remarque peut être remise en cause par l'argument selon lequel, en matière de purge des droits coutumiers, à rebours de l'expropriation, il n'y a pas d'indemnisation de perte de propriété car il n'y a pas de transfert de propriété. La compensation vise à couvrir la perte de sources de revenus qui peut être tirée du sol ainsi que l'indemnisation à dédommager la destruction des cultures et impenses.

³²⁵ Cf. Art. 11 du décret n° 2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général modifié en ses articles 7, 8 et 11 par le décret n°2014-25 du 22 janvier 2014

³²⁶ Voir KOBO P-C., « L'urbanisation et les droits coutumiers », *Cités africaines*, n° 2, janvier-mars 1985, p. 30 « Celui-ci, révisé de loin en loin, prévoyait en 1982, que pour un hectare de terrain cédé, le propriétaire coutumier, requis de remettre son bien à la collectivité publique, a droit à :
- l'indemnisation des cultures et des impenses agricoles, calculée à partir des taux fixés par le décret no 72-116 du 9 février 1972 (J.O. du 8 juin 1972). Ce texte fixe par exemple, que pour un hectare de plantation de café ou de cacao, l'indemnisation variera de 50 à 250 000 FCFA, de manioc de 20 à 50 000, pour le bananier plantain 100 FCFA le pied ...
- un lot urbain viabilisé
- 200 000 FCFA en espèces »

spécificités au niveau de leurs caractéristiques mais ont pour effet d'éteindre les droits de propriété sur les biens qu'elles frappent.

L'emprise emporte une violation du droit de propriété dans la mesure où l'acte que pose l'administration provoque une dépossession au détriment de l'administré propriétaire. La dépossession peut être temporaire ou définitive, elle peut porter sur la totalité ou sur une partie de la propriété immobilière. Elle peut résulter d'un acte régulier ou d'un acte irrégulier.

Quant à la voie de fait, le vocabulaire juridique en apporte plusieurs déclinaisons dont nous retiendront ici la définition générale qui la présente comme : « *une exaction, un comportement s'écarter si ouvertement des règles légales qu'il justifie de la part de celui qui en est victime, le recours immédiat à une procédure d'urgence afin de faire cesser le trouble qui en résulte* », et la définition spécifique au droit administratif qui en fait « *une irrégularité manifeste portant atteinte au droit de propriété ou à une liberté publique, commise par l'administration dans l'accomplissement d'une opération matérielle d'exécution* »³²⁷. Il s'agit donc des agissements de l'Administration commis en dehors de ses pouvoirs et qui portent atteinte à une liberté fondamentale ou au droit de propriété des administrés³²⁸. Elle ne saurait, du fait de son caractère manifestement illégal, être rattachée à l'exercice d'une prérogative administrative.

La propriété privée à laquelle il est porté atteinte peut être mobilière, ou immobilière. Dans ce dernier cas la voie de fait est en même temps constitutive d'emprise. La juridiction administrative constate aussi bien la voie de fait que l'emprise, et elle en renvoie la cause aux juges judiciaires pour la réparation. Saisis de la demande de réparation, le juge civil a compétence pour réparer l'ensemble des préjudices nés de la dépossession (privation de jouissance, préjudices accessoires) mais il renverra au juge administratif le soin de se prononcer sur la régularité des décisions à l'origine de l'emprise.

B- Les organes administratifs garants de la prévention des atteintes à la propriété foncière rurale

Les structures administratives de gestion du foncier rural en Côte d'Ivoire sont les principaux ministères qui interviennent dans le domaine foncier rural, Il existe aussi de manière plus spécifique des structures chargées de la mise en œuvre de la législation foncière rurale. Nous verrons successivement ces différentes structures.

1- Les différentes structures administratives de gestion du foncier rural

Le ministère de l'agriculture et du développement rural est celui qui a la charge principale de la gestion du domaine foncier rural. Toutefois, d'autres ministères se voient reconnaître des compétences spécifiques en lien avec leur secteur d'intervention. La

³²⁷ Cf. CORNU G., *Vocabulaire juridique*, Paris, PUF, 2022, p. 1084

³²⁸ FALGAS A., *La voie de fait administrative. Recherche sur la justification d'une notion prétorienne*, Paris, L'Harmattan, 2015, p. 17

multiplicité des acteurs intervenant sur ce sujet révèle une mosaïque de compétences dont les limites respectives d'intervention et d'action ne sont pas toujours faciles à identifier. Cette situation peut ainsi être source d'insécurité juridique.

a- Les ministères en charge du domaine foncier rural comme organe principal de gestion du foncier rural en Côte d'Ivoire

Le Ministère chargé de l'agriculture assure la gestion technique du domaine foncier rural. Il est chargé de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique de gestion du domaine foncier rural et corrélativement de la réglementation qui s'y rapporte. Depuis plusieurs décennies, les décrets successifs portant organisation des Ministères chargés de l'Agriculture ont toujours créé une Direction en charge du foncier rural³²⁹. De façon générale, la Direction du foncier rural assure les missions régaliennes de l'État qui sont notamment : la gestion du domaine foncier rural de l'État, la réalisation d'actions de sensibilisation des populations et de formations des acteurs fonciers pour faciliter la mise en œuvre du foncier rural, la contribution et la participation à la réalisation d'un système d'information géographique pour soutenir la réforme de l'agriculture, l'élaboration d'un code domanial rural, la participation à la mise en œuvre de stratégies de gestion durable des ressources foncières et de l'espace rural sans oublier la participation à la mise en place du cadastre rural³³⁰.

A l'échelle locale, les opérations techniques relatives à la gestion du domaine foncier rural relèvent de la compétence des directions régionales ou départementales du Ministère chargé de l'agriculture. La direction régionale ou départementale de l'Agriculture est véritablement l'interface entre l'Administration territoriale et les usagers.

Nonobstant le fait que les compétences qui lui étaient dévolues antérieurement³³¹, dans le cadre du processus de délivrance des certificats fonciers sur les terres, aient été transférées à l'AFOR, les directions régionales ou départementales de l'Agriculture continuent à jouer un rôle essentiel dans la gestion des biens fonciers ruraux.

b- Les autres Ministères intervenant dans la gestion du foncier rural

Sans que cette liste soit exhaustive, nous verrons dans les lignes qui vont suivre les ministères dont les interventions sont les plus impactantes sur la gestion du foncier rural.

³²⁹ Voir dans ce sens le décret n° 2016-563 du 27 juillet 2016 portant organisation du Ministère de l'Agriculture et du développement rural

³³⁰ Cf. art. 19 du décret n° 2016-563 du 27 juillet 2016 portant organisation du Ministère de l'Agriculture et du développement rural

³³¹ Il s'agissait de la compétence pour proposer, au sous-préfet, un commissaire-enquêteur, celle de réceptionner et contrôler le dossier de l'enquête officielle et de préparer le certificat foncier à soumettre à la signature du Préfet de Département. Voir en cela art. 11 du décret n° 99-594 du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

- **Le Ministère du budget et du portefeuille de l'État**

Le ministère du budget et du portefeuille de l'État intervient à travers d'une part, la direction du domaine, de la conservation foncière, de l'enregistrement et du timbre et d'autre part, la direction du cadastre. Le service de la conservation foncière est chargé d'assurer la gestion financière du domaine mobilier et immobilier de l'État, d'assurer la conservation de la propriété foncière et de l'hypothèque des formalités d'immatriculation au livre foncier³³² ; il assure également la tenue des actes et plans relatifs aux immeubles immatriculés de même que la communication au public de toute information ayant trait à ceux-ci. L'ensemble de ces tâches sont accomplies par le conservateur à qui la réglementation assigne trois tâches principales : création des titres fonciers, inscription sur lesdits titres de droits réels y afférents et conservation des documents d'archives relatifs aux titres fonciers créés.

Quant au service du cadastre, son rôle consiste à constituer des documents officiels qui donnent des informations sur le patrimoine immobilier national. A ce titre, plusieurs missions lui sont assignées : créer et conserver le cadastre en zones urbaines et rurales, coordonner les activités cadastrales des services extérieurs de la Direction Générale des impôts, coordonner les opérations d'assiette, contrôler le recouvrement de l'impôt foncier, d'instruire les demandes de remises gracieuses de l'impôt foncier etc.³³³

- **Le Ministère de l'intérieur et de la sécurité**

Ce ministère chargé de l'administration territoriale intervient dans la gestion du domaine foncier rural à différents niveaux : En tant qu'autorité de tutelle des collectivités territoriales à qui est reconnu un patrimoine foncier rural et aussi à travers ses représentants locaux que sont les préfets et sous-préfets lesquels disposent en la matière d'une compétence propre. A l'échelle locale, les préfets et sous-préfets jouent notamment un rôle important en matière d'attribution des terres et de délivrance des titres d'occupation foncière. Par exemple, les décrets du 27 mars 2019 assignent des missions aux préfets et/ou sous-préfets dans les procédures de constatation des droits coutumiers sur les terres rurales, dans les procédures de délimitation des territoires de villages, dans la mise en place, l'organisation et le fonctionnement des comités de gestion foncière rurale, dans les procédures de consolidation des droits des concessionnaires sont créés par arrêté préfectoral et présidés par le sous-préfet.

De même, en ce qui concerne l'attribution des terres du domaine coutumier, c'est le préfet qui signe le certificat foncier et assure sa publication au journal officiel. Il lui revient également de transmettre au Ministre chargé de l'agriculture, les requêtes d'immatriculation à lui adressées.

- **Le Ministère de la construction, du logement et de l'urbanisme**

³³² Cf. art. 45 du décret n°2021-800 du 8 décembre 2021 portant organisation du ministère du budget et du portefeuille de l'État

³³³ Cf. art. 46 du décret n°2021-800 du 8 décembre 2021 portant organisation du ministère du budget et du portefeuille de l'État

Ce ministère est chargé de différentes missions en rapport avec la gestion du domaine foncier urbain. Il s'agit de : sécuriser le foncier urbain, gérer le domaine urbain, moderniser la gestion foncière des communautés villageoises, élaborer et approuver les outils de planification urbaine, purger les droits coutumiers etc.³³⁴. A cause de l'effet répulsif du domaine urbain sur le domaine foncier rural, les missions dévolues au ministère de la construction, du logement et de l'urbanisme affectent son intégrité et sa consistance.

- **Le Ministère chargé des eaux et forêts**

Le rôle de ce ministère consiste à assurer la mise en œuvre du code forestier et du code de l'eau. Sur cette base, il veille à la protection de l'intégrité du domaine forestier permanent de l'État (forêts classées, périmètres de protection et de reboisement, parcs nationaux et réserves naturelles) et essaie de garantir leur gestion durable. Il défend la consistance du domaine forestier notamment en luttant contre les occupations illégales des forêts classées, en définissant et mettant en œuvre un plan national de reboisement, en incitant les collectivités publiques et opérateurs privés au développement du domaine forestier, en luttant contre les feux de brousse et en aménageant les jardins botaniques et parcs zoologiques³³⁵.

- **Le Ministère des ressources animales et halieutiques**

Ce ministère chargé de la planification, de la promotion et du développement des ressources animales, de l'aquaculture et de la pêche, assure la mise en œuvre des aménagements pastoraux et aquacoles et de l'exploitation de l'espace rural y afférent. Il gère et aménage des infrastructures d'élevage, d'aquaculture et de pêche. Il appui à la modernisation et à la création des exploitations et structures d'élevage et d'aquaculture³³⁶. Il participe aussi à la lutte contre les conflits entre agriculteurs et éleveurs.

- **Le Ministère des mines, de l'énergie et du pétrole**

A l'instar du ministère en charge de l'urbanisme, celui-ci est chargé de gérer des ressources foncières non superposables sur le domaine foncier rural. Les terres, qui renferment des ressources minérales doivent incorporer le domaine minier et se trouvent exclues brutalement du domaine foncier rural.

- **Le Ministère de l'environnement et du développement durable**

Il est chargé de la mise en œuvre du code de l'environnement et de la législation en matière de protection de l'environnement. Ses compétences s'étendent à la protection et la mise en valeur des différents écosystèmes, à la gestion des parcs nationaux et réserves

³³⁴ Cf. art. 12 du décret n°2022-301 du 4 mai 2022 portant attributions des membres du gouvernement

³³⁵ Cf. Art 14 du décret n° 2022-301 du 4 mai 2022 portant attributions des membres du gouvernement.

³³⁶ Cf. art. 20 du décret n°2022-301 du 4 mai 2022 portant attributions des membres du gouvernement

naturelles et au contrôle des installations classées pour la protection de l'environnement³³⁷.

Cette présentation des organes ministériels doit être complétée par les instances administratives qui participent à l'édifice de protection tout en renforçant sa complexité.

2- Les structures administratives chargées de la mise en œuvre de la législation foncière rurale

La direction du foncier rural et du cadastre rural était à l'origine l'organe chargé de la mise en œuvre de la législation foncière rurale, mais depuis la création de l'AFOR en 2016, cette compétence lui est dévolue. Toutefois, la prise en main du processus par cette nouvelle structure se fait de manière progressive.

a- La direction du foncier rural et du cadastre rural

La direction du foncier rural et du cadastre rural (DFRCR) du ministère de l'agriculture est l'une des quatre directions techniques³³⁸ dépendantes de la Direction Générale du Développement Rural et de la Maîtrise de l'Eau dans le Domaine Agricole (DGDRME). En tant que direction à compétence technique, elle a pour rôle principal de gérer des activités foncières rurales. Les missions principales qui lui sont dévolues sont : Gérer le domaine foncier rural de l'État, mettre en œuvre le code foncier rural par des actions de sensibilisation et de formation, instruire et gérer les litiges fonciers en liaison avec le service des affaires juridiques, contribuer et participer à la réalisation d'un système d'information géographique pour soutenir la réforme de l'agriculture, élaborer un code domanial rural, contribuer et participer à l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de gestion foncière de l'espace rural en veillant à la pérennité des exploitations et à l'utilisation rationnelle de l'espace rural, élaborer et mettre en place un cadastre rural³³⁹.

Sa structuration laisse apparaître d'une part une administration centrale composée de la direction du foncier rural et du cadastre rural, des deux sous directions, l'une du foncier rural, l'autre du cadastre rural et des services rattachés³⁴⁰ et d'autre part une administration déconcentrée représentée par les services régionaux et départementaux du foncier rural et du cadastre rural. Elle regroupe deux catégories de personnel que sont le personnel de direction et le personnel d'exécution. Le personnel de direction se compose

³³⁷ Cf. art. 33 du décret n°2022-301 du 4 mai 2022 portant attributions des membres du gouvernement

³³⁸ La Direction des Organisations Professionnelles Agricoles, La Direction de l'Eau dans le Domaine Agricole et de la Modernisation des Exploitations, la Direction du Foncier Rural et du Cadastre Rural, Direction de la Valorisation des Produits

³³⁹ Cf. fonsierrural.ci

³⁴⁰ Les sous-directions sont divisées en services, nous en recensons 10 qui sont : le service de la sensibilisation et du renforcement des capacités, le service du suivi de la délivrance des certificats fonciers et de l'immatriculation des terres, le service du contentieux, le service du suivi et du contrôle technique des délimitations des terroirs et des parcelles, le service de la documentation et des archives, le service de la gestion des terres de l'État, le système d'information foncières rurales (SIF), le service de la communication, le service administratif et financier, le pôle dactylo

d'un directeur nommé par décret sur proposition du Ministre de l'agriculture, ainsi que de deux sous directeurs qui assurent la direction de chacune des deux sous directions dans lesquelles se subdivisent la direction et des chefs de service. En ce qui concerne le personnel d'exécution, il est composé de professionnels exerçant différentes compétences notamment des juristes, des ingénieurs agricoles et informaticiens, documentalistes, assistants administratifs et financiers etc. L'ensemble du personnel relève tantôt du statut de la fonction publique tantôt de contrats de droit privés.

En vue de l'atteinte des objectifs fixés à la direction, le ministère de l'agriculture a conçu un programme destiné à faire appliquer de manière effective la loi foncière rurale dénommé Programme national de sécurisation du foncier rural, financé par l'Union Européenne et la Banque Mondiale et mis en œuvre par la DFRCR. Ce programme conduit 5 activités essentielles : la délimitation des terroirs de village, la délivrance des titres de propriété aux détenteurs de droits fonciers ruraux coutumiers, la consolidation des droits concédés, la contractualisation formelle des rapports à travers les baux ruraux entre propriétaires et exploitants agricoles non-propriétaires et la mise en place et la gestion du cadastre³⁴¹.

Cependant le décret n°2016-590 du 3 mars 2016 portant création de l'AFOR, déclassé la DFRCR en tant que structure principale pour assurer la mise en œuvre de la législation foncière rurale qui est désormais dévolue à la nouvelle agence foncière. En effet, l'article 30 du décret ci-dessus cité dispose : « *Jusqu'à sa mise en place, les missions dévolues à l'AFOR sont exercées par la direction du foncier rural du ministère de l'agriculture et du développement rural* ». Ainsi progressivement, les actions que menaient la DFRCR sont progressivement transférée à l'AFOR, ce qui nous conduit à l'analyser.

b - L'agence foncière rurale

L'édifice institutionnel régissant le foncier rural a été modifié à la faveur du décret n°2016-590 du 3 août 2016 portant création, attribution, organisation et fonctionnement de l'Agence foncière rurale, dénommée AFOR. L'AFOR est l'agence d'exécution placée sous la double tutelle technique du ministère chargé de l'agriculture et financière du ministère chargé du portefeuille de l'État. A la différence de la direction du foncier rural et du cadastre rural qui est un service déconcentré du ministère, l'AFOR dispose d'une personnalité juridique propre et d'une autonomie financière. Cela lui confère d'une part les droits et obligations rattachés à la personnalité morale de droit public notamment la capacité de contracter, d'ester en justice, et d'autre part les capacités découlant de cette personnalité mais concourant à sa libre administration à l'instar de la capacité d'avoir un budget propre fondé sur des ressources dont l'agence pourra disposer librement.

³⁴¹ Cf. www.foncierrural.ci/presentation-du-programme-de-securisation-fonciere-rural consulté le 13 décembre 2022

L'AFOR a pour mission principale de mettre en œuvre la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, les différentes lois modificatives de celles-ci et tous les autres textes infra législatifs qui en découlent, mission auparavant dévolue à la direction du foncier rural. La réalisation de cette mission l'amène à accomplir différentes actions qui sont : l'exécution des actions de sécurisation foncière rurale par la signature de contrats ; la mobilisation de ressources pour la mise en œuvre des actions de sécurisation du DFR ; les conseils aux pouvoirs publics sur toutes les questions liées à la gestion du DFR ; la prise ou la proposition de toute mesure tendant à faciliter la mise en œuvre de la loi ; le recensement et la sécurisation du patrimoine foncier rural de l'État ; la réquisition de l'immatriculation des terres rurales ; la préparation des baux emphytéotiques à la signature du Ministre chargé de l'Agriculture et leur gestion ; la préparation, à la signature de l'autorité administrative compétente, des certificats fonciers ; la réalisation d'actions d'information et de sensibilisation des populations ; la contribution au règlement des conflits fonciers ; la formation des acteurs de la mise en œuvre de la loi de 1998 ; la mise en place de dispositifs opérationnels d'application de la loi ; la programmation, la coordination, l'animation et le suivi de toutes les actions tendant à la sécurisation des terres rurales ; la promotion de la formalisation de la contractualisation des rapports entre propriétaires et exploitants non-propriétaires ; la réalisation des enquêtes officielles ; la mise en place d'un système d'informations foncières rurales et sa gestion ; la conservation et la documentation des données foncières littérales et cartographiques et leur mise à jour ; la contribution à l'exécution d'études et de recherches pour la gestion durable des ressources foncières ; la veille sur le marché foncier rural³⁴².

L'AFOR est structurée autour de deux organes, un stratégique et un autre opérationnel, qui sont respectivement le conseil de surveillance et la direction générale. Le premier assure la supervision des activités conformément aux orientations et à la politique de l'État. Quant à la direction générale, elle est dirigée par un directeur général nommé par décret sur proposition des deux Ministres de tutelle. Il est investi du pouvoir de décision nécessaire à la bonne marche de l'agence et veille à l'exécution des décisions prises par le conseil de surveillance.

Le caractère très récent de cette réforme et la mise en œuvre progressive des compétences de l'AFOR ne permet pas d'établir un jugement défini sur la pertinence de ce nouveau modèle. Mais nous reviendrons sur ce point ultérieurement dans la deuxième partie de notre recherche.

³⁴² Cf. Art. 5 du décret n°2016-590 du 3 août 2016 portant création, attribution, organisation et fonctionnement de l'Agence foncière rurale, dénommée AFOR

Paragraphe 2 : Les personnes privées ayant compétence pour intervenir dans la régulation de la propriété foncière rurale

Un certain nombre de professionnels interviennent dans le processus de sécurisation de la propriété foncière rurale. Certains agissent en amont (A), d'autres interviennent en aval (B). Nous les verrons de manière successive.

A- Les acteurs intervenant en amont de la sécurisation

Les deux principaux acteurs privés intervenant dans le processus de sécurisation foncière rurale sont les géomètres-experts et les commissaires enquêteurs.

1- Les géomètres-experts

Les géomètres-experts sont des pièces essentielles dans le dispositif de sécurisation de la propriété foncière rurale. *« Les géomètres-experts sont les professionnels qui identifient, délimitent, mesurent, évaluent la propriété immobilière publique ou privée, bâtie ou non, tant en surface qu'en sous-sol, ainsi que les travaux qu'on y exécute et qui organisent son enregistrement »*. En Côte d'Ivoire, Les collectivités territoriales et les particuliers sont tenus de faire appel aux services des géomètres-experts pour toutes les questions de propriété foncière³⁴³. Ces derniers sont des ingénieurs spécialistes de la mesure et dotés d'une formation juridique en matière foncière. Les géomètres-experts ivoiriens se sont vu reconnaître l'apanage du levé et de l'établissement des plans des parcelles foncières.

Le nombre de géomètres-experts est très limité en Côte d'Ivoire. Ils sont présentement au nombre de 57³⁴⁴, ce qui n'est pas suffisant pour couvrir l'ensemble des opérations de délimitations sachant que selon la loi, leur domaine de compétence ne se limite pas au foncier rural et encore moins à l'établissement de plans fonciers. Mais des efforts ont été fait afin de pouvoir assurer une couverture minimale de l'ensemble du territoire national. L'Ordre de Géomètres-Experts de Côte d'Ivoire (OGECI) a élaboré une ingénieuse *« politique de régionalisation »* de la représentation des géomètres-experts. Cette politique a subdivisé la Côte d'Ivoire en 13 régions géométriques³⁴⁵ dont douze régions de rattachement territorial. Chaque géomètre-expert est ainsi rattaché à l'une de ces douze régions géométriques à raison d'un minimum de trois géomètres-experts par région. La treizième région, celle formée par les districts d'Abidjan et de Yamoussoukro, est dite *« open »*, c'est-à-dire que tous les géomètres peuvent y exercer³⁴⁶.

³⁴³ Cf. Art. 1^{er} de la loi n°70-487 du 3 aout 1970 instituant l'ordre des géomètres-experts en règlementant le titre et la profession

³⁴⁴ Cf. <https://www.geometre-expert.ci/la-liste-des-geometres-experts/> consulté le 27 septembre 2023

³⁴⁵ Abidjan-Yamoussoukro, Abengourou-Aboisso, Agboville-Adzopé, Bondoukou, Bouaké, Daloa-Bouaflé, Dimbokro-Daoukro, Gagnoa-Divo, Korhogo-Ferkessédougou, Man, Odienné-Touba, San-Pedro, Séguéla,

³⁴⁶ <https://www.geometre-expert.ci/regionalisation/carte-regionale-des-geometres-experts/> consulté le 27 septembre 2023

Les géomètres-experts réalisent différentes opérations techniques telles que :

- Les plans de propriétés rurales et urbaines ;
- Les plans parcellaires ruraux et urbains ;
- Les délimitations et bornages de propriétés ;
- Les plans d'exploitations agricoles ;
- Les plans de carrières ;
- Les nivellements, profils, cubatures de terrains et de matériaux ;
- Les triangulations et polygonation de base ;
- Les plans d'alignement, les nivellements, profils, cubatures de terrains et de matériaux éléments s de route ;
- Les plans topographiques cotés pour études diverses ;
- Les études, projets, implantation et direction de travaux concernant :
 - Les lotissements, routes, voies ferrées, les lignes électriques, pipe-line, les améliorations foncières telles que remembrements, drainages, irrigations, lutte contre l'érosion, adduction d'eau, chemins ruraux ;
 - Les travaux cadastraux
 - Les désignations parcellaires et état de lieux ;
 - Les expertises foncières, agricoles et forestières, estimations, partages, échanges
 - La gestion et l'administration des biens privés fonciers ;
 - Les mesurages de récoltes et pesées géométriques

Le Géomètre-expert se trouve en situation de monopole pour dresser les plans et les documents topographiques qui permettent de fixer les limites des biens fonciers³⁴⁷. De même que toute situation économique où un acteur se trouve dans une position monopolistique entraîne des prix à payer par les usagers ou clients prohibitifs, des niveaux de production faibles et des procédés de production non innovants, la compétence exclusive reconnue aux géomètres-experts pour la délimitation de terrains ruraux emporte des risques similaires.

Sur les trois points de vigilance des situations de monopole, on peut observer en lien avec les prestations des géomètres-experts ce qui suit :

Dans un premier temps, les coûts des prestations des géomètre-experts s'avèrent lourds pour la moyenne des détenteurs de droits sur les terres dénuées de titres juridiques. En effet, alors que le coût moyen pour obtenir un certificat foncier se situe autour des 700000 FCFA, plus de la moitié est destiné aux défraiements des prestations de délimitation et d'établissement de plan. Les frais de prestation des géomètres-experts se négocient en moyenne autour de 300000 FCFA pour un hectare. Ce tarif, qui intègre différents forfaits tels que le coût du bornage et les frais de déplacement sur terrain, tout

³⁴⁷ Selon l'article 2 de la loi n°70-487 du 3 aout 1970 instituant l'ordre des géomètres-experts en réglementant le titre et la profession « *Nul ne peut entreprendre les travaux fonciers cités à l'article premier, ni se prévaloir du titre de géomètre-expert, en exercer la profession sauf exception prévue à l'article 22 ci-dessous s'il n'est inscrit au tableau de l'ordre institué par la présente loi* ».

en occultant tous les frais administratifs dont l'acquittement est impératif pour permettre l'intervention des techniciens, notamment les frais à verser au ministère de l'agriculture et les frais à destination de la sous-préfecture, s'avère exorbitant.

Dans un second temps, dans une situation de monopole, le matériel de topographie utilisé peut se trouver de plus en plus frappé d'obsolescence par rapport aux évolutions technologiques de notre époque moderne. D'où la nécessité de recourir à des outils, matériels et équipements de topographie à la pointe de la technologie notamment les GPS et les drones. En effet, les équipements de géométrie et topographie classiques sont imposants et leur déplacement sur le terrain implique des coûts supplémentaires qui peuvent alourdir les dépenses des détenteurs de droits fonciers ruraux, alors que les technologies les plus innovantes ne prennent pas assez de place et sont susceptibles d'être transportés facilement.

Pour finir, le foncier rural est considéré comme relevant de zones dont l'accès et les conditions de travail sont difficiles au point où lorsque des cabinets disposent de matériels à la pointe de la technologie, ils les déplacent rarement pour des missions dans ces lieux. A titre illustratif, un géomètre-expert nous a confié qu'il gardait ses nouveaux équipements pour les interventions en ville pour avoir été confronté à quelques reprises à une impossibilité d'utilisation de ceux-ci en zone rurale du fait de la non-couverture des territoires cibles par le réseau internet³⁴⁸.

L'accélération du processus de sécurisation foncière rurale est en déphasage avec les effectifs de géomètres-experts disponibles pour assurer les opérations techniques nécessaires. De plus, pour de telles opérations à forts impacts sur le tissu social des localités d'intervention, une bonne connaissance des acteurs, du terrain et des pratiques s'impose. Et cela ne peut être compatible avec un niveau d'ancrage local aussi limité comme c'est le cas présentement. En attendant la réalisation de l'objectif d'une centaine de géomètres-experts inscrits au tableau de l'ordre des géomètres-experts d'ici 2030, des solutions transitoires pourraient être trouvées. Celles-ci pourraient se rapporter à la possibilité offerte à d'autres techniciens ou ingénieurs disposant de compétences en matière de relevé à l'instar des géomètres/topographes de pouvoir mener les opérations de délimitation induite dans les procédures de sécurisation. Cette possibilité permettrait d'élargir le champ des possibilités pour les titulaires de droits fonciers. Ces derniers verraient en cet accroissement du nombre de spécialistes susceptibles d'intervenir dans les processus de sécurisation des droits diverses opportunités. Notamment, celles d'aboutir à des réductions considérables sur les coûts des opérations et d'obtenir des raccourcissements des délais d'attente.

Toutefois, il faudrait faire attention à ce que la quête de bas coûts lors des phases délimitation ne crée pas davantage de désordre dans le processus de sécurisation juridique. En effet, les géomètre-experts sont des juristes spécialistes du Droit foncier ce qui leur permet d'inscrire leurs interventions dans un cadre conforme avec la réglementation en vigueur qui permet d'éviter des fraudes. Par conséquent, une

³⁴⁸ Interview géomètre-expert réalisé le 10 mai 2023 par appel whatsapp.

potentielle ouverture du pouvoir de faire un levé topographique et d'établir les plans de parcelles à d'autres acteurs doit impliquer des précautions prises pour imposer des interventions régulières et non susceptibles de contestation.

2- Les commissaires-enquêteurs

Les commissaires-enquêteurs sont des acteurs incontournables des procédures de sécurisation des terres rurales. Surnommés « *agent de paix* » ou « *témoins de la vérité* », ils ont pour mission de rechercher et d'établir la vérité sur des revendications foncières et/ou territoriales.

Alors qu'ils sont sollicités dans l'exécution des procédures de certification foncière et de délimitation des territoires de villages depuis l'adoption de la loi de 1998 et ses premiers décrets d'application, aucun texte n'est intervenu à ce jour pour fixer le statut des commissaires enquêteurs et pour réglementer le métier. A l'exception d'un texte réglementaire qui soumet les commissaires enquêteurs à l'obligation de prêter serment³⁴⁹ devant un juge avant leur prise de fonction, le seul moyen de cerner ce métier consiste à passer en revue les différents décrets de mise en œuvre de la loi foncière.

Il ressort que les commissaires enquêteurs sont initialement chargés de la réalisation des enquêtes préalables à l'établissement du certificat foncier³⁵⁰ et à la délimitation des territoires de villages³⁵¹. Ils sont depuis mai 2023 également chargés de conduire des enquêtes visant à constater le défaut de maître sur les terres rurales³⁵². Ces différentes missions impliquent pour ceux-ci de constituer des équipes d'enquête, de réaliser des auditions sur la base de questionnaires, et d'en dresser des procès-verbaux. Aussi, ils sont chargés de conduire les actions de publicité, portant sur les résultats des enquêtes, qui consistent à présenter les résultats de l'enquête aux populations et recueillir leurs accords ou oppositions et en dresser un procès-verbal.

Comme on peut le voir, le rôle assigné aux commissaires enquêteurs est circonscrit en amont des différentes procédures, mais il n'en demeure pas moins essentiel. Bien au contraire, en tant qu'actions d'investigation visant à recueillir des informations destinées à éclairer les parties prenantes aux démarches de sécurisation foncières, leur intervention est déterminante pour une prise en compte des droits fonciers dans toute leur effectivité.

Le corps des commissaires enquêteurs était au départ constitué d'agents fonctionnaires ou contractuels recrutés au sein du Ministère en charge de l'agriculture et désignés pour mener des enquêtes dans le cadre du processus de sécurisation foncière rurale. Mais depuis l'institution de l'AFOR, le corps des commissaires enquêteurs s'est

³⁴⁹ Cf. arrêté n°212 du 22 juin 2005 soumettant les commissaires enquêteurs du ministère chargé de l'agriculture à l'obligation de prêter serment

³⁵⁰ Cf. Art. 3 du n° 2019-266 du 27 mars 2019 fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

³⁵¹ Cf. Art. 7 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages.

³⁵² Cf. Art. 7, 16 et 27 du décret n° 2023-378 du 3 mai 2023 définissant la procédure de constatation des terres sans maîtres du domaine foncier rural

davantage professionnalisé et largement privatisé. Il s'est professionnalisé en cela que des formations professionnelles au métier de commissaires-enquêteurs alliant théorie et pratique ont été mises en place notamment à travers un parcours de deux ans débouchant sur un Brevet de Technicien Supérieur (BTS) option foncier rural au sein de l'Institut National de la Formation Professionnelle Agricole (INFPA). Il s'est privatisé dans la mesure où ils peuvent désormais exercer en tant que salariés d'entreprises privées intervenant comme opérateurs techniques dans les procédures de sécurisation foncière rurale.

Cette évolution est alignée sur le besoin de parer au déficit en personnels qualifiés chargés de la mise en œuvre de la loi sans avoir à alourdir davantage les charges de l'État. Ainsi elle favorise l'accroissement et la disponibilité des compétences dans un secteur en plein essor boosté par les financements des partenaires au développement. La profession reste tout de même précaire car intrinsèquement liée aux objectifs à durée déterminée de la sécurisation foncière. Cela conduit certains professionnels à s'interroger sur ce qu'il adviendra de ce corps de métier lorsque toutes les terres seront immatriculées³⁵³.

Pour en revenir à l'ouverture au secteur privé, elle soulève des questions sur le bénéfice qui peut en découler pour les populations, particulièrement sur le volet de la réduction des coûts des interventions. Le décret sur la délimitation des territoires de villages pose la base du recours aux commissaires enquêteurs privés. Mais cette procédure étant totalement financée par l'État, il est assez difficile de calculer les avantages. Il en est de même des opérations de constatations des droits coutumiers exercés dans le cadre de projets gérés par l'AFOR lors desquelles c'est au titulaire du marché qu'il revient la désignation du commissaire enquêteur. Ce n'est que dans le cadre de demandes individuelles de certificats fonciers qu'on aurait pu juger d'un bénéfice de la privatisation compte tenu de ce que dans cette configuration, l'enquête officielle est réalisée aux frais du demandeur³⁵⁴. Mais on est amené à constater que, malheureusement, l'extension au secteur privé n'a pas permis de passer à un système concurrentiel entre prestataires publics et prestataires privés, ce qui aurait permis aux demandeurs de choisir la meilleure offre possible. En effet, les textes n'accordent pas aux détenteurs de droits coutumiers, la liberté de choisir son prestataire. C'est à l'AFOR qu'incombe la charge de désigner un commissaire enquêteur parmi ceux inscrits sur la liste qu'elle établit. Il n'est donc pas évident de savoir des agents relevant du ministère de la fonction publique et de ceux du privé, lesquels pratiquent les tarifs les plus attractifs afin de pouvoir prendre en compte cette variable dans la budgétisation d'un projet individuel de sécurisation.

³⁵³ Entretien réalisé avec un commissaire enquêteur le 18 novembre 2022

³⁵⁴ Cf. Art. 1 al. 2 du décret n°2019-266 du 27 mars 2019 fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998.

B- les acteurs privés intervenant en aval du processus de sécurisation foncière rurale

Nous étudierons d'une part les notaires (2) et d'autre part les commissaires de justice (2).

1- Les notaires

Le notaire est « *un auxiliaire de justice, qui a la qualité d'officier public et ministériel. Il est chargé de recevoir les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses, expéditions, extraits et copies*³⁵⁵ ». La fonction de notaire en Côte d'Ivoire dont le cadre juridique a été mis à jour en 2018³⁵⁶, est essentielle pour la sécurisation des transactions.

Selon le droit positif en la matière, le notaire serait un juriste qualifié, rattaché à un tribunal ou une section de tribunal qui par l'apposition de son sceau et de sa signature, sur les actes juridiques qui lui sont soumis, leur confère une force probante. Le notaire est revêtu d'un double statut : d'une part, il est un officier public et ministériel, détenteur du sceau de l'État et qui agit à ce titre en son nom et sous son contrôle. Le ou les actes ainsi authentifiés font foi à moins de la survenance d'une décision d'inscription en faux en écriture publique. D'autre part, il est un professionnel libéral, prestataire de services, dirigeant de son entreprise (Etude notariale) dont il assure le bon fonctionnement et la rentabilité.

La loi de 1998 et ses décrets d'application ne font pas expressément référence à l'intervention des notaires dans la procédure de sécurisation foncière rurale. Toutefois, conformément à l'article 5 du décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières, toutes transactions portant sur des droits réels immobiliers doivent être conclus et passés devant notaires³⁵⁷. Selon la lettre de ce texte, toutes les transactions foncières y compris celles portant sur les biens du domaine foncier rural devraient être opérées par devant notaire.

Cependant, la question du régime juridique applicable au bien foncier rural va déterminer l'application effective de cette disposition. En effet, la loi de 1998 sur le

³⁵⁵ Art. 1^{er} de la loi n° 2018-897 du 30 novembre 2018 portant statut du notariat

³⁵⁶ Avant l'adoption de la loi n° 2018-897, la profession de notaire était gouvernée par la loi n° 69-372 du 12 août 1969 portant statut du notariat, modifié par la loi n°97-513 du 04 septembre 1997 ainsi que par le décret n°2002-356 du 23 juillet 2002 fixant les modalités d'application de la loi de 1997.

³⁵⁷ « *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 notaire.* »

domaine foncier rural a créé deux, sinon trois catégories de biens fonciers ruraux : Les biens fonciers ruraux coutumiers, les biens fonciers ruraux immatriculés et les biens fonciers ruraux transitoires. Ceux-ci bien qu'étant des fonds de terres, dérogent au régime général applicable aux biens immobiliers.

Concernant les biens ayant fait l'objet d'une immatriculation, il est juste de considérer que les biens fonciers ruraux immatriculés, parce qu'ils intègrent pleinement le droit positif et relèvent à part entière des catégories de biens immobiliers par conséquent sont soumis aux règles qui les gouvernent notamment l'obligation de passer toutes transactions s'y rapportant par devant notaires. Par contre, en ce qui concerne les terres soumises au droit coutumier et celles sous le régime transitoire du certificat foncier, le doute est permis.

Les terres sous l'empire du droit coutumier y demeurent soumises tant qu'un changement de régime n'est pas intervenu par la voie de la sécurisation ou par la voie de la prescription. Il n'y a donc pas à ce stade d'obligation de faire intervenir un notaire pour authentifier une transaction portant sur un tel bien. Cependant en raison de sa fonction de reconnaissance officielle d'une opération juridique, l'intervention d'un notaire peut être librement sollicité par une des parties qui souhaite se prémunir contre différentes fraudes et cela est valable pour tout type de contrats quel qu'en soit l'objet.

Pour ce qui concerne les terres sur lesquelles les titulaires de droit disposent d'un certificat foncier, il faut se référer à la lettre des textes. L'article 17 nouveau de la loi sur le domaine foncier rural dispose : « *Le certificat foncier peut être cédé, en tout ou en partie, par acte authentifié par l'autorité administrative, à un tiers (...) ³⁵⁸* » Quant au décret d'application de la loi il consacre que : « *Le certificat foncier est cessible. La cession peut être partielle ou totale. La promesse de cession est déclarée à l'AFOR par les différentes parties. La cession est établie par un acte de transfert produit par l'AFOR, signé par le préfet de département, et de nouveaux certificats fonciers sont délivrés ³⁵⁹* » / On pourrait donc déduire des textes ci-dessus cités que l'acte authentifié dont il est question, n'est pas un acte notarial, mais un acte établi par l'administration foncière et portant le sceau du représentant de l'État. Il en découle donc que les transactions portant sur les terres du domaine foncier rural à titre transitoire ne sont pas frappées par l'obligation de passation devant notaire qui s'applique aux transactions immobilières.

L'objectif principal poursuivi par la loi de 1998 et les autres textes y rattachés étant de parvenir à une immatriculation de toutes les terres du domaine foncier rural, il en découle, que in fine, quand cet objectif sera atteint, l'intervention du notaire sera systématique. Il deviendra alors un acteur incontournable de la sécurisation des transactions foncières rurales.

³⁵⁸ Art. 17 de la loi n° 2019-868 du 14 octobre 2019 modifiant la loi n° 98- 750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, telle que modifiée par les lois n° 2004-412 du 14 août 2004 et n° 2013-655 du 13 septembre 2013

³⁵⁹ Art. 19 du DECRET n° 2019-266 du 27 mars 2019 fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998

2- le commissaire de justice

La profession de commissaire de justice est nouvelle en Côte d'Ivoire. Elle découle d'une fusion des anciennes fonctions de commissaire-priseur et d'huissier de justice³⁶⁰. Le commissaire de justice, tout comme l'huissier de justice dans le régime précédent, présente certaines similarités avec la profession de notaire. En effet, il est un auxiliaire de justice qui a la qualité d'officier ministériel et public titulaire de charges confiées par l'État³⁶¹ dont les tarifs des prestations sont règlementés³⁶². De plus, la profession est soumise à une régulation exercée par un ordre professionnel notamment la Chambre Nationale des Commissaires de Justice³⁶³ et ses collaborateurs répondent au titre de Clercs.

Le commissaire de justice a un rôle différent du notaire. Contrairement à ce dernier, chargé de l'authentification des actes, il est chargé de faire exécuter le droit et notamment les décisions rendues par le juge. En matière foncière rurale, son intervention est visible au niveau des constatations matérielles qu'il réalise sur demande de la justice ou sur requête de particuliers pour établir des preuves d'atteintes aux droits de propriété³⁶⁴. Ainsi, les commissaires de justice peuvent être sollicités pour établir des constats qui feront office de preuves dans les cas de conflits de voisinage, d'occupations irrégulières ou sans titre des biens fonciers, de vols ou destructions de récoltes etc.

Mais le recours aux huissiers d'une part n'est pas gratuit et d'autre part il est largement réservé aux problèmes urbains, les petits propriétaires ruraux n'ont donc pas forcément la possibilité de recourir à leur service, pour défendre leurs droits afin d'obtenir réparation, par manque de moyens.

A défaut d'être bien protégés par les notaires et les commissaires de justice, qu'en est-il du recours à la justice pour rendre effectif le système de protection de la propriété foncière rurale ?

Section II : Les mécanismes de protection juridictionnelle et quasi-juridictionnelle élargie, à géométrie variable

Ce terme élargi que nous avons choisi pour qualifier le système de protection de la PFR résulte de la coexistence de plusieurs systèmes. Cohabitent d'une part et de manière très subtile le maintien de la justice traditionnelle avec un système judiciaire moderne. Par ailleurs, l'influence grandissante des organes de contrôle du respect des droits humains dont fait partie le droit de propriété interagit de manière directe ou indirecte sur le modèle ivoirien. Nous aborderons ici des modalités de protection de la

³⁶⁰ Cf. Art. 44 de la loi n° 2018-974 du 27 décembre 2018 portant statut des commissaires de justice

³⁶¹ Cf. Art. 1 de la loi n° 2018-974 du 27 décembre 2018 portant statut des commissaires de justice

³⁶² Cf. Art. 20 de la loi n° 2018-974 du 27 décembre 2018 portant statut des commissaires de justice

³⁶³ Cf. Art. 36 de la loi n° 2018-974 du 27 décembre 2018 portant statut des commissaires de justice

³⁶⁴ Cf. Art 2.2° de la loi n° 2018-974 du 27 décembre 2018 portant statut des commissaires de justice

propriété foncière rurale au niveau national (Paragraphe 1) et au niveau international (Paragraphe 2).

Paragraphe I : Le rôle des organes judiciaires et traditionnels dans la préservation des droits de propriété foncière rurale

Les juridictions nationales sont chargées de conduire la répression des atteintes à la propriété foncière rurale (A). Cependant, la survivance des droits coutumiers maintient les institutions traditionnelles dans un rôle de sentinelles chargées de veiller sur ces droits (B).

A- La justice, organe de répression des empiètements des personnes privées et publiques

L'organisation judiciaire ivoirienne a été, en droit, largement reformée ces dernières années avec la constitution de 2016 et la loi de révision constitutionnelle de 2020. Cependant, dans la pratique, les nouvelles réformes surtout celles concernant le dualisme juridictionnel du premier degré n'ont pas encore été prises en compte. Ainsi, nous aborderons le contrôle opéré par les juridictions en matière foncière rurale sous deux prismes : ceux des atteintes émanant des personnes privées (1) et ceux des atteintes émanant des personnes publiques (2).

1- Le contrôle des empiètements des personnes privées

Les juridictions de contrôle des atteintes émanant des personnes privées sont qualifiées de juridictions judiciaires et dans l'articulation de la justice ivoirienne, elles se composent des tribunaux de première instance, de la cour d'appel et de la Cour de Cassation anciennement chambre judiciaire de la cour suprême. Ces juridictions sont classées en degrés dans un ordre hiérarchique croissant avec les deux premiers degrés compétents pour réaliser des examens des litiges qui leurs sont soumis aussi bien en fait qu'en droit, mais une compétence première est reconnue au premier degré qui statue et dont le jugement rendu peut soit revêtir un caractère définitif si elle est acceptée par les parties au litige, soit être contestée devant la cour d'appel en cas de désapprobation du verdict par l'une des parties. L'arrêt rendu par la cour d'appel est également soumis au même sort avec la possibilité d'une saisine de la juridiction de troisième degré par la voie d'un pourvoi en cassation en cas d'insatisfaction. La Cour de cassation se borne quant à elle à vérifier l'application du droit et à trancher en dernier ressort. Sa décision revêt un caractère définitif et insusceptible de recours. Les juridictions judiciaires sont donc compétentes pour connaître des litiges opposant les personnes physiques ou morales de droit privé aussi bien en matière civile que pénale. Concernant de manière plus précise les litiges fonciers, elles sont compétentes dès lors que les parties opposées sont des personnes de droit privé.

Il existe différents types d'atteintes au droit de propriété foncière rurale émanant des personnes privées. Les plus fréquentes sont : La cession des parcelles d'autrui,

l'occupation sans titre d'un bien foncier, la cession d'un bien indivis sans mandat ou sans consentement unanime des co-indivisaires, la contestation des accords passés etc.

En parcourant la jurisprudence des juridictions de l'ordre judiciaire, on peut constater deux tendances dans l'approche du juge judiciaire. D'une part, il recourt aux dispositions de droit commun, lorsque la spécificité foncière rurale n'est pas déterminante. C'est le cas face aux infractions relatives à la cession de la parcelle d'autrui où le juge fait application de l'article 1599 du code civil qui dispose : « *la vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fut à lui* », il prononce alors la nullité de la cession³⁶⁵ et prononce le déguerpissement du cédant et du concessionnaire³⁶⁶. D'autre part, il se fonde sur la loi foncière rurale et ses textes rattachés à l'instar des situations d'occupation sans titre ou de contestation contradictoire de la qualité de propriétaire d'un bien foncier rural, le juge se fonde dès lors sur l'article 4 de la loi sur le domaine foncier rural pour les biens immatriculés ou certifiés³⁶⁷ et lorsqu'il est établi que le bien foncier relève du domaine coutumier, il recourt à l'article 7 de la même loi³⁶⁸ en ordonnant une enquête agricole pour identifier le vrai propriétaire³⁶⁹ et prononcer le déguerpissement si l'occupation se révèle irrégulière.

Ainsi, il ressort que le juge ne fonde pas directement ses décisions sur le droit coutumier. L'enquête agricole, constitue le moyen par lequel il interroge les coutumes lorsque celles-ci sont nécessaires à la clarification des situations qui touchent aux biens fonciers coutumiers, faisant des conclusions de celle-là la base de son verdict.

2- Le contrôle des empiètements des personnes publiques

L'intervention du juge administratif vise à protéger les particuliers contre les atteintes que pourraient porter les personnes morales de droit public à leurs droits. Il existe deux voies de recours : le recours de plein contentieux et le recours en annulation. Le recours de plein contentieux a pour finalité de mettre en jeu la responsabilité de l'administration et d'obtenir la réparation d'un préjudice causé par celle-ci. Il débute devant la juridiction de 1^{er} degré et passe au degré hiérarchiquement supérieur (juridiction

³⁶⁵ Cf. Cour d'appel de Daloa, n°138/12 du 18 avril 2012, Dame Kazango Egnamboe contre Batou Assiehoussou (inédit), voir aussi Cour d'Appel de Daloa, n° 125/2011 du 13 janvier 2011, Dame Nemlin Hélène contre Kouadio Kouakou et autres (inédit), voir également Tribunal de Daloa, n° 157/216 du 22 juillet 2016, Toh Bi Toalo Léonce contre Sami Bi Goré Gabriel et autres (inédit)

³⁶⁶ Cf. Tribunal de Daloa, n° 157/216 du 22 juillet 2016, Toh Bi Toalo Léonce contre Sami Bi Goré Gabriel et autres (inédit), voir aussi Cour d'Appel d'Abidjan, n°555 du 3 mai 2019, Ahoua Akaffou Valéry contre Alain Seka et Seka Hugues (inédit)

³⁶⁷ « *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* »

³⁶⁸ « *Les droits coutumiers sont constatés au terme d'une enquête officielle réalisée par les autorités administratives ou leurs délégués et les conseils des villages concernés, soit en exécution d'un programme d'intervention, soit à la demande des personnes intéressées* »

³⁶⁹ Cf. Cour d'Appel d'Abidjan, n° 495/19 du 26 juillet 2019, Owel Lasme Clément et autres contre Lasme Meless Pierre (inédit)

d'appel) en cas de contestation de la décision rendue par le tribunal administratif pour s'achever, en cas de recours contre la décision du juge d'appel, devant le juge administratif suprême qui rend une décision en dernier ressort. Le recours en annulation comme son nom l'indique poursuit l'annulation d'un acte administratif ayant un caractère décisoire parce qu'il est soit non conforme à la loi, soit fondé sur des motifs erronés, ou pour vice de forme et de procédure ou encore pour incompétence de son auteur. Ce recours qualifié de recours pour excès de pouvoir est directement intenté devant la juridiction suprême.

Le juge administratif veille dans le cadre du contentieux de pleine juridiction à sanctionner l'administration lorsque sa responsabilité est établie pour des faits qui portent préjudice aux administrés. La sanction peut prendre la forme de l'annulation de l'acte préjudiciable, elle peut également consister en une condamnation de l'administration au dédommagement des personnes affectées par ses comportements fautifs ou non fautifs.

Dans le cadre du recours pour excès de pouvoir, après le contrôle des conditions de recevabilité, le juge administratif vérifie la légalité des actes des autorités administratives visant à conférer des droits ou éteindre des droits sur le domaine foncier rural. Il contrôle notamment les actes administratifs définis par la loi comme étant des justificatifs de la propriété foncière rurale tel qu'il ressort de l'article 4 de la loi foncière rurale. Concernant les certificats fonciers, le juge est amené à vérifier si leur délivrance a respecté la procédure fixée par les textes en vigueur. C'est ce qui ressort de la jurisprudence de la chambre administrative de la cour suprême lorsqu'elle annule un certificat foncier pour « violation des formalités substantielles » présidant à son édicton³⁷⁰, ou parce que le certificat foncier censé être un acte de constatation des droits coutumiers a été délivré sans tenir compte de la réalité des droits coutumiers en vigueur sur la parcelle³⁷¹ ou alors, parce que la cession ayant été à la base de l'acquisition de droits

³⁷⁰ Cf. chambre administrative de la cour suprême, n°20 du 27 février 2013, Didja Denis et autres contre préfet d'Agboville « (...) *Considérant cependant, que des pièces du dossier, il résulte que les membres du comité villageois de gestion foncière de Rubino, de même que le Directeur Départemental de l'Agriculture d'Agboville n'ont pas été saisis pour l'établissement du certificat foncier rural délivré à madame ALYKET née N'DRI Adjoua Elise ; que la simple mention de l'accomplissement des formalités légales figurant sur ce titre ne saurait conférer à celui-ci un caractère légal d'autant que par ailleurs le Préfet, lui-même, reconnaît avoir suspendu les effets du certificat foncier individuel délivré le 03 septembre 2007 à madame N'DRI Adjoua Elise, au motif que ledit « certificat est entaché d'irrégularité pour vice de procédure lié à une insuffisance d'enquête foncière » ; que c'est donc en violation des dispositions des articles 3, 4 et 11 du décret précité que le Préfet d'Agboville a délivré le certificat foncier à madame N'DRI Adjoua Elise épouse ALYKET ; que dès lors, les requérants sont fondés à demander l'annulation pour violation des formalités substantielles du certificat foncier rural n° 08/RA/P.AGBO/D2 B2 du 3 septembre 2007 »*

³⁷¹ Cf. chambre administrative de la cour suprême, n°77 du 21 mai 2014, Félix Dadié contre préfet d'Agboville, « (...) *Qu'en délivrant le certificat foncier individuel n° 09/2011/000050 du 20 décembre 2011 à mademoiselle OUFFOUE Akissi Mélanie alors qu'elle n'a jamais possédé de droits coutumiers sur une parcelle comprise dans le domaine de la succession DADIE, le Préfet d'Agboville a méconnu les dispositions de l'article 4 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 susvisées ; que dès lors, ledit certificat encourt annulation »*

à constater par l'établissement du certificat foncier a été annulé³⁷². Concernant l'immatriculation, le contrôle est plus difficile pour deux raisons : la première est que l'immatriculation est un acte technique d'identification d'un terrain et non une décision administrative à proprement parler³⁷³. La seconde est rattachée au fait que l'immatriculation confère un droit définitif et inattaquable, ce qui laisse au juge comme possibilité de sanction, la reconnaissance à la personne lésée de dommages et intérêt. Mais il faut préciser, l'action en indemnité est une action personnelle introduite non pas contre l'acte d'immatriculation en lui-même mais contre le comportement du bénéficiaire de l'immatriculation. Il s'agit notamment du dol ayant permis de parvenir à l'immatriculation en violation des droits des personnes lésées, d'où le fait que cette action relève de la compétence du juge judiciaire³⁷⁴.

Le juge de l'excès de pouvoir contrôle également la légalité de tous les autres actes administratifs créateurs ou extincteurs de droits pris sur le domaine foncier rural. C'est à ce titre qu'il a été amené à annuler une attestation édictée par le directeur départemental de l'agriculture, qui reconnaît à une personne des possessions sur des terrains fonciers ruraux, au motif que selon la loi et la réglementation en vigueur, la délivrance de tout autre type de titre d'occupation du domaine foncier rural en dehors du certificat foncier et du titre foncier est interdite³⁷⁵.

B- Les institutions traditionnelles, gardiennes des droits coutumiers

Tant que l'objectif à terme de la loi de 1998, qui est de parvenir à l'immatriculation de toutes les terres du domaine foncier rural et d'avoir ainsi un seul droit applicable, ne sera pas atteint ; et qu'il restera des terres soumises aux droits coutumiers, il demeurera impérieux d'avoir des institutions traditionnelles ou coutumières pour réguler l'application des règles en question. Les institutions traditionnelles sont, du fait de la diversité des coutumes suivant les groupes ethniques et les localités, multiformes et multifonctions.

Relativement au sujet de la propriété foncière, nos observations nous ont permis de dégager deux points essentiels sur lesquels nous conduirons cette analyse des institutions coutumières en tant que gardiennes des droits coutumiers. Il s'agit d'une part du rôle de conservateur de la mémoire des droits coutumiers et d'autre part de celui de juge des atteintes au droit de propriété.

³⁷² Cf. chambre administrative de la cour suprême, n°100 du 18 avril 2018, Anoh Kouamé contre Préfet d'Adiaké

³⁷³ chambre administrative de la cour suprême, n° 17 du 23 janvier 2019, N'guessan Krowa contre Ministre de l'Agriculture et du développement rural

³⁷⁴ Cf. Chambre judiciaire de la cour suprême, n° 612/15 du 5 novembre 2015, Sinare Raogo Ab contre Bamba Dibila Sy in <https://juricaf.org/arret/COTEDIVOIRE-COURSUPREME-20151105-61215> consulté le 13 mai 2023

³⁷⁵ Cf. chambre administrative de la cour suprême, n°75 du 24 avril 2016, Dako Origou Fernandd et Dako Ohoupa Richard contre Directeur Départemental de l'Agriculture de Gagnoa

1- Les institutions traditionnelles, conservatrices de la mémoire des droits fonciers coutumiers

Kouassigan disait ; « *les lois coutumières ne sont autre chose que les traductions de l'expérience de générations entières, qui ont patiemment fait la part des bons et des mauvais usages, essayé d'œuvrer dans de multiples voies, jusqu'à arriver à dégager le substratum valable de toutes ces tentatives. Elles forment donc un ensemble très fortement élaboré, auquel l'expérience et le génie de plusieurs générations ont donné l'aspect d'un ensemble cohérent d'usages et de principes, tant il est vrai que la coutume est partie intégrante de l'évolution tout entière d'une société* »³⁷⁶. Les droits coutumiers étant non écrits et le produit d'un processus qui s'étale dans le temps, le risque de leur altération progressive est indiscutable, d'où la nécessité d'institutions chargées de veiller au respect de leur intégrité et d'éviter leur déperdition.

Ces institutions traditionnelles ont des formes diverses et contrastées qui varient en fonction des ethnies, des régions et des coutumes toutefois il en existe un certain nombre qui transcendent ces classifications. Il s'agit des rois et chefs traditionnels, des chefs de terre. Nous allons voir successivement chacune de ces institutions.

a- Les rois et chefs traditionnels

Le chef est le pivot central de toute l'organisation sociale des collectivités rurales africaines. En Côte d'Ivoire, dans la grande majorité des communautés, il existe un chef ou un roi qui dirige³⁷⁷. Malgré les tentatives des autorités coloniales de remodeler les pouvoirs traditionnels, ceux-ci ont réussi à se maintenir grâce à l'influence sur les populations. Il est toutefois important de relever que les autorités coloniales ont contribué à certains niveaux à l'avènement de la chefferie traditionnelle dans les communautés de type acéphales³⁷⁸. Leurs pouvoirs sont plus ou moins étendus en fonction de leurs fondements. Tandis que dans les sociétés royales, les rois tirent généralement leur pouvoir d'un divin et que le pouvoir est transmis par la suite au sein de la descendance masculine du premier roi, Les chefs sont désignés suivant des critères qui diffèrent d'un endroit à l'autre et des processus plus ou moins démocratiques. Il peut s'agir du critère d'ainesse, de l'appartenance à la famille fondatrice du village, de la désignation à la suite d'un vote des hommes adultes, de la désignation d'un des leurs par les membres de la classe d'âge dirigeante etc...

Ils disposent d'un pouvoir d'administration générale dans leurs communautés et constituent l'autorité morale de premier plan chargée de veiller au maintien de la cohésion

³⁷⁶ KOUASSIGAN G-A, *L'homme et la terre*, Paris, O.R.S.T.O.M., 1966, p. 82

³⁷⁷ KONE R., « La chambre des rois et des chefs traditionnels de Côte d'Ivoire », <http://africansecuritynetwork.org/assn/wp-content/uploads/2017/03/La-Chambre-des-Rois-et-des-Chefs-Traditionnels-de-C%C3%B4te-d%E2%80%99Ivoire.pdf>, p. 3 consulté le 18 mai 2023

³⁷⁸ Cf. Ibid., p.4

sociale. Ils veillent au respect des us et coutumes de leurs communautés. En matière foncière, ils suivent les décisions du chef de terre s'il en existe un distinct.

La perte de la mémoire collective due à l'oralité des coutumes et traditions combinée à l'apparition de nouvelles pratiques dues à la mercantilisation des terres créent un flou qui n'est pas propice au maintien de la paix sociale, d'où l'importance d'avoir des coutumes bien définies, claires et connues de tous. C'est à cet effort et bien d'autres besoins que répond la création d'une Chambre Nationale des Rois et Chefs traditionnels de Côte d'Ivoire (CNRCT). Cette création est l'œuvre de la loi n° 2014-428 du 14 juillet 2004 portant statut des rois et chefs traditionnels de Côte d'Ivoire. Aboutissement d'un mouvement débuté en 1997 avec la création de l'Union des Rois de Côte d'Ivoire et qui s'est poursuivi par la création en 1999 de l'Association des rois et chefs traditionnels de Côte d'Ivoire. Toutefois à la différence de ses prédécesseurs bâtis sur la base associative, la nouvelle chambre est une institution constitutionnelle de la république de l'État de Côte d'Ivoire³⁷⁹. Elle regroupe les rois, les chefs de province, les chefs de canton, les chefs de tribu et les chefs de village.

Elle a pour mission entre autres « (...) *de dresser le répertoire des us et coutumes ; de favoriser les échanges interculturels ; (...) d'organiser des séances de formation à l'endroit des autorités traditionnelles* ».

Cette reconnaissance légale des autorités traditionnelles, gardiennes de la préservation des us et coutumes présente un rapport assez ambivalent avec l'esprit de la loi 1998. Dans un premier temps, parce que la loi de 1998 reconnaît les coutumes foncières, on peut estimer que l'institution de la CNRCT va aider à une meilleure structuration de celles-ci. Mais parce que dans un second temps la loi de 1998 entend priver ces coutumes-là de leur objet et donc les rendre inopérantes, la CNRCT n'aura in fine plus de rôle en matière foncière.

Si les chefs traditionnels du fait de leurs compétences générales à la fois territoriales et personnelles constituent des relais indispensables dont les autorités administratives et politiques ne peuvent se priver et à qui ils font inlassablement la cour, il n'en est pas de même d'une autorité traditionnelle technique comme le chef de terre.

b- Le chef de terre

Le Chef de terre est une autorité essentielle sinon la plus déterminante dans la conservation de la mémoire des droits fonciers d'une collectivité rurale. Parfois distinct du chef du village mais exerçant quelque fois les mêmes fonctions surtout depuis que la monétisation de la terre en a fait une ressource prisée dont le gestionnaire peut rapidement

³⁷⁹ Cf. titre XIV, article 175 et 176 de la Loi n° 2016-886 portant Constitution de la République de Côte d'Ivoire, *Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire*, 58e année, n° 16, n° spécial, mercredi 9 novembre 2016.

se constituer une importante richesse et le prestige qui va avec cette situation. En tant que descendant du premier occupant, il est l'intermédiaire entre le groupement humain et les dieux du sol. Cela lui confère des compétences dans toutes les matières portant sur des parcelles du sol collectif³⁸⁰.

Cette fonction est un véritable sacerdoce, elle recouvre indéniablement une dimension spirituelle qui fait du chef de terre un « *prêtre foncier* ». Ce statut est obtenu après de longues années d'apprentissage auprès du précédent chef de terre, (qui est obligatoirement un consanguin) à apprendre tout ce qui a trait à la gestion des terres de sa collectivité. Au terme de son apprentissage, il devient la mémoire vivante des droits fonciers coutumiers de celle-ci. Une sorte de conservateur de la propriété foncière à la différence que ce dernier qui gère des fichiers et des archives aura besoin de les consulter pour fournir les informations nécessaires, le chef de terre n'a que sa mémoire comme archives. C'est pourquoi, Hamadou Ampâté Ba ne se trompait pas lorsqu'il disait « *En Afrique, quand un vieillard meurt, c'est une bibliothèque qui brule* ».

Le chef de terre procède à l'affectation des terres pour les différents besoins des populations et doit être consulté pour tout problème qui y a trait. Il est à cet effet, de facto, dans les cas où les deux fonctions ne sont pas exercées par la même personne, le conseiller en matière foncière du chef de village ou du roi. Il est le meilleur sachant des us et coutumes foncières. Il tranche à cet effet les querelles et litiges purement fonciers.

2- Les institutions traditionnelles, juge des atteintes aux droits de propriété coutumière

Contrairement à certains pays d'Afrique comme le Congo, le Cameroun, le Sénégal etc., la Côte d'Ivoire ne dispose pas de juridictions officielles de droit traditionnel. Alors que pendant la période coloniale fonctionnaient côte à côte des juridictions de droit civil et des juridictions de droit coutumier. L'État indépendant a fait le choix de ne pas accorder aux juridictions traditionnelles une place dans l'ordonnancement des institutions judiciaires de l'État. Pourtant les institutions traditionnelles ont de tout temps joué un rôle dans la résolution des litiges entre populations que ce soit au niveau local mais aussi au niveau national.

Elles exercent traditionnellement des fonctions juridictionnelles dans tous les conflits de proximité pour parvenir à la conciliation entre les parties, mais de plus en plus elles agissent comme des premiers degrés du système judiciaire ivoirien avec la bénédiction des structures judiciaires.

³⁸⁰ KOUASSIGAN G-A, *L'homme et la terre*, Paris, O.R.S.T.O.M., 1966, p. 128

Mécanisme de gestion des conflits par excellence, les chefferies en Côte d'Ivoire se positionnent dans nombre de communautés comme les premiers remparts de la stabilité communautaire. Le rétablissement de l'ordre et de l'équilibre social reste le souci fondamental dans l'approche de la chefferie traditionnelle. Il ne s'agit pas de condamner seulement un individu et de donner raison à un autre dans une affaire. Il s'agit à chaque jugement de travailler au raffermissement du groupe social. Contrairement aux instances juridiques modernes, les tribunaux coutumiers ivoiriens visent donc moins la condamnation de l'une des parties en conflit que la recherche d'un consensus afin d'assurer et maintenir la cohésion sociale.

Qu'elles soient villageoises, cantonales ou royales, les chefferies en Côte d'Ivoire, en tant que structures politiques de premier plan, sont des acteurs centraux de la gestion des conflits au sein de la plupart des différentes communautés ivoiriennes. Elles interviennent comme arbitre ou comme conciliateur et médiateur : la « palabre » est une illustration de l'esprit d'équilibre et d'harmonie sociale autant que les chefferies.

La palabre est en principe ouverte à tous. Il existe cependant une hiérarchie et un protocole dans l'intervention des principaux acteurs. Les vieillards jouent un rôle privilégié, souvent au détriment même des chefs. C'est leur âge qui leur confère la toute-puissance d'agir au nom des ancêtres dont ils sont par définition les plus proches. Il est considéré que ce grand âge, symbole de sagesse, les préserve de toute position partisane et les incite à l'inverse au compromis et à la pondération. Les vieillards sont regroupés au sein d'un conseil des sages.

En cas de conflit, la palabre se tient généralement lorsque l'un des protagonistes porte plainte auprès de la chefferie villageoise. Après la plainte, le chef du village convoque à une date indiquée, par le biais d'un messenger, les parties au conflit ou les belligérants et toute la communauté. Pendant le déroulement de la palabre, le chef ne prend pas la parole. Quand il la prend, c'est pour mettre un terme aux échanges en indiquant la décision prise par le collège des sages. Un modérateur est donc choisi par le chef. Il s'agit généralement de l'un des membres de la notabilité, un Ancien qui est suffisamment imprégné des us et coutumes du village et qui possède une maestria dans le maniement de la parole, des proverbes et des contes. À tour de rôle, le modérateur donne la parole aux protagonistes pour qu'ils exposent leur version des faits. Ensuite, s'il y a des témoins, ceux-ci s'expriment chacun à leur tour. Par la suite, le reste de l'assemblée convoquée se prononce sur la situation. Les échanges peuvent s'étendre sur plusieurs heures selon la délicatesse du problème. Le chef, après avoir écouté l'avis de ses conseillers, prend une décision qui va dans le sens du consensus et qui doit être respectée. Pour finir, *« à travers proverbes et citations, le modérateur explique au peuple la décision prise dans le sens de la réconciliation et de l'harmonie. Il rappelle qu'il ne s'agit pas de*

*condamner quelqu'un, mais de trouver un consensus permanent. Il fait cas des valeurs ancestrales et de la jurisprudence pour faire accepter à tous cette décision. Le plus souvent dans le cas d'un litige, on demande aux protagonistes de venir boire à la mêmealebasse d'eau, l'eau étant source de vie et de paix pour les Africains*³⁸¹ ».

b- Les juridictions traditionnelles, premier degré de facto de la justice ivoirienne

Les institutions traditionnelles qui opèrent à la périphérie des juridictions officielles, existent depuis l'époque coloniale et jouent un rôle essentiel dans la résolution des litiges en Côte d'Ivoire. Malgré le caractère informel de leurs offices, les décisions rendues s'imposent bien souvent aux parties en litige et parfois à l'État, malgré des contradictions qui peuvent apparaître entre les règles coutumières sources des décisions et la législation nationale. Cet état de fait est une réalité sociale qui résiste malgré le principe de la primauté du droit écrit. A titre illustratif, on peut évoquer la décision prise, par les chefs coutumiers Kroumen de la sous-préfecture de Tabou de bannir, pour plusieurs années, l'ensemble des ressortissants burkinabés de tout le territoire de la tribu Hompo. Ceci à la suite d'un conflit opposant les autochtones Krou aux immigrés Burkinabés ayant occasionné la mort d'une personne autochtone³⁸². Cette décision qui a causé l'exode de plus de 15000 ressortissants burkinabés³⁸³ s'apparente à une sanction collective. Malgré la contradiction évidente entre ce type de sanction et le principe de responsabilité pénale individuelle posé par le code pénal, elle a acquis en quelque sorte la « *force de la chose jugée* » puisque l'État a apporté son concours à l'exécution de cette décision en apportant son soutien logistique aux opérations d'évacuations et en facilitant la mise en place par l'État du Burkina Faso de « *l'opération Bayiri* » permettant le retour de plus de 8000 Burkinabè au Burkina Faso à partir d'Abidjan³⁸⁴.

Cette situation n'est pas exceptionnelle. Mes séjours de recherche terrain m'ont permis d'observer que les représentations régionales de la chambre des rois et des chefs traditionnels, exercent des fonctions quasi judiciaires dans des affaires dans lesquelles le droit coutumier est invoqué. Ces affaires se rapportent au foncier, au mariage coutumier, au divorce, à la paternité, aux successions etc³⁸⁵.

Les décisions qui sont rendues par ces autorités sont consignées via des procès-verbaux de séance qui sont utilisés comme moyens de preuve dans la décision rendue par les juridictions de droit commun. Si l'on ne peut pas établir que les décisions des

³⁸¹ ODOMBO P., « La « Palabre Africaine » peut-elle renforcée la démocratie en Afrique ? Partie I » in Burkina Thinks, <http://burkinathinks.com/afrique/author/67-pouknifkondombo>, décembre 2014.

³⁸² Cf. BABO A., « Conflits fonciers, ethnicité politique et guerre en Côte d'Ivoire », *Alternative Sud*, Vol. 17/2, Centre Tricontinental and Edition Syllepse, 2010, p. 104

³⁸³ SCHWARTZ A., « Le conflit foncier entre Krou et Burkinabè à la lumière de l'institution Krouman », *Afrique contemporaine*, n° 193, 2000, p. 56

³⁸⁴ BREDELOUP S., KOURAOGO O., « Quand la « crise » ivoirienne stimule les trajectoires professionnelles des transporteurs burkinabè émigrés », *Revue Européenne des migrations internationales*, Vol. 23, n°3, 2007, p. 137

³⁸⁵ Entretien avec les chefs traditionnels membres de la chambre des rois et des chefs traditionnels de Man

institutions coutumières de résolution des litiges soient systématiquement retenues par les juges, ceux-ci s'en inspirent beaucoup et soutiennent l'activité quasi judiciaire jouée par ces autorités.

Les juges n'hésitent pas à faire appel et à se faire assister des autorités traditionnelles, bien souvent il s'agit des membres des comités villageois de gestion foncière rurale, tout au long de la procédure c'est-à-dire depuis la phase d'établissement des faits, en passant par l'enquête jusqu'au jugement.

Ces situations soulèvent beaucoup d'interrogations sur le choix du maintien de l'organisation judiciaire dans sa forme post-coloniale. Surtout que plusieurs pays d'Afrique subsaharienne ont retenu l'intégration à leur système juridictionnel des institutions coutumières de résolution des litiges et que cela fonctionne très bien³⁸⁶.

Paragraphe II- La protection des droits de propriété foncière rurale assurée par les instances internationales

Les instruments de protection internationale des droits de l'homme auxquels la Côte d'Ivoire est engagée font apparaître deux sphères de protection. D'une part la protection universelle (A) et d'autre part la protection Africaine (B). Nous verrons successivement comment celles-ci s'articulent dans une dynamique en construction en matière de droits de propriété foncière rurale.

A- La protection universelle limitée

La protection judiciaire de la propriété foncière à l'instar de celle des droits de l'homme demeure faible à l'échelle universelle, cependant différents mécanismes devant les Nations-Unies permettent une responsabilisation des États.

1- Une protection juridictionnelle universelle, un mécanisme à la marge

La dimension universelle des droits de l'homme, y compris ceux applicables à la terre comme le droit de propriété, s'appuie essentiellement sur des arsenaux juridiques relevant de la *soft law*, dans la mesure où le cadre normatif applicable à la matière est dénué de caractère contraignant. Un inventaire des différents textes à portée universelle qui reconnaissent les droits de propriété et les droits fonciers nous permet d'identifier deux textes de nature différente : on a d'une part la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme (DUDH) et d'autre part les directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale³⁸⁷.

³⁸⁶ Le Cameroun, le Burkina Faso, la République démocratique du Congo, le Bénin, la Mauritanie, le Togo, le Niger

³⁸⁷ D'autres textes abordent de manière très limitée la question, il s'agit notamment de : la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale de 1965, le Pacte

Il découle logiquement, de leur caractère non juridiquement contraignant, le fait que ces textes n'ont pas prévu d'organes judiciaires compétents pour sanctionner les violations des droits qu'ils proclament. Malgré le volontarisme de certains États et organisations internationales combiné aux plaidoyers persistants d'organisations de la société civile, aucune juridiction internationale chargée d'assurer la protection des droits de l'homme n'a encore vu le jour à ce jour. Toutefois, les juridictions internationales classiques s'inscrivent de plus en plus dans un processus d'humanisation du droit international en réalisant de manière accessoire des contrôles du respect des droits de l'homme³⁸⁸.

En effet les deux grandes juridictions internationales universelles fonctionnelles que sont la Cour Internationale de Justice (CIJ) et la Cour Pénale Internationale (CPI) ne disposent pas de compétences directes pour sanctionner les atteintes aux droits de l'homme mais c'est seulement de manière indirecte qu'elles garantissent leur préservation.

La première peut intervenir par le canal d'une saisine d'un État, résultant de la mise en œuvre de sa protection diplomatique à l'égard d'un de ses ressortissants dont il endosse la réclamation, pour un fait internationalement illicite contre un autre État³⁸⁹. La CIJ pourra dès lors procéder à l'examen des violations imputées à l'État défendeur conformément aux textes de droit international pertinents y compris les différentes conventions internationales de protection des droits de l'homme, et prononcer des réparations³⁹⁰.

La seconde, est compétente pour connaître des crimes de génocide, crimes contre l'humanité, crimes de guerre et crimes d'agressions énoncés à l'article 5 et définis aux articles 6 à 8 bis du Statut de Rome. Les sources principales et secondaires de droit applicables par cette juridiction, n'en font pas une juridiction de protection des droits de l'homme³⁹¹. Toutefois, l'article 21 alinéa 3 pose que « *l'application et l'interprétation du*

international relatif aux droits civils et politiques de 1966, le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966, la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes de 1979, la Convention des droits de l'enfant de 1989.

³⁸⁸ CABALLERO F., *La cour internationale de justice et la protection de l'individu*, Genève, Schulthess, 2015, p. 181

³⁸⁹ Cf. FORTEAU M., MIRON A., PELLET A., *Droit international public*, Paris, LGDJ, 9e éd., 2022, p. 1239

³⁹⁰ Cf. C.I.J., Arrêt du 30 novembre 2010, Ahmadou Sadio Diallo (République de Guinée c. Démocratie du Congo), Recueil des arrêts, avis consultatifs et ordonnances 2012, p. 56 <https://www.icj-cij.org/sites/default/files/case-related/103/103-20101130-JUD-01-00-FR.pdf> consulté le 7 juin 2023

³⁹¹ Art. 21 al. 1 du traité du 17 juillet 1998 portant statut de la Cour Pénale Internationale « La Cour applique :

- a) En premier lieu, le présent Statut, les éléments des crimes et le Règlement de procédure et de preuve ;
- b) En second lieu, selon qu'il convient, les traités applicables et les principes et règles du droit international, y compris les principes établis du droit international des conflits armés ;
- c) À défaut, les principes généraux du droit dégagés par la Cour à partir des lois nationales représentant les différents systèmes juridiques du monde, y compris, selon qu'il convient, les lois nationales des États sous la juridiction desquels tomberait normalement le crime, si ces principes ne sont pas incompatibles avec le présent Statut ni avec le droit international et les règles et normes internationales reconnues.

droit prévu au présent article doivent être compatibles avec les droits de l'homme internationalement reconnus ». S'il est évident, compte tenu du rôle de juridiction criminelle de la CPI, que les droits de l'homme dont elle doit tenir compte sont ceux intrinsèquement liés aux droits contre les atteintes à la vie, à la sûreté et la sécurité des personnes, la place fondamentale accordée aux victimes dans la procédure, à travers le droit à participation et le droit à réparation, conduit la Cour à mobiliser les droits de l'homme contenus aussi bien dans les textes internationaux que dans la jurisprudence des juridictions régionales de protection des droits de l'homme pour fonder l'évaluation du préjudice à réparer³⁹².

Le contrôle réalisé par ces juridictions demeure accessoire et la protection qui en résulte reste marginale, ce qui est insuffisant au développement d'une jurisprudence cohérente et solide. L'échec du droit international à aboutir à une protection juridictionnelle des droits de l'homme est plus ou moins compensé par une protection non juridictionnelle renforcée.

2- Une protection non juridictionnelle universelle renforcée

Les modalités de protection non juridictionnelle sont des instruments juridiques visant à pallier au défaut d'un pouvoir coercitif en droit international des droits de l'homme. Elles sont assurées par des organes et mécanismes de contrôle des droits de l'homme du système des Nations Unies.

La protection non juridictionnelle repose sur des mécanismes permettant aux États, Organisations Non Gouvernementales (ONG) ou aux individus de saisir un organe de supervision de la situation des droits de l'homme afin de faire examiner la situation globale ou des cas violation des droits de l'homme par un pays donné³⁹³. Bien que dépourvu de forces obligatoires, les constatations et recommandations découlant de l'examen de la situation des droits de l'homme dans un État donné, du fait de son impact politique et du retentissement international y attaché, poussent l'État à tout mettre en œuvre pour faire cesser les violations ou les réparer.

Le principal organe universel qui assure la mise en œuvre de ces mécanismes non juridictionnels est le Conseil des droits de l'homme qui est un organe intergouvernemental du système des Nations Unies. Il fut créé en 2006 par la Résolution 60/251 de l'Assemblée Générale des Nations Unies, en substitution à l'ancienne commission des droits de l'homme, afin de renforcer la promotion et la protection des droits de l'homme dans le monde. La Résolution 5/1 du 17 juin 2007 du Conseil des droits de l'homme créé différents mécanismes de contrôle de la situation des droits de l'homme parmi lesquels nous relevons comme procédés quasi juridictionnels l'Examen Périodique

³⁹² LOUNICI D., SCALIA D., « Première décisions de la cour pénale internationale relative aux victimes : état des lieux et interrogations » *Revue internationale de droit pénal*, 2005/3-4, vol. 76, p. 382

³⁹³ ROUGET D., *Le guide de la protection internationale des droits de l'homme*, Paris, Éditions la pensée sauvage, 2000, p.105

Universel (EPU) et la procédure de requête. L'un est un contrôle sur rapport tandis que l'autre est un contrôle sur plainte.

L'EPU, est comme son nom l'indique un examen cyclique³⁹⁴ de la situation des droits de l'homme dans chaque État. Il permet de faire une évaluation de la manière dont chacun des États membres de l'ONU s'acquitte de ses obligations et engagements relativement aux droits de l'homme³⁹⁵. Il s'agit d'un contrôle sur rapport basé sur l'analyse de trois documents qui permettent de s'imprégner avec clarté de la situation des droits de l'homme dans le pays examiné: un rapport national préparé par l'État examiné à la suite d'une vaste consultation de tous les acteurs concernés par la question des droits de l'homme (institutions nationales de défense des droits de l'homme, société civile) ; une compilation des informations et des recommandations figurant dans les rapports des organes de suivi des traités, des procédures spéciales et d'autres organes de l'ONU établie par le Haut-commissariat des nations unies aux droits de l'homme (HCDH) ; un résumé des renseignements crédibles et fiables émanant de la société civile préparé par le HCDH. Il consiste en un dialogue interactif au sein du groupe de travail entre l'État examiné, les États membres du conseil et les États observateurs³⁹⁶. A la fin des échanges, un rapport, résumant la présentation de l'État examiné, les questions soulevées, les réponses de l'État examiné et la liste de toutes les recommandations, est établi. L'État examiné peut indiquer les recommandations qu'il approuve, celles qu'il désapprouve et celles qu'il souhaite étudier de manière approfondie. Le rapport final est présenté pour adoption par le groupe de travail dans les 48 heures suivant la conclusion du dialogue avant transmission au conseil des droits de l'homme pour examen et adoption à sa prochaine session ordinaire³⁹⁷. La qualité de l'EPU réside dans l'existence d'un contrôle a posteriori de la mise en œuvre des résultats par l'État examiné, en cela que ce dernier dispose d'une période moyenne de quatre ans pour les mettre en œuvre. L'évaluation de cette mise en œuvre est faite à la prochaine session. De plus un État réputé non coopératif avec le mécanisme peut être sanctionné en devenant non éligible au Conseil des droits de l'homme.

Concernant la situation des droits de l'homme en Côte d'Ivoire, elle a été traitée trois fois dans le cadre de l'examen périodique universel. Le premier examen est intervenu en décembre 2009, le second en avril 2014 et le dernier en date au mois de mai de l'année 2019. Si des problématiques importantes des droits de l'homme qui se posent dans le pays ont été abordées, les problématiques liées à la propriété foncière n'ont pas

³⁹⁴ Un cycle d'examen est une période de 4 ans et demi au cours de laquelle 14 sessions sont organisées pour examiner chacun des 193 États membre de l'ONU. Trois sessions de deux semaines chacune sont réalisées par an. Quatorze (14) pays sont examinés par session, ce qui aboutit à un total de 42 pays évalués par an.

³⁹⁵ Cf. déc. 5-e de la résolution A/RES/60/251 adoptée par l'Assemblée Générale de Nations Unies le 8 mai 2006

³⁹⁶ Amnesty international, « Question et Réponses sur l'examen périodique universel (EPU) du conseil des droits de l'homme », novembre 2013, p.1 <https://www.amnesty.org/fr/wp-content/uploads/sites/8/2021/06/ior410252013fr.pdf> consulté le 19 juin 2023

³⁹⁷ Cf. Ibid. p. 4

curieusement retenues l'attention des experts alors que ce sujet porte les germes d'atteintes aux droits humains et de violences potentielles³⁹⁸.

La procédure de requête du conseil des droits de l'homme est un mécanisme au travers duquel des personnes, des groupes ou des organisations non gouvernementales victimes de violations des droits de l'homme ou en ayant une connaissance directe et fiable peuvent soumettre une requête au conseil aux fins de porter à sa connaissance de tels faits³⁹⁹. Les communications qui remplissent les critères de recevabilité⁴⁰⁰ et jugées dignes de foi sont transmises à l'État intéressé pour qu'il fasse part de ses observations sur les violations alléguées. L'examen de la plainte se fait de manière confidentielle⁴⁰¹ de sorte à renforcer la coopération de l'État concerné.

S'agissant des mécanismes de protection universelle non juridictionnelle, elle concerne les procédures qui permettent de réaliser des études qui dressent la situation des droits de l'homme, fournissent des avis et conseils en vue de l'amélioration de la situation

³⁹⁸ Lors de l'examen de 2009, Ni le droit de propriété, ni les questions d'accès au foncier n'ont été abordés lors de cet examen. Dans le cadre de l'examen intervenu en 2014, le rapport national de l'État A/HRC/WG.6/19/CIV/1, a rappelé que les atteintes au droit de propriété pris de manière générale constituaient les violations les plus importantes enregistrées pendant la crise post-électorale. La question de la propriété foncière, a été évoquée subrepticement au chapitre XI intitulé : Priorités, initiatives et engagements. Dans le paragraphe A. 3 de ce chapitre l'État ivoirien s'est engagé à « *faciliter l'accès des femmes au crédit et à la terre* ». Relativement à l'examen de 2019, la problématique de la propriété foncière a aussi été un peu abordée dans le tableau des recommandations de l'EPU qui dresse l'état de mise en œuvre des mesures ou des actions entreprises. L'État a rappelé la mise en œuvre Programme d'Appui au renforcement de l'inclusion et de la cohésion sociale qui vise la sécurisation du foncier rural à travers la délimitation de territoires de villages. Il a aussi évoqué, dans le cadre des mécanismes de réinsertion des réfugiés retournés volontairement, le règlement définitif de 1267 sur 1825 dossiers d'occupation arbitraire de propriété privée. Voir A/HRC/WG.6/33/CIV/1. Au titre des recommandations formulées par les autres États, la Bolivie a demandé à la Côte d'Ivoire de poursuivre le programme de renforcement de l'inclusion et de la cohésion sociale en vue de garantir la sécurité d'occupation des terres dans une perspective de prise en compte des questions de genre.

³⁹⁹ Cf. <https://www.ohchr.org/fr/hr-bodies/hrc/complaint-procedure/hrc-complaint-procedure-index> consulté le 20 juin 2023

⁴⁰⁰ Conformément à l'article 87 de la résolution 5/1 du conseil des droits de l'homme, les critères de recevabilité d'une plainte sont : elle ne doit pas avoir de motivation manifestement politiques et que son objet soit compatible avec la Charte des Nations Unies, la Déclaration universelle des droits de l'homme et d'autres instruments applicables relatifs au droit des droits de l'homme ; elle doit décrire factuellement les violations présumées y compris les droits violés ; elle doit émaner d'une personne/groupe agissant de bonne foi, n'ayant pas de motivation politique contraire à la charte des NU, disposant d'informations et connaissance directe et fiable des violations accompagnée de preuves ; elle ne doit pas être rédigée en des termes insultants et ne doit pas être exclusivement basée sur des reportages des médias ; elle ne doit pas renvoyer à une situation qui semble révéler un ensemble de violations flagrantes des droits de l'homme attestées par des éléments dignes de foi, mais qui est déjà traitée dans le cadre d'une procédure spéciale d'un organe conventionnel ou d'autres procédures de plainte relatives aux droits de l'homme de l'Organisation des Nations Unies ou de procédures régionales similaires ; elle doit se faire suite à l'épuisement des voies de recours internes, à moins qu'il n'apparaisse que ces recours seraient inefficaces ou d'une durée excessivement longue.

⁴⁰¹ En cas de non coopération manifeste et sans équivoque de la part de l'État intéressé, le conseil pourra examiner la situation en séance publique comme ce fut le cas pour l'Erythrée voir en cela CDH résolution 21/1 sur la situation des droits de l'homme en Erythrée (2012)

des droits de l'homme et de la valorisation des bonnes pratiques des États⁴⁰². Cette protection universelle ne se limite donc pas à l'ONU, du moins pour les droits fonciers, elle se fait également devant les institutions spécialisées liées aux nations unies et qui interviennent sur questions en lien avec les droits humains attachés à la terre à l'instar de la FAO. Nous pouvons ainsi relever : les mécanismes d'experts subsidiaires du Conseil des droits de l'homme⁴⁰³, les groupes de travail⁴⁰⁴, et les rapporteurs spéciaux.

B- Une protection supranationale Africaine encore à construire

La protection Africaine des droits humains en lien avec le foncier s'effectue aussi bien au niveau régional qu'au niveau sous-régional. Mais si dans les deux environnements géographiques, l'intégration des droits humains devient une réalité de plus en plus marquée, la référence explicite aux questions foncières demeure encore très timide, voire absente

1- Une protection régionale à renforcer

L'Union Africaine s'est positionnée depuis quelques années comme un acteur majeur de la protection des droits de l'homme, en se dotant progressivement de moyens normatifs et institutionnels pour la préservation des droits consubstantiels à la vie humaine. La protection normative s'est construite autour de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples (CADHP) adoptée le 27 juin 1981 et entrée en vigueur le 21 octobre 1986 dans le cadre de l'Organisation de l'Unité Africaine (OUA) avant son remplacement par l'Union Africaine (UA) le 26 mai 2001. La CADHP est, contrairement à la DUDH, une convention internationale, qui impose des obligations juridiques aux États. Elle a été renforcée avec plusieurs protocoles additionnels qui sont rattachés à la charte. La protection institutionnelle est assurée par deux structures, l'une politique et l'autre juridictionnelle. La première est la Commission Africaine des Droits de l'Homme

⁴⁰² « Le Comité d'experts des Nations Unies sur la gestion de l'information géospatiale à l'échelle mondiale, lors de sa huitième session en août 2018, a encouragé son Groupe d'experts subordonné sur la gestion et l'administration des biens fonciers (Groupe d'experts) à poursuivre son plaidoyer ainsi que sa sensibilisation aux mérites et aux avantages de systèmes d'administration et de gestion des biens fonciers efficaces et efficients, et à formuler des orientations politiques globales auxquelles les États Membres pourraient se référer. À cet égard, le Groupe d'experts a examiné et inclus tous les concepts et approches existants et appropriés, approuvés à l'échelle mondiale, afin d'établir des relations efficaces et efficientes entre les personnes et les biens fonciers ; documenter, enregistrer et reconnaître les relations entre les personnes et les biens fonciers, sous toutes leurs formes, afin de garantir les droits fonciers et de propriété pour tous ».

⁴⁰³ Il s'agit du Mécanisme des Experts sur les Droits de Peuples Autochtones (MEDPA), du Mécanisme d'Experts Chargés de la question du Droit au Développement (MEDD), du forum social

⁴⁰⁴ Le conseil des droits de l'homme a établi différents groupes de travail dont les plus pertinents relativement au traitement de la question foncière rurale sont : le groupe de travail sur le droit au développement, le groupe de travail intergouvernemental à composition non limitée chargé de négocier un projet de déclaration des Nations Unies sur les droits des paysans et autres personnes vivant dans les zones rurales

et des Peuples créée par la charte⁴⁰⁵ et entrée en fonction le 2 novembre 1987. Elle est un mécanisme de contrôle non juridictionnel de celle-ci, chargée de protéger et promouvoir les droits de l'homme sur le continent africain. La seconde est la Cour Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples créée par le protocole relatif à la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples portant création d'une Cour Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples adopté à Ouagadougou le 10 juin 1998 et entré en vigueur le 25 janvier 2004 soit 30 jour après le dépôt du 15^e instrument de ratification. Elle est chargée de compléter les fonctions de protection que la Charte a conféré à la commission⁴⁰⁶ et demeure encore à ce jour⁴⁰⁷ l'institution judiciaire chargée de juger du respect, par un État partie, de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples et de tout autre instrument relatif à la protection des droits de l'homme ratifié par cet État.

Alors qu'on voit à travers les éléments qui précèdent que les droits de l'homme bénéficient d'une solide protection en Afrique, la même position ne peut pas être tenue en abordant le point lié au droit de propriété, du fait de la formulation imprécise et non impérative de l'article qui garantit ce droit. La CADHP dispose en son article 14 que « *le droit de propriété est garanti. Il ne peut y être porté atteinte que par nécessité publique ou dans l'intérêt général de la collectivité, ce conformément aux dispositions des lois appropriées* ». Cette disposition appelle à quelques observations sur la voie empruntée par la CADHP pour la consécration du droit de propriété. D'abord, la formulation consacre la garantie du droit de propriété⁴⁰⁸ sans explicitement préciser les bénéficiaires comme l'a fait la DUDH. Cependant, on peut être amené à raisonner par syllogisme en déduisant les bénéficiaires des catégories ciblées par la charte elle-même. En effet, le chapitre premier de la première partie de la charte réalise une distinction entre les droits individuels (art. 1^{er} à art. 18) et les droits des peuples (art. 19 à art. 24). On peut donc aboutir à une conclusion selon laquelle la reconnaissance du droit de propriété et sa protection sont valables uniquement pour les individus. Toutefois, la Cour fait une interprétation selon laquelle ce droit « *peut aussi s'appliquer aux groupes et communautés* »⁴⁰⁹ Cela s'inscrit dans la même lignée que l'alinéa 1 de l'article 17 de la DUDH. Ensuite, concernant les restrictions appliquées à ce droit, la charte fait un deux en un, en combinant les deux principaux moyens de légitimation de l'action des pouvoirs

⁴⁰⁵ Cf. Art. 30 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples, « Il est créé auprès de l'Organisation de l'Unité Africaine une Commission Africaine des droits de l'Homme et des Peuples ci-dessous dénommée chargée de promouvoir les droits de l'homme et des peuples et d'assurer leur protection en Afrique »

⁴⁰⁶ Cf. Art. 1^{er} du protocole relatif à la charte africaine des droits de l'homme et des peuples portant création d'une cour africaine des droits de l'homme et des peuples

⁴⁰⁷ Conformément au protocole de Sharm El-Sheikh du 1^{er} juillet 2008, portant statut de la Cour Africaine de Justice et des Droits de l'Homme, la Cour Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples doit disparaître dans une sorte de fusion avec la Cour de Justice de l'Union Africaine pour faire place à une cour de justice unique dénommé Cour Africaine de Justice et des droits de l'homme.

⁴⁰⁸ Selon la Cour le droit de propriété dont il est question dans la charte comporte le droit d'user de a chose qui en fait l'objet du droit (usus), le droit de jouir de ses fruits (fructus) et le droit d'en disposer (abusus), voir en cela Décision Ajavon c. Bénin (fond), 2019, in KIOKO B., ACHOUR B., MATUSSE A., et al., *recueil de jurisprudence de la cour africaine*, Pretoria, PULP, Vol. 3, 2021, p.188

⁴⁰⁹ Cf. Décision CADHP c. Kenya (fond), 2017 in KIOKO B., ACHOUR B., MATUSSE A., et al., *recueil de jurisprudence de la cour africaine*, Pretoria, PULP, Vol. 2, 2019, p.

publics que sont la nécessité publique et l'intérêt général sans leur assigner la condition d'indemnisation juste et préalable. L'absence de ce paravent contre l'inviolabilité, alors que le champ des impératifs publics a été élargie, a un effet fragilisant sur la force du droit de propriété. Enfin, le renvoi aux législations nationales pour l'encadrement de ces restrictions, fait perdre à la charte son rôle de cadre de convergence des législations nationales. Ainsi la liberté laissée aux États pour encadrer légalement la limitation du droit de propriété peut avoir un effet préjudiciable sur la construction d'une jurisprudence claire et cohérente relativement à la protection du droit de propriété parce que les systèmes politiques et juridiques dans les États africains et leur conception de la propriété sont très différents d'un pays à l'autre. Les États étant par principe les principaux bourreaux du droit de propriété, le fait pour la charte de s'abstenir de borner les limitations que pourraient faire peser ceux-ci sur le droit de propriété et en même temps leur confier cette tâche, revient à confier la protection de l'agneau au loup.

Cette formulation, ôte aux institutions de contrôle de l'application et du respect de la charte, surtout la Cour Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples, les leviers d'un contrôle efficace du respect par les États du droit de propriété afin de pouvoir condamner les États qui violent les droits fonciers. Connaissant la propension des États Africains à monopoliser la propriété de la terre et la tendance des dirigeants à adopter des législations nationales qui favorisent des investissements étrangers et la prise de contrôle de grandes étendues foncières par des acteurs économiques internationaux, il est regrettable que la cour soit autant démunie.

2- Une protection sous régionale plus audacieuse

La Côte d'Ivoire est située dans la sous-région ouest de l'Afrique qui, à l'instar des autres sous-régions du continent dispose d'institutions d'intégration communautaire⁴¹⁰ dont certaines transcendent les espaces sous régionaux⁴¹¹. La Communauté Economique des États de l'Afrique de l'Ouest (CEDEAO) et L'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA) en sont les principales organisations communautaires dont elle est membre. En tant qu'organisations économiques, il n'est pas étonnant que les principaux objectifs poursuivis soient en lien avec le fait de « *promouvoir la coopération et le développement dans tous les domaines de l'activité économique* » et de « *renforcer la compétitivité économique et financière* » des États membres⁴¹². Cependant, la prise en considération de la Charte Africaine des

⁴¹⁰ Afrique Australe : Communauté de développement de l'Afrique Australe (SADC) ; Afrique Centrale : Communauté Economique des États d'Afrique Centrale (CEEAC) ; Afrique de l'Est : Communauté de l'Afrique de l'Est (EAC) et Autorité Intergouvernementale pour le Développement (IGAD) ; Maghreb : l'Union du Maghreb Arabe (UMA), Afrique de l'Ouest : Communauté Economique des États de l'Afrique de l'Ouest (CEDEAO) et l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA).

⁴¹¹ La Communauté des États Sahélo Sahéliens (CEN-SAD), Le marché Commun de l'Afrique Orientale et Australe (COMESA), l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) etc.

⁴¹² Cf. Art. 2 al.1 du traité de la Communauté Economique des États d'Afrique de l'Ouest et Art. 4.a du traité de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine

Droits de l'Homme et des Peuples et le vœu de passer d'une intégration des États à une intégration des peuples⁴¹³, a poussé ces organisations à accorder une place de plus en plus importante à la protection des droits de l'homme contre les atteintes que pourraient y porter les États.

La CEDEAO a adopté une démarche progressive pour entériner les droits de l'homme. Alors que le traité constitutif de 1975 ne faisait aucune mention de ceux-ci, il faut attendre le début des années 1990 pour observer le début de cette nouvelle ère de prise en compte des droits fondamentaux. La première évolution intervient avec la déclaration de principes politiques de la CEDEAO⁴¹⁴, elle se consolide, par la révision du traité fondateur opérée en 1993, avec l'insertion des droits de l'homme aussi bien dans le préambule⁴¹⁵ que dans les dispositions⁴¹⁶, elle est définitivement scellée avec le protocole supplémentaire A/SP.1/01/05 qui révisé le protocole A-P2-7-91 relatif à la cour de justice dont d'une part l'article 9 donne compétence à la cour pour « *connaître des cas de violation des droits de l'homme dans tout État membre* » et d'autre part l'article 10.d) sur personnes habilitées à saisir la cour qui donne compétence pour saisir la cour à « *toute personne victime de violations des droits de l'homme* » ; Mais aussi avec la jurisprudence de la juridiction communautaire qui fait une interprétation, de l'article 4 (g) du traité révisé de 1993, selon laquelle la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples intégrée au droit applicable devant la cour⁴¹⁷. Mais il est important de souligner que la référence explicite à la propriété foncière rurale n'apparaît pas.

L'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA) s'est, dès sa création, assignée à prendre en compte et à respecter les droits de l'homme. Cette position ressort explicitement de l'article 3 « *L'Union respecte dans son action les droits fondamentaux énoncés dans la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 et la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples de 1981* ». Cependant contrairement à la CEDEAO, les textes qui posent les règles d'organisation et de

⁴¹³ Cf. CEDEAO, vision 2050 de la CEDEAO « la CEDEAO des peuples : paix et sécurité pour tous, juin 2022, p. 44, https://ecowas.int/wp-content/uploads/2022/09/Vision2050_FR_Web.pdf consulté le 22 juin 2023

⁴¹⁴ Outre le préambule de cette déclaration qui évoque la détermination de la communauté à promouvoir la démocratie sur la base du pluralisme politique et des droits de l'homme, l'article 4 consacre « *Nous nous engageons à promouvoir et à encourager la jouissance pleine et entière par toutes nos population, de leurs droits fondamentaux, notamment leurs droits politiques, économiques, sociaux, culturels et autres, inhérents à la dignité de la personne humaine et essentiels à son développement libre et progressif* ».

⁴¹⁵ « *AYANT A L'ESPRIT la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples et la Déclaration de Principes politiques de la Communauté Economique des États de l'Afrique de l'Ouest adoptée par la Quatorzième Session ordinaire de la Conférence des Chefs d'État et de Gouvernement le 6 juillet 1991 à Abuja* »

⁴¹⁶ « *LES HAUTES PARTIES CONTRACTANTES, dans la poursuite des objectifs énoncés à l'Article 3 du présent Traité affirment et déclarent solennellement leur adhésion aux principes fondamentaux suivants : (...) (g) Respect, promotion et protection des droits de l'homme et des peuples conformément aux dispositions de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples ;* »

⁴¹⁷ Cf. FIDH, *La Cour des Droits de l'Homme et des Peuples, vers la Cour Africaine de Justice et des Droits de l'Homme*, Avril 2010, p.37, <https://www.fidh.org/IMG/pdf/GuideCourAfricaine.pdf> consulté le 23 juin 2023

fonctionnement de la Cour de justice de l'Union, ne lui prescrivent pas une compétence expresse en matière de droits de l'homme et ne permettent pas non plus la saisine de la Cour par les personnes physiques ou morales de droit privé. Ainsi, il échoit à la cour de veiller au « respect du droit quant à l'interprétation et à l'application du traité de l'union ⁴¹⁸», Toutefois, compte tenu de l'assignation de l'Union, par le traité, au respect de la Charte Africaine et de la DUDH, la cour se retrouve implicitement en mesure de connaître « *sur recours de la commission ou de tout État membre des manquements des États membres aux obligations qui leur incombent en vertu du traité de l'Union* ⁴¹⁹». Ces obligations peuvent aussi concerner les droits de l'homme conformément aux dispositions des deux textes de protection des droits de l'homme cités dans le traité de l'union.

On se rend compte que les deux organisations communautaires et leurs cours de justice s'inscrivent dans une dynamique audacieuse de protection des droits de l'homme en recourant aux instruments empruntés à l'ordre juridique international ou Africain pour combler le défaut d'un répertoire propre⁴²⁰. Mais, de ces deux organisations, la CEDEAO reste l'organisation qui a activé tous les leviers pour assurer une protection efficiente, efficace et surtout concrète des droits fondamentaux⁴²¹, tandis que l'UEMOA se limite à une forme de déclaration d'intention avec une approche plus abstraite. Les populations ouest africaines ont ainsi une inclination de plus en plus grande à engager la responsabilité des Etats devant la Cour de justice de la CEDEAO.

Dans le cas ivoirien, les habitants de la communauté de Similimi ont, en 2021, porté plainte contre l'Etat de Côte d'Ivoire afin que sa responsabilité soit établie et qu'il soit sanctionné pour les pertes de terres, la destruction de l'environnement naturel qu'ils ont subi à cause des activités de la Société Minière Bondoukou Manganèse (BMSA), filiale de la société indienne Dharni Sampda⁴²².

Conclusion du chapitre 2

En conclusion, concernant le droit de propriété qui est le fondement du système économique libéral, les traités qui organisent ces communautés économiques régionales garantissent bien ce droit en instituant un système de protection contre les mesures

⁴¹⁸ Art. 1^{er} du protocole additionnel n°1 relatif aux organes de contrôle de l'UEMOA

⁴¹⁹ Art. 5 du protocole additionnel n°1 relatif aux organes de contrôle de l'UEMOA

⁴²⁰ Cf. DIOUF M., « La Cour de justice de l'UEMOA et la protection des droits de l'homme dans l'Union Économique et Monétaire Ouest-Africaine », *Extrait du discours de rentrée judiciaire de la cour de justice de l'UEMOA*, du 20 novembre 2019, <https://Étatdedroitafrique.org/la-cour-de-justice-de-luemoa-et-la-protection-des-droits-de-lhomme-dans-lunion-economique-et-monetaire-ouest-africaine-uemoa/>

⁴²¹ On peut évoquer à ce sujet le principe selon lequel le non-épuisement des voies de recours devant les juridictions internes ne constitue pas une condition de recevabilité des cas de violations des droits de l'homme devant la Cour de Justice de la CEDEAO, voir sur ce point Arrêt de la Cour de Justice de la CEDEAO, Affaire Dame Hadidjatou Mani Koraou contre République du Niger, Arrêt n° ECW/CCJ/JUD/06/08 du 27 octobre 2008.

⁴²² Cf. CIYOW Y., « « La mine aurait dû nous donner la richesse, elle nous a apporté la misère » : en Côte d'Ivoire, un village contre l'Etat », *Le Monde Afrique*, publié le 3 juin 2021, https://www.lemonde.fr/afrique/article/2021/06/03/la-mine-aurait-du-nous-donner-la-richeesse-elle-nous-a-apporte-la-misere-en-cote-d-ivoire-un-village-contre-l-etat_6082726_3212.html

arbitraires que pourraient prendre les Etats-membres. Cependant, on peut faire le constat d'une fragilité du système de protection de la propriété sur le volet foncier rural, du fait de la rareté des affaires dont ces juridictions ont à connaître, ce qui est une lacune tout à fait dommageable compte tenu de l'importance de la ruralité sur le continent africain.

Conclusion du titre 2 et de la première partie

La construction de la démarche de protection de la propriété foncière rurale autour de deux modalités que sont d'une part les titres juridiques et d'autre part les institutions administratives et juridictionnelles renferme une pertinence processuelle d'un point de vue strictement juridique. Mais, sur ce volet, il faudrait que ces modalités ne soient pas défailtantes. Or comme nos analyses ont pu le démontrer, les titres juridiques et les institutions de protection de la propriété foncière rurale présentent un certain nombre de fragilités, que nous avons décrites dans cette première partie, ne permettent pas d'assurer une véritable sécurité juridique. Des éléments d'ordre procéduraux et matériels ne sont pas encore effectifs. Cette insécurité juridique qui s'exprime dans la reconnaissance et dans le système de protection de la propriété foncière rurale est à l'origine des nombreux conflits qu'a connus la Côte d'Ivoire depuis les années 90. Cette analyse fera l'objet des développements qui vont suivre dans la deuxième partie.

Partie II. Une protection renforcée et effective des droits fonciers, un vecteur de pacification en Côte d'Ivoire

L'approche de la question foncière par l'État de Côte d'Ivoire paraît avoir pour fondement la seule théorie économique des droits de propriété privée⁴²³. Elle vise à inciter à une sortie de la gouvernance coutumière des terres pour les faire entrer pleinement dans une économie de marché qui serait soi-disant bénéfique à tous mais, surtout, très rentable pour les caisses de l'État. En effet, les transactions qui pourront être réalisées dans cette configuration seront à même de générer des revenus importants, qui jusqu'ici échappent à l'État du fait du caractère informel de la gestion des terres rurales et des échanges qui y ont recours. L'État pourra ainsi capter les différents frais d'enregistrement, de publicité foncière, de timbre applicable aux différentes mutations portant sur les biens fonciers qui viendront compléter les traditionnels impôts fonciers et impôts sur la plus-value des opérations immobilières. Mais au regard des perspectives favorables pour les finances publiques et de la conception de l'économiste péruvien Hernando DE SOTO selon laquelle, l'accès à la propriété privée est source d'enrichissement des populations pauvres par l'obtention de crédits hypothécaires⁴²⁴. Ceux-ci ne doivent pas occulter les risques qui pèsent sur les droits fondamentaux des tenanciers de terres rurales qui en dépendent pour leur subsistance et sur la paix sociale.

Les propos, d'Olivier de SCHUTTER, auxquels nous souscrivons largement, sont sur ce sujet très pertinents et viennent en contrepoint de la vision précédente. Selon ce dernier, les titres individuels de propriété et la création d'un marché pour les droits fonciers peuvent ne pas constituer la meilleure manière d'atteindre la sécurité de l'exploitation des terres⁴²⁵. En effet, « *Des droits fonciers inadaptés et non sécurisés augmentent la vulnérabilité, la faim et la pauvreté et peuvent conduire à des conflits et à des dégradations environnementales* »⁴²⁶. Dans une société post-conflits, la consolidation de la paix et le respect des principes démocratiques et des droits humains sont interdépendants. Et il est essentiel de tenir compte de tout l'éventail des droits de l'homme par essence indivisibles, que reconnaît la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et tous les textes qui en découlent⁴²⁷. Toutes les politiques visant la pérennisation de la paix doivent intégrer ces liens étroits. Dans une telle société, à l'instar de la Côte d'Ivoire qui en constitue une illustration parfaite, parce que l'économie repose de surcroît sur l'exploitation de la terre, l'extinction des conflits fonciers et la recherche d'une paix durable, ne doit pas se borner à une sécurisation de la propriété foncière rurale à travers une procédure superficielle d'enregistrement des droits et de titrisation. Elle doit aller au-delà et adopter une stratégie à visée plus large, mue par le dessein de maintenir et de préserver la paix.

⁴²³ Cf. KOUAME G., « comment formaliser et sécuriser les droits sur les terres rurales en Côte d'Ivoire ? », *Revue juridique de Côte d'Ivoire*, n°02, octobre 2017., p. 107

⁴²⁴ DE SOTO H., *Le mystère du capital : pourquoi le capitalisme triomphe en occident et échoue partout ailleurs*, Flammarion, 2005, 302 p.

⁴²⁵ DE SCHUTTER O., « Le droit à l'alimentation », *Rapport du rapporteur spécial sur le droit à l'alimentation présenté à la 65e assemblée générale des Nations-Unies A/65/281*, 2010, p. 2

⁴²⁶ FAO, « Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers, applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale », 2012, p. v

⁴²⁷ REDOR-FICHOT M-J., « L'indivisibilité des droits de l'homme », *Cahiers de la Recherche sur les Droits Fondamentaux*, n°7, 2009, p. 76

Pour relever ce défi de pacification en profondeur de la Côte d'Ivoire, il est essentiel de prendre en compte les droits humains intrinsèquement liés aux droits fonciers ruraux, ce qui impose d'agir sur plusieurs champs : lutter contre les discriminations dans l'accès aux biens fonciers, protéger les droits des populations vulnérables et marginalisées, empêcher les expulsions arbitraires, garantir la consultation et la participation des populations susceptibles d'être affectées dans les processus d'élaboration de normes foncières, stopper le phénomène d'exode rural massif et l'émigration.

Avant d'aborder les solutions que nous proposons pour renforcer la sécurisation foncière rurale en vue d'en faire un instrument pertinent de la paix (titre 2), nous tenterons préalablement d'identifier les tensions socio-politiques spécifiquement générées par les situations d'insécurité de la propriété foncière rurale (titre 1).

Titre I - L'insécurité de la propriété foncière rurale, comme élément explicatif des tensions socio-politiques

Le foncier rural renferme une dimension socio-politique et environnementale très forte. Sa fragilité et les perturbations qu'il subit renforce les défaillances du système de sécurisation des titres fonciers. Deux facteurs principaux se conjuguent : le processus de prédation d'une part (Chapitre 1) et les pratiques attentatoires à la sécurité juridique des titulaires des droits de propriété foncière (Chapitre 2).

Chapitre I : La protection de la propriété foncière rurale contre les mécanismes de prédation

Les mécanismes de prédation qui entraînent une dépossession des propriétaires historiques au profit de nouveaux occupants n'est pas un phénomène marginal en Côte d'Ivoire. Bien au contraire, ce processus qui a concerné un nombre de propriétés tout à fait considérable, n'a cessé de s'amplifier ces dernières années. L'identification des causes de ce phénomène qui accentue le climat d'insécurité des titres fonciers dans le monde rural ne peut s'inscrire dans un schéma simplifié, tant sont imbriqués de multiples facteurs explicatifs. Les uns sont la conséquence des mouvements de population dans un contexte de dérèglement climatique (Section 1) les autres proviennent d'une recherche de terres fertiles et adaptées aux contraintes de la logique productiviste, ce qui favorise les stratégies d'accaparement (Section 2).

Section I : L'impact des mouvements de population sur la sécurité foncière rurale

Les experts sur les questions socio-politique et foncière ivoirienne, considèrent quasi unanimement que les problèmes fonciers sont une des sources des différents conflits qu'a connus la Côte d'Ivoire dans son histoire récente. En effet, un climat d'insécurité engendre un cycle de violence en raison du sentiment d'injustice, de frustrations et de spirales grandissantes de la vulnérabilité.

Mais si l'insécurité foncière rurale trouve un premier cadre d'explication dans le diagnostic fondé sur les logiques juridiques processuelles et organisationnelles, il est possible de pousser plus loin l'analyse en ouvrant le champ de la réflexion aux dimensions socio-politiques. C'est notamment à travers l'étude des phénomènes migratoires (Paragraphe I) et des changements climatiques qui affectent profondément les équilibres sociaux et territoriaux que l'on peut établir le lien entre l'insécurité des titres fonciers et les conflits récurrents qui ont affectés la Côte d'Ivoire depuis une vingtaine d'années (Paragraphe II).

Paragraphe I : Immigration et émigration, causes et conséquences de conflits

Les migrations constituent un phénomène majeur de l'histoire de l'humanité. Elles bouleversent et reconfigurent les dynamiques sociales, puis engendrent un certain nombre de conflits. Il s'agit d'un mouvement de populations qui partent d'un point A vers un point B en vue d'une installation géographique. Cette définition fait ressortir deux dynamiques : d'une part, la dynamique de départ, lorsque des populations quittent un endroit donné qu'on qualifie d'émigration et d'autre part, la dynamique d'arrivée, lorsque les populations s'installent en un nouveau lieu, ce qu'on appelle immigration⁴²⁸.

⁴²⁸Cf. <https://www.iom.int/fr/termes-clés-de-la-migration> consulté le 30 septembre 2023

Les migrations présentent différentes caractéristiques mais la distinction la plus notable qui est établie concerne la différence entre les migrations internationales et les migrations internes. Le point de démarcation entre ces deux notions concerne le franchissement ou non d'une frontière dans le mouvement des populations, du point de départ vers le point d'installation.

En ce qui concerne les migrations liées aux problèmes fonciers en Côte d'Ivoire, on peut observer une juxtaposition des deux formes de migrations combinées aux deux dynamiques de flux et de reflux : coexiste en effet la présence d'une immigration foncière vers les zones rurales (A) et d'une émigration de ces zones vers d'autres lieux (B).

A- L'immigration foncière vers les zones rurales, un phénomène permanent

1- Les raisons liées au modèle d'agriculture productiviste

La Côte d'Ivoire se définit comme le « *pays de l'hospitalité* » et « *la patrie de la vraie fraternité* », pour reprendre les termes de l'hymne national de ce pays, qui a été et continue d'être une terre d'accueil pour les ressortissants des autres Etats de l'Afrique de l'Ouest et même au-delà. La Côte d'Ivoire est une terre d'immigration. Cette réalité qui est inculquée aux élèves dès l'école primaire, résulte du fait que les principaux groupes ethniques nationaux sont issus de mouvements migratoires qui se sont installés par vagues successives à partir du XIV^e siècle⁴²⁹.

Depuis l'indépendance de la Côte d'Ivoire, différents textes juridiques et décisions politiques ont favorisé l'immigration en Côte d'Ivoire de ressortissants étrangers. Des millions de ressortissants des pays voisins ont profité d'une politique attractive de valorisation de la main d'œuvre étrangère en vue du développement économique de la Côte d'Ivoire. Selon le dernier recensement général de la population réalisé en 2021, plus de 22%, soit près d'un quart, de la population est constituée d'étrangers⁴³⁰. Cette immigration transfrontalière, principalement économique, a permis le développement de plusieurs secteurs de l'économie ivoirienne, à tel point que certains observateurs institutionnels y ont vu une mainmise des immigrés sur certains secteurs d'activités, tels que le commerce, le transport, les entreprises agroindustrielles, la boucherie etc.⁴³¹.

⁴²⁹ BROU K., CHARBIT Y., « La politique migratoire de la Côte d'Ivoire », *Revue Européenne des Migrations Internationales*, Vol. 10, n° 3, 1994, p. 35. Voir également BEAUCHEMIN C., « Les migrations et l'effritement du modèle ivoirien : chronique d'une guerre annoncée ? » *Critique internationale*, n° 28, juillet-septembre 2005, p. 22

⁴³⁰ Cf. Institut National de la statistique, Recensement Général de la Population et de l'habitat de 2021 Résultats globaux, Octobre 2022, p. 43

<https://www.ins.ci/RGPH2021/RESULTATS%20DEFINITIFS%20SRP21.pdf> consulté le 30 septembre 2023

⁴³¹ Cf. Rapport du Conseil Economique et Social, « Immigration en Côte d'Ivoire, le seuil du tolérable est dépassé », *Politique Africaine*, n° 78, 2000, p. 72, Karthala, <https://www.cairn.info/revue-politique-africaine-2000-2-page-70.htm> consulté le 10 juillet 2023

L'agriculture n'est pas restée à l'écart du mouvement ; elle a été un des principaux points de convergence des migrants en vue du renforcement des capacités de productions des matières premières agricoles comme le Café, le Cacao, le palmier à huile, l'hévéa etc.

Le protocole *Pour la libre circulation des personnes, le droit de résidence et d'établissement* institué par la CEDEAO qui a été adopté en 1979⁴³² va constituer une base juridique solide à ces mouvements de populations au sein de l'espace communautaire. Cependant, son application dans l'espace CEDEAO en général et en Côte d'Ivoire en particulier va rencontrer de nombreux obstacles.

D'abord, la loi n°90-437 du 29 mai 1990 relative à l'entrée et au séjour des étrangers en Côte d'Ivoire, adoptée en urgence sous l'impulsion du gouvernement du Premier Ministre Alassane Ouattara, va conditionner le maintien en Côte d'Ivoire, des étrangers de plus de 16 ans, au-delà de trois mois, à la condition d'obtenir par l'autorité publique, une carte de séjour dont le coût était prohibitif.

Ensuite, on ne peut ignorer la politique fondée sur le concept d'ivoirité mise en œuvre par le pouvoir du Président Henri Konan Bédié qui a gouverné la Côte d'Ivoire du 7 décembre 1993 au 24 décembre 1999.

Enfin les discours nationalistes et le repli identitaire amorcé par le pouvoir du Président Laurent Gbagbo, à la suite de la rébellion de 2002, se sont focalisés sur les pays frontaliers du nord, principaux pourvoyeurs de migrants et désignés comme parrains des groupes rebelles.

Malgré la fin des dispositifs d'incitations à l'immigration et les tensions nées des revendications de préférences nationales et autochtones, ce mouvement n'a pas cessé bien qu'il ait pu connaître une certaine baisse d'intensité.

En parallèle à ce phénomène d'immigration internationale, ont eu lieu aussi des déplacements internes des ressortissants ivoiriens. Provenant de régions où les sols ne sont pas favorables à la culture des principaux produits agricoles d'exportation, les personnes se sont déplacées vers les zones de production de ces matières premières agricoles. Ces déplacements ont pu bénéficier de l'accompagnement de l'État pour permettre l'installation des allochtones dans les zones de culture afin de permettre l'accroissement des productions.

Cependant, face à la pression foncière occasionnée par ces arrivées continues de populations, les dispositifs étatiques ont connu un engorgement. Les capacités d'absorption des flux par les communautés d'accueil ont implosé, ce qui va engendrer un climat d'insécurité.

⁴³² Communauté Economique des Etats d'Afrique de l'Ouest (CEDEAO), Protocole sur la libre circulation des personnes, le droit de résidence et d'établissement, 29 May 1979, A/P 1/5/79

2- L'insécurité liée aux déplacements massifs des populations

Au cours de nos enquêtes de terrain et de nos lectures, nous avons pu observer et constater les conséquences de l'évolution de l'immigration foncière qui, d'une approche conservatrice ancrée dans les valeurs sociales traditionnelles, a bougé vers une approche essentiellement libérale de l'accès à la terre, ce qui va provoquer, deux problèmes majeurs.

Le premier problème concerne la crainte d'un épuisement des terres disponibles à laquelle s'est rajouté le phénomène de déstabilisation des réseaux sociaux traditionnels ce qui contribue à produire une déchirure du tissu social au sein des communautés. En effet, comme le rappelle Kabbanji Lama, L'économie de plantation en a évolué selon des cycles de prospérité qui font qu'une région qui fait office de pôle de production est attractive pour les migrants jusqu'à la raréfaction des terres disponibles puis finit par faire place à une autre région qui devient le nouveau point de convergence des migrants⁴³³.

Cette tendance est notamment due aux caractéristiques des exploitations, de type familial, avec des moyens techniques et humains assez limités et au mode de culture itinérante et extensive, de sorte qu'au terme du cycle de vie d'une plantation⁴³⁴, il faut laisser le sol se régénérer pendant quelques années avant de nouvelles mises en culture. Cela entraîne donc un recours excessif à la mise en jachère des terres devenues moins fertiles pour l'exploitation de nouveaux espaces.

De plus, la contrepartie généralement négociée par les migrants pour la rétribution de leur travail est fixée en superficie de terre allouée pour jouissance définitive ou temporaire. Ces pratiques épuisent assez rapidement le stock de terres disponible aussi bien pour les autochtones que pour les migrants, car elles se retrouvent désormais soit toutes appropriées, soit toutes mises en valeur, ce qui génère des tensions et des conflits à l'intérieur des communautés d'accueil.

Sur le second point, lorsque les migrations foncières bénéficiaient d'un encouragement et/ou d'un appui des institutions étatiques, les installations de migrants étaient plus ou moins respectueuses des us et traditions locales avec notamment leur adossement sur l'institution du tutorat. La résolution des litiges était soumise aux modes de règlements en vigueur dans les communautés d'accueil parfaitement intégrées par les immigrants au moment de leur installation. Mais, avec la déstructuration de ces procédés, les arrivées et installations de migrants dans les zones de productions vont puiser leur légitimité sur des fondements hétéroclites non pris en compte par les mécanismes traditionnels. Ce nouveau système migratoire va provoquer « *une déstabilisation des valeurs sociales traditionnelles car l'insertion de nouveaux acteurs remet en cause les*

⁴³³ KABBANJI L., *Politiques migratoires en Afrique de l'ouest, Burkina Faso et Côte d'Ivoire*, Paris, Karthala, 2011, p. 160

⁴³⁴ La durée de vie d'une plantation de caféier est d'environ 20 ans, celle des plantations de cacaoyer et de palmier à huile se situe autour de 30 ans, tandis que la longévité de l'hévéa est estimée à 35 ans.

*dynamiques de gestion de l'autorité politique traditionnelle*⁴³⁵». Ces oppositions vont nourrir l'insécurité sur les tenures et se muer en conflits et crises à échelle et intensité variables.

B- L'Émigration foncière, une bombe à retardement

L'immigration et l'émigration constituent deux faces de la même pièce. Une immigration ne peut pas se faire sans une émigration, car bien entendu, pour arriver quelque part, il faut bien venir de quelque part. Mais au-delà de la corrélation entre l'émigration dans une zone de départ A et l'immigration dans une zone d'arrivée B, il arrive que sur un territoire donné se chevauchent de manière concomitante les deux phénomènes. Cette situation se retrouve fréquemment dans les campagnes ivoiriennes. Si l'immigration est la plus documentée, l'émigration connaît à l'ombre de son alter ego une progression tout à fait significative⁴³⁶.

1- Une émigration massive des campagnes commandée par le manque de perspective économique

Les principales activités économiques dans les campagnes ivoiriennes relèvent du secteur primaire, dont l'agriculture est la tête de gondole. Les secteurs secondaires et tertiaires y sont quasi inexistantes, dans la mesure où l'économie ivoirienne repose essentiellement sur l'exportation des matières premières agricoles à l'état brut, sans transformation. Les villes demeurent en situation de monopole dans l'installation des industries et entreprises. Les perspectives pour les autochtones, de même que pour les étrangers, de trouver une activité génératrice de revenus y sont réduites et la pression foncière due à l'immigration et à l'exploitation non durable et désorganisée des sols n'est pas faite pour arranger la donne.

De plus, le cycle de vie des principales cultures et le rattachement à l'économie informelle de la majorité des exploitations agricoles ne sont pas faits pour favoriser un marché de l'emploi solide offrant des engagements formels de type contrats à durée déterminée (CDD) et contrats à durée indéterminée (CDI).

Concernant le cycle de vie des plantations, après le semis ou la mise en bouture, il faut des années avant que les plantations n'entrent en production. Pendant ce temps, les activités dans les exploitations ne se limitent qu'à un entretien périodique qui se manifeste par du désherbage et l'épandage de produits phytosanitaires. Ces activités mobilisent des équipes très réduites. Une fois arrivées au stade de la production, les récoltes se font suivant deux modes. Pour les cultures dont les récoltes sont saisonnières, la pratique consiste en un recours à des employés saisonniers ou journaliers en nombre, recrutés pour assurer les récoltes rapidement avant d'être remerciés une fois que celles-ci sont achevées.

⁴³⁵ GHISALBERTI A., « migrations, environnement et conflits fonciers en Afrique de l'ouest », *L'information géographique*, Vol. 75, 2011, p. 36, <https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2011-3-page-23.htm> consulté le 17 août 2023

⁴³⁶ Bien que cette situation soit vécue par de nombreux ivoiriens notamment l'exode rural, il nous a été difficile de trouver des statistiques pour évaluer l'ampleur réelle de ce phénomène.

En ce qui concerne les cultures dont les fruits ou produits arrivent à maturité au fur et à mesure, des moissonneurs ou extracteurs sont recrutés en petits nombre pour des périodes plus longues afin d'assurer le prélèvement des produits des plantes au quotidien.

La propension des exploitations agricoles à s'inscrire dans une économie informelle, explique le fait que la majorité des exploitations soient de type familial. Ainsi en dehors des cadres de l'administration publique ou du secteur privé qui font des investissements relativement importants en espérant récolter des compléments de revenus ou préparer la retraite, la plupart des exploitants agricoles sont soit des propriétaires fonciers appartenant aux communautés autochtones villageoises, soit des autochtones et migrants disposant de lopins de terre, de petite ou moyenne taille, à exploiter. Les premiers, dont la richesse et le patrimoine sont quasiment composés des terres qu'ils détiennent, recourent rarement au salariat pour l'exploitation de leurs parcelles, préférant les modes de faire-valoir indirect notamment le « planter-partager » pour assurer la mise en valeur de leurs terres. Quant aux seconds, ils mobilisent les forces de travail de tous les membres de la famille allant souvent et malheureusement à l'encontre des règles nationales et internationales régissant le travail des enfants.

Les exigences d'un enregistrement en tant que société et les obligations qui vont avec l'établissement en bonne et due forme d'un contrat de travail y compris le paiement d'un salaire en conformité avec la législation, est de nature à rebuter la majorité des exploitants fonciers.

L'état de vulnérabilité économique et de désœuvrement des populations des campagnes font qu'il y aura toujours des personnes défavorisées, pour accepter ce qui leur est proposé dans le cadre de contrats journaliers, se retranchant derrière la formule fataliste « *c'est zéro qui n'est pas bon* », comme pour dire qu'un salaire aussi minable soit-il, est préférable à une condition de désœuvrement totale.

Par ailleurs, dans les localités rurales qui accueillent des populations ayant dû quitter leurs anciens lieux de vie du fait d'expulsions prononcées à la suite de la découverte de ressources minières dans les sols et pour les besoins de leur exploitation, l'émigration vers les villes apparaît aux yeux des jeunes comme l'alternative la plus judicieuse pour espérer se construire un avenir économique certain⁴³⁷.

Dès lors, l'émigration vers les zones urbaines où vers d'autres zones rurales voir même vers d'autres pays plus à même d'offrir des débouchés, s'impose comme la seule perspective pour les personnes qui se définissent comme aspirantes à des conditions de vie meilleures pour elles et leurs familles.

2- L'émigration régentée par des impératifs sécuritaires

Au-delà des difficultés économiques et la rareté des perspectives d'emploi qui sont très largement désignées comme fondement de la charge dite répulsive des

⁴³⁷ Cf. KONAN H., KOFFI K., et KOFFI Y., « les cacaoculteurs délocalisés du secteur minier de Bonikro à l'épreuve de l'insécurité alimentaire au sud de la Côte d'Ivoire » *Revue de géographie tropicale et d'environnement*, n° 2, 2016, p. 101

campagnes aussi bien en Côte d'Ivoire que dans presque tous les pays ouest africains, il demeure un élément qui a conditionné ces dernières années les déplacements de populations en Côte d'Ivoire, au point de reconfigurer la composition démographique de certaines localités⁴³⁸.

Une corrélation intrinsèque est très souvent établie entre migrations et conflits⁴³⁹. S'il a bien été démontré que les migrations ne naissent pas exclusivement des conflits, il est aussi juste de dire que les conflits entraînent obligatoirement des mouvements de populations qui se manifestent principalement par des exodes des zones touchées par les crises. Cette émigration présente un caractère spontané et sans calcul qui découle généralement d'un réflexe de survie face à une situation irrésistible.

Ces déplacements soudain des populations qui fuient la violence suscitent de nombreux problèmes relativement au sort des biens fonciers abandonnés par les personnes déplacées. Il faut pour cela tenir compte de l'impact du conflit, du régime juridique du bien et de la durée du déplacement.

Primo, les conflits à forts relents fonciers sont nombreux en Côte d'Ivoire et variables en termes d'intensité. Ils vont de simples embrouilles entre propriétaires voisins à des conflits communautaires armés, en passant par des conflits entre villages. En fonction de l'impact sur le tissu social, la tendance à la spoliation des personnes déplacées de leurs biens sera soit plus faible, soit plus forte.

Secundo, le statut juridique des terres exploitées par les personnes ayant fui les conflits, définit les garanties de restitutions de celles-ci à la fin des hostilités, en cas de retour des personnes déplacées. Les terres objet d'un titre foncier jouissent d'une protection entière qui rend nul tout transfert de propriété qui n'est pas réalisé par devant notaire. Quant aux terres objet de certificat foncier et de baux, les acquisitions indues peuvent être contestées du fait de leur enregistrement dans les registres de la conservation foncière. Relativement aux terres sous régime de droit coutumier, leur situation va dépendre de la capacité de la personne spoliée à pouvoir établir les preuves de sa revendication sur la terre. Ces preuves pourront être documentaires ou testimoniales compte tenu de la prégnance de l'oralité dans les transactions portant sur des terres soumises au droit coutumier.

Tertio, à l'instar de l'émigration portée par des motifs économiques, celles dues à des questions sécuritaires peuvent être temporaires ou définitives. Lorsqu'elles sont définitives, les spoliations sont maintenues par un défaut de déclenchement d'une action en revendication. Mais lorsqu'elles sont temporaires, les issues vont dépendre du caractère long ou court de l'absence. Pour celle de courte durée, il est plus facile pour la personne dépossédée de récupérer son bien, dans la mesure où les incidences sociales et foncières d'un retour au *statu quo ante* sont minimales. Mais lorsque l'éloignement s'est

⁴³⁸ En novembre 1999, le conflit foncier qui a opposé des autochtones Krou de la sous-préfecture de Tabou à des allogènes Lobi et Dagari du Burkina Faso s'est soldé par l'expulsion d'environ 15000 ressortissants Burkinabés de la sous-préfecture de Tabou.

⁴³⁹ Cf. MARTHOZ J-P., *Couvrir les migrations*, De Boeck Supérieur, « INFO&COM », 2011, p. 165, <https://www.cairn.info/couvrir-les-migrations--9782804163730-page-165.htm> consulté le 26 août 2023

étalé sur une longue période, le juge saisi même concernant un bien immatriculé dont la propriété ne peut être remise en cause, devra tenir compte d'un certain nombre de facteurs dont l'occupation de bonne foi pour se prononcer sur la rétrocession du bien.

Paragraphe 2 : La relation complexe entre le changement climatique et le développement de la conflictualité

Existe-t-il une relation de causalité ou simplement une corrélation entre le changement climatique en cours et les conflits fonciers ? Nous tenterons de répondre à cette question.⁴⁴⁰ Répondre à cette question, et surtout documenter notre réponse sur des sources scientifiques fiables et récentes est loin d'être simple. (A). Néanmoins, nous poursuivrons notre recherche avec l'étude des incidences sur la conflictualité, des mesures prises afin d'atténuer les effets du changement climatique (B).

A- Quelle relation de causalité ou de corrélation entre changement climatique, insécurité foncière et conflictualité ?

Le changement climatique est une « *menace pressante* » qui affecte tous les pays du monde sans distinction mais à des niveaux variables. Il se manifeste par une hausse inquiétante des moyennes des températures mondiales résultant d'une augmentation des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Le changement climatique est défini par le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat de l'ONU (GIEC) comme une « *Variation de l'état du climat qu'on peut déceler (au moyen de tests statistiques, etc.) par des modifications de la moyenne et/ou de la variabilité de ses propriétés et qui persiste pendant une longue période, généralement pendant des décennies ou plus. Les changements climatiques peuvent être dus à des processus internes naturels ou à des forçages externes, notamment les modulations des cycles solaires, les éruptions volcaniques ou des changements anthropiques persistants dans la composition de l'atmosphère ou dans l'utilisation des terres* ». Ainsi, l'augmentation du gaz à effet de serre dans l'atmosphère serait le fruit d'une combinaison de facteurs d'origine naturelle et humaine. Ces facteurs prennent des formes diverses : modulations des cycles solaires, éruptions volcaniques, la combustion de sources d'énergies fossiles, la déforestation, la pollution industrielle et chimique etc.⁴⁴¹

Le changement climatique a des conséquences multiples avec notamment la chute des niveaux de précipitation, la sécheresse, l'élévation du niveau de la mer, la salinisation des sols et des eaux côtières, la modification du zonage climatique, l'érosion et l'appauvrissement des sols destinés à l'agriculture, l'appauvrissement des bassins

⁴⁴⁰ SADIA C., « les crises ivoiriennes entre changement climatique, code foncier et ivoirité, revue perspectives et sociétés », *Revue perspectives et sociétés*, volume 3, n° 1, mars 2012, p. 149

⁴⁴¹ GIEC, « Rapport de synthèse du GIEC : les risques sont beaucoup plus élevés que dans les prévisions antérieures », 20 mars 2023

hydrographiques, la récurrence des catastrophes naturelles mais aussi le déclenchement et l'exacerbation de conflits.

Si les premières conséquences sur l'exploitation des terres sont documentées et établies de manière incontestable⁴⁴², la relation de cause à effet existante entre changement climatique et conflits, bien que réelle et de plus en plus d'actualité, est plus complexe à établir sur le plan scientifique⁴⁴³.

Toutefois, si on délimite le concept de conflit pour le ramener aux conflits relatifs à la gouvernance des ressources naturelles, précisément ceux qui touchent aux conflits touchant aux ressources agricoles, on ne peut que constater de manière empirique qu'ils entretiennent une relation étroite avec le changement climatique. Cette proximité a conduit certains auteurs à adhérer à l'idée d'un lien de causalité nette entre changement climatique et conflits fonciers en Côte d'Ivoire⁴⁴⁴. Mais si cette thèse prémonitoire est très intéressante elle n'est pas suffisante pour analyser le processus de déclenchement des conflits qui résultent d'une pluralité de causes. Cette approche multi causale de la conflictualité rend l'analyse particulièrement complexe.

S'agissant de notre problématique concernant la sécurisation des droits fonciers, si l'on passe en revue les travaux consacrés aux conflits fonciers intervenus en Côte d'Ivoire, on peut constater que la principale source de tension identifiée est la rareté des terres dont les causes sont multiples et accentuées par le changement climatique⁴⁴⁵. Ce postulat est confirmé par la théorie des changements induits par l'évolution des droits sociaux selon laquelle « *Quand la terre devient un « bien » rare, les incertitudes sur le contenu des droits traditionnels tendent à s'aggraver et les tendances à l'appropriation individuelle se développent. Ceci entraîne la généralisation des conflits coûteux socialement (...)* »⁴⁴⁶.

Le changement climatique se révèle être un facteur aggravant des bouleversements des équilibres sociaux-économiques et environnementaux, et qui vient exacerber les luttes pour l'accès et le contrôle de la ressource foncière. Les conséquences connues qui en découlent, génèrent d'importantes vulnérabilités qui apparaissent comme des facteurs de stress supplémentaires ayant pour effet d'aggraver les tensions sociales existantes⁴⁴⁷. Il se greffe à d'autres causes de la saturation foncière notamment la croissance démographique, les migrations, des défaillances des politiques publiques,

⁴⁴² Cf. https://climate.ec.europa.eu/climate-change/consequences-climate-change_fr#cons%C3%A9quences-naturelles consulté le 1^{er} octobre 2023

⁴⁴³ Il m'a été difficile de trouver des études croisant de manière documentée, conflictualité en Côte d'Ivoire et changement climatique

⁴⁴⁴ SADIA C., « les crises ivoiriennes entre changement climatique, code foncier et ivoirité », *revue perspectives et sociétés*, volume 3, n° 1, mars 2012, p.144

⁴⁴⁵ Cf. BABO A., « Conflits fonciers, ethnicité politique et guerre en Côte d'Ivoire », *Alternative Sud*, Vol. 17/2, 2010, Centre Tricontinental and Edition Syllepse, p. 100, voir également KOUASSI J., « Les conflits fonciers ruraux en Côte d'Ivoire » *Irenees*, mars 2017, https://www.irenees.net/bdf_fiche-analyse-1094_fr.html?imprimer=1 consulté le 12 juin 2023

⁴⁴⁶ LE ROY E., KARSENTY A. et BERTRAND A., *La sécurisation foncière en Afrique, pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, 1996, p. 15

⁴⁴⁷ Cf. DENTON F., op cit. p.7

inégalités sociales et économiques, urbanisation incontrôlée, pratiques agricoles non durables, etc. Dès lors, si le changement climatique peut être cité au nombre des causes des conflits, il est important de veiller à établir qu'il représente une cause indirecte de la problématique de conflictualité récurrente en Côte d'Ivoire, par le truchement de sa forte contribution à l'amenuisement des ressources foncières disponibles. Il faut donc que des mesures de réduction des risques et d'adaptation soient prises. Toutefois, elles doivent être fondées sur des données scientifiques rigoureusement traitées et validées par la communauté scientifique.

Comment agir sur les tensions très graves que suscitent le changement climatique sur le milieu rural et les écosystèmes naturels ? comment mettre en œuvre des réponses justes et adaptées à cette problématique environnementale en intégrant les données économiques et sociales afin de ne pas provoquer des difficultés supplémentaires ? Car il ressort de certaines études que certaines des mesures prises, dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, participent à la survenance des conflits⁴⁴⁸.

B- Les mesures d'adaptation au changement climatique source de conflits

Alors que les États sont appelés à agir de manière urgente contre le réchauffement climatique, en prenant « *des mesures radicales dans tous les secteurs, notamment ceux de l'énergie, des transports, de l'environnement, des systèmes alimentaires et de la finance* », on peut être intrigué par les mises en garde formulées contre ces mesures. En effet, en parcourant le préambule de l'accord de Paris sur le climat du 12 décembre 2015, il ressort de l'un des paragraphes, l'aveu selon lequel les États parties « *peuvent être touchées non seulement par les changements climatiques, mais aussi par les effets des mesures de riposte à ces Changements* ». Ce signalement apparaît sans ambiguïté dans d'autres documents qui évoquent le potentiel de conflit liés à ces mesures de lutte contre le changement climatique. Ainsi, selon une note de l'Observatoire défense et climat de la Direction des relations internationales et de la stratégie du ministère des armées de la France, « *les politiques d'atténuation menées par les autorités peuvent avoir des externalités négatives sur l'environnement et induire des inégalités et des conflits* »⁴⁴⁹.

L'agriculture paysanne en Côte d'Ivoire s'est développée autour d'un modèle majoritairement extensif utilisant une méthode d'exploitation itinérante des sols qui se combine à un recours aux feux de brousse et à la jachère. Ces pratiques se sont avérées dévastatrices pour le couvert forestier et la diversité de la faune et de la flore, dans un contexte de forte croissance démographique et de raréfaction des terres cultivables. S'il est admis que le classement de massifs forestiers en forêts classées remonte à la période

⁴⁴⁸ Situation des gilets jaunes où en voulant lutter contre les mauvais bilans carbone ont créé des difficultés pour les couches défavorisées habitant dans les villes moyennes.

⁴⁴⁹ WEBER G., THIENPONT Y. et TASSE J., changements climatiques et foyers de conflits dans le monde, *Observatoire défense et climat*, 2023, p.14 https://defenseclimat.fr/wp-content/uploads/2023/06/Note_Foyers-conflits_monde_FR-1.pdf consulté le 01 octobre 2023

coloniale, il ressort que la protection de celles-ci contre les dégradations a été défaillante⁴⁵⁰.

En effet, la superficie globale des forêts classées était d'environ 4 millions d'hectares en 1960, année d'accession à l'indépendance. Elle est, ces dernières années, passée à 1,3 millions d'hectares de forêts non encore dégradées. Certaines forêts classées seraient même déclarées comme disparues et la plupart ne seraient pas dotées d'un plan d'aménagement ou si elles en sont dotées, ceux-ci ne seraient pas appliqués.

La lutte contre le changement climatique à travers des mesures de sauvegarde et de protection de l'environnement sont devenues un engagement majeur pour les États depuis le sommet de la terre de Rio de Janeiro. La gestion durable de l'environnement et des ressources naturelles s'impose comme une exigence transversale des programmes de développement. Des efforts ont été consentis par le gouvernement pour préserver ces principaux écosystèmes⁴⁵¹.

Cependant, la volonté de l'État d'assurer la sauvegarde et la restauration des ressources naturelles protégées se heurte à la réalité de l'étiollement du couvert foncier agricole. Les forêts classées sont considérées comme des terres fertiles par les populations riveraines qui sont de plus en plus en manque de terres arables. Certaines communautés militent pour le déclassement des forêts jouxtant leurs lieux de vie afin de pouvoir les exploiter, d'autres remettent en cause la légalité des classements opérés en prétextant d'une non-effectivité de la purge des droits coutumiers dont elles demeurent toujours titulaires.

Mais très souvent, les forêts sont infiltrées illégalement par des agriculteurs en vue de la réalisation de cultures d'exportation. Ces agriculteurs sont tantôt des membres des populations autochtones des villages voisins, tantôt issus de communautés de migrants allogènes installées par des représentants autochtones. Ceux-ci, particulièrement les membres des groupes autochtones, se réclamant propriétaires des terres, procèdent à l'installation de migrants en recevant en contrepartie des versements pécuniaires ou non pécuniaires au titre de loyer ou de frais de cession⁴⁵².

Il est à noter qu'à la faveur de la longue crise militaro-politique, plusieurs forêts classées, situées dans les zones sous contrôle de la rébellion, ont été investies de force par des personnes en armes ou par leur biais. L'absence prolongée de l'État dans ces zones a

⁴⁵⁰ KOUASSI S., OURA R. et KOUAME N., « Politiques publiques et conflictualités dans les aires protégées de Côte d'Ivoire : le conflit agriculteur-éleveur dans le parc national de la Marahoué », *Revue interdisciplinaire Résol-tropiques*, Vol. 1, n° 3, Novembre 2020, p. 1

⁴⁵¹ Il s'agit d'actions visant : la conservation *in situ* dans les aires protégées et les sites sacrés, la conservation *ex situ* hors des aires protégées, la conservation des ressources forestières, la conservation des ressources aquatiques vivantes, la conservation des ressources agricoles, la conservation des ressources pastorales, la conservation de la diversité biologique en relation avec les autres activités sectorielles, la conservation de la diversité biologique en relation avec l'aménagement du territoire.

⁴⁵² Cf. KOUASSI S., OURA R. et KOUAME N., « Politiques publiques et conflictualités dans les aires protégées de Côte d'Ivoire : le conflit agriculteur-éleveur dans le parc national de la Marahoué », *Revue interdisciplinaire Résol-tropiques*, Vol. 1, n° 3, Novembre 2020, p. 6

favorisé des situations d'occupation de fait de longue durée. Ces occupations ont été renforcées par la construction d'écoles publiques, de centres de santé, de mosquées, d'églises et l'installation de bureaux de votes dans les forêts illicitement occupées, et donnant le sentiment aux communautés y vivant que leur occupation bénéficiait d'une validation a posteriori de l'État⁴⁵³.

Cependant, les engagements internationaux pris par l'État ivoirien en matière de protection et de sauvegarde de l'environnement et de la biodiversité exigeaient des actions en matière de restauration des territoires sensibles. La stratégie retenue par le gouvernement a été le rétablissement par la force du couvert forestier. Des actions de déguerpissement conduites par la SODEFOR avec parfois un renfort militaire ont été menées à l'encontre des occupants des forêts classées.

La documentation de ces expulsions par des organismes de défense des droits de l'homme a établi le caractère parfois arbitraire des évacuations. Pour être épargné, il faut verser des pots-de-vin aux agents, et ceux qui ne paient pas, subissent leur courroux en recevant toute une panoplie d'actes de violence inouïe : la mise à feu de leur habitation, de leur plantation et des agressions physiques et verbales⁴⁵⁴. Les violations des droits humains commises par les agents de l'État dénotent d'une approche descendante fondée sur la répression et à visée de très court terme, qui ne fait que déplacer le problème plutôt que de le résoudre. Il faudrait plutôt développer des réponses co-construites avec les populations affectées afin de ne pas déclencher des comportements hostiles à l'égard des dispositifs mis en œuvre. Il serait aussi opportun de se tourner vers une approche éducative et participative de protection de l'environnement qui aurait le mérite de favoriser une adhésion des populations locales.

Section II : Le processus d'accaparement des terres, source de conflictualité

Nonobstant la connotation négative qu'il peut avoir, le processus d'accaparement des terres peut résulter de pratiques en principe légales d'acquisition des terres avec notamment les stratégies d'investissements dans le foncier. Mais, ces politiques qui contribuent à financiariser la terre posent un problème du fait de l'importance des surfaces acquises au détriment des populations locales dont le rapport à la terre est vital. La CCFD-Terre Solidaire définit à ce titre l'accaparement de terres comme « *la privation de communautés paysannes d'immenses superficies de terres à travers l'achat, la location ou l'occupation de terres agricoles par des acteurs étrangers, - tels que multinationales,*

⁴⁵³ Cf. Human Rights Watch, « Côte d'Ivoire : Expulsions arbitraires d'habitants de forêts classées », juin 2016, <https://www.hrw.org/fr/news/2016/06/13/cote-divoire-expulsions-arbitraires-dhabitants-de-forets-classees>

⁴⁵⁴ Cf. *Id.*

*banques, États via des fonds d'investissement- ou encore par des acteurs économiques ou politiques locaux*⁴⁵⁵ ».

Il en résulte donc deux formes d'accaparements des terres que nous allons analyser dans les lignes qui vont suivre. D'une part, l'accaparement par des acteurs étrangers (Paragraphe I) et d'autre part l'accaparement par des acteurs nationaux (Paragraphe II).

Paragraphe I : l'accaparement des terres par des entités internationales

Conséquence de l'application de la conception néolibérale à la terre, l'accaparement des terres repose sur le principe que la terre serait un actif économique comme un autre dans une économie de marché dérégulée. Dans un pays comme la Côte d'Ivoire où la majorité des populations utilisatrices du foncier n'a pas de titre juridique officiel de propriété et où l'État est un acteur foncier de premier plan, la tentation de ce dernier de céder de grandes étendues de terres à travers des concessions publiques à des partenaires économiques internationaux est très grande.

A- La protection juridique contre les accaparements de terres

L'analyse des différents textes laisse entrevoir l'existence d'un régime juridique de protection contre les accaparements de terres. Mais sa fragilité et le laxisme dans les pratiques rend le cadre juridique peu effectif. Cette situation influe directement sur le rôle des États en recherche de terres arables et d'intensité productives.

1- Le régime juridique de protection contre les accaparements de terres

Les acquisitions massives de terres, malgré la forte tendance à un discours réprobateur et dénonciateur, constituent une pratique qui va crescendo. L'explication tient à un cadre juridique interne très permissif, des pays touchés, permettant et promouvant l'accroissement des investissements étrangers dans le secteur primaire comme modèle de développement économique. Des politiques d'incitation, des lois accommodantes et des aménagements fiscaux bienveillants favorisent en effet ce phénomène de l'accaparement des terres.

Si la mobilisation mondiale des organisations de la société civile contre ces pratiques a permis de faire bouger des lignes dans une certaine mesure, les progrès ont été assez limités⁴⁵⁶. Au-delà des déclarations de bonne volonté, il faudrait mettre en place des instruments juridiques contraignants pour réguler les acquisitions de terres. Si la mise en place au niveau des législations nationales de mesures de nature à prévenir et à

⁴⁵⁵ https://ccfd-terresolidaire.org/nos-publications/edm/2018/306-octobre-2018/edito-accaparement-terres-6223?gclid=CjwKCAjwTJ2FBhAuEiwAIKu19kSUfP3ub8YvuhlhyLU3X3E3y-f9XSO5RZgddZdaSDML-IH8U6XEPRoCF9AQAvD_BwE consulté le 04 janvier 2021

⁴⁵⁶ On peut citer à cet égard l'action de SOL, alternatives agro écologique et solidaire qui a fait des campagnes de plaidoyer contre l'accaparement des terres, de même Agriterro et CCFD

sanctionner les dérives se fait encore attendre, au niveau international, plusieurs instruments ont été adoptés pour essayer de juguler les pratiques.

Les directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale, adoptées par la FAO en 2012 font office de texte de référence. Leur caractère facultatif et non contraignant constitue à n'en point douter une faiblesse mais elles doivent être considérées comme un fondement pour l'élaboration de politiques et législations efficaces contre les dérives de la gouvernance foncière. Elles servent à « *fournir des indications qui permettent d'améliorer la gouvernance des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le but ultime de garantir la sécurité alimentaire pour tous et de promouvoir la concrétisation progressive du droit à une alimentation adéquate dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*⁴⁵⁷ ».

En plus des directives volontaires, le Comité pour la Sécurité Alimentaire Mondiale (CSA) de la FAO a formulé en 2014 « *Les principes pour un investissement responsable dans l'agriculture et les systèmes alimentaires*⁴⁵⁸ » qui poursuit la promotion d'une agriculture et des systèmes alimentaires sûrs et sains ainsi que l'intégration des structures de gouvernance, des procédures et des mécanismes de recours qui soient transparents et ouverts à tous⁴⁵⁹.

On peut également citer le rapport du rapporteur spécial du Conseil des droits de l'homme « *Acquisitions et locations de terre à grande échelle : ensemble de principes minimaux et de mesure pour relever le défi au regard des droits de l'Homme*⁴⁶⁰ » qui demande aux États et investisseurs impliqués dans les accaparements de terres, de respecter les droits fondamentaux, les modes de vies et de gestion du foncier des populations locales⁴⁶¹.

Dans le cas de la Côte d'Ivoire, la politique foncière s'inscrit toujours dans une dynamique de mise en œuvre de la loi de 1998. Les progrès en matière de mise en compatibilité des textes avec les directives volontaires de la FAO et des autres textes suscités sont infimes, conséquence de leurs caractères non contraignant. Toutefois, la

⁴⁵⁷ FAO, « Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers, applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale », 2012, p.

⁴⁵⁸ Cf. <http://www.fao.org/3/au866f/au866f.pdf> consulté le 04 janvier 2021

⁴⁵⁹ Cf. MARTINEZ C., CAUDRON M., « *Le droit international : Légitimation des accaparements de terres ?* », 2018, p.5, <https://www.entraide.be/le-droit-international-legitimation-des-accaparements-de-terres> consulté le 4 janvier 2021

⁴⁶⁰ DE SCHUTTER O., « *Acquisitions et locations de terre à grande échelle : ensemble de principes minimaux et de mesure pour relever le défi au regard des droits de l'Homme* », Rapport du Rapporteur spécial sur le droit à l'alimentation présenté à la treizième session du Conseil des droits de l'Homme, A/HRC/13/33/Add.2, 28 décembre 2009, <https://www.oecd.org/fr/csao/45285650.pdf> consulté le 5 janvier 2021

⁴⁶¹ Cf. Cf. MARTINEZ C., CAUDRON M., « *Le droit international : Légitimation des accaparements de terres ?* », 2018, p.6, <https://www.entraide.be/le-droit-international-legitimation-des-accaparements-de-terres>, consulté le 5 janvier 2021

formulation de l'article 12 de la constitution⁴⁶², nonobstant le fait qu'il s'agisse de reprises de formulations très polémiques de la loi de 1998, met en place un véritable verrou constitutionnel à la possibilité pour les personnes morales d'être propriétaires de terres rurales. Ce qui, en soit, devrait être une limitation conséquente de la capacité d'acquisition de terres par des acteurs étrangers. Mais en pratique, c'est loin d'être le cas.

2- Le rôle des États en recherche de terres arables

Tous les pays qui manquent de terres arables pour couvrir les besoins alimentaires de leurs populations se retrouvent généralement face à deux choix. Le premier est l'achat de produits dont ils ont besoin sur le marché international auprès des principaux producteurs, aux prix du marché et selon les conditions de celui-ci. Le second choix est de pouvoir acquérir des superficies nécessaires de terres arable auprès de pays en disposant. L'enjeu est de pouvoir couvrir leur ravitaillement et sécuriser les approvisionnements grâce à un accès aux matières premières agricoles à des tarifs très intéressants⁴⁶³. Telle est la forme sous laquelle se présente l'accaparement des terres⁴⁶⁴.

Des pays tels que l'Arabie Saoudite, le Qatar, les Emirats Arabes Unis, la Chine, l'Inde, la Corée du Sud, le Japon, l'Égypte et hier la Lybie, sont très souvent cités comme acteurs principaux de la course à l'acquisition massive de terres⁴⁶⁵. Puisqu'il s'agit d'une problématique globale qui touche tous les continents et surtout les pays en voie de développement, il va de soi que nous l'abordions dans une étude consacrée au système foncier ivoirien. Cependant, une combinaison de facteurs explique selon nous les défauts de documentation des acquisitions à grande échelle de terres par des États étrangers en Côte d'Ivoire.

D'une part, la pratique des États fait que les accords économiques tels que les contrats d'acquisition de terres par un État étranger ne sont pas des traités au sens strict du terme car ils n'ont pas pour parties deux États, mais plutôt l'État d'accueil et des sociétés d'investissement souvent mixtes de l'État acquéreur.

D'autre part, il faut rappeler la législation qui exclut les personnes morales de droit privé mais également les personnes morales de droit international, de l'accès à la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire. De ce fait, il n'est pas légalement possible de formaliser des achats de terres au sens strict par des personnes morales extérieures, la

⁴⁶² « Seuls l'État, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes peuvent accéder à la propriété foncière rurale. Les droits acquis sont garantis. La loi détermine la composition du domaine foncier rural ainsi que les règles relatives à la propriété, à la concession et à la transmission des terres du domaine foncier rural ».

⁴⁶³ CHARVET J-P, « Land Grabbing ou accaparement de terres agricoles », Encyclopædia Universalis, p. 5 <http://www.universalis-edu.com/encyclopedie/land-grabbing-accaparement-de-terres-agricoles> consulté le 5 janvier 2021

⁴⁶⁴ BOUQUET C., « bientôt on comptera des dizaines de millions de paysans sans terre », *Hérodote*, 2015/1, n°156, pp. 93-107.

⁴⁶⁵ BRONDEAU F., « les investisseurs étrangers à l'assaut des terres agricoles africaines », *EchoGéo*, n° 14, 2010, p.3 <https://journals.openedition.org/echogeo/12008> consulté le 5 janvier 2021

seule possibilité de possession de terres étant, par conséquent, le recours aux baux emphytéotiques de 18 à 99 ans ainsi que le recours aux sociétés ou personnes écran.

Depuis le scandale Daewo à Madagascar, les accapareurs internationaux et les gouvernements nationaux font profil bas en matière de communication sur de telles acquisitions⁴⁶⁶. Il y a une tendance à la confidentialité des contrats aussi bien par les acteurs étrangers que par les gouvernants, en raison des actions dénonciatrices des ONG mais aussi des risques politiques associés à de telles opérations. Seuls les acteurs privés multinationaux (banques, grandes entreprises, sociétés d'investissement) laissent plus de traces de leurs actions, car « *l'accession aux terres agricoles s'inscrit dans une stratégie d'entreprise plus vaste visant à bénéficier des marchés carbone, des ressources minérales, des ressources en eau, des semences, des sols et des services environnementaux*⁴⁶⁷ », permettant une certaine documentation sur le phénomène.

B- Le rôle des multinationales dans l'accaparement des terres rurales

Par multinationales, nous entendons ici des investisseurs et spéculateurs, mais surtout des groupes industriels et des firmes transnationales disposant de leurs sièges sociaux dans un pays déterminé et qui sont implantées dans plusieurs pays à travers des filiales. Par ailleurs, il faut noter qu'en matière de possession de terres agricoles, deux tendances se dégagent : la prise de possession directe et la prise de possession indirecte.

1- L'accaparement indirecte de terres par les multinationales

Les acteurs les plus en vue en matière d'accaparement de terres par des acteurs étrangers, que ce soit dans le monde, en Afrique ou en Côte d'Ivoire, sont les sociétés privées. Depuis son indépendance, la Côte d'Ivoire a fondé son économie sur l'agriculture ; les pivots de cette économie étaient les individus, grands et petits planteurs mais aussi des sociétés d'État et quelques sociétés privées. Mais, avec le désengagement de l'État amorcé dans les années 1990 du fait des plans d'ajustement structurels, des sociétés privées vont se substituer aux sociétés d'État.

A titre d'illustration, on peut citer le groupe SIFCA, premier groupe industriel privé de Côte d'Ivoire, qui s'est développé dans l'agriculture en tant que comptoir d'échange de café et de cacao, puis dans la gestion d'usines de décorticage de ces cultures. Le groupe va racheter à tour de bras les anciennes sociétés d'État à travers ses filiales. L'UNIRIZ va devenir SIFCARIZ, la SODESUCRE deviendra SUCRIVOIRE, la PALMCI qui va racheter à son tour une part importante de l'ex-PALMINDUSTRIE⁴⁶⁸. Elle va aussi racheter la SIPH qui est une holding française intervenant dans le secteur de

⁴⁶⁶ Grain, « Accaparement mondial des terres agricoles en 2016 : ampleur et impact », *Grain*, 21 juillet 2016, p. 3 <https://grain.org/fr/article/5508-accaparement-mondial-des-terres-agricoles-en-2016-ampleur-et-impact> consulté le 5 janvier 2021

⁴⁶⁷ Ibid., p. 3

⁴⁶⁸ Cf. Rapport annuel 2019 in https://www.groupesifca.com/pdf/rapports_annuels/SIFCA-2020-VLIGHT.pdf

l'hévéaculture pour devenir le producteur principal de caoutchouc naturel de la Côte d'Ivoire à travers la SAPH.

Le groupe SIFCA au capital duquel sont entrés plusieurs actionnaires internationaux⁴⁶⁹ dont le singapourien Wilmar, l'un des leaders mondiaux de l'huile de palme et du sucre, qui à travers sa filiale Nauvu investments⁴⁷⁰ détient 27,06% de SIFCA, 25,5% de PALMCI et 50,45% de SANIA, la filiale de SIFCA qui produit de l'huile raffinée. Plusieurs autres entreprises internationales sont entrées aux capitales des autres filiales du groupe SIFCA⁴⁷¹.

Dès lors, et compte tenu de l'évolution du droit foncier ivoirien, le groupe SIFCA qui dispose de 96000 hectares de plantations industrielles⁴⁷² acquises pour la majorité avant 1999, peut être considéré comme propriétaire de ces parcelles, du moins de celles acquises avant la promulgation de la loi de 1998, si elle les fait immatriculer en son nom.

Cependant, comment doit-on considérer le rapport à la terre des entreprises internationales ayant pris des participations au capital de SIFCA, de ses filiales ou de toutes autres entreprises ivoiriennes propriétaires de terres rurales ? En deviennent-elles des copropriétaires au prorata de leur participation ?

La loi de 1998 n'est pas claire sur le sujet. En effet, l'article 26 amendé dispose que *« les personnes morales peuvent céder librement les droits de propriété acquis antérieurement à la présente loi. Toutefois, si le cessionnaire ne remplit pas les conditions d'accès à la propriété fixées par l'article 1 ci-dessus, elles déclarent à l'autorité administrative le retour de ces terres au domaine de l'État, sous réserve de promesse de bail emphytéotique au cessionnaire »*. L'interprétation de cet article peut paraître facile à mettre en œuvre lorsqu'une entreprise ivoirienne vient à céder ses actifs fonciers ruraux à une autre société pour raison de faillite par exemple.

Mais les choses se compliquent lorsque l'entreprise est cotée en bourse et qu'une autre entité finit par en prendre le contrôle total, c'est-à-dire 100% du capital de la première, après avoir grignoté des parts petits à petit suite à une entrée au capital par prise de participation. Dans ce cas, trois hypothèses sont ici à prendre en compte : le cas où la société multinationale a une participation minoritaire, le cas où elle a une participation majoritaire et le cas où elle a un contrôle total.

Dans le premier cas, on peut considérer qu'une prise de participation minoritaire ne remettant pas en question le contrôle de la société n'aura pas d'incidence sur le sort des biens fonciers ruraux de cette dernière.

⁴⁶⁹ Cf. <https://www.groupe-sifca.com/organigramme.php> consulté le 6 janvier 2021

⁴⁷⁰ En novembre 2007, les deux géants singapouriens, Olam et Wilmar, créaient une joint-venture à 50-50 Nauvu Investments (Nauvu), dont l'objet était d'investir sur toute la chaîne de valeur (de la plantation jusqu'à la distribution) dans les filières huile de palme, caoutchouc naturel et sucre en Afrique. Mais en 2018, OLAM a cédé la totalité de ses parts à WILMAR qui est désormais détenteur à 100% de Nauvu investments.

⁴⁷¹ Cf. <https://www.groupe-sifca.com/organigramme.php> consulté le 6 janvier 2021

⁴⁷² DOUET M., « En Côte d'Ivoire, l'empire à deux têtes de SIFCA », *Le Monde Afrique*, 16 juillet 2023

Dans les seconds et troisièmes cas par contre, le contrôle de la société change de main même si on peut être tenté de considérer que le cessionnaire ne remplit pas les conditions posées par l'article 1 en tant que personne morale et appliquer la procédure fixée par la disposition ci-dessus rappelée. Il n'en demeure pas moins que ce genre d'opérations aboutit rarement à un changement de nom, de la raison sociale et de l'adresse de la société contrôlée et qu'il peut être donc difficile d'en déduire un transfert des biens de la société contrôlée au profit de la société gestionnaire. Il reviendra donc au juge de trancher et d'apporter des réponses à ces préoccupations.

La plupart des multinationales font ce choix stratégique d'investir dans des entreprises ivoiriennes qui possèdent déjà des terres parce qu'en agissant en sous-main, elles s'exposent moins à la réprobation populaire. De plus, la sécurité juridique des terres possédées par le biais des entreprises est fortement assurée dans la mesure où elles ont été immatriculées au nom de celles-ci, du moins pour les possessions foncières antérieures à la loi de 1998 sur le domaine foncier rural. S'il peut paraître moins intéressant pour les firmes étrangères ou même les entreprises ivoiriennes⁴⁷³ d'acquérir directement des terres en Côte d'Ivoire par rapport à d'autres pays⁴⁷⁴, la tendance est néanmoins à une augmentation des cas d'acquisitions massives de terres directement par les multinationales.

2- L'accaparement direct de terres par les multinationales

Les recherches menées sur les acteurs transnationaux qui sont impliqués dans des acquisitions massives de terres en Côte d'Ivoire permettent d'identifier deux secteurs d'intervention : l'agrobusiness et les activités minières⁴⁷⁵.

a- L'accaparement direct de terres pour des activités liées à l'agro-business

« L'agrobusiness désigne l'ensemble de la filière agricole industrielle et des produits issus d'une agriculture intensive en intrants chimiques, fortement mécanisée et caractérisée par le haut rendement ⁴⁷⁶ ». L'OCDE complète cette définition en précisant que « l'ensemble des activités associées pour la production, la transformation et la commercialisation des produits agricoles. Elle fait référence aux exploitations dont la logique de production est orientée vers le marché et utilisent généralement d'important

⁴⁷³ L'élément déterminant ici n'est pas en soit la nationalité, mais plutôt le statut juridique de personne morale. Nous avons mis l'accent dans nos démonstrations sur les sociétés multinationales pour nous conformer au titre du paragraphe qui traite de l'accaparement par les entités internationales et aussi mettre en avant la possibilité pour ce genre de sociétés qui bénéficient des conseils juridiques des plus grands cabinets juridiques, d'exploiter ces failles de la loi pour se constituer un important capital foncier.

⁴⁷⁴ Cf. COPAGEN, Inter Pares, REDTAC, « Touche pas à ma terre, c'est ma vie », in <https://interpares.ca/sites/default/files/resources/Touche-pas-a-ma-terre.pdf>, p.19 consulté le 06 janvier 2021

⁴⁷⁵ Cf. Ibid., p. 23

⁴⁷⁶ CFSI, « fiche thématique agrobusiness », in www.alimenterre.org/fiche-thematique-agrobusiness consulté le 06 janvier 2021

*capitaux tout en entretenant des liens étroits avec les chaînes d'approvisionnement en intrants*⁴⁷⁷».

La crise alimentaire de 2008 a conduit différents acteurs économiques à s'intéresser davantage à la terre en décelant l'opportunité de réaliser des profits rapides avec les productions agricoles⁴⁷⁸. L'équation était assez simple, les brutales envolées des cours des principales matières premières ne pouvaient demeurer trop longtemps une exception, compte tenu de l'explosion démographique, facteur d'accroissement continu de la demande, et de la nécessité de couvrir les besoins par une augmentation de productivité des exploitations agricoles. Le fait que les pays les plus touchés par la crise étaient ceux qui disposaient le plus de terres disponibles avec des coûts de production très faibles a contribué à lancer le mouvement.

Les acquisitions de terres pouvaient, dans de tels contextes, être perçues comme des opportunités de développement économique, en général, et de modernisation des moyens et techniques agricoles en vue d'une hausse des rendements, gage du renforcement de la sécurité alimentaire, en particulier.

Cependant, on a assisté en Côte d'Ivoire et dans de nombreux pays de la sous-région à l'arrivée de grandes sociétés agro-industrielles avec des investissements axés essentiellement sur les principales cultures destinées à l'exportation, telles que le café, le cacao, le palmier à huile, l'hévéa etc. qui sont loin d'être des cultures d'alimentation des populations locales.

De tels investissements requièrent des quantités importantes de terres. Les acteurs agroindustriels qui, très souvent, du fait de contrats conclus avec les représentants gouvernementaux, desquels sont exclus les populations locales, vont, pour s'assurer de l'approvisionnement de leurs usines, acquérir des superficies conséquentes de terres. La réalisation d'infrastructures de développement, la redynamisation des économies locales par la création d'emplois, sont les formules d'engagements passe-partout utilisées pour donner l'impression d'une plus-value pour les populations impactées comme compensation pour la perte d'accès aux terres.

Cependant, en plus de rarement respecter ces engagements⁴⁷⁹, on assiste à une transformation de la plupart des petits planteurs alentours en fournisseurs de matière première aux usines. Ce qui a pour effet d'uniformiser les types de cultures en créant un territoire monoculturel dans les localités couvertes et de réduire à une portion congrue les

⁴⁷⁷ Cf. COPAGEN, Inter Pares, REDTAC, « Touche pas à ma terre, c'est ma vie », in <https://interpares.ca/sites/default/files/resources/Touche-pas-a-ma-terre.pdf>, p. 15

⁴⁷⁸ CHARVET J-P, « Land Grabbing ou accaparement de terres agricoles », *Encyclopædia Universalis*, p.4 <http://www.universalis-edu.com/encyclopedie/land-grabbing-accaparement-de-terres-agricoles> consulté le 07 janvier 2021

⁴⁷⁹ Cf. Act!onaid, « accaparement de terres, la SIAT doit revoir sa copie en Côte d'Ivoire », https://agir.actionaid.fr/accaparement-cote-ivoire/?segment=0&utm_source=P403SAD0919_EMAIL1_ND&utm_medium=social&utm_campaign=P403 consulté le 7 janvier 2021

surfaces réservées aux cultures vivrières⁴⁸⁰ ; la sécurité alimentaire n'en ressort donc que plus fragilisée.

b- L'accaparement direct de terres pour des activités minières

En droit ivoirien, « *toutes les substances minérales, toutes les eaux minérales et tous les gîtes géothermiques contenus dans le sol et le sous-sol, les eaux territoriales, la zone économique exclusive et sur le plateau continental ainsi que son extension au-delà de deux cents miles marins jusqu'aux limites conventionnelles internationalement reconnues de la Côte d'Ivoire, sont propriétés de l'État de Côte d'Ivoire* »⁴⁸¹. Par conséquent, toute portion du domaine foncier rural comportant des substances de mines suivant la classification opérée à l'article 17 du code minier, devient de droit, propriété de l'État.

Toute personne physique ou morale, ivoirienne ou étrangère est en possibilité d'exercer une activité d'exploration ou d'exploitation de gisement minier à la condition de l'obtention d'un permis ou d'un titre⁴⁸². Toutefois, l'octroi d'un permis d'exploitation oblige son titulaire à créer une société de droit ivoirien ayant pour objet exclusif l'exploitation du gisement objet du permis⁴⁸³.

La combinaison des différentes dispositions auxquelles nous faisons référence ci-dessus permet de voir le cheminement à travers lequel une entreprise étrangère ayant des visées d'exploitation minière peut acquérir de grandes étendues de terres rurales sans - ou contre - la volonté des populations impactées. Il existe des zones d'interdiction mais qui sont définies comme des périmètres à l'intérieur d'un titre minier où aucune prospection, recherche et exploitation ne peut être entreprise sans consentement préalable des propriétaires, occupants ou populations concernées et l'autorisation du ministère chargé des mines⁴⁸⁴. Cela aurait pu représenter une garantie si la liste des dites zones rurales prenait également en compte les communautés rurales⁴⁸⁵. Mais, il n'en est rien et, au-delà des déclarations de bonnes intentions relatives aux principes de bonne gouvernance et de développement communautaires⁴⁸⁶, la loi consacre un principe d'expropriation avec versement d'une juste indemnité aux populations occupantes légitimes du sol⁴⁸⁷.

⁴⁸⁰ Cf. GRAJALES J., SAIGET M., « *En lisière de la plantation, intermédiation, protestation et adaptation aux accaparement des terres en Côte d'Ivoire* », Politix, Volume 33, n° 132, 2020, p. 101, <https://www.cairn.info/revue-politix-2020-4-page-99.htm> consulté le 07 janvier 2021

⁴⁸¹ Art. 3 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁴⁸² Cf. Art. 5 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁴⁸³ Art. 7 al. 1 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁴⁸⁴ Cf. Art. 114 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁴⁸⁵ Cf. Art. 113 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁴⁸⁶ Cf. Art. 117 à 126 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁴⁸⁷ Cf. Art. 127 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

Paragraphe II : l'accaparement des terres par des acteurs nationaux

L'accaparement des terres n'est pas le fait exclusif des entreprises multinationales et des spéculateurs. Les élites locales pratiquent également l'acquisition massive de terres dans des proportions tout aussi effrayantes, voire encore plus que les acquéreurs étrangers (A) et l'État a du mal à contenir ce phénomène (B)⁴⁸⁸.

A- Le rôle des élites politiques, économiques, sociales et culturelles dans la raréfaction des terres disponibles

Si les acquéreurs étrangers suscitent des craintes du fait de leur propension à rechercher de vastes étendues de terres, l'observation permet d'établir de manière similaire que les acteurs nationaux sont les principaux acquéreurs en termes de nombre d'acquisition et de superficie totale acquise à l'échelle de la Côte d'Ivoire⁴⁸⁹.

On serait tenté de dire que ce phénomène n'est pas nouveau en soi, dans la mesure où déjà, sous la gouvernance du Président Félix Houphouët Boigny, il y avait un système d'incitation des responsables gouvernementaux et administratifs à acquérir des superficies de terres agricoles pour développer le potentiel agricole de la Côte d'Ivoire. Mais contrairement à cette époque où c'était quasi exclusivement les « *Barons* » du parti unique qui accédaient à la terre, de nos jours, le phénomène est plus massif et concerne des groupes de personnes issues de diverses catégories socio-professionnelles, identifiés sous l'appellation de « *cadres* ».

Tarrouth et Colin définissent les « *cadres* » dans le contexte rural ivoirien comme « *tout individu développant une activité professionnelle en milieu urbain et doté d'un capital culturel, social, économique ou politique jugé important par la population rurale*⁴⁹⁰ ». Cette définition présente la notion de « *cadres* » comme un terme fourre-tout qui englobe toute personne vivant en zone urbaine, exerçant une activité professionnelle et capable d'acquérir une portion de terre par la conclusion de transaction marchande⁴⁹¹ et d'investir pour la mettre en valeur.

Les profils qui se dégagent en général sont les militaires, gendarmes et agents des eaux et forêts ; les cadres de l'administration publique, les cadres du secteur privé, les fonctionnaires internationaux, les enseignants, hommes politiques, entrepreneurs, professions libérales, commerçants et acheteurs de produits agricoles etc.⁴⁹² On pourrait

⁴⁸⁸ LOSSON C., « Forum social mondial « si les populations se battent, l'accaparement des terres s'arrêtera » », *Libération*, interview de Francis Ngang, Secrétaire Général de Inades-Formation, publié le 27 mars 2015, <https://www.liberation.fr/terre/2015/03/27/edite-a-passer-vendredi-photo-pas-arrivee-si-les-populations-se-battent-l'accaparement-des-terres-s-1228751/> consulté le 10 janvier 2021

⁴⁸⁹ Cf. COPAGEN, Inter Pares, REDTAC, *Op cit.*, 23.

⁴⁹⁰ COLIN J-P. et TARROUTH G., « Les élites urbaines comme nouveaux acteurs du marché foncier en Côte d'Ivoire », *Géographie, économie, société*, vol.19, n°3, 2017, p. 335, <https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2017-3-page-331.htm>

⁴⁹¹ Cf. Ibid. p. 337

⁴⁹² Cf. Ibid., p. 341

donc être amené à faire une distinction entre petits cadres, cadres moyens et grands cadres⁴⁹³ mais cela n'est pas vraiment déterminant pour les finalités de notre recherche.

Ce qui est important, c'est de souligner l'engouement pour la terre, des cadres ivoiriens, – quel que soit leur statut – qui s'est décuplé à la faveur de la libéralisation de la filière café-cacao, puis de l'envolée des cours de l'hévéa et de l'huile de palme puis de l'anacarde. Il s'agissait de s'assurer d'un complément de revenu pour « *arrondir les fins de mois* ». L'investissement dans le foncier rural et, partant, dans l'agriculture est moins lourd que dans le foncier urbain et l'immobilier⁴⁹⁴. De plus, il confère un retour sur investissement plus rapide qu'un investissement immobilier qui prendra des années avant d'être amorti. Il s'est donc développé tout un écosystème dans l'environnement foncier rural, composé par des personnes de situations diverses : outre les acquéreurs, on distingue aussi les cadres urbains, les cédants, les intermédiaires-démarcheurs.

Les **cédants** sont en majorité des autochtones, chefs de famille, chefs de terre, collectifs villageois et jeunes : les raisons parfois mises en avant sont des ventes de détresse pour amortir certains coups de la vie ou des urgences familiales (décès, soins médicaux, scolarisation des enfants, mariage, contribution à un événement dans la famille). Mais selon les recherches de Colin et Tarrouth, ces raisons sont d'une importance moindre ; en effet, les cédants consentiraient à des transactions foncières pour la construction ou l'achèvement de la construction d'une maison, l'achat d'une moto ou d'une voiture. Dans le cadre de cessions réalisés par des collectifs villageois, la raison est souvent la réalisation d'infrastructures pour le développement du village⁴⁹⁵.

En ce qui concerne les **démarcheurs ou intermédiaires**, il s'agit de personnes qui font la mise en relation entre acheteurs et vendeurs et qui sont rémunérés pour leurs services, selon des grilles de rémunération très diverses allant d'un montant fixe à un pourcentage du montant total de la transaction, en passant par un montant par hectare. Auparavant issus des réseaux sociaux familiaux, amicaux ou professionnels des acheteurs ou des cédants, l'intervention des démarcheurs était un service rendu de manière bénévole, ils pouvaient seulement recevoir des petits gestes financiers de reconnaissance de la part de l'acquéreur et/ou du cédant. Même si cette forme d'intermédiation subsiste encore, elle devient de plus en plus rare. La forte progression des demandes et les volumes financiers de plus en plus élevés des transactions ont engendré une certaine professionnalisation de cette activité. Les démarcheurs sont désormais des prestataires de service qui apportent leur connaissance des zones où il y a des friches disponibles,

⁴⁹³ Cf. Ibid., p. 341

⁴⁹⁴ Le prix d'achat de la terre varie entre 100 000 et 200 000 FCFA/ha en francs courants, avec des valeurs moyennes de 100 000 FCFA/ha entre 2004 et 2007, de l'ordre de 140 000 FCFA/ha entre 2008 et 2010, et 200 000 FCFA/ha pour les transactions plus récentes (1000 FCFA = 1,52 €). Les variations s'expliquent par la nature de la végétation, les relations entre le cédant et l'acquéreur, le besoin financier plus ou moins urgent du cédant et les disponibilités monétaires de l'acquéreur.

⁴⁹⁵ Cf. COLIN J-P. et TARROUTH G., « Les acquisitions de terres rurales par les « cadres » en Côte d'Ivoire : premiers enseignements », *Cahiers Agricultures*, vol.25, n°1, 2016, 15005, p.2, https://www.researchgate.net/publication/298735963_Les_acquisitions_de_terres_rurales_par_les_cadres_en_Cote_d'Ivoire_premiers_enseignements consulté le 10 janvier 2021

établissent les contacts entre cédants et acquéreurs et sont impliqués dans les négociations.

L'acquisition de terres arables par les cadres poursuit donc des fins productives plutôt que spéculatives. Toutefois, la productivité est rarement bénéfique pour les communautés rurales qui jouxtent les terrains cédés. Le recours aux locaux comme employés des plantations réalisées est marginal. Les cadres profitent très souvent de leur investissement pour « *désengorger leur salon* ». Cela signifie que la première main d'œuvre à laquelle il ont recours se compose principalement des membres de leur famille qui sont à leur charge et qui n'ont pas d'emploi. Il ne ressort donc pas d'avantages économiques majeurs de ces acquisitions pour les communautés rurales à l'exception des sommes versées aux cédants et des petits dons de reconnaissance qui leurs sont souvent accordés et aussi des salaires versés à quelques contractuels que la nécessité imposera aux acquéreurs. De plus, les cultures réalisées sont des cultures d'exportation non destinées à la consommation locale. Par ailleurs, l'acquisition des terres arables se fait selon trois types de modalités différentes que sont l'achat, le planter-partager et l'acquisition d'un droit d'usage à long terme avec paiement intégral de la rente⁴⁹⁶.

B- Le rôle ambivalent de l'État

L'État ivoirien n'est pas exempt de tout reproche en matière d'accaparement des terres rurales. Il fait preuve d'un certain laxisme face aux situations d'accaparement (1) et s'attaque avec détermination aux mouvements de contestation des accaparements (2).

1- Le laxisme de l'État dans les situations d'accaparement

Le foncier rural est un secteur hyper-règlementé. Les textes se chevauchent et mettent en œuvre différentes procédures à suivre par les administrés, une situation qui conduit ces derniers à développer des stratégies pour les transgresser. Mais du fait d'un manque de contrôle, du comportement complice de certains agents administratifs habitués à une certaine manière de fonctionner et de la corruption, le processus de sécurisation des droits de propriété se retrouve en déphasage avec les textes ; ce qui conduit très souvent le pouvoir réglementaire à encore compléter les textes pour résoudre les difficultés, ce qui génère une inflation normative difficile à contrôler⁴⁹⁷.

Dans un premier temps, le laxisme de l'administration consiste en une absence de contrôle de la mise en œuvre des textes. Il y a un certain nombre de pratiques qui sont interdites dans la gestion des terrains, mais lorsque celles-ci interviennent, les agents de l'administration n'exercent pas les contrôles qui doivent être effectués et ne prennent pas les mesures adaptées. Aussi, les terrains du domaine public de l'État ou des collectivités sont inaliénables et, en principe, toute occupation privative est interdite. Toutefois, ils peuvent faire l'objet d'occupation privative en vertu d'une autorisation à titre personnel. Or, lorsque des individus procèdent à une occupation sans titre sur les terrains,

⁴⁹⁶ Cf. Ibid., p. 3.

⁴⁹⁷ Le nombre de textes de loi et règlements est très impressionnant voir annexe

l'administration ne prend pas immédiatement les mesures appropriées pour faire cesser le trouble. Les occupants sans titre s'installent et construisent des habitations et des plantations devant l'administration qui laisse faire, certains occupants se transforment en des chefs terriens qui vendent des parcelles à des nouveaux arrivants et on assiste à la constitution de villages dans les forêts classées⁴⁹⁸. Très souvent, les agents administratifs vont prélever les taxes, ce qui fait croire aux occupants qu'ils sont à l'abri de problèmes et qu'ils sont reconnus par l'administration.

Dans un second temps, certains agents administratifs se font complices de la violation des textes du fait de certaines habitudes. Par exemple, dans le cadre de la mise en œuvre de grands projets de développement agricole initiés par les multinationales ou par de grands acquéreurs fonciers nationaux, les agents de l'administration qui interviennent à différentes étapes de la procédure réclament très souvent aux cédants ou aux preneurs des superficies de terres en contrepartie du travail accompli. Aussi, ils laissent des personnes agir en contradiction avec les textes régissant le foncier à partir du moment où ils obtiennent des compensations de salaire. Ainsi, le laxisme de l'administration trouve sa source dans la corruption des agents administratifs chargés de la mise en œuvre des dispositions légales. La corruption est une pratique illégale qui gangrène l'économie de la quasi-totalité des pays, les pays les plus touchés et dont les niveaux de corruption sont les plus élevés étant les pays en voie de développement. La Côte d'Ivoire est aussi frappée par ce mal qui affecte particulièrement les transactions foncières du fait de leur importance et de leur volume. Ce laisser aller et ce laisser faire de l'administration entraînent sur le long terme la consolidation de certaines situations illégales ; et, lorsqu'elle décide d'intervenir, on a l'impression que c'est bien elle qui est dans l'illégalité car cet interventionnisme à retardement génère de la frustration et de l'incompréhension qui est perçue par la population comme particulièrement violent.

2- La répression exercée sur les mouvements d'opposition à l'accaparement

La complicité de l'État face à la survenance de situations d'accaparement mais aussi son indifférence ou sa complaisance face aux abus qui peuvent en découler au détriment des populations évincées ou affectées, conduit ces dernières à se mobiliser pour lutter contre l'accaparement de leurs terres. De fait, la répression effective pour empêcher les logiques d'accaparement est plus que virtuelle et le plus souvent inefficace tant sont entremêlés les conflits d'intérêts entre l'intérêt général et la présence des grands groupes et des élites politiques⁴⁹⁹. Les populations sont ainsi livrées à elles même et ont

⁴⁹⁸ KOUASSI S., OURA R. et KOUAME N., « Politiques publiques et conflictualités dans les aires protégées de Côte d'Ivoire : le conflit agriculteur-éleveur dans le parc national de la Marahoué », *Revue interdisciplinaire Résol-tropiques*, Vol. 1, n° 3, Novembre 2020, p.

⁴⁹⁹ GRAIN, « Conflit foncier en Côte d'Ivoire : les communautés se défendent face à SIAT et l'État », *GRAIN*, 12 décembre 2017, <https://grain.org/fr/article/5854-conflit-foncier-en-cote-d-ivoire-les-communautes-se-defendent-face-a-siat-et-l-etat#:~:text=Accaparement%20des%20terres%20par%20l'%C3%89tat%20au%20profit%20de%20SIAT&text=%C3%80%20ce%20jour%2C%20le%20gouvernement,fonciers%20qui%20s'estiment%20l'%C3%A9s%C3%A9s.> consulté le 18 janvier 2021

l'impression de ne pas être entendues, malgré le concours quelquefois d'organisations de la société civile qui mettent en œuvre des actions d'opposition et de dénonciation de ces pratiques d'accaparement.

La réponse apportée par l'État à ces actions est souvent l'utilisation de la force. A titre illustratif, on peut signaler le recours à la force par la gendarmerie nationale contre les communautés villageoises de Famienkro, Koffessou-Groumania et Timbo qui s'opposaient à un projet d'agrobusiness de la multinationale SIAT. Le bilan de la répression a été de deux morts et plusieurs blessés, des incendies volontaires d'habitations, des populations en fuite et soixante-onze personnes arrêtées et emprisonnées dont le Roi de Famienkro et des chefs de villages⁵⁰⁰. On peut également évoquer les manifestations des habitants de la localité de Similimi contre l'accaparement de leurs terres par la société minière Bondoukou Manganèse SA (BMSA). Les villageois ont rapporté subir des interventions des forces de l'ordre pour réprimer leurs actions de réprobation des activités de la société⁵⁰¹.

Le laxisme de l'État face aux situations d'accaparement et les violations des droits qui en découlent, combinés à l'usage de la force contre ceux qui tentent de s'y opposer, soulèvent chez les populations le sentiment d'avoir été abandonnées par l'État. Ils en viennent à assimiler les agissements de ce dernier à de la complicité avec les accapareurs. C'est avec cet état d'esprit que des villageois de Similimi ont décidé de porter plainte contre l'Etat de Côte d'Ivoire devant la cour de justice de la CEDEAO afin de dénoncer une défaillance de l'État relativement à son obligation de les protéger des violations des droits de l'homme commises par des tiers⁵⁰².

Conclusion du chapitre 1

La conjonction des problématiques climatiques, des logiques spéculatives et des déplacements de populations dans un contexte de rareté grandissante de l'accès aux terres fertiles, renforce les tensions économiques et sociales qui favorisent un climat d'insécurité et de conflictualité. On perçoit très clairement que le rapport que le droit de propriété foncière entretient avec le droit de l'environnement et les mesures de prévention du changement climatique est un rapport traversé de tensions, dans la mesure où le titulaire du droit de propriété est tenu de subir les limitations de l'exercice du droit de propriété imposées par l'État qui impose ses obligations en matière de protection de l'environnement. Ces mesures dont le bien-fondé pour la sauvegarde de la planète est

⁵⁰⁰ Cf. *Ibid.*, voir aussi DIEDRI A., TRAORE B., « Accaparement de terres à Famienkro : un rapport accablant contre SIAT et le gouvernement ivoirien », Eburnie today, 14 décembre 2017, <https://eburnietoday.com/accaparement-de-terres-a-famienkro-rapport-accablant-contre-siat-gouvernement-ivoirien/> consulté le 18 janvier 2021

⁵⁰¹ CIYOW Y., « La mine aurait dû nous donner la richesse, elle nous a apporté la misère » : en Côte d'Ivoire, un village contre l'État », *Le Monde Afrique*, 03 juin 2021, https://www.lemonde.fr/afrique/article/2021/06/03/la-mine-aurait-du-nous-donner-la-riche-esse-elle-nous-a-apporte-la-misere-en-cote-d-ivoire-un-village-contre-l-etat_6082726_3212.html consulté le 04 septembre 2023

⁵⁰² Cf. *Ibid.*

établi, doivent être mises en œuvre dans une approche participative avec les populations afin de leur conférer plus de légitimité sociale mais également plus d'efficacité.

Par ailleurs, l'État devrait être plus proactif et plus vigilant face aux logiques d'accaparement des terres en veillant à la protection des droits des populations rurales qui, malheureusement, avancent lentement mais sûrement vers le statut de « *paysans et paysannes sans terres* ». Le dynamisme de l'État contribuera à atténuer les risques pesant sur la propriété foncière rurale qui subit, en plus de l'accaparement, d'autres atteintes à sa sécurité juridique, thème qui sera l'objet du chapitre suivant.

Chapitre II : Les situations attentatoires à la sécurité juridique des droits de propriété foncière

La sécurité juridique dans le système de droit de la propriété foncière est menacée de toute part en Côte d'Ivoire. Notre recherche action menée sur le terrain a pu nous révéler plusieurs situations qui entraînent une fragilisation du droit de propriété foncière rurale.

Si les transgressions fréquentes des lois constituent un véritable fléau pour le maintien de la sécurité juridique et sont générateurs d'une conflictualité récurrente (Section 1), une autre cause ne peut être négligée. Il s'agit du chevauchement des différents régimes juridiques applicables à la terre et des conséquences des pratiques d'orpaillage clandestin qui constituent de véritables verrues et sont, de fait, des sources de conflictualité (Section 2)

Section I : Les transgressions des lois, vecteurs de conflictualité

Nous verrons dans un premier temps les causes des atteintes à la loi sur le domaine foncier (Paragraphe I) avant d'aborder les manifestations de ces transgressions (Paragraphe II).

Paragraphe I : Les causes de transgression de la loi sur le domaine foncier rural

La première cause de violation de la législation foncière rurale se rapporte à la méconnaissance par les populations rurales de la législation foncière (A), cependant, à y regarder de plus près, on s'aperçoit d'une deuxième cause plus profonde qui est l'exclusion des populations du processus d'élaboration de la loi foncière (B).

A- La méconnaissance par les acteurs du foncier de la législation foncière

« *Nemo censetur ignorare legem* ». Ce célèbre adage latin qu'on peut traduire par « *nul n'est censé ignorer la loi* », consacre que toute personne est supposée connaître la loi. Personne ne peut en réalité connaître l'intégralité des textes juridiques, toutefois, une telle règle vise à éviter qu'une personne invoque l'ignorance de la loi pour échapper aux sanctions qui en découlent. Dès lors, le gouvernement a l'obligation de porter la loi à la connaissance des administrés. Cependant, il est constant de constater que le seul moyen de diffusion d'une loi en Côte d'Ivoire consiste dans la publication de celle-ci dans le Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire (JORCI), un document très centralisé et difficile d'accès.

Dans le cadre de l'étude consacrée à l'application de la loi foncière de 1998, il a pu être enregistré dans certaines zones d'enquêtes que plus de 80% de personnes ignoraient l'existence de la loi. « *Tous les droits et obligations inscrits dans les lois supposent un moyen efficace de communication. Or, préserver, garantir et jouir de ses droits suppose que l'on puisse les identifier d'abord, les exprimer ensuite et les*

*réaliser*⁵⁰³ ». Le défaut de connaissance de la loi a pour conséquence d'exposer les populations aux rumeurs et autres ouï-dire qui génèrent de la confusion pouvant conduire à des réactions prudentes et hostiles des populations vis-à-vis des acteurs chargés de la mise en œuvre de la loi.

La loi ayant pour objectif de sécuriser les droits de propriété des populations sur le domaine foncier rural, son ignorance apporte une grande difficulté pour les populations à réaliser cette sécurisation⁵⁰⁴. Or, sachant que la loi établit des délais pour réaliser cela sous peine pour les possesseurs de terres de perdre leurs droits, on peut aisément imaginer combien l'ignorance de la loi est attentatoire au droit de propriété.

A titre d'illustration, on peut s'appuyer sur l'étude d'INADES-formation réalisée en 2015 qui constate le fort taux d'ignorance de la loi par les populations, alors qu'initialement le processus de sécurisation des droits de la propriété devait s'achever à la fin de l'année 2008. Aujourd'hui, environ 25 ans après la publication de la loi, il est légitime de se demander comment il se fait que celle-ci soit encore méconnue des personnes concernées.

En premier lieu, la loi est méconnue parce qu'en dehors du journal officiel et, dans certains cas assez rares, du journal écrit *Fraternité matin*, l'État ne met pas en œuvre de moyens propres à assurer la diffusion de la loi ou ce sont parfois les mauvaises personnes qui sont informées. C'est le cas notamment des grandes campagnes de promotion de l'établissement du certificat foncier réalisées à coup de panneaux publicitaires en 2015 à Abidjan, alors que la grande majorité des personnes concernées se trouvent loin de la capitale économique.

En second lieu, la législation foncière est inconnue du fait des retards enregistrés dans la mise en œuvre des organes devant intervenir dans la procédure de délivrance des certificats fonciers, notamment les Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale. Si les textes ne leur confèrent pas explicitement une mission d'information sur la législation foncière à destination des populations, leur rôle d'organe de consultation et de délibération lors de l'enquête pour l'établissement du certificat foncier les institue de fait comme la principale ressource ou les villageois pourraient recueillir au quotidien toute information utile sur la loi ainsi que les démarches à effectuer pour sécuriser leurs terres⁵⁰⁵.

Enfin, une des raisons du défaut de connaissance de la législation par les populations réside dans la langue utilisée dans les textes. Pour le sociolinguiste Djité Paulin, il est difficile pour les populations de connaître des lois exprimées dans une langue non maîtrisée par 52% d'une population au demeurant souvent analphabète. Puisque cette

⁵⁰³ DJITE P., « vulgariser les lois pour tous les justiciables », in <https://www.audace-afrique.org/nos-analyses/133-nos-analyses/457-vulgariser-les-lois-pour-tous-les-justiciables> consulté le 18 février 2022

⁵⁰⁴ Cf. COLIN J-P., KAKOU A., « Etude sur la location et la vente des terres rurales en Côte d'Ivoire », Rapport de la mission 2, *Lettre de marché* n°2008/150722, Mars 2009, p. 22

⁵⁰⁵ Cf. COLIN J-P., KAKOU A., « Etude sur la location et la vente des terres rurales en Côte d'Ivoire », Rapport de la mission 2, *Lettre de marché* n°2008/150722, Mars 2009, p. 22

loi concerne les zones rurales où la grande majorité des populations s'exprime dans des dialectes, l'État se doit d'en assurer sa diffusion dans les langues locales. C'est la condition sans laquelle les populations seraient d'avance lésées par une loi censée assurer la protection de leurs droits⁵⁰⁶.

Comme il nous a été donné de voir, la protection de la propriété foncière en milieu rural est une préoccupation pour l'État ivoirien qui a tenté de réguler le système en adoptant des textes législatifs et réglementaires de sorte à assurer une sécurité juridique aux populations sur leurs terres. Mais le manque de profondeur dans la prise en compte des réalités sociologiques du pays a créé des difficultés qui limitent considérablement sa portée.

B- L'exclusion des populations rurales du processus d'élaboration de la loi

Le parcours de la loi en Côte d'Ivoire est strictement institutionnel, comme l'exige la démocratie représentative. Il commence au stade soit du projet de loi, soit de la proposition de loi et se poursuit devant le parlement tantôt en commission avant d'être débattu en plénière, tantôt directement débattu en plénière puis voté⁵⁰⁷. Il s'achève par une promulgation par le Président de la République et une publication au journal officiel.

La grande majorité des lois en vigueur en Côte-d'Ivoire suivent ce processus à l'exception évidemment des lois référendaires qui sont adoptées par le peuple lors de référendums. Dans ce cas, on se trouve face à une participation directe du peuple, mais celle-ci se fait à travers une approbation en aval du projet conçu par le pouvoir exécutif ou par le pouvoir législatif. Les populations n'interviennent donc pas en amont du processus législatif, leur rôle se réduisant à la validation ou au rejet du texte proposé au referendum.

Face à une crise de la démocratie représentative fondée d'une part sur une croissance de la mise à l'écart du législateur au travers d'une banalisation du recours aux ordonnances et aux décrets et, d'autre part, sur le caractère non impératif du mandat parlementaire qui ôte toute obligation de redevabilité des élus vis-à-vis de leurs électeurs pendant la durée de leur mandat, le niveau minimal de prise en compte des attentes des populations est ignoré.

⁵⁰⁶ Cf. DJITE P., « Langue du droit et efficacité de la mise en œuvre des lois » in Audace Institut Afrique, « rapport comment réinventer le système foncier rural en Côte d'Ivoire », février 2016, p. 42

⁵⁰⁷ La constitution ivoirienne de 2016 a créé un bicamérisme du parlement qui se compose désormais de l'Assemblée Nationale et du Sénat. Les députés de l'Assemblée nationale sont élus au suffrage universel direct tandis que les sénateurs sont pour 2/3 élus au suffrage universel indirect et pour 1/3 nommés par le Président de la République. Les projets et propositions de lois sont déposés à la fois sur le bureau de l'Assemblée Nationale et du sénat sans ordre de primauté à l'exception des projets de loi de finances qui doivent être soumis en premier à l'assemblée nationale et des projets ou proposition de loi sur les collectivités territoriales qui doivent être soumis en premier au sénat. Toutefois tout projet ou proposition de loi doit être examiné successivement par les deux chambres du parlement en vue de l'adoption d'un texte identique.

De plus, l'inféodation des élus aux ambitions politiques personnelles ne permet pas de porter les réelles préoccupations et besoins des citoyens ; d'où la nécessité de mettre en œuvre un processus collaboratif impliquant les citoyens, y compris ceux du monde rural, à l'élaboration des lois qui régissent les problématiques foncières rurales.

Au même titre que le Professeur Verpeaux Michel, nous considérons que « *toute idée d'une discussion et d'une adoption réellement collectives et démocratiques par l'ensemble des citoyens d'un texte de loi est tout à fait impossible*⁵⁰⁸ ». Cependant, la loi étant destinée à régir les comportements sociaux pour une meilleure adaptation aux réalités sociales, « *l'ordre juridique doit recueillir l'assentiment des sujets auxquels il s'applique*⁵⁰⁹ ». Il est nécessaire qu'elle suive un processus ascendant qui implique de faire participer les destinataires⁵¹⁰.

Relativement à la loi adoptée le 23 décembre 1998, les autorités foncières ont tendance à la présenter comme une loi consensuelle dont l'élaboration a impliqué des sessions de consultation des autorités traditionnelles. Toutefois, peut-on considérer la transmission par l'administration territoriale d'un questionnaire sur les règles traditionnelles qui régissent les terres et sur leur point de vue concernant le contenu de la nouvelle loi⁵¹¹, comme une participation libre et éclairée ?

Il y a une étrangeté dans le fait qu'une loi apparemment consensuelle, adoptée à l'unanimité, n'ait pas atteint un dixième des objectifs visés, plus d'une vingtaine d'années après son adoption. Pourtant, l'unanimité des parlementaires de sensibilités politiques diverses et variées, est objectivement vérifiable par la constatation du procès-verbal de cette session parlementaire⁵¹². Mais il faut aussi et surtout souligner le fait que depuis 1998, les principales forces d'opposition au régime PDCI-RDA sont arrivées au pouvoir sans jamais remettre en cause cette loi alors qu'elles en avaient la capacité.

Mais le consensus des populations, lui, ne se vérifie pas comme en témoignent les différentes crises foncières liées à cette loi d'une part et le défaut d'engouement des usagers du foncier dans son application d'autre part.

Depuis la fin de la crise postélectorale de 2010-2011, différents acteurs de la société civile se sont positionnés comme relais entre les autorités politiques, les partenaires au développement et les populations. Ils mènent des actions visant à

⁵⁰⁸ HEITZMANN-PATIN M., PADOVANI J., *La participation du citoyen à la confection de la loi*, Paris, Mare et Martin, 2021, p.14

⁵⁰⁹ VIRALLY M., *Le phénomène juridique, Le droit international en devenir*, Paris, PUF, 1990, p.61

⁵¹⁰ La participation est « un principe d'aménagement du fonctionnement des institutions qui consiste à associer au processus de décision les intéressés ou leurs représentants ». « la participation dont il est question est conçue globalement comme le droit de se faire entendre, plutôt que comme un pouvoir d'intervention » voir PRIEUR M., « Le droit à l'environnement et les citoyens : la participation », *Revue juridique de l'environnement*, 1988/4, p.401

⁵¹¹ CHAUVEAU J-P., « La réforme foncière de 1998 en Côte d'Ivoire à la lumière de l'histoire des dispositifs de sécurisation des droits coutumiers », *Colloque international "Les frontières de la question foncière – At the frontier of land issues"*, Montpellier, 2006, in https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers10-07/010045143.pdf, p. 22 consulté le 19 février 2022

⁵¹²

promouvoir une prise en compte de la participation effective des populations à l'amélioration de la gouvernance foncière rurale. Bien que l'application de tels procédés soit matériellement difficile à mettre en place, l'inclination de plus en plus croissante des pouvoirs publics d'associer ces organismes en les consultant et de prendre en compte les recommandations des travaux qu'ils réalisent, permet de tendre vers une plus grande intégration des réalités sociales, politiques, économiques et culturelles dans l'élaboration des lois affectant les communautés rurales.

Paragraphe II : Les manifestations des transgressions de la loi sur le domaine foncier rural

La loi est destinée à régir les comportements en société. Elle constitue un rempart contre les comportements transgressifs qui peuvent troubler l'harmonie sociale qu'elle vient sanctionner. En matière foncière rurale, les actes en rupture avec la légalité n'apparaissent pas clairement dans la législation foncière rurale, hormis les conséquences découlant du défaut de réalisation des procédures de consolidation des droits. Le droit qui y est édicté traite plus de questions procédurales que de questions matérielles. Ainsi, l'analyse des violations des droits fonciers ruraux rend nécessaire de parcourir les textes de droit commun d'une part (A), et de voir les atteintes qui apparaissent dans le droit coutumier (B).

A- Les atteintes aux biens fonciers inscrites dans le droit commun

Les atteintes inscrites dans le droit commun sont prévues soit dans le code civil (1), soit dans le code pénal (2).

1- Les atteintes sanctionnées par le code civil

L'article 1382 du code civil ivoirien qui dispose que : « *tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* », pose de manière abstraite le principe de la responsabilité civile pour tous les actes portant atteinte aux droits des personnes. Cette règle permet au juge d'intervenir dans plusieurs situations en veillant à la réunion concrète des critères d'application de cet article. En plus du fait dommageable pris de manière générale qui peut être transposé aisément à la matière foncière rurale, les autres articles du chapitre 2 du titre 4 du livre 2 du code civil ivoirien de 1964 - intitulé « *des délits et des quasi-délits* » -, que sont les articles 1383, 1384, 1385 peuvent être mobilisés dans les cas où des dommages ont été causés aux biens fonciers de manière intentionnelle ou non intentionnelle. A ce titre, l'article 1385, qui dispose que « *le propriétaire d'un animal, ou celui qui s'en sert, pendant qu'il est à son usage, est responsable du dommage que l'animal a causé, soit que l'animal fût sous sa garde, soit qu'il fût égaré ou échappé* », est parfaitement adapté aux situations dans lesquelles des destructions de plantations généralement présentées comme la source des conflits entre pasteurs et cultivateurs, sont causées par les troupeaux en divagation. Ce dernier article, s'il est mobilisé, permet à l'agriculteur lésé de pouvoir

demander réparation du préjudice subi et éviter de se faire justice, prévenant ainsi un éventuel conflit.

En dehors des articles portant sur « *les délits et quasi-délits* », plusieurs autres types d'atteinte à la propriété foncière rurale sont également prévus de manière plus spécifique par le code civil. Nous pouvons relever les atteintes découlant des constructions et ouvrages réalisés sur une propriété par des tiers selon l'article 555, celles en lien avec l'exercice d'un usufruit sur un bien foncier en application des articles 614 et 618 et, enfin, les atteintes du fait de la mitoyenneté des propriétés prévues aux articles 672, 673.

Au titre des premières atteintes, il faut se référer à l'article 555 du code civil qui prescrit : « *Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers ou avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever* ». Il en ressort que l'édification de plantations, constructions ou ouvrages sur le terrain d'autrui, constituent des atteintes graves à la propriété que le code civil sanctionne par la possibilité offerte au propriétaire du fond de demander la destruction des ouvrages réalisés aux frais de l'auteur des violations, sans indemnisation, ou alors s'il souhaite les conserver, d'en payer le prix réel.

Concernant les atteintes qui interviennent dans les cas d'usufruit, on peut évoquer d'une part, la mauvaise gestion résultant de dégradations, destructions, détériorations et négligence que pourrait commettre l'usufruitier. L'article 618 du code civil dispose à cet effet que : « *l'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien* ». Ainsi, selon le texte suscité, les atteintes à la propriété foncière découlant d'un défaut de gestion en « *bon père de famille* », peuvent entraîner la déchéance de l'usufruit. Cette déchéance n'est toutefois pas systématique et le juge peut intervenir pour garantir les droits des uns et des autres. D'autre part, les empiètements pouvant affecter le bien foncier en usufruit à l'insu du propriétaire, mais dont a connaissance l'usufruitier, mettent ce dernier dans l'obligation d'informer le propriétaire de la violation de son droit, au risque d'engager sa propre responsabilité⁵¹³.

Quant aux atteintes qui peuvent découler d'un contexte de mitoyenneté entre deux fonds, elles ont trait à des troubles de voisinage qui découlent de différents cas de figure. Il s'agit tantôt d'arbres et de haies plantés sur un fonds à une distance qui est en deçà des distances prévues par l'article 671 du code civil⁵¹⁴ et dont les branches ou racines viennent

⁵¹³ Cf. Art. 614 du code civil ivoirien de 1964 : « Si, pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet quelque usurpation sur le fonds, ou attente autrement aux droits du propriétaire, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci : faute de ce, il est responsable de tout le dommage, qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il le serait de dégradations commises par lui-même ».

⁵¹⁴ « Il n'est permis de planter des arbres de haute tige qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par les usages constants et reconnus ; et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de 2 mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres arbres et haies vives ».

à avancer sur la propriété voisine⁵¹⁵. Il peut également s'agir d'arbres, arbustes et arbrisseaux dont les branches, feuilles ou racines avancent sur la propriété voisine⁵¹⁶. La loi reconnaît au propriétaire qui subit le dommage, de le faire cesser en arrachant les arbres, en coupant ou en faisant couper les extrémités qui dépassent. Le droit civil ivoirien encadre et sanctionne donc de manière assez large les atteintes au droit de propriété foncière rurale. Il est renforcé par le code pénal qui organise et réprime d'autres types de troubles.

2- Les atteintes sanctionnées par le code pénal

Les dispositions qui régissent les atteintes aux biens fonciers ruraux sont classées au titre 3, du livre 2 du code pénal, intitulé « les crimes et délits contre les biens ». Elles laissent apparaître deux catégories d'infractions que nous classons sous les termes, atteintes générales contre les biens (a) et autres atteintes aux biens fonciers (b).

a- Les atteintes générales contre les biens

À travers le terme « *atteintes générales* », nous considérons les actions constitutives de violations de droits qui ne sont pas spécifiques aux biens fonciers mais qui touchent toutes les catégories de biens. Concernant les biens fonciers, ces actions peuvent affecter aussi bien les terres gouvernées par les droits coutumiers que celles régies par les textes législatifs et réglementaires. Nous retiendrons ici deux des infractions parmi les plus connues, qui sont réprimées par le code pénal ivoirien à savoir, le vol et l'escroquerie⁵¹⁷.

Le vol est défini par le code pénal à l'article 457 comme le fait pour une personne de soustraire frauduleusement une chose qui ne lui appartient pas⁵¹⁸. Relativement au foncier rural, les situations de vol de terres se rapportent aux différents cas où une personne s'approprie un bien foncier au détriment du vrai détenteur de droit.

A titre d'exemple, les cas les plus documentés concernent les dépossessions subies par les déplacés des différentes crises armées qui ont frappé le pays⁵¹⁹. Ces occupations

⁵¹⁵ Cf. Art. 672 du code civil ivoirien de 1964

⁵¹⁶ Cf. Art. 673 du code civil ivoirien de 1964

⁵¹⁷ En ce qui concerne l'abus de confiance, généralement associé aux deux infractions précitées, nous n'en traiterons pas ici. Car, bien qu'il se rapporte au détournement par une personne, au préjudice d'autrui, de fonds, valeurs ou biens, la définition donnée à l'article 467 du code pénal réduit son champ matériel, en excluant les biens immeubles des biens susceptibles d'être frappés par cette infraction.

⁵¹⁸ Cf. art. 457 de la loi n°2019-574 du 26 juin 2019 portant code pénal

⁵¹⁹ Cf. Human Rights Watch, « Cette terre est la richesse de ma famille : agir contre la dépossession des terres suite au conflit post-électoral en Côte d'Ivoire », octobre 2013, p. 34, voir aussi, Etude menée par le Conseil Norvégien pour les réfugiés et Observatoire des Situations de Déplacement Interne : « A qui sont ces terres ? Conflits fonciers et déplacement des populations dans l'ouest forestier de la Côte d'Ivoire », octobre 2009, p. 23

irrégulières qui débouchent généralement sur des ventes illicites accroissent les risques de violences intercommunautaires⁵²⁰.

Quant à l'escroquerie, elle se définit à l'article 471 du code pénal ivoirien⁵²¹ comme . Cette infraction se manifeste dans le secteur foncier par le recours à une tromperie soit pour acquérir un bien foncier, soit pour céder un bien foncier imaginaire ou un bien foncier réel, mais sans en avoir la qualité. Ses expressions sont plurielles. Nous pouvons relever comme cas de figure principal la substitution frauduleuse au vrai propriétaire pour réaliser une cession⁵²², l'édiction d'une fausse procuration pour réaliser une cession, le cédant indivisaire qui se fait passer pour le seul et unique propriétaire et qui n'a pas obtenu l'accord unanime de ses coindivisaires pour réaliser la cession⁵²³, ou encore les ventes multiples d'une même parcelle.

Le premier cas touche aux situations dans lesquelles, à l'insu du propriétaire légal et/ou légitime, un individu réalise des actes de vente, de location ou de constitution d'hypothèque sur un immeuble. Ces actes peuvent être qualifiées d'escroquerie à cause de la fraude qui caractérise ces transactions. En effet, pour la réalisation de ces opérations, le vendeur, bailleur ou débiteur doit justifier d'un titre dont le défaut entraîne la nullité du contrat. Pour y remédier, ce dernier recourt à la fraude en se faisant établir de faux documents afin de se faire passer pour le titulaire des droits sur l'immeuble. La présentation de fausses procurations pour se faire passer pour le mandataire du ou des propriétaires est également répréhensible.

Le second cas porte en général sur des situations de succession ou de gestion de biens communs d'époux ou d'ex-époux. Ici, tantôt l'administrateur des biens ou un des héritiers indivisaires, tantôt un des époux (en général l'homme), réalise des opérations juridiques affectant le bien sans avoir préalablement obtenu l'accord des autres co-indivisaires ou de l'autre époux.

Le troisième cas se rapporte à un phénomène qui constitue un casse-tête pour les tribunaux. Il s'agit des cessions multiples d'une même parcelle⁵²⁴ qui alimentent régulièrement les rubriques « *faits divers* » des journaux ivoiriens. Dans ces situations, sont concernés d'une part des propriétaires effectifs qui, après avoir vendu le bien à une

⁵²⁰ Cf. Human Rights Watch, Ibid.

⁵²¹ « Est puni d'un emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende de 300.000 à 3.000.000 de francs, quiconque, soit en faisant usage de faux nom, de fausses qualités ou de qualité vraie, soit en employant des manœuvres frauduleuses, pour persuader de l'existence de fausse entreprise, d'un pouvoir ou d'un crédit imaginaire ou pour faire naître l'espérance ou la crainte d'un succès, d'un accident ou de tout autre événement chimérique, se fait remettre ou délivrer des fonds, des meubles ou des obligations, dispositions, billets, promesses, quittances ou décharges et a par un de ces moyens, escroqué la totalité ou partie de la fortune d'autrui »

⁵²² ZOZOUA J., « vente illicite de terres et de plantations : le phénomène prend de l'ampleur », *Abidjan.net*, publié le 30 septembre 2016, <https://news.abidjan.net/articles/601257/vente-illicite-de-terres-et-de-plantations-le-phenomene-prend-de-l-ampleur> consulté le 25 février 2022

⁵²³ Cf. arrêt n°505 du 03/05/2019 de la 3^e chambre civile, commerciale et administrative de la cour d'appel d'Abidjan, affaire monsieur Ahoua Akaffou Valerie, maître Yao Koffi k.. Marius C/ messieurs Alain Seka et Seka Hugues.

⁵²⁴ Voir COLIN J-P., « Etude sur la location et la vente des terres rurales en Côte d'Ivoire », Rapport 1. Diagnostic des pratiques, *Lettre de marché* n°2008/150722, septembre 2008, p. 40

première personne, procèdent à une deuxième voire troisième vente en utilisant les différents titres initiaux exempts des mentions des mutations ayant eu lieu. Il peut s'agir d'autre part de vrais faussaires qui essaient de tirer le maximum d'argent de leur fraude en vendant au maximum de personnes possible. Ces actes, hautement transgressifs tantôt du devoir de loyauté qu'implique l'obligation d'exécution d'un engagement contractuel, tantôt des conditions de validité d'un contrat, contribuent de plus en plus à l'accroissement du sentiment d'insécurité qui pèse sur les transactions portant sur les biens fonciers ruraux, en particulier sur les biens coutumiers, compte tenu de la difficulté à garantir la sécurité des relations contractuelles en la matière. La négligence, la naïveté, l'opportunisme et parfois un enthousiasme débonnaire devant l'occasion de conclure une très bonne affaire, constituent un terreau fertile pour les entreprises frauduleuses de cet acabit, qui n'hésitent pas à exploiter ces faiblesses pour parvenir à leurs fins.

Par ailleurs, les escroqueries sont plus difficiles à déceler lorsqu'elles portent sur les terres régies par les droits coutumiers dans la mesure où l'accès à l'information foncière est assez complexe. Au contraire, lorsqu'elles concernent les terres immatriculées, la consultation du conservateur de la propriété foncière et des hypothèques peut permettre de réduire les risques à condition, bien évidemment, que les différentes mutations susceptibles d'affecter la propriété foncière soient enregistrées. Cette réduction des risques passe également par la rigueur dont doivent faire preuve les officiers ministériels chargés d'authentifier les actes lors des transactions et de la vérification des pièces impérative à la réalisation et à la validité des transactions.

b- Les autres atteintes sanctionnées par le code pénal

Les autres atteintes à la propriété foncière et, par extension, à la propriété foncière rurale sont rangées au chapitre « *destruction, dégradation et dommages* ». Elles apparaissent au deuxième chapitre du titre 3 du livre 2 de la loi n° 2019-574 du 26 juin 2019 portant code pénal.

Certaines infractions concernent les incendies et destructions volontaires d'objet. Ainsi, l'article 485 du code pénal punit « *quiconque qui, volontairement, détruit ou dégrade plus ou moins gravement par un moyen quelconque, tout ou partie d'un immeuble, navire, aéronef, édifice, pont, chaussée, construction, installation, même mobile (...)* ». Quant à l'article 586, il aggrave la peine si « *la destruction ou la dégradation du bien visé à l'article précédent est obtenu au moyen d'un incendie ou par l'effet d'un engin ou d'une substance explosive* ». Cette peine est alors comprise entre cinq et vingt ans alors que dans le premier cas elle se situe entre un et cinq ans auxquels s'ajoute une amende de 300.000 à 3.000.000 de francs. De même, est puni celui qui « *provoque l'incendie d'un espace cultivé ou non situé à moins de cinq cents mètres d'une maison habitées, d'une voie ou d'un édifice public* »⁵²⁵.

D'autres infractions portent sur les dommages et dégradations, notamment lorsqu'une personne « *laisse passer des bestiaux sur le terrain d'autrui portant des cultures plantations et récoltes* » et que ce passage entraîne des dommages aux cultures

⁵²⁵ Art. 488 de la loi n° 2019-574 du 26 juin 2019 portant code pénal.

plantations et récoltes. Cette infraction est passible d'une peine de trois mois à un an et d'une amende de 50.000 à 500.000 francs⁵²⁶. La peine de prison passe de six mois à trois ans lorsque le passage entraîne des dégradations.

B- Les atteintes aux biens fonciers couverts par le droit coutumier

L'une des difficultés rencontrées aujourd'hui avec les droits fonciers coutumiers réside dans la perte progressive de confiance à l'égard de ce mode de gestion, du fait de l'hybridation dont elle fait l'objet dans un contexte de concurrence et d'influence de la législation, de rareté des terres, de marchandisation et de fortes spéculations⁵²⁷. Au cours des années, différents scandales ont mis en lumière la défaillance de la sécurité des transactions foncières portant sur les biens coutumiers.

Alors que les autorités traditionnelles politiques et foncières étaient auparavant les garants et protecteurs de droits coutumiers authentiques qui inspiraient confiance, le développement de certaines pratiques, particulièrement celles de l'arrachage des terres, donne du grain à moudre aux contempteurs des droits coutumiers. Cependant, ces pratiques ne font pas l'unanimité et nombreux sont ceux qui sont scandalisés par les processus de mutation de la propriété foncière coutumière. Mais le besoin de confiance a poussé davantage d'individus à privilégier de plus en plus les relations contractuelles⁵²⁸. Sauf que les conventions formées sont dépourvues de la rigueur et des conditions de sécurité d'un contrat au sens du droit des obligations, ce qui occasionne d'autres atteintes à la propriété foncière coutumière. De ce qui précède, nous verrons au titre des atteintes aux biens fonciers couverts par les coutumes, d'une part l'arrachage des terres (1) et, d'autre part, des atteintes découlant des incertitudes dans les transactions réalisées sur les terres coutumières (2).

1- L'arrachage de terres, une pratique récurrente

L'arrachage de terres constitue un des actes transgressifs de la législation foncière qui génère une grande conflictualité. Il est la manifestation d'un conflit intergénérationnel dans les anciens fronts pionniers agricoles ivoiriens⁵²⁹. Ce phénomène se présente sous deux formes : la forme intrafamiliale et la forme lignagère.

La première forme concerne les contestations qui interviennent au sein des familles à l'occasion du renouvellement de générations. Elles opposent les cédants et/ou héritiers du cédant aux acquéreurs et/ou héritiers des acquéreurs⁵³⁰. La remise en cause

⁵²⁶ Cf. Art. 492 de la loi n° 2019-574 du 26 juin 2019 portant code pénal

⁵²⁷ MAGNANT J-P., « Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine », *Droit et cultures*, 48, 2004, p.

⁵²⁸ Cf. *Id.*

⁵²⁹ IBO J., « Retraits de terres par les « jeunes » autochtones sur les anciens fronts pionniers de Côte-d'Ivoire : expression d'une crise de transition intergénérationnelle » *Colloque international "les frontières et la question foncière"*, Montpellier, 2006, p. 4

⁵³⁰ COLIN J-P., KAKOU A., « Etude sur la location et la vente des terres rurales en Côte d'Ivoire », Rapport de la mission 2, *Lettre de marché* n°2008/150722, Mars 2009, p. 3

des engagements du contrat originel est érigée comme une stratégie pour obtenir une situation plus avantageuse tirant parti du caractère très souvent oral ou imprécis du contrat initial et de l'absence d'un ou de l'ensemble des cocontractants. Elle est axée sur trois points, l'opportunité de la cession, la nature juridique de la cession et le contenu du contrat⁵³¹, et aboutit souvent à une renégociation du contrat ou à un recours devant les autorités traditionnelles et/ou judiciaires. Mais dans certains cas, elle aboutit carrément à l'arrachage des terres par les héritiers du cédant.

La **forme lignagère**, quant à elle, se rapporte à la remise en cause par les jeunes du village, de manière brutale, des transactions passées par leurs aînés. Ils procèdent au retrait des terres cédées par ces derniers aux migrants allochtones ou allogènes. De plus en plus répandues, ces spoliations constituent des actes de rébellion contre l'autorité établie dans les villages. L'explosion de ce phénomène qui n'est toutefois pas inédit, car les premiers retraits de terres documentés remontent à la période coloniale⁵³², suscite des interrogations sur les dynamiques incitatrices.

On peut au premier abord penser que ce phénomène ressort d'une véritable stratégie de réinsertion socio-économique de jeunes dont la majorité sont de retour de migration après avoir connu diverses fortunes en ville, en vue de la (re)constitution d'un patrimoine foncier à exploiter. Cette idée peut être justifiée par le caractère de plus en plus structuré des actions d'arrachage des terres. En effet, elles sont rarement conduites par des individus isolés, mais plutôt par des groupes ou associations de jeunes ou par des jeunes appartenant à ces groupes à qui ils font appel en cas de problème. Ces groupes sont des quasi-groupes de pressions qui inspirent la crainte chez les aînés du fait de la remise en cause des institutions traditionnelles qu'ils imposent lorsque leurs intérêts se trouvent menacés. Ils justifient leurs actes par une lecture autocentrée de la reconnaissance des droits coutumiers sur les terres rurales par la loi, d'où la propension au ciblage des terres non exploitées dont les statuts sont assez flous⁵³³.

Cependant, en poussant la réflexion, on se rend compte que ce qui est poursuivi n'est pas tant la reconstitution d'un certain patrimoine foncier réservé aux générations futures mais plutôt un repositionnement en tant que tuteur foncier dans une forme de tutorat fondée sur des rentes. De fait, les jeunes des zones de fortes migrations foncières remettent en cause les transactions passées sur la base de l'argument que les terres ont été bradées et que les migrants s'enrichissent sur leur dos et tirent profit de l'exploitation de leurs terres alors qu'eux n'en retirent rien. Ainsi, les terres arrachées sont aussitôt soit cédées à d'autres exploitants qui sont favorables à poser des actes de reconnaissance périodique à leur égard⁵³⁴, soit mises en location afin d'en tirer des revenus réguliers et que la richesse profite aussi « *aux vrais propriétaires de la terre* ».

⁵³¹ Cf. Ibid., p. 3

⁵³² Ibid., p. 16

⁵³³ Ibid., p. 17

⁵³⁴ Ibid., p.

2- Les incertitudes dans les conventions portant sur les terres coutumières et leurs conséquences

Le contrat est par nature un instrument de sécurité juridique dans la mesure où par le seul consentement des parties, celles-ci s'obligent à exécuter les prestations et obligations convenues. Reposant sur un principe de confiance entre les parties, le contrat est censé être valide quelle que soit sa forme (écrite ou verbale). Toutefois, pour des raisons qui relèvent non pas de la validité du contrat mais plutôt de l'administration de sa preuve, les lois peuvent soumettre certains contrats à des conditions de forme précises. Cela donne de l'écho à la règle selon laquelle « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* »⁵³⁵. En matière de transaction immobilière, la loi impose une conclusion par devant notaire. Cependant, les terres régies par les droits coutumiers sont exemptées de cette obligation et les contrats peuvent être verbaux ou écrits sans conditions particulières.

Il se pose alors le problème de la clarté de la relation contractuelle non formalisée lorsque les parties ont, par bonne ou mauvaise foi, des compréhensions et interprétations différentes des obligations relatives au type de contrat, à l'échéance du contrat, à la limite de la parcelle, etc.

Dans ces cas, les atteintes à la propriété foncière rurale sont causées par le défaut d'une compréhension commune du type d'engagement auquel on entend se soumettre. C'est le cas notamment lorsqu'une des parties pense à un contrat de vente tandis que l'autre pense à une location ou, lorsque dans le cadre d'un contrat de planter-partager, une des parties pense s'être engagée à un partage des récoltes alors que l'autre comprenait un partage de la parcelle. La mauvaise appréciation de la contrepartie exigée au cocontractant a aussi une incidence sur la bonne détermination du type de contrat et sur les comportements transgressifs qui en découleront. Il en va de même lorsque les cocontractants ne sont pas clairs sur la date de fin de la relation contractuelle, parce que la rétrocession de la terre au cédant est conditionnée à l'extinction des cultures réalisées. Des difficultés peuvent intervenir s'il arrive que l'exploitant réalise des cultures de longue durée. En outre, le défaut de précision géométrique dans la délimitation de la parcelle objet de transaction, peut être source d'atteintes aux droits des parties mais aussi à ceux des tiers notamment les voisins limitrophes.

Ces situations sont souvent la conséquence du caractère lapidaire des mentions portées sur les « *petits papiers* » qui font office de preuve écrite aux transactions réalisées. C'est à ce niveau que se trouve l'utilité des modèles de contrats portant sur les terres du domaine foncier rural, créés par l'AFOR, et sur lesquels nous reviendrons plus loin⁵³⁶. Ils peuvent contribuer à réduire les incertitudes et, partant, le climat d'insécurité récurrente qui domine le régime des transactions coutumières. Mais, d'une part, avec l'interdiction des cessions sur les terres coutumières qui sont dépourvues de certificats foncier et, d'autre part, l'interdiction d'utiliser ces modèles, ces deux phénomènes contribuent à

⁵³⁵ Art. 1134 du code civil

⁵³⁶ Voir p.313

accroître le recours aux transactions clandestines et augmente de fait les risques d'atteintes à la propriété foncière rurale coutumière.

Section II : La sécurité juridique mise à mal par le droit et les pratiques

Deux phénomènes de nature très différente tant sur le plan théorique que pratique viennent fragiliser les mécanismes de protection de la PFR et rendre son effectivité plus virtuelle. Le premier résulte de la forte production de textes législatifs et réglementaires qui touchent de près ou de loin le foncier rural avec des risques inévitables de chevauchement (Paragraphe 1). Le second phénomène, beaucoup plus violent et perturbateur des équilibres économiques et sociaux, provient des pratiques clandestines de l'orpaillage qui tend à se développer dans le nord de la Côte d'Ivoire (Paragraphe 2.)

Paragraphe 1- Le chevauchement de différents régimes juridiques applicables à la terre et leur incidence sur les droits d'accès

L'arsenal juridique gouvernant le foncier rural ivoirien donne l'apparence trompeuse d'un ensemble homogène. La loi de 1998 et les lois modificatives de 2004, 2013 et de 2019 auxquelles il faut rajouter les décrets, arrêtés et circulaires d'application forment un ensemble de textes juridiques que certains qualifient à tort de code foncier rural, code qui n'existe pas encore en Côte d'Ivoire.

En effet, à l'instar des autres codes juridiques qui régissent d'autres branches du droit, on aurait pu espérer trouver dans ces textes relatifs au foncier rural, l'ensemble des règles qui s'appliquent aux terres à finalité agricole et pastorale. Mais, à y regarder de plus près, on découvre que la matière demeure très éclectique, irriguée par des régimes juridiques disparates issus notamment des autres textes également qualifiés de codes ; ce sont : le code de l'eau, le code forestier, le code de l'environnement et le code des mines. Les règles de l'indépendance des législations, qui ont chacune leur cohérence normative et leur cohérence propre (droit de l'eau, droit des forêts, droit des mines), s'inscrivent dans une histoire plus ou moins longue avec des logiques soit de protection, soit de valorisation. La tension entre ces deux pôles est manifeste, mais évolue en fonction du critère de la rareté et des enjeux politiques et économiques.

Aujourd'hui, on est en présence d'une fragmentation cloisonnée, plutôt que d'une vision inclusive de tous les espaces naturels à protéger et à valoriser (A). Il apparaît que ce défaut d'une protection intégrée a des incidences sur la sécurité juridique des droits fonciers (B)

A- Le cloisonnement du régime de protection des droits fonciers ruraux

Le cloisonnement entre les différents textes applicables sur le foncier est une cause de dysfonctionnement et de perte d'efficacité des mesures mises en œuvre. Par ailleurs,

ces dernières ont un impact non négligeable sur la superficie des terres encadrées par le domaine foncier rural (DFR).

Comme la Professeure Aka Aline, nous estimons que le domaine foncier rural a été conçu essentiellement pour abriter le domaine foncier coutumier⁵³⁷. Si cette affirmation peut sembler un peu exagérée si on se réfère à la lettre de l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi sur le domaine foncier rural, il subsiste en soutien à cette position, le constat factuel d'un champ matériel d'application du domaine foncier rural particulièrement réduit et progressivement déclinant alors que le foncier est l'une des matières les plus étendues.

Ce constat commence par la détermination des surfaces composant le domaine foncier rural à partir non pas d'une liste additive mais plutôt d'une énumération soustractive. C'est-à-dire que sont exclus de fait le domaine public, les périmètres urbains, les zones d'aménagements différés, le domaine forestier classé et zones touristiques. Ensuite, on peut noter le caractère mouvant et la tendance de ces surfaces exclues à s'élargir de manière continue et, en conséquence, à de plus en plus restreindre le DFR. Enfin, il ressort que seuls les types de terres -terres du domaine coutumier et terres du domaine concédé - objectivement identifiées comme faisant partie du DFR, ne disposent de ce statut que de manière transitoire.

Dès lors, n'est-il pas légitime de se poser la question de savoir ce que renfermera la notion de domaine foncier rural une fois que le processus de sécurisation juridique sera achevé ? Quelle sera la composition du DFR sachant qu'il est réduit à chaque fois qu'une parcelle intègre une des catégories prévues par la loi comme non immiscible avec le DFR ? Va-t-on vers une disparition progressive de cette entité juridique ? L'amenuisement du DFR devient un processus irréversible et sa disparition entre dans une dynamique inéluctable. **D'une part**, les terres des villages se trouvant dans des territoires classés dans le domaine foncier urbain perdent le statut de terres du domaine foncier rural. Cette position a été consolidée par la chambre administrative de la cour suprême dans l'*arrêt n°138 du 19 décembre 2012 comité villageois de gestion du foncier rural (cvgfr) de modeste c/ préfet de grand-Bassam*, qui a déclaré illégal un arrêté par lequel un sous-préfet a créé un comité villageois de gestion foncière rurale dans un village situé à l'intérieur d'un périmètre urbain⁵³⁸.

⁵³⁷ Cf. LAMARCHE A., « l'accès à la terre en Côte d'Ivoire : diversité et variabilité des pluralismes », *Revue des droits de l'homme*, n° 16, 2019, P. 7, <https://journals.openedition.org/revdh/7150> consulté le 25 février 2022

⁵³⁸ « Considérant qu'il est constant que le village de Modeste est situé dans le territoire de la commune de Grand-Bassam, laquelle relève, non seulement du domaine du foncier urbain, mais de surcroît, fait partie de la zone d'aménagement différée au pourtour de l'agglomération d'Abidjan ; que par ailleurs, il est établi que les CVGFR sont créés dans les villages, en application de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, laquelle a exclu de son champ d'application les périmètres urbains et les zones d'aménagement différé ; que dès lors, la création par le Sous-préfet du Comité de Modeste, est entachée d'illégalité, de sorte que le Préfet, en le dissolvant, n'a commis aucun détournement de pouvoir ».

D'autre part, les zones rurales jouxtant les centres urbains à forte densité se retrouvent par la force des choses aspirées par le processus d'urbanisation. Les détenteurs de droits fonciers ruraux trouvant plus lucratif dans ces situations de céder des terres à usage d'habitation plutôt que des terres culturelles, ils font procéder au lotissement de leurs terrains ruraux, ce qui affecte la consistance du DFR. En effet, la définition du domaine foncier urbain est encore plus floue que celle du domaine foncier rural⁵³⁹. Cela, combiné au défaut d'un plan d'urbanisme clair des villes entraîne une extension continue de celles-ci accentuée par le désengagement de l'État du marché de l'habitat. Des trois types de lotissement, le lotissement villageois est le pourvoyeur principal en terrains à usage d'habitation. Il s'agit de situations où des détenteurs coutumiers engagent une procédure de lotissement de leurs terres villageoises en sollicitant un cabinet de géomètre-expert qui réalise les plans et documents topographiques permettant de constituer le dossier de lotissement à soumettre au ministère de la construction et de l'urbanisme. Cependant, lorsque le dossier est approuvé, l'immatriculation du lotissement entier se fait au nom de l'État qui en devient propriétaire quand les anciens détenteurs coutumiers en deviennent gestionnaires, procédant à des achats de lots en fournissant aux acquéreurs des attestations villageoises de cession. Les acquéreurs seront par la suite tenus de requérir auprès du ministère de la construction et de l'urbanisme l'établissement d'un arrêté de concession définitive (ACD)⁵⁴⁰.

Comme nous venons de le voir, le passage d'une terre du statut rural au statut urbain est très aisé alors qu'un processus opposé n'est pas possible. A l'instar du foncier urbain, les domaines publics, forêts classées, zones d'aménagement différé, qui sont les surfaces ne pouvant appartenir au domaine foncier rural voient continuellement leurs superficies s'étendre, portant atteinte à la consistance du DFR et aux différents droits détenus sur elles. Après que la majorité d'un territoire aie subi un processus d'urbanisation, un domaine public ou une zone d'aménagement différé, il devient difficile de maintenir les droits fonciers ruraux sur le reste du territoire qui n'a pas été affecté par le changement de statut, ce qui conduit les détenteurs de droits dans une impasse et dans une situation d'incertitude.

B- Les incidences du défaut de protection intégrée de la terre sur la sécurité juridique des droits fonciers

Le tiraillement du foncier entre différentes législations sectorielles pose un problème de lisibilité non seulement pour les juristes et autres praticiens spécialisés sur le sujet mais devient un labyrinthe cognitif pour les profanes. Alors qu'on peut être porté à penser que toutes les terres qui remplissent les critères posés par l'article 2 de la loi 98-750 du 23 décembre 1998, sont gouvernées par cette loi et tous ses textes connexes, on finit par s'apercevoir qu'il en est autrement du fait du ruissellement d'autres textes qui

⁵³⁹ L'ensemble des biens immobiliers et immeubles appartenant au domaine public et privé de l'État et principalement, lorsque cet ensemble est couvert par un plan d'urbanisme directeur. Sa limite représente la lisière naturelle avec le domaine foncier rural.

⁵⁴⁰ Cf. LAMARCHE A., « l'accès à la terre en Côte d'Ivoire : diversité et variabilité des pluralismes », *Revue des droits de l'homme*, n° 16, 2019, P. 12, <https://journals.openedition.org/revdh/7150>

parviennent à imbiber les droits fonciers de leurs pouvoirs. Il s'agit notamment des législations sectorielles portant sur l'eau, l'environnement, les mines et les forêts.

1- Les incidences des codes de l'eau, de l'environnement et des mines sur la sécurité de la propriété foncière rurale

Premièrement, le code de l'eau définit les ressources en eau ainsi que les ouvrages et aménagements hydrauliques comme faisant partie du domaine public⁵⁴¹. Sont incorporés au domaine public les cours d'eau navigables ou flottables, les lacs, étangs et lagunes dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à plein bord avant de déborder, ainsi qu'une zone de passage de 25 mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles.

Dans les collectivités rurales, l'appartenance des cours d'eau au domaine public ne pose pas de problème en soit car ils sont, à l'exception des eaux sacrées, très généralement considérés dans les us et coutumes comme biens « inappropriables » sur lesquels personne ne dispose d'un droit exclusif. Mais cette conception n'intègre aucunement les terres jouxtant les cours d'eau qui, de surcroît, ont la réputation d'être très fertiles. Malgré que l'article 2 de la loi de 1998 sur le domaine foncier rural exclut le domaine public du domaine foncier rural, sa lecture stricte ne permet pas de cerner toutes les conséquences et les enjeux de cette exclusion, surtout pour la majorité des usagers des terres rurales. Il faut nécessairement joindre le code de l'eau pour comprendre que les cours d'eau et un espace de passage de 25 mètres de chaque côté des rives ne peut faire partie de la propriété foncière rurale des différents titulaires des droits sur cet espace.

Deuxièmement, contrairement au code de l'eau, la loi n° 96-766 du 3 octobre 1996 portant code de l'environnement ne fixe pas de régime de propriété pour chaque catégorie de biens. Elle rappelle simplement les obligations en matière de préservation de l'environnement auxquelles sont assujettis les titulaires de droits sur différents types de biens ayant un impact environnemental. De plus, elle édicte les mesures de police préventive et répressive des actions pouvant avoir des effets nuisibles sur l'environnement. Cependant, ces règles restreignent le libre exercice des droits détenus sur des biens, notamment les biens fonciers ruraux. Les articles 10 à 12 fixent les obligations relatives à l'usage des sols et sous-sols qui, constituant des ressources naturelles à préserver de toutes formes de dégradation et dont il faut promouvoir l'utilisation durable, doivent respecter les intérêts collectifs attachés à leur préservation. Cette loi apporte l'une des limitations les plus fortes au droit de propriété qui se manifeste par la soumission à une autorisation préalable de tout projet d'aménagement et d'affectation de sol à des fins agricoles, industrielles ou urbaines⁵⁴². Mais, faute d'une connaissance de ce texte en lien avec la loi sur le domaine foncier rural, il serait difficile de parvenir à l'objectif de développement durable que souhaite atteindre l'État.

⁵⁴¹ Cf. Art. 11 de la loi n° 98-755 du 23 décembre 1998 portant code de l'eau

⁵⁴² Cf. Art 10, 11, 12 de la loi n° 96-766 du 3 octobre 1996 portant code de l'environnement

Troisièmement, par rapport au code minier, l'article 2 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 plante le décor en avertissant que cette loi s'applique sans préjudice d'autres lois se rapportant à des objets connexes tels que le régime foncier rural et à condition de non-contrariété. L'article 3 de la même loi renchérit en ces termes : « *Toutes les substances minérales, toutes les eaux minérales et tous les gites géothermiques contenus dans le sol et le sous-sol (...) sont propriétés de l'État de Côte d'Ivoire* ». Cette disposition fait de tout occupant du sol un propriétaire en sursis qui pourra être délogé à la première découverte de substance minérale sur l'espace qu'il occupe. Il ne s'agit toutefois pas d'une expropriation, malgré que la loi accorde à l'occupant légitime du sol le versement d'une juste indemnité sur la base d'un protocole d'accord avec l'exploitant⁵⁴³. Ici, vu que l'État est de jure reconnu comme propriétaire, il n'y a pas une procédure visant à faire entrer le bien foncier dans son patrimoine.

Relativement à la limitation du droit de propriété foncière, cette loi atteint des sommets dans la mesure où elle fait peser une sanction très lourde sur une personne qui exploite des produits de carrières sur ses propres terres⁵⁴⁴. Il est donc surprenant qu'un rapprochement de celle-ci avec le code foncier rural ne soit pas réalisé.

2- Les incidences du code forestier sur la sécurité de la propriété foncière rurale

Le code forestier ivoirien est l'un des textes les plus dynamiques du complexe juridique ivoirien de ces dernières années. Alors que la législation forestière adoptée à la suite de l'accession à l'indépendance était restée la même pendant près de 50 ans, elle a connu deux mutations majeures en moins d'une décennie. Dans un premier temps, à travers l'adoption le 14 juillet 2014 de la loi n° 2014-427 portant code forestier et, dans un second temps, par l'abrogation de ce texte cinq ans plus tard au profit d'une nouvelle loi n° 2019-675 du 23 juillet 2019 portant code forestier.

Les forêts constituent une matière sur laquelle la loi sur le domaine foncier rural s'épanche. Tantôt pour l'exclure de son champ matériel, comme à l'article 2 alinéa 1 où il est mentionné que le domaine foncier rural est hors du domaine forestier classé, tantôt pour l'inclure dans son champ de compétence, par exemple lorsqu'il fait du maintien, de l'enrichissement ou du développement d'une forêt, une modalité de mise en valeur du domaine foncier rural.

Il ressort de l'interprétation de ces deux dispositions qu'à l'exception des forêts dites classées, les autres types de forêts peuvent faire partie du domaine foncier rural. Mais considérant que l'ensemble des forêts de l'État, des collectivités territoriales, des personnes physiques et des personnes morales relèvent du domaine forestier national, on est amené à se poser différentes questions : quels sont les critères de distinction entre le

⁵⁴³ Cf. Art. 127 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁵⁴⁴ Cf. Art. 180 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

domaine foncier rural et le domaine forestier national (DFN)? Ces deux régimes se superposent ou se juxtaposent-ils ? Et lequel des deux prime en cas de conflit de lois ?

Tandis que la définition du domaine foncier rural est territoriale ou géographique et se fait par exclusion de tous les espaces qui ne s'y intègrent pas⁵⁴⁵, la définition du domaine forestier national relève d'une autre approche qui consiste à définir ses différentes composantes par catégories. Le domaine forestier national se décompose en catégories établies en fonction des personnes morales de droit public⁵⁴⁶, des personnes morales de droit privé⁵⁴⁷ et des personnes privées⁵⁴⁸. De ces définitions, on peut faire une distinction entre DFR et DFN sur la base des territoires qui sont exclus du DFR.

Pour ce qui concerne le domaine forestier national (DFN) de l'État, l'article 20 du code forestier le compose d'un domaine public et d'un domaine privé. Sachant que le domaine public est exclu du DFR, il en ressort que seules les forêts de l'État relevant de son domaine privé peuvent se situer dans le DFR. Du moins, à l'exception des forêts classées qui sont exclues du DFR mais que l'article 22 présente comme composantes du domaine privé. Quant au DFN des collectivités territoriales, aucune distinction n'est opérée entre domaine public et domaine privé, cependant les forêts classées se trouvent dans les éléments qui le composent tandis que les autres types de forêts appartenant aux collectivités publiques peuvent relever du DFR.

Relativement au DFN des personnes privées, la distinction entre personnes morales et personnes physiques se justifie par le fait que les personnes morales ne sont pas admises à être propriétaires sur le DFR. Dès lors, les forêts naturelles, communautaires et sacrées ne peuvent se trouver dans le DFR si elles appartiennent à des personnes morales, alors que les forêts naturelles et plantations forestières peuvent faire partie du DFR si elles sont la propriété de personnes physiques, ainsi que le mentionne clairement l'article 25 du code forestier.

En cas de superposition des deux régimes, on peut considérer, suivant l'article 27 du code forestier qui prescrit que la propriété d'une forêt naturelle ou artificielle revient au propriétaire de la terre sur laquelle elle est située, que la primauté de droit revient à la législation foncière. Toutefois, la législation forestière impose des obligations de protection des forêts qui restreignent considérablement la liberté des propriétaires de fonds abritant des forêts.

A la lumière de ce qui précède, il ressort que pour assurer une protection plus efficace et efficiente de la propriété foncière, une clarification du champ de compétence de la loi avec les autres codes et cadres juridiques régissant le foncier s'impose.

⁵⁴⁵ Cf. LAMARCHE A., « l'accès à la terre en Côte d'Ivoire : diversité et variabilité des pluralismes », *Revue des droits de l'homme*, n° 16, 2019, P. 7, <https://journals.openedition.org/revdh/7150>

⁵⁴⁶ Cf. art. 19 à 23 de la loi n° 2019-675 du 23 juillet 2019 portant code forestier

⁵⁴⁷ Cf. art. 24 de la loi n° 2019-675 du 23 juillet 2019 portant code forestier

⁵⁴⁸ Cf. art. 24 de la loi n° 2019-675 du 23 juillet 2019 portant code forestier

Paragraphe 2 : L'orpaillage clandestin, un poison pour la sécurité foncière

Depuis la période de partition de la Côte d'Ivoire en deux, du fait du contrôle de la moitié Nord du pays par la rébellion, on a assisté au développement de l'orpaillage clandestin dans cette région du pays et cette pratique a prospéré en dehors de tout cadre réglementaire pendant près d'une dizaine d'années. Malgré la réunification et le redéploiement de l'administration et des forces publiques dans les anciennes zones rebelles ainsi que l'adoption d'un nouveau code minier, cette activité semble encore plus vivace qu'auparavant⁵⁴⁹ avec une diffusion à des zones qui étaient auparavant épargnées.

A- L'orpaillage clandestin, un impact environnemental catastrophique pour une gestion rationnelle des terres rurales

L'une des préoccupations majeures que suscite le phénomène de l'orpaillage clandestin concerne son impact négatif sur l'environnement immédiat des sites. Deux problèmes principaux sont à l'origine de ces craintes.

D'une part, il s'agit du fait que les installations des exploitants illégaux sur les sites d'orpaillage se font de manière anarchique. Le choix du site se fait uniquement sur la base d'une présomption de la présence du minerai dans le sol à la suite d'une prospection réalisée avec des moyens rudimentaires⁵⁵⁰ et qui ne répond à aucune logique de conservation. Un agriculteur dénonce ces installations sauvages en ces termes : « *ils s'installent comme ils veulent en détruisant les exploitations de cacaoyers*⁵⁵¹ ». De plus, aucune étude d'impact n'est diligentée afin de cerner au préalable le contexte physique et environnemental des sites. L'absence de ces études crée beaucoup d'incertitudes quant à la gestion des terres rurales environnantes. En effet, les études d'impact environnemental⁵⁵² sont censées permettre l'évaluation des incidences d'une exploitation sur la déforestation, l'affectation des sols, la pollution des cours d'eau, la dégradation des sols, les effets sur la faune et la flore. Sans elles, il est difficile de mettre en œuvre des stratégies d'intervention plus adaptées aux spécificités géophysiques et environnementales des zones d'intervention, ou de réaliser des mesures d'anticipation des risques. En conséquence, on assiste à des situations dans lesquelles des terres destinées à

⁵⁴⁹ Plus de 241 sites d'orpaillage clandestin ont été dénombrés en 2019, voir KOUAO A., « Orpaillage : Environ 23 400 orpailleurs clandestins opèrent en Côte d'Ivoire », *Fraternité Matin*, publié le 31 janvier 2019, <https://www.fratmat.info/article/87445/10062/orpaillage-environ-23-400-orpailleurs-clandestins-operent-en-cote-d-ivoire> consulté le 10 mars 2022

⁵⁵⁰ KONAN H., « La gouvernance de l'orpaillage clandestin dans les localités ivoiriennes frontalières du Mali et du Burkina Faso », *EchoGéo*, 2022, 62, p.6

⁵⁵¹ <https://news.abidjan.net/articles/490449/mission-de-haut-niveau-de-mme-mindaoudou-le-foncier-et-la-securite-au-centre-des-echanges-a-daloa> consulté le 03 septembre 2023

⁵⁵² Selon l'article 3 du code minier ivoirien, constitue une Etude d'Impact Environnemental et Social (EIES), étude à caractère analytique et prospectif portant sur l'identification et l'évaluation des incidences d'un projet sur l'environnement, les milieux naturels et humains, en vue d'en exposer les conséquences négatives ou positives à court, moyen et long terme, et de proposer des mesures d'atténuation ou de suppression des impacts négatifs.

des activités agricoles ou pastorales sont occupées et retournées, des cours d'eau sont investis par les laveurs d'or qui les polluent ou les assèchent, des forêts sacrées sont souillées. Les actions de ce genre compliquent le maintien de l'affectation initiale des terres et oblige les propriétaires à abandonner de bon ou mauvais gré, leurs activités traditionnelles.

D'autre part, l'orpaillage clandestin entraîne l'utilisation de produits chimiques toxiques en grande quantité, notamment le mercure⁵⁵³. Selon une étude du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE), la quantité annuelle de mercure utilisée par les orpailleurs clandestins en Côte d'Ivoire est estimée à 558 kilogrammes⁵⁵⁴. Il s'agit de quantités importantes qui sont déversées dans la nature de manière incontrôlée et qui polluent l'eau, l'air et le sol à des niveaux de concentration très élevés, ce qui constitue un danger pour la santé et la vie non seulement des orpailleurs qui ne disposent pas des équipements de protection adéquats, mais aussi et surtout, des personnes situées dans les périmètres des sites d'exploitation illégaux et même au-delà. En effet, le mercure est une substance qui franchit de grandes distances dans l'air et dans l'eau et qui persiste dans le sol et dans des organismes vivants plusieurs années après son utilisation.

Il en découle donc une situation d'insécurité de fait pour les terres affectées par le phénomène de l'orpaillage clandestin. En fait, la sécurité foncière ne se limite pas à la seule reconnaissance de la propriété, qu'elle soit juridique ou coutumière. Elle implique de pouvoir jouir en toute liberté de son bien et de lui donner l'affectation qu'on souhaite lui donner conformément aux prescriptions législatives. Elle implique également de pouvoir utiliser son bien sans courir de dommages pour sa vie et sa santé. Or, les effets sur l'environnement de l'orpaillage clandestin mettent à mal ces implications de la propriété foncière. Des spécialistes de la question en sont arrivés à proposer des solutions telles que « *la délimitation de zones exclusivement vouées à l'agriculture et à la protection de la biodiversité* »⁵⁵⁵ afin de limiter les effets pervers de l'orpaillage sur certains environnements, ce qui illustre fort bien la menace induite par l'orpaillage sur les modes d'utilisation des terres rurales. D'autres solutions innovantes sont en cours d'expérimentation. Il s'agit notamment des technologies d'exploitation de l'or sans mercure, qui permettront de réduire l'utilisation de ce produit toxique⁵⁵⁶ et, ainsi, d'amoindrir l'impact environnemental de l'orpaillage clandestin.

⁵⁵³ L'utilisation du mercure n'est pas le fait exclusif des acteurs illégaux de l'extraction aurifère. Les industries extractives en font un usage abondant mais elles sont soumises à certaines obligations et leur responsabilité peut être engagée en cas de dommages.

⁵⁵⁴ SILBERSTON T., « Cote d'Ivoire takes action to combat mercury use in artisanal and small-scale gold mining », UNEP, 25 avril 2023, <https://www.unep.org/gef/news-and-stories/press-release/cote-divoire-takes-action-combat-mercury-use-artisanal-and-small#:~:text=Abidjan%2C%2025th%20April%202023%20%E2%80%93%20The,the%20lungs%2C%20skin%20and%20eyes>. Consulté le 3 septembre 2023

⁵⁵⁵ SOUMAHORO M., « Côte d'Ivoire : l'exploitation minière met en péril l'environnement fragile », ISS Africa, 6 juin 2023, <https://issafrica.org/fr/iss-today/cote-divoire-lexploitation-mini%C3%A8re-met-en-p%C3%A9ril-l%C3%A9nvironnement-fragile> consulté le 4 septembre 2023

⁵⁵⁶ SILBERSTON T., *Op cit.*

En plus de ses effets pervers sur l'environnement, l'orpaillage clandestin joue aussi un rôle dans le bouleversement des équilibres sociaux à l'intérieur des zones rurales.

B- L'orpaillage clandestin, facteur de bouleversement des équilibres sociaux

Comme déjà évoqué plus haut, le développement de l'orpaillage clandestin s'est fait dans un contexte socio-économique marqué par l'absence de l'Etat et de ses services sur la moitié nord de la Côte d'Ivoire du fait des conflits armés. Cela a abouti au développement de modes de fonctionnement basés sur des normes de régulation autres que les textes formels. Les habitudes ayant la peau dure, depuis la réunification du territoire, l'Etat n'a pas réussi à trouver la bonne formule pour ramener tout le monde sous l'autorité de la loi. La stratégie de la carotte et du bâton, faite tantôt d'incitation et tantôt de répression, n'a pas encore véritablement produit d'effet probant.

La légalisation des exploitations artisanales apparaît à première vue comme une bonne stratégie. Mais on peut se poser la question de savoir si le fait de faire de la nationalité le critère principal pour obtenir un permis d'exploitation, sachant que les principaux acteurs des circuits d'orpaillage clandestin sont des étrangers, peut aider à éliminer ou réduire le phénomène ? S'il est difficile pour le moment de fournir une réponse satisfaisante, le constat qu'on peut faire est que cette légalisation et l'encadrement des activités d'exploitations minières artisanales⁵⁵⁷ n'a pas freiné le développement des exploitations aurifères clandestines.

L'orpaillage clandestin constitue aujourd'hui, de loin, la première source de revenus et d'emploi dans les territoires dans lesquels il se développe⁵⁵⁸. Du fait de ce poids économique énorme, l'orpaillage a fini par s'imposer comme le déterminant des évolutions et des normes socioéconomiques des territoires ruraux, bouleversant ainsi les équilibres sociaux qu'on ne pouvait pourtant pas qualifier de fragiles.

L'un des bouleversements majeurs qu'on peut relever est le paradoxe entre les courbes de l'évolution démographique des zones d'exploitations et celles de l'évolution des terres arables. En effet, les zones d'extraction de l'or sont très attractives. De nombreuses personnes y affluent dans l'espoir de faire fortune. Les sites se retrouvent très vite saturés, passant de petit hameau ou campement au statut de petite ville en un temps record. Malheureusement, cette augmentation de population ne s'accompagne pas d'une augmentation des capacités de production alimentaire. La dissémination sur le territoire des zones d'extraction au gré des découvertes de filons d'or, réduit considérablement la superficie des terres arables qui deviennent insuffisantes pour couvrir les besoins alimentaires des populations autochtones, mais aussi des orpailleurs. Cependant,

⁵⁵⁷ Art. 65 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁵⁵⁸ Cf. KONAN H., « La gouvernance de l'orpaillage clandestin dans les localités ivoiriennes frontalières du Mali et du Burkina Faso », *EchoGéo*, 2022, 62, p. 8

contrairement aux premières, ces derniers disposent de ressources financières conséquentes pour vivre et se retrouvent à l'abri des conséquences de leurs actions.

Un autre bouleversement de l'ordre social qui découle de l'orpaillage clandestin se rapporte à la désacralisation des sites sacrés et à leur perte d'identité culturelle et cultuelle⁵⁵⁹. Pour les acteurs autochtones, cela est lié à la forte présence de personnes étrangères à la communauté autochtone, guidées par l'appât du gain et sans sensibilité pour les éléments de cultes des locaux⁵⁶⁰.

Pour finir, il est possible d'évoquer les troubles dans les relations intergénérationnelles qu'occasionne l'orpaillage clandestin. La jeunesse active, disposant de la force de travail nécessaire pour s'adonner aux rudes tâches qu'implique l'extraction de l'or, acquiert des moyens financiers conséquents qui les amènent à s'émanciper de l'autorité des aînés et des contraintes traditionnelles induites par le droit d'ainesse. Ainsi, la fièvre de l'or finit par bouleverser les équilibres locaux et est à la base d'une déstructuration du tissu social en milieu rural.

Conclusion du chapitre 2 et du titre 2

Les règles de lisibilité des contrats relatifs au droit foncier rural et visant une bonne compréhension des engagements réciproques, peinent comme on vient de le voir, à être mises en œuvre. Ces déséquilibres entre les parties contractantes au bénéfice de la partie la plus forte génère un sentiment de frustration pour les populations rurales.

La conjugaison des phénomènes d'arrachage des terres et de violation du DPR soit par méconnaissance des textes applicables, soit par violation expresse, causent une insécurité juridique porteuse d'une réelle conflictualité. A cela, s'ajoutent une autre difficulté qu'est le chevauchement des différents régimes juridiques qui tendent à se neutraliser. Mais une cause d'insécurité juridique plus structurelle encore mérite quelques approfondissements.

La tension entre la forte demande et le faible niveau de l'offre consécutive à la rareté du foncier abordable dans un contexte extrêmement spéculatif génère un déchainement de vents contraires sur les terres rurales. Les sommes de plus en plus importantes qui entrent en jeu, du fait de l'inflation par la demande, suscitent l'appétit aussi bien d'investisseurs que d'arnaqueurs en tout genre. Des atteintes multifformes à la propriété foncière sont ainsi commises par des personnes désireuses soit d'acquérir un bien foncier, soit de capter une partie de la rente foncière.

Le système de prédation du fait de la défaillance des structures de protection et de sanction du droit de propriété foncière rurale, constitue un élément important de notre

⁵⁵⁹ Koffi G., Konan K., et al., « Prolifération de l'Orpaillage Clandestin dans la zone de Kolodio Bineda dans la Région du Bounkani au Nord-Est de la Côte d'Ivoire : Entre la Lutte Contre la Crise de l'Emploi et la Précarité de Vie des Populations. », *European Scientific Journal*, vol.19, n°11, 2023, p. 155 <https://doi.org/10.19044/esj.2023.v19n11p137> consulté le 4 septembre 2023

⁵⁶⁰ Cf. *Id.*

diagnostic. La marchandisation des terres, bien commun de la population rurale autochtone, contribue à fragiliser les équilibres économiques et sociaux.

Titre II - La sécurisation du droit de la propriété foncière rurale, un enjeu pour la paix

Le droit de propriété foncière rurale comme nous avons pu le souligner à de nombreuses reprises au cours de notre recherche, est un droit hybride, complexe, dysfonctionnel. Issu de la colonisation, il fut enrichi à de multiples reprises par des dispositions peu abouties et souvent mal rédigées et incohérentes. Il en résulte une sorte de bricolage normatif, source d'insécurité juridique. Cette situation constitue une des causes explicites de la conflictualité récurrente et endémique qui pourrit la vie politique et sociale de la Côte d'Ivoire depuis une trentaine d'années. Si la réorganisation du cadre administratif et judiciaire s'impose pour accélérer le processus de sécurisation (chapitre 1), celle-ci n'est pas suffisante pour être véritablement effective. Le défi à relever pour instaurer une paix durable est de pacifier les relations dans le monde rural en intégrant la propriété foncière rurale dans une dynamique élargie de protection des droits humains (chapitre 2).

Chapitre I : La réorganisation du cadre administratif et judiciaire : condition de la sécurisation de la propriété foncière rurale

Depuis les années 1990, l'organisation administrative et judiciaire de la Côte d'Ivoire a évolué à chaque fois qu'une nouvelle majorité politique est arrivée au pouvoir. Les différentes factions qui se sont succédées à la tête de l'État ont chacune tenté de marquer de leur empreinte la nomenclature des institutions administratives et judiciaires. En ce qui concerne le foncier rural, ces mouvements réformateurs ont eu des effets différents selon le type d'institution.

Au niveau des institutions administratives, les réformes ont généré une fragmentation institutionnelle du fait de la pluralité d'acteurs dont les compétences se chevauchent. Le dédale administratif ainsi créé met à mal les droits des usagers. Quant aux réformes appliquées aux institutions judiciaires, elles ont totalement ignoré la matière foncière alors que celle-ci renferme la majorité des litiges portés devant des juridictions surchargées et en sous-effectifs.

Pour permettre une réorganisation réussie des cadres administratif et judiciaire foncier en vue d'une meilleure sécurisation des droits fonciers, il faudra corriger certaines fragilités de l'organisation administrative et de l'organisation judiciaire, qui restreignent la protection des droits fonciers ruraux.

Nous verrons d'une part les aménagements que nous proposons d'apporter au niveau administratif (section 1) et, d'autre part, les réformes de l'institution juridictionnelle qui nous semblent nécessaires au renforcement de la protection des droits fonciers ruraux (section 2)

Section I : Les aménagements de l'organisation administrative pour une meilleure préservation des droits fonciers

Selon nos observations, la résorption de la fragmentation des institutions foncières passera d'une part par une refonte des structures actuelles pour aller vers plus d'efficience (Paragraphe I) et, d'autre part, par une redynamisation du cadastre foncier rural (paragraphe II).

Paragraphe I : Pour une efficience de l'organisation administrative technique et territoriale

Une administration efficace et cohérente est nécessaire pour parvenir à des résultats satisfaisants dans l'entreprise de sécurisation foncière rurale.

Pour aller vers cette efficience, nous proposons de réaliser des ajustements et un nouveau calibrage dans les interventions opérées par les organes administratifs techniques (A) ainsi qu'un alignement de la décentralisation territoriale sur un modèle de développement valorisant le domaine foncier rural (B).

A- Un nouveau calibrage des interventions des institutions techniques en vue d'une meilleure protection de la propriété foncière rurale

La segmentation des compétences des ministères sur l'espace rural demeure un problème auquel il faut remédier (1). Il en est de même de l'approche projet de l'AFOR, qui constitue un couteau à double tranchant et qu'il faut rendre plus juste (2).

1- Remédier à la fragmentation des institutions ayant des compétences dans le secteur rural

La fin de la crise politico-militaire couplée au maintien sur trois quinquennats du régime du président Alassane Ouattara, a permis d'apporter une certaine stabilité et une solidité aux institutions de la république. Si la stabilité des institutions contribue à leur efficacité, elle ne la garantit pas véritablement dans les faits et, parmi les facteurs qui peuvent rendre inefficace l'action des institutions, on peut relever la confusion de leurs mandats avec ceux d'autres administrations. En effet, le cadre institutionnel de gouvernance du foncier rural est marqué par une diversité et une multiplicité d'acteurs intervenant en milieu rural et dont les actions impactent indéniablement le foncier rural.

Comme nous l'avons vu dans la première partie, plusieurs départements ministériels se voient reconnaître des attributions dans l'espace rural qui ont des incidences sur la gestion du domaine foncier rural. Il s'agit notamment du ministère de l'agriculture et du développement rural, du ministère des eaux et forêts, du ministère de l'intérieur et de la sécurité, du ministère en charge des mines, du ministère de la construction, du logement et de l'urbanisme, du ministère des ressources animales et halieutiques et du ministère du tourisme.

Chaque ministère est composé d'un cabinet, de directions générales, de directions et sous-directions centrales et de directions locales à travers lesquelles il agit et cela⁵⁶¹, sans compter les structures autonomes sur lesquelles les ministères exercent une tutelle⁵⁶². Devant un tel foisonnement de structures, le risque de se marcher sur les pieds est très élevé. En effet, les attributions des différents ministères et leurs directions techniques ne sont pas toujours clairement définies dans les textes qui les régissent. De plus, la délimitation des catégories de biens fonciers dont la supervision est confiée à chacun des ministères n'est pas du tout aisée. Les textes juridiques utilisent souvent la formule « *en liaison avec le ministère de* » pour évoquer les situations dans lesquelles diverses compétences sont reconnues à des structures distinctes.

Cependant, cette situation ne garantit pas une coordination véritable entre les départements ministériels ou les services techniques concernés lors de la prise de décisions. Or, en l'absence d'un partage non équivoque des compétences et

⁵⁶¹ Cf. art. 35 du décret n°2022-301 du 4 mai 2022 portant attributions des membres du gouvernement

⁵⁶² Voir en cela l'article 36 du décret n°2022-301 du 4 mai 2022 portant attributions des membres du gouvernement qui cite les sociétés d'État, les sociétés à participation financière publique, les établissements publics nationaux et les agences d'exécutions.

responsabilités, le risque d'enchevêtrement des actions et de conflits de compétences ne fera qu'aller crescendo.

Pour pallier cet état de fait, il devient impératif de développer des solutions innovantes pour limiter les impacts négatifs de cette fragmentation institutionnelle, par la mise sur pied de cadres de concertation et de coopération entre les institutions. C'est dans cette perspective que nous formulons quelques propositions.

Nous pensons principalement à la création d'un dispositif de gestion des espaces ruraux qui pourrait par exemple prendre la forme d'une commission interministérielle réunissant un représentant de chacun des ministères dont les compétences impactent la gouvernance du domaine foncier rural. Cette commission jouerait le rôle de tour de contrôle chargée d'ordonner conformément à leurs attributions et de coordonner l'action des différents ministères en milieu rural et ce, afin de prévenir les « *collisions* ». L'idée ici n'est pas de créer un conseil de surveillance de l'AFOR bis ou une commission foncière rurale bis. En effet, la mission de l'AFOR est plus axée sur la mise en œuvre de la loi foncière rurale et du processus de sécurisation foncière rurale, tandis que celle de la commission foncière rurale consiste dans le suivi de la situation foncière rurale et la production d'une réflexion en vue de l'optimisation de la gestion foncière rurale. La commission foncière rurale est un organe du ministère de l'agriculture qui vise à faciliter son action, et son budget est inscrit au budget de celui-ci⁵⁶³. Le ministère de l'agriculture constitue donc le centre de gravité de cette commission. Un cadre de ce type n'est pas propice à la régulation des actions en milieu rural entre les autres ministères si lesdites actions n'intéressent pas le ministère de l'agriculture.

Par contre, une commission interministérielle comme celle que nous préconisons pour la gestion des espaces ruraux, serait une entité dont le champ de réflexion ne se limitera pas au seul domaine foncier rural mais embrassera de manière holistique au possible, toutes les problématiques du monde rural et qui sera chargée de travailler à l'élaboration d'un projet de code rural.

2- L'approche « Projet » de l'AFOR, un couteau à double tranchant

Depuis sa création, l'Agence Foncière Rurale (AFOR) a réalisé d'importantes avancées sur les différents chantiers dont elle a la charge tant sur le plan normatif que sur le plan matériel.

D'un point de vue normatif, cette agence a travaillé à la mise à jour du corpus juridique qui résulte de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 et des textes rattachés. La dernière révision opérée⁵⁶⁴ visait non seulement à booster le processus de sécurisation foncière mais surtout à établir l'agence comme la cheville ouvrière du processus. Toujours sur le plan normatif, tous les principaux textes existants ont été abrogés et

⁵⁶³ Cf. art. 2 et 14 de l'arrêté n°55 du 11 juillet 2003 portant sur la modification de l'arrêté n°45 du 20 juillet 2001 réorganisant la commission foncière rurale.

⁵⁶⁴ Loi n° 2019-868 du 14 octobre 2019 modifiant la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, telle que modifiée par les lois n°2004-412 du 14 août 2004 et n°2013-655 du 13 septembre 2013

remplacés par de nouveaux, plus conformes à la nouvelle dynamique législative. De plus, d'autres décrets et arrêtés ont été pris pour donner les moyens à l'agence pour atteindre les objectifs qui lui ont été fixés.

D'un point de vue pratique, les procédures de délimitation des territoires villageois, la constatation des droits coutumiers, la consolidation des droits des concessionnaires et l'immatriculation des terres rurales ont connu une progression croissante d'année en année. Selon le Ministre de l'Agriculture et du développement rural, cinq mille cent soixante (5160) villages ont été délimités et vingt-trois mille sept cent soixante-dix-huit (23778) certificats fonciers ont été délivrés à ce jour⁵⁶⁵. Le nombre de certificats fonciers délivrés se situait autour de sept mille (7000) en 2021⁵⁶⁶ et celui-ci atteignait à peine les quatre mille (4000) en 2018⁵⁶⁷.

Si ces évolutions ont été possibles, c'est parce que l'État de Côte d'Ivoire a fait et continue de faire preuve d'un véritable engagement dans la mise disposition de l'AFOR des capacités juridiques, structurelles, humaines, techniques et financières nécessaires à son action. Mais ces succès doivent être aussi et pour beaucoup, mises au crédit de la stratégie très efficace de mobilisation financière auprès de bailleurs de fonds internationaux. Il s'agit notamment de la Banque mondiale, l'Union Européenne, l'Agence Française de développement, la Banque Africaine de Développement, l'Organisation pour l'Alimentation et l'Agriculture etc. Cette stratégie consiste pour l'AFOR à décliner ses missions et principaux objectifs en matière de sécurisation sous la forme de programmes ou projets pour lesquels elle soumet des requêtes de financement aux principaux partenaires techniques et financiers.

Sept programmes et projets ont jusqu'ici été financés : le projet FAO, le Projet de Pôle Agro-Industriel du Bélier (2PAI BELIER), le Devis Programme, le Projet d'Appui au Renforcement de l'Inclusion et de la Cohésion Sociale (PARICS), le Projet d'Appui au Renforcement des Filières Agricoles de Côte d'Ivoire (PARFACI), le Programme d'Appui au Foncier Rural (PAFR) et le Projet d'Amélioration et de Mise en œuvre de la Politique Foncière Rurale (PAMOFOR)⁵⁶⁸. Le Projet de Renforcement de la sécurisation foncière rurale (PRESFOR) est, quant à lui, annoncé pour le début de l'année 2024 avec un financement de la Banque Mondiale.

Cette approche par projet relève d'une stratégie d'intervention ingénieuse et innovante qui a permis de débloquent un problème qui commençait à paraître insoluble, à savoir décharger les acteurs ruraux du paiement des coûts élevés des procédures de

⁵⁶⁵ Cf. <https://www.yeclo.com/affaire-terres-sans-maitre-polemique-apres-un-decret-sur-le-foncier-rural-en-cote-divoire-le-gouvernement-se-defend/> consulté le 24 mars 2023

⁵⁶⁶ <https://landportal.org/fr/node/100711> consulté le 24 mars 2023

⁵⁶⁷ Cf. BOONE C., BADO B., *et al.*, « Pressions, tensions et refoulements autour de la certification foncière :

Dynamiques régionales dans les projets pilotes de certification en Côte d'Ivoire », Mai 2020, p. 2 <https://www.lse.ac.uk/international-development/Assets/Documents/PDFs/Working-Papers/WP200-FR.pdf> consulté le 24 mars 2023

⁵⁶⁸ Cf. <http://www.afor.ci/index.php?page=progproj> consulté le 25 mars 2023

constatation juridique des droits coutumiers. Les progrès qu'elle a permis de réaliser en peu de temps sont à saluer.

En revanche, bien que la stratégie de sécurisation par le développement de projets ait levé la menace de perte de droits fonciers qui pesait sur de nombreux acteurs ruraux démunis, il reste une grande majorité de titulaires de droits fonciers ruraux dont la situation n'a pas évolué parce qu'ils ne sont pas bénéficiaires de ces projets et programmes qui ne couvrent que quelques parties du territoire national. Par exemple, le PAMOFOR qui est l'un des projets les plus importants en termes de territoire couvert et de certificats fonciers à délivrer, n'est mis en œuvre que dans six régions sur les trente et une que compte la Côte d'Ivoire. Et si l'on doit prendre en compte le prochain PRESFOR qui vise un objectif de 16 régions, on sera encore loin du compte en termes de couverture territoriale. Toutes les terres éligibles au certificat foncier ne pourront donc pas bénéficier des prises en charges pour l'établissement des certificats fonciers qu'offrent ces projets.

Et c'est là l'envers du décor de la stratégie adoptée par l'AFOR ; en effet, compte tenu de la réglementation, les personnes dont les biens sont situés hors des zones couvertes par les projets et programmes et qui n'auront pas, dans les délais impartis, fait constater leurs droits coutumiers par leurs propres moyens, verront leurs terres déclarées sans maître et intégrer le patrimoine de l'État.

Dès lors, on pourrait se demander si les titulaires de droits fonciers coutumiers qui ne seront pas parvenus à faire établir des certificats fonciers sur leurs biens, ne pourront pas invoquer cette rupture d'égalité pour empêcher le classement de leurs terres comme terres sans maîtres, à l'expiration de la période impartie ? En effet, la légitimité du prononcé de sanctions aussi dures sur les biens de certains par l'AFOR, alors que cette même structure a aidé d'autres à garantir les leurs contre de telles sanctions, se pose. Il s'agit d'une posture inconfortable sur le plan éthique car source de conflit d'intérêt. Selon nous, l'État aurait dû séparer cette mission délicate entre plusieurs acteurs, afin de ne pas créer des situations discriminatoires dont les propriétaires évincés seraient les victimes.

En effet, ces pratiques doivent être mises en question car elles entrent en conflit avec l'article 4 de la constitution qui dispose que *« tous les Ivoiriens naissent et demeurent libres et égaux en droit. Nul ne peut être privilégié ou discriminé en raison de sa race, de son ethnie, de son clan, de sa tribu, de sa couleur de peau, de son sexe, de sa région, de son origine sociale, de sa religion ou croyance, de son opinion, de sa fortune, de sa différence de culture ou de langue, de sa situation sociale ou de son état physique ou mental »*.

Que des partenaires au développement veuillent apporter un concours pour clarifier les droits, dans la gestion d'un secteur qui est prioritaire à la fois pour les investissements étrangers et pour l'économie nationale, est un fait. Que l'État y voie une opportunité pour atteindre ses objectifs de massification de l'enregistrement des droits fonciers coutumiers est salubre. Mais que ce dernier, garant des libertés et de l'égalité des citoyens, finisse par se retrouver dans la posture de celui qui doit sélectionner ceux qui pourront garder leurs terres et ceux qui devront les perdre est en rupture totale avec le

principe d'égalité qu'il est censé assurer. En effet, les processus de prise de décision qui tendent à allouer des ressources à certaines communautés au détriment d'autres, provoquent de nouvelles formes d'inégalités du fait des pertes économiques, sociales et culturelles qu'elles entraînent pour les populations non bénéficiaires.

Par ailleurs, quand bien même les financements seraient gérés par des organisations non gouvernementales pour la mise en œuvre de projets de sécurisation, les résultats qui en découleront demeureraient exploitables par l'État et seront à même d'être intégrés dans les statistiques gouvernementales sur la progression de la sécurisation foncière. Dès lors que c'est l'État, par le biais de l'AFOR, qui est chargé de la mise en œuvre de ces programmes, il appert un sérieux problème de justice et d'équité, considérant le fait qu'il y aura des laissés pour compte et donc de grandes frustrations.

Par conséquent, en considérant que le mal est déjà fait, il faudrait que l'État s'engage à résorber l'écart creusé entre citoyens en raison de son action. L'AFOR se doit donc d'aller au bout de sa stratégie et de trouver des financements qui permettent de sécuriser les terres de tous les détenteurs de droits fonciers coutumiers, autrement, le juge, garant des droits fondamentaux, devra se pencher sur les situations « *de prononcés de défaut de maîtres* » ainsi que sur le processus futur de retour de ces terres à l'État.

Nous sommes conscients que l'État ivoirien ne dispose pas de moyens suffisants pour couvrir la totalité des opérations de sécurisation foncière du pays, et c'est probablement une des raisons qui l'a conduit à créer le cadre grâce auquel l'AFOR arrive à conclure des partenariats avec des financeurs et opérateurs internationaux afin d'obtenir des financements pour des projets, tels que ceux présentés ci-dessus et visant à mener des actions de sécurisation et de donner un coup de d'accélérateur au processus de constatation des droits fonciers coutumiers.

Mais à défaut d'un traitement strictement égalitaire qui nécessiterait une prise en charge de la totalité des frais pour les exclus des programmes de sécurisation, il serait impérieux d'agir en équité par un soutien au moins partiel, sous la forme de subventions à l'établissement de certificats fonciers. Il est essentiel de tenir compte, pour la fixation des niveaux de subvention, des capacités respectives des titulaires de droits fonciers coutumiers sur les terres qu'ils possèdent afin que ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes ne soient pas dépossédés.

B- Aligner le modèle de décentralisation territoriale sur un modèle de développement des territoires ruraux qui valorise les droits fonciers ruraux

L'observation formelle des entités décentralisées ivoiriennes nous permet de classer les collectivités locales en deux catégories : les grands ensembles et les petits ensembles⁵⁶⁹.

La **première catégorie** regroupe des territoires importants d'un point de vue spatial et démographique. La **seconde** se compose de petites agglomérations formées par la réunion de petites communautés rurales de sorte à atteindre un seuil territorial, démographique et économique viable pour une gestion autonome. Ces collectivités territoriales relevant des petits ensembles qui couvrent des territoires essentiellement ruraux, font face au dilemme du modèle de développement à suivre entre le modèle de développement urbain et le modèle de développement rural.

Pour rappel, la surface qualifiée de domaine foncier rural créée par la loi de 1998 se trouve hors des espaces urbains. Par conséquent, le modèle de développement choisi entre développement urbain et développement rural, pour les petits ensembles, peut avoir un impact sur la consistance du domaine foncier rural et les droits fonciers ruraux des populations.

Nous ferons premièrement la distinction entre les concepts de développement rural et de développement urbain (1), puis nous verrons à la lumière des textes relatifs à l'organisation administrative, le modèle spécifique emprunté par la Côte d'Ivoire (2)

1- Distinction entre développement urbain et développement rural

Nous verrons dans un premier temps le concept de développement rural puis dans un second temps celui de développement urbain.

a- Le développement rural

Le développement rural peut se définir comme l'ensemble des actions visant à améliorer la qualité de vie et le bien-être économique des personnes habitant des territoires ruraux. Il s'agit d'une stratégie de développement visant à valoriser le potentiel économique des zones rurales et à créer des opportunités pour les habitants de sorte qu'elles ne soient pas obligées de désertter ces territoires au profit des villes.

⁵⁶⁹ Nous empruntons la formule « grands ensembles » à AKA A., qui s'y réfère pour évoquer des collectivités telles que la Région et le département (le département était aussi une collectivité territoriale jusqu'à l'adoption de la loi n° 2011-262 du 28 septembre 2011) qui couvrent des territoires très étendus. Nous y adjoignons la formule « petits ensembles » pour des besoins de symétrie. Voir AKA A., *Nouvelles approches du droit foncier et de l'organisation territoriale ivoirienne dans une perspective de sortie de crise*, Thèse de doctorat, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2005, p. 427

Le développement rural est très étroitement lié à l'agriculture. On peut même se permettre de dire que le développement agricole est le pilier du développement rural⁵⁷⁰. Les territoires où l'agriculture est prospère sont généralement économiquement dynamiques, mais ils sont aussi très vulnérables car exposés d'une part aux aléas climatiques qui peuvent affecter la production et, d'autre part, au ralentissement économique qui entraîne souvent des baisses de demandes et fait plonger les prix des produits agricoles.

Dès lors, pour que le développement agricole se transforme en développement rural, l'agriculture est nécessaire sans pour autant être suffisante. Il faut pour cela passer à ce que certains experts qualifient de développement agricole élargi⁵⁷¹ ou de développement agricole durable⁵⁷².

Le développement agricole, de manière stricte, consiste en des politiques publiques et projets qui ambitionnent d'améliorer les capacités de production agricole dans un ou des territoires donnés. Ces politiques et projets se manifestent sous la forme de programmes d'investissement agricoles, de développement et de modernisation des infrastructures agricoles, afin d'augmenter la productivité et assurer la hausse à la fois quantitative et qualitative des rendements. Ce modèle de développement de l'agriculture n'a donc qu'une finalité purement économique. Ce qui change avec la conception du développement agricole considéré comme élargi ou durable, c'est qu'il n'est pas circonscrit aux actions visant l'amélioration des capacités de production agricole, mais prend en compte justement les limites de ce modèle qui génère de nombreux impacts négatifs sur l'environnement naturel et humain : surproduction, déséquilibres territoriaux, appauvrissement de la qualité des sols, pollution des sols et de l'eau du fait de l'utilisation des herbicides et autres produits phytosanitaires, etc.

Le franchissement de ces limites et la résolution des problèmes provoqués par l'agrocentrisme commande une vision nouvelle, plus globale du développement agricole, d'où le concept de développement agricole élargi ou durable. Celui-ci s'entend comme une stratégie de diversification des activités déployées sur les terres rurales en se fixant comme boussole l'amélioration des standards de vie des populations ainsi qu'une prise en compte des enjeux climatiques et environnementaux⁵⁷³.

Ainsi, au-delà des investissements agricoles, les politiques publiques doivent rechercher la transformation locale de la production et l'amélioration des circuits de

⁵⁷⁰ Cf. JAZRA-BANDARRA N., « spécificité du développement rural », *Economie rurale*, N° 225, 1995, p. 33

⁵⁷¹ Cf. PERRIER-CORNET P., AZNAR O. et JEANNEAUX P., « espaces ruraux et développement durable » in ZUINDEAU B., *Développement durable et territoire*, Villeneuve d'Asq, Presse universitaire du septentrion, 2010, p.

⁵⁷² GASSON A., *Le développement agricole durable, fondements théoriques et éclairages bas-normand*, Thèse de doctorat, Université de Caen, 2003, p.

⁵⁷³ Rapport sur le développement durable en Afrique, vers un continent transformé et résilient, CEA, Union-Africaine, PNUD 2018

commercialisation⁵⁷⁴, le développement de l'écotourisme et surtout l'autosuffisance alimentaire. Cette démarche est au cœur des activités du programme de relance du secteur agricole conduit par le ministère de l'agriculture et du développement rural et dénommé *Programme national d'investissement agricole*⁵⁷⁵. À ce sujet, le choix du gouvernement ivoirien de modifier la dénomination du ministère en charge de l'agriculture pour y ajouter le terme de développement rural montre l'intérêt que ce modèle suscite.

D'ailleurs à la lecture du décret n° 2022-301 du 4 mai 2022 portant attribution des membres du gouvernement, on peut comprendre les intentions du gouvernement ivoirien et ce qu'il entend par développement rural.

Le titre 2 de l'article 4 de ce décret confie au ministère de l'agriculture et du développement rural, en matière de développement rural, les missions suivantes :
« - *gestion du domaine foncier rural ; - promotion du Code Foncier Rural par des actions de sensibilisation et de formation des populations ; - mise en œuvre du Code Foncier Rural, en liaison avec le Ministre chargé des Eaux et Forêts ; - promotion et modernisation des communautés rurales ; - mise en œuvre d'un système performant de gestion dans le domaine rural ; - participation à la mise en place du cadastre en milieu rural ; - promotion et développement des mouvements coopératifs et mutualistes, des organisations professionnelles agricoles et des organisations interprofessionnelles agricoles ; - promotion et développement des systèmes de financement décentralisé du crédit agricole et de l'assurance, en liaison avec le Ministre chargé de l'Economie et des Finances ; promotion et suivi des actions visant la réalisation d'infrastructures de base, notamment des pistes agricoles, rurales, et la production d'énergie permettant d'améliorer le cadre de vie en milieu rural et les conditions de productions économiques agricoles, en liaison avec les Ministres concernés notamment les Ministères charges des Infrastructures Economiques, des Mines, du Pétrole et de l'Energie ; - promotion des infrastructures de collecte, de commercialisation des produits agricoles en milieu rural, en liaison avec le Ministre chargé du Commerce ; - identification et mise en œuvre des aménagements ruraux, notamment des aménagements hydro-agricoles et de la mécanisation agricole ; - animation des actions en milieu rural, en liaison avec les collectivités territoriales ; - promotion du développement économique des territoires ruraux par : l'incitation à la création, l'amélioration et la modernisation des exploitations agricoles en milieu rural, la diversification des activités agricoles en milieu rural ; - amélioration de l'environnement et de l'espace rural par : l'établissement de plans d'aménagement et de restauration des sols en milieu rural ; l'incitation à la création de zones de biodiversité au sein des grandes exploitations agricoles, - coordination des programmes et projets de développement rural ».*

La dimension essentiellement agricole de cette approche du développement rural semble trancher avec les caractéristiques présentées plus haut. Même si une mise en

⁵⁷⁴ Cf. JAZRA-BANDARRA N., « spécificité du développement rural », *Economie rurale*, N° 225, 1995, p. 34

⁵⁷⁵ Ministère de l'Agriculture et du développement Rural, « Programme National d'Investissement Agricole de deuxième génération 2017-2025 », Novembre 2017, p. 5

relation de cette approche avec les autres missions dévolues à ce ministère, notamment celles qui relèvent du développement de l'agro-industrie⁵⁷⁶, permet d'entrevoir une perception plus large du développement rural ; on se rend compte qu'une stratégie de (re) dynamisation des activités, d'amélioration du cadre de vie et d'augmentation du niveau de vie en milieu rural, ne peut pas relever de la compétence d'un seul ministère et que sa réussite est tributaire de la synergie de plusieurs pôles de compétences. Ainsi, entre le fait de confier la responsabilité du développement rural au ministère en charge de l'agriculture et celui d'en faire le modèle de développement autour duquel seront érigées les collectivités territoriales, il y a un fossé, d'autant plus que le modèle de développement urbain est très séducteur.

b- Le développement urbain

La recherche d'une définition globale du concept de développement urbain se révèle être une tâche ardue. Il n'existe pas de consensus autour d'une définition. Et les définitions auxquelles nous avons pu accéder apparaissent très différentes les unes des autres. En effet, elles semblent chacune décrire une réalité particulière qui fournit une représentation parcellaire de ce que peut représenter le développement urbain. Des éléments caractéristiques se dégagent toutefois et aident à la compréhension de la notion. Nous en avons identifié cinq qui sont d'ordre spatial, démographique, architectural, économique et social.

Le critère spatial renvoie à la création, la croissance ou l'expansion territoriale d'agglomérations d'une certaine importance, à des zones rurales ou naturelles adjacentes. La tendance démographique étant à une concentration de populations dans les villes, le pôle architectural met en avant le dynamisme des règles d'aménagement des espaces urbains perpétuellement orientées vers la recherche d'un mieux vivre dans les villes. Le quatrième volet est social et touche à une volonté d'améliorer la qualité des services sociaux de base et d'en faciliter l'accès aux populations. Le critère économique, lui, s'applique aux activités économiques compatibles avec l'habitat.

A la lumière des éléments qui précèdent, on peut définir le développement urbain comme un ensemble de politiques sectorielles rationnelles visant à améliorer le cadre de vie et la qualité de vie en milieu urbain. C'est dans cette veine que des spécialistes l'appréhendent comme des actions visant l'amélioration de tout ce qui touche à l'espace urbain⁵⁷⁷ et qui permettent un fonctionnement normal au profit des populations qui y vivent. Il faut relever que ces actions ne sont pas l'apanage exclusif des personnes publiques et englobent non seulement l'action publique mais aussi les interventions privées.

Le développement urbain a pour colonne vertébrale la planification urbaine qui, elle, a pour finalité de définir les axes de développement d'une localité, d'organiser l'aménagement du territoire de cette dernière conformément aux axes définis, et en

⁵⁷⁶ Cf. Art. 4-IV du décret n° 2022-301 du 4 mai 2022 portant attribution des membres du gouvernement

⁵⁷⁷ KOBOU G., BINDOP M., *et al.*, « Développement urbain, économie informelle et inégalités au Cameroun », *AFD éditions*, Mars 2021, n°210, p. 7

contrôler les débordements. En effet, pour lutter contre le développement anarchique des villes ivoiriennes, toutes les collectivités territoriales dans leur ressort territorial respectif, se sont vu reconnaître par la loi le pouvoir d'élaborer et de mettre en œuvre des plans d'urbanisme. Ces documents, définis comme des « *outils juridiques et techniques au travers desquels la personne publique impose l'image désirée ou plus exactement les conditions de l'occupation de l'espace urbain aux différents agents sociaux* »⁵⁷⁸, permettent une utilisation rationnelle de l'espace urbain qui tient compte des besoins en matière d'habitat, de transports, de services sociaux et d'emplois.

La coexistence entre les deux logiques spatiales rurale et urbaine révèle de manière frontale la tension entre deux approches différentes. En considérant que toutes les collectivités territoriales ivoiriennes existantes, notamment les communes, sont tenues d'avoir et de mettre en œuvre leur plan d'urbanisme, en gardant à l'esprit que selon le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain, ce dernier est défini comme l'ensemble des terres couvertes par les documents d'urbanisme⁵⁷⁹, et compte tenu de l'altérité entre foncier rural et foncier urbain, peut-on conclure à une incompatibilité entre le modèle d'organisation administrative actuel et la reconnaissance des droits fonciers ruraux?

2- La décentralisation territoriale ivoirienne à l'épreuve d'une gestion pertinente du foncier rural

L'administration territoriale de la Côte-d'Ivoire est aménagée autour des modalités classiques d'organisation administrative que sont la déconcentration et la décentralisation, auxquels s'est ajouté depuis quelques années le district autonome qui est « *une entité territoriale particulière* »⁵⁸⁰. Si les administrateurs des circonscriptions administratives déconcentrées sont incontournables dans les différents processus nécessaires à la réalisation des objectifs de titrisation des terres rurales et que leur rôle apparaît clairement dans la loi foncière et ses textes connexes, celui des organes des collectivités territoriales reste imprécis. Au regard de la législation sur l'organisation administrative territoriale, on peut relever des antagonismes entre gestion décentralisée et gouvernance foncière rurale.

La décentralisation territoriale représente un ingénieux outil de renforcement de la gouvernance démocratique de proximité et de développement local par le biais d'une participation effective des populations à la gestion des affaires locales. Ce mécanisme par lequel l'État transfère des compétences et des moyens aux collectivités territoriales afin de permettre une administration plus conforme aux attentes des populations, se retrouve dans sa forme actuelle au cœur d'un dilemme entre urbanité et ruralité. La

⁵⁷⁸ MAMBO P., *Droit et ville en Afrique noire francophone : étude de la décentralisation des compétences d'urbanisme dans la république ivoirienne*, Thèse de doctorat, Université de Nantes et Université d'Abidjan, 2008, p. 88

⁵⁷⁹ Cf. art. 3 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain.

⁵⁸⁰ Art. 1^{er} de la loi n° 214-451 du 5 août 2014 portant orientation de l'organisation générale de l'administration territoriale, voir aussi art. 47 de même loi « *Le District Autonome est une entité territoriale particulière. Il est régi par des règles de la déconcentration et de la décentralisation* »

municipalisation des territoires représente un accélérateur d'urbanisation et, par conséquent, une menace pour la ruralité (1). Ce processus constant ne peut être limité qu'avec le retour à un type de collectivité autrefois reconnu : les communautés rurales (2).

a- La communalisation, bourreau de la ruralité

En plus de la région, la commune représente le modèle de collectivité territoriale reconnu par le droit positif ivoirien au sens strict⁵⁸¹. Elle est un regroupement de quartiers et/ou de villages doté d'une personnalité juridique et d'une autonomie financière. Sa direction est assurée par trois organes que sont le conseil municipal, la municipalité et le maire. La commune est la collectivité la plus proche des administrés. En tant que plus ancien et plus petit niveau de collectivisation du territoire national du droit positif ivoirien, elle constitue le fer de lance du développement économique et social local.

Cependant, la politique de **communalisation** qui s'est accélérée depuis les années 2000 en s'élargissant aux zones rurales, s'est faite au détriment de la particularité rurale de ces dernières. On observe que de plus en plus de villages franchissent le seuil de l'urbain lorsqu'ils deviennent des communes ou intègrent des périmètres municipaux. Le procédé est soit normatif, soit factuel. Dans le premier cas, une décision de l'autorité publique va procéder à l'érection de la localité en collectivité urbaine. Dans le second cas, la proximité des villages avec d'importants centres urbains en pleine extension finit par les transformer de fait puis de droit en territoires péri-urbains.

L'analyse des textes nous apprend que la commune ne dispose pas de compétences spécifiques en matière de foncier rural, et ses organes, de même que ses autorités et agents, sont difficilement accessibles aux villageois⁵⁸². En effet, des seize (16) compétences dévolues à la commune par la loi n°2003-208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'État aux collectivités territoriales, il n'apparaît nullement de compétences visant à promouvoir les représentations associées à la vie dans les collectivités rurales telles que des politiques d'accès et d'exploitation de la terre pour des activités relevant du secteur primaire, finalité principale du foncier rural. Ce que nous apprend l'analyse de ces compétences, c'est que l'une des principales vocations d'une commune, voire d'une entité érigée collectivité territoriale est la poursuite du développement du territoire qu'elle couvre ; et l'architecture de ce développement repose en premier sur l'urbanisme. Ce qui fait écho aux propos du Professeur MAMBO Paternie lorsqu'il dit qu'il n'est pas excessif de percevoir les collectivités territoriales comme « *des passerelles modernes vers le développement urbain local et national* »⁵⁸³.

Bien que l'extension de l'aménagement urbain aux zones rurales soit une initiative à saluer dans la mesure où elle concourt à propulser leur développement en les dotant des

⁵⁸¹ Cf. Loi n° 2012-1128 du 13 décembre 2012 portant organisation des collectivités territoriales

⁵⁸² Cf. AKA A., *Nouvelles approches du droit foncier et de l'organisation territoriale ivoirienne dans une perspective de sortie de crise*, Thèse de doctorat, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2005, p. 426

⁵⁸³ MAMBO P., *Droit et ville en Afrique noire francophone : étude de la décentralisation des compétences d'urbanisme dans la république ivoirienne*, Thèse de doctorat, Université de Nantes et Université d'Abidjan, 2008, p. 30

commodités minimales nécessaires à l'organisation d'un cadre de vie harmonieux, l'immiscibilité entre espaces urbains et foncier rural telle que posée par la loi foncière rurale appelle à revoir le modèle d'organisation administrative des collectivités rurales.

En effet, le processus actuel de communalisation tend à créer des zones interdites au foncier rural et aux différents organes de mise en œuvre de la loi sur le domaine foncier rural. C'est en substance ce qu'on peut comprendre de l'arrêt n°138 du 19 décembre 2012 de la chambre administrative de la cour suprême opposant le comité villageois de gestion foncière rurale (CVGFR) de Modeste contre le Préfet de Grand-Bassam. Dans cette affaire, il ressort des faits que le Préfet du département de Grand-Bassam a, par arrêté, procédé à la dissolution du comité villageois de gestion foncière rurale de Modeste qui avait été créé par une décision du sous-préfet de Grand-Bassam, au motif que « *le village de Modeste, du fait de sa situation dans le territoire de la commune de Grand-Bassam, est mis à double égard hors du champ d'application hors du champ d'application de la loi n° 98-750 relatif au domaine foncier rural qui en exclut, d'une part, tous les territoires relevant du domaine urbain et d'autre part, tous ceux compris dans la zone d'aménagement différé au pourtour de l'agglomération d'Abidjan* ».

Pour rendre la décision de rejet du recours pour excès de pouvoir formé contre l'arrêté du Préfet, les juges de la chambre administrative, après avoir reconnu la compétence du Préfet à contrôler les décisions des sous-préfet placé sous son autorité hiérarchique, ont considéré que le village de Modeste ne pouvait pas disposer d'un comité villageois de gestion foncière rurale sur le fondement de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural. En effet, cette dernière exclut de son champ d'application les périmètres urbains et les zones d'aménagement différé, dans la mesure où ce village fait partie du territoire de la commune de Grand-Bassam qui, elle, relève non seulement du domaine urbain mais également de la zone d'aménagement différé au pourtour de l'agglomération d'Abidjan.

Cette décision met en lumière non seulement l'étroitesse de la relation entre le statut de commune et d'urbanisation, mais l'exclusion du domaine foncier rural des périmètres urbains vient également démontrer que pour une meilleure sauvegarde du domaine foncier rural national, des aménagements de l'organisation administrative sont nécessaires.

Ces aménagements, loin d'être des « *potences* » pour l'élimination des communes, devrait plutôt les élever à un rang intermédiaire de la hiérarchie des collectivités territoriales afin de créer ou, du moins, de recréer ou de réhabiliter un modèle de collectivité territoriale de base, plus soucieux du maintien et de la valorisation des potentialités spécifiques du domaine foncier rural. Ce type de collectivité était désigné sous le terme de communauté rurale.

b- Réhabiliter les communautés rurales, collectivités territoriales

Nous rejoignons sur ce point la Professeure AKA Aline qui appelle à une réhabilitation de ce modèle de collectivité territoriale qui avait été créé par la loi n°95-892 d'orientation sur l'organisation générale de l'administration territoriale du 27 octobre

1995 et la loi n° 95-893 du même jour, relative aux communautés rurales ; cette dernière a été supprimée par la loi n° 2001-476 du 9 août 2001 portant organisation de l'administration territoriale⁵⁸⁴, sans avoir connu de mise en œuvre effective.

La communauté rurale était une collectivité territoriale infra et extra communale, constituée d'un ou plusieurs villages contigus bénéficiant de la personnalité juridique de droit public et d'une autonomie financière. Elle avait pour mission l'organisation de la vie collective de la communauté, la promotion du développement, la modernisation du monde rural et la gestion des territoires et de l'environnement⁵⁸⁵.

L'antériorité des deux lois sur les communautés rurales par rapport à la loi sur le domaine foncier rural, explique l'absence de mentions de compétences se rapportant sans ambiguïté au domaine foncier rural, dans les missions dévolues aux communautés rurales.

Ainsi, en dépit de la nécessité d'une reformation des textes régissant les communautés rurales afin d'y intégrer les spécificités du foncier rural avec la vie en milieu rural, le souhait de cette réhabilitation se fonde sur la perception d'une convergence totale entre communautés rurales et foncier rural. Les raisons qui militent en ce sens sont de deux ordres. La première raison réside dans le fait que l'organisation et les missions des communautés rurales posées par les lois de 1995, paraissent moins déstructurantes pour les organes de gouvernance villageoise traditionnelle que les autres modèles de collectivités territoriales. La seconde tient au fait que les communautés rurales cochent de nombreuses cases dans la perspective d'une meilleure prise en considération du foncier rural, de ses caractéristiques et des différents droits associés.

Sur le **premier volet**, au niveau de l'organisation, la communauté rurale s'articule autour de deux organes que sont le conseil rural et le président du conseil rural. Le conseil rural a ceci d'original qu'il se compose de personnes issues des villages membres, choisis pour les deux tiers au moins par vote et pour un tiers au plus sur nomination⁵⁸⁶, et tenus de résider dans la communauté ou dans la sous-préfecture dont celle-ci dépend.

Nonobstant le débat sur la nature décentralisée de l'entité administrative dénommée communauté rurale que pouvait soulever la binarité du mode de désignation des membres, il faut reconnaître que ce cumul des deux modes de désignation participe au maintien de l'équilibre des différents enjeux qui se jouent au sein des espaces ruraux.

La Professeure AKA Aline affirme à juste titre que cette composition était convenable aussi bien pour les réformistes que pour les conservateurs⁵⁸⁷. En effet, une telle composition du conseil rural semble appropriée pour une gestion foncière rurale qui

⁵⁸⁴ Cf. AKA A., *Op. cit.*, p. 424

⁵⁸⁵ Cf. art. 48 de la loi n°95-892 du 27 octobre 1995 d'orientation sur l'organisation générale de l'administration territoriale

⁵⁸⁶ Cf. Art. 6 de la loi n° 95-893 du 27 octobre 1995 relative aux communautés rurales

⁵⁸⁷ Les réformistes pouvaient se satisfaire d'un mode de désignation de leurs représentants conforme aux principes de la démocratie participative, du fait de l'élection d'une partie des membres du conseil rural, quand les conservateurs étaient soulagés de voir nommés au sein de ces instances des autorités coutumières légitimées par les traditions mais qui ne jouissent pas forcément d'une popularité bien encrée pour être assurés de gagner des élections.

assure un équilibre entre exigences étatiques et pratiques locales compatibles avec la législation. Quant au président du conseil rural, aussi membre de ce conseil, il est nommé par arrêté de l'autorité de tutelle sur proposition de celui-ci. Selon AKA Aline, ce procédé de désignation est le plus proche des traditions et coutumes de la grande majorité des groupes ethniques de la Côte d'Ivoire. Elle poursuit son raisonnement en soulignant que la nomination des présidents de conseil rural, si elle avait dû se faire, aurait eu pour fondement la coutume comme cela se faisait lors des désignations des chefs de canton. Concernant les missions qui étaient dévolues aux communautés rurales, il apparaît, en parcourant l'article 16 de la loi n° 95-893, que les compétences de cette collectivité se rapportaient principalement à « *la gestion territoriale des périmètres communautaires* »⁵⁸⁸. Cela en fait l'un des meilleurs leviers pour les enjeux liés au développement rural et à la gestion des terres rurales.

Sur le **second volet**, on peut affirmer que la communauté rurale pourrait être un formidable outil pour appréhender les crises foncières⁵⁸⁹. Elle peut aider à désamorcer les potentiels conflits qui pourraient survenir à l'occasion des opérations de délimitation des territoires de villages, notamment lorsque les villages concernés sont dans une relation « *villages tuteurs, villages dépendants* ». La raison en est que certains conflits entre villages voisins en instance de délimitation, sont souvent causés par la crainte du village tuteur de perdre l'autorité et les privilèges qu'il détient sur les villages dont l'installation n'a été rendue possible que par la manifestation de son devoir d'hospitalité. Mais la possibilité qui serait offerte à ces villages, interconnectés et ayant des liens historiques et sociologiques très forts, de constituer une collectivité territoriale unique, peut apparaître comme une clé pour assurer le maintien de l'harmonie et de la cohésion sociale.

Dans ce cas de figure, le choix et l'établissement du chef-lieu, centre administratif et centre d'impulsion du développement de la communauté rurale, seront cruciaux pour le maintien du vivre ensemble. En règle générale, est désignée chef-lieu d'une circonscription administrative ou d'une collectivité territoriale, l'entité territoriale la plus importante parmi celles qui la composent d'un point de vue démographique ou économique. Relativement aux villages tuteurs et villages dépendants, surtout dans les zones de production de matières premières agricoles telles que le sud-ouest ivoirien, il arrive que des villages dépendants acquièrent une position économique et/ou démographique dominante sans que cela n'affecte les relations avec le village tuteur, du moment que les obligations de reconnaissance sont exécutées. Mais conférer la qualité de chef-lieu à un village dépendant alors que le village tuteur est membre de la communauté, serait source de crispations et de tensions. Le principe du choix du chef-lieu sur la base de l'importance démographique ou économique n'étant pas absolu, il faudra faire preuve de prudence et fonder ce choix sur le critère du maintien de la paix et la stabilité sociales.

Dans une autre mesure, la réhabilitation des communautés rurales pourrait contribuer à résoudre le problème des droits fonciers des collectivités villageoises. Le défaut de reconnaissance de propriété foncière rurale aux personnes morales de droit privé

⁵⁸⁸ AKA A., *Op. cit.*, p. 425

⁵⁸⁹ Cf. *Ibid.*, p. 426

combiné à une non-reconnaissance de la personnalité juridique des collectifs villageois, pose encore la question du sort des terres rurales communes. La formule du certificat foncier collectif n'est pas appropriée ou serait difficile à mettre en œuvre car il faudrait alors considérer l'ensemble des membres du village comme le « *groupement informel* » à l'intérieur duquel il faut désigner un gestionnaire, sans oublier de joindre la liste des membres parties prenantes au certificat.

Or, parce que la loi reconnaît le droit de propriété foncière rurale aux collectivités territoriales, l'érection d'un village ou d'un ensemble de villages en communauté rurale, donc en entité autorisée par la constitution et la loi à être propriétaire sur le domaine foncier rural, offrirait la possibilité aux collectifs villageois de conserver le contrôle de la gouvernance de leurs terres. En effet, selon la Professeure AKA Aline, les populations ne se reconnaissent pas à l'intérieur des collectivités territoriales décentralisées classiques car celles-ci représentent à leurs yeux « *des entités vides de sens, inaptées à réaliser leurs missions de contrôle de l'espace et d'autogestion* ». C'est pour cela qu'elle estime d'une nécessité absolue « *la mise en place d'un ensemble normatif conforme aux attentes populaires et une organisation territoriale adéquate afin de faciliter l'autogestion territoriale et favoriser le processus démocratique* »⁵⁹⁰.

Pour notre part, nous pensons que les communautés rurales représentent le modèle de collectivité territoriale adapté pour un renforcement de la démocratie locale qui permettra à terme de prévenir et de réaliser une pacification des relations dans le monde rural.

Paragraphe II : redynamiser le cadastre foncier rural

Le cadastre peut être défini comme l'« *ensemble des documents sur lesquels sont enregistrés le découpage d'un terroir en propriétés et en cultures ainsi que le nom des propriétaires des différentes parcelles. Ces documents sont des registres publics et des cartes (plans parcellaires, état de section et matrices cadastrales) permettant de connaître l'emplacement géographique, la superficie et la valeur des propriétés. Ils servent de base à l'établissement de l'assiette de l'impôt foncier* »⁵⁹¹. Il désigne par ailleurs, « *le service de l'administration en charge du maintien de ces documents et aux travaux de terrain qui aboutissent à la constitution desdits documents* »⁵⁹².

Le cadastre est un document de nature purement administrative qui ne constitue pas un titre de propriété quand bien même il en assure la présomption⁵⁹³. Jusqu'à

⁵⁹⁰ Ibid. p. 443

⁵⁹¹ <http://www.foncierural.ci/index.php/cadastre-rural> consulté le 16 novembre 2022

⁵⁹² Ibid.

⁵⁹³ Cf. Cornu G., *Vocabulaire des termes juridiques*, 13^e éd., Paris, PUF, 2020, p. 141

l'adoption de la loi de 1998 sur le domaine foncier rural, il concernait uniquement le foncier urbain.

Le cadastre rural trouve son fondement dans le décret n° 2001-656 du 19 octobre 2001 portant organisation du ministère de l'agriculture et des ressources animales. Poursuivant à l'origine l'objectif d'être un instrument d'appui au processus de passage des terres du régime de droit coutumier vers un régime de droit moderne à travers la titrisation de celles-ci, il n'a toujours pas atteint un niveau d'opérationnalité optimal.

Si les appels en vue de sa redynamisation par des corrections se font entendre (B), un diagnostic des raisons de son piétinement s'impose (A).

A- Les causes de l'inertie du cadastre ivoirien

L'une des premières raisons de cette inertie est évidente ; en effet, le cadastre étant un outil de consolidation de la sécurisation juridique des biens immobiliers, il en découle que si la sécurisation foncière rurale n'est pas effective, il ne pourra pas remplir sa mission (1). La seconde raison se rapporte aux contraintes techniques et financières de son fonctionnement (2).

1- Pas de titre, pas de cadastre

L'idée d'un cadastre foncier rural comme système d'information foncière dédié aux terres rurales, a été mise en œuvre à la faveur de l'adoption de la loi de 1998. Cependant, il a été privé des outils et techniques existants et ayant donné des résultats encourageants en la matière. En effet, le législateur a fait le choix assez surprenant de ne pas intégrer à la loi sur le domaine foncier rural les résultats du Plan Foncier Rural (PFR) qui était une intervention de développement visant à identifier tous les droits fonciers ruraux ainsi que leurs titulaires, à la suite d'une enquête contradictoire. Cette enquête aboutissait à la délimitation spatiale des biens fonciers et à l'identification des droits relatifs, puis à leur enregistrement dans un registre.

A travers un processus essentiellement pragmatique, des documents finaux devaient être établis, à savoir : « *-les registres fonciers (liste des ayants droit, des parcelles et des droits détenus) ; - les cartes de terroirs, ou « parcellaires » villageois, identifiant les limites des différentes unités foncières (un système de numérotation adéquat permettant le passage de l'un à l'autre)* »⁵⁹⁴.

Initialement prévu pour deux ans, puis prolongé pour une durée de 6 ans dans 5 villes, le plan foncier rural est entré dans une phase d'extension progressive à tout le territoire national en 1997. Au terme du projet, un million cent dix-sept mille (1.117.000) d'hectares de terres avaient été délimités, quarante-quatre mille deux-cents et une

⁵⁹⁴ CHAUCHEAU J-P., BOSCH P-M., et PESCHAY M., « le plan foncier rural en Côte d'Ivoire », in DELVILLE P., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala, 1998, P.556

(44.201) parcelles avaient été levées ainsi que six cent trente-huit mille cinq cent cinquante (638.550) hectares numérisés dans sept cent huit (708) villages. Le coût moyen des opérations était de 6.980 francs CFA à l'hectare⁵⁹⁵. La loi n°98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural va mettre un terme au programme tout en prenant le contrepied de la démarche qui en avait fait le succès.

Le faible niveau de constatation des droits coutumiers en vue de l'établissement d'un certificat foncier va handicaper le service du cadastre dont le travail est tributaire du processus de délimitation des terrains ruraux. C'est à travers la transmission de ces données au système d'information foncière que se réalise la mise à jour du cadastre. La sécurisation juridique des terrains ruraux devenant l'oxygène qui alimente le système cadastral, son défaut engendre une asphyxie du système au même titre que les contraintes techniques et financières.

2- Les contraintes techniques, financières et humaines du fonctionnement du cadastre ivoirien

Le cadastre rural est un service administratif d'archivage de l'information foncière rurale, rattaché à la direction du foncier rural qui dépend du ministère de l'agriculture. Il a pour vocation d'assurer la conservation de la documentation en lien avec le découpage des terrains ruraux en terroirs et propriétés. Toutefois, les moyens techniques, financiers et humains pour mener à bien cette mission s'avèrent très limités.

Au niveau technique, il faut partir du constat que la documentation est essentiellement physique, quand bien même le Système d'Information Foncière (SIF) essaie d'aboutir à une consolidation numérique des « *données littérales et graphiques des terroirs et des parcelles* ». Mais les techniques d'archivage de la documentation physique souffrent d'un certain nombre de défaillances. En effet, la finalité d'un archivage n'est pas uniquement de stocker les données, mais de pouvoir les stocker de sorte à ce qu'elles soient sécurisées et conservées le plus longtemps possible sans qu'elles n'aient à subir des dégradations qui les rendraient inutiles et, surtout, de pouvoir les retrouver facilement à chaque fois que cela sera nécessaire.

Les services centraux et déconcentrés du cadastre rural ne disposent pas de locaux de stockage qui respectent des normes en matière de prévention contre les incendies et les inondations. De plus, le climat ivoirien essentiellement chaud et humide, combiné à la tendance des services à faire le choix de pièces sans issue pour des raisons de sécurité, constituent un véritable impulseur de dégradation de la documentation physique mais aussi des ordinateurs sur lesquels sont stockés les fichiers numériques.

⁵⁹⁵ Cf. site internet de la Direction du Foncier Rural, <http://www.foncierural.ci/index.php/36-cadre-juridique-anterieur> consulté le 16 novembre 2022

Sur le plan financier, les dotations budgétaires sont très limitées. En tant qu'une sous-direction de la direction du foncier rural, le cadastre rural ne dispose pas d'un budget propre. La répartition des fonds alloués se fait suivant les nécessités de chaque service.

Au plan humain, il ressort que le personnel des services du cadastre rural est avant tout constitué de fonctionnaires qui ne disposent pas toujours de compétences en matière de technique d'archivage et de stockage de données géographiques. Les recrutements de contractuels sont très limités et le caractère temporaire des contrats crée énormément de turn-over qui n'aide pas à un fonctionnement efficient du service.

Des réflexions sont menées pour trouver le moyen de redynamiser le cadastre foncier rural. Mais avec les prouesses technologiques actuelles, nous pensons qu'il serait pertinent de prendre en compte différentes initiatives expérimentées à petites échelles en Côte d'Ivoire et ailleurs par des organisations non gouvernementales et/ou des partenaires au développement, visant à promouvoir le recours aux nouvelles technologies informatiques et numériques et ce, afin d'établir des cartes sécurisées et de les archiver. Malgré l'espoir suscité par de telles expériences, il faudra faire une évaluation objective de ces nouveaux outils avant de les implanter, car ce qui marche quelque part peut ne pas marcher ailleurs. De plus, les défis posés par une application à plus grande échelle d'un procédé testé localement dans un environnement plus ou moins homogène sont énormes et présentent de nombreuses inconnues.

B- Promouvoir le recours aux nouvelles technologies informatiques et numériques pour la réalisation de cartographies sécurisées des territoires

L'avènement des nouvelles technologies a bousculé de nombreux métiers par les capacités qu'elles confèrent à leurs utilisateurs d'accomplir des tâches ou prestations réservées auparavant uniquement aux professionnels. Les outils de collecte et de stockage participatifs de données permettent aujourd'hui à des acteurs non spécialisés disposant d'une formation élémentaire d'établir et d'archiver la cartographie de terroirs de manière sécurisée.

1- Les technologies d'information géographiques techniquement avancés comme outils de cartographie participative⁵⁹⁶

« *La cartographie participative est un processus d'élaboration de cartes visant à mettre en lumière l'association entre la terre et les populations locales en utilisant le langage connu et reconnu de la cartographie* ⁵⁹⁷ ». Elle a été promue depuis les années 1970 au travers de procédés simples et pratiques par lesquels les membres des communautés élaboraient de mémoire, à même le sol ou sur papier des cartes représentant les différentes surfaces composant le territoire communautaire ainsi que leurs limites

⁵⁹⁶ Fonds international de développement agricole (FIDA), Cartographie participative et bonnes pratiques, 2009, p. 5, https://www.ifad.org/documents/38714170/39144386/pm_web_f.pdf/957bb635-d136-4c5f-b94e-002d67682f6f consulté le 18 novembre 2022

⁵⁹⁷ Ibid., p. 6

géographiques faites en certains endroits de repères naturels. Désormais, la cartographie participative est entrée dans une nouvelle dimension avec l'avènement des nouvelles technologies de l'information notamment celles centrées sur les informations géographiques.

Les expérimentations à des échelles locales de la cartographie participative comme instrument de sécurisation des biens fonciers et des transactions, fournissent des résultats encourageants qui nous conduisent à militer en faveur de la levée des obstacles légaux et réglementaires à sa mise en place effective et son intégration dans les processus de sécurisation foncière rurale.

Le Fonds International de Développement agricole (FIDA) a répertorié cinq techniques de cartographies participatives : la carte pratique⁵⁹⁸, la cartographie participative avec cartes à échelle et images⁵⁹⁹, les maquettes participatives en trois dimensions (P3DM)⁶⁰⁰, les systèmes d'information géographique (SIG)⁶⁰¹ et la cartographie multimédia et sur le web⁶⁰².

Ces différentes techniques ici présentées par ordre croissant en termes de coûts et de niveau de complexité, renferment chacune des avantages et des inconvénients. Ces deux critères de classification sont certes déterminants pour capter l'attention des populations cibles, mais ne suffisent pas pour offrir une alternative de choix à la sécurité qu'offrent les interventions des géomètres experts. D'où l'impératif de croiser les techniques les moins coûteuses et les moins complexes avec l'usage de technologies offrant des garanties de précision et de sécurité.

Le faible niveau de fiabilité du recours à la technique des cartes pratiques⁶⁰³ découle du manque de précision de celle-ci pour défaut de géoréférencement. Cela a pour

⁵⁹⁸ « Les cartes pratiques comprennent des méthodes cartographiques basiques dans lesquelles les membres des communautés élaborent, de mémoire, des cartes à même le sol (cartographie au sol) et sur papier (croquis Topographique.) ».

⁵⁹⁹ « Le savoir local est identifié grâce aux conversations et reproduit directement sur une carte photocopiée ou une image télédétektée (ou encore sur des feuilles de plastique vierges placées au-dessus de la carte). La position des caractéristiques est déterminée selon leur emplacement par rapport aux repères naturels (cours d'eau, montagnes, lacs, etc.). ».

⁶⁰⁰ « Les P3DM sont des maquettes en relief à échelle, créées à partir des courbes de niveau d'une carte topographique. Des feuilles de carton sont découpées selon les courbes de niveau et collées les unes sur les autres pour créer une représentation tridimensionnelle de la topographie. Les caractéristiques géographiques peuvent être marquées sur la maquette par des punaises (pour les points), des fils colorés (pour les lignes) et de la peinture (pour les zones). ».

⁶⁰¹ « Les SIG sont des technologies informatiques logicielles et matérielles utilisées pour stocker, extraire, cartographier et analyser les données géographiques. Ils peuvent intégrer les données locales spatiales et non spatiales pour appuyer les débats et les processus décisionnels. »

⁶⁰² « La cartographie multimédia et sur le web peut combiner l'utilité des cartes et d'autres médias numériques plus traditionnels tels que la vidéo, l'image et le son, qui se prêtent bien au reflet des complexités et aux aspects oraux et visuels du savoir local. (...) Cette forme de cartographie aide les populations locales à exprimer, étayer et communiquer leur savoir territorial traditionnel et contemporain, grâce à un média plus proche des systèmes oraux traditionnels de transmission du savoir. »

⁶⁰³

conséquence fâcheuse de décrédibiliser le plaidoyer en faveur de la prise en compte du recours à la cartographie participative dans les politiques de sécurisation foncière. La promotion du recours à la cartographie participative dans les opérations de sécurisation foncières doit viser un équilibre entre différentes exigences. D'un côté, on retrouve les exigences d'intéressement et de renforcement de la confiance des populations locales à l'usage de la cartographie. Elles impliquent des coûts et des délais de réalisation moindres, la prise en compte des réalités foncières et des arrangements ayant cours dans la collectivité, la co-construction avec toutes les parties prenantes pour une représentation spatiale précise du savoir local. D'un autre côté, se présentent les exigences de sécurité juridique et d'harmonisation des pratiques au niveau national chères aux pouvoirs publics. Ainsi, les cartes qui seront réalisées devront être conformes aux conventions cartographiques officielles et les cartes locales devront être susceptibles d'être incorporées dans une sorte de cadastre national. Pour cela, rien de mieux que l'utilisation de technologies d'information géographiques. Des outils tels que le GPS, le drone, la 3D se sont révélés être des instruments de cartographie à fort potentiel. Au départ onéreux et considérés comme des gadgets pour « geeks », ils se sont progressivement démocratisés et sont aujourd'hui à portée de tous du fait de coûts d'acquisition désormais très accessibles, mais aussi d'une technicité surmontable grâce aux différents tutoriels d'utilisation disponibles en libre accès sur internet ou à la suite de formations de très courte durée, particulièrement pour les GPS et drones. Les cartes créées de manière participative par le biais de ces outils vont au-delà de la simple retranscription à petite échelle des parcelles de terres, et révèlent des informations qu'on ne trouve pas sur les cartes classiques.

Une telle décentralisation de la délimitation foncière pourrait aller de pair avec une décentralisation du stockage et de l'archivage de ces données.

2- Les blockchains comme outils de stockage et de transmission sécurisés

Les blockchains font partie des technologies et processus innovants susceptibles d'entraîner des bouleversements économiques juridiques et sociaux⁶⁰⁴. Ils redéfinissent le rôle et la place des instances de gestion centrales traditionnelles.

Cette technologie développée pour valider et certifier les transactions et échanges portant sur les cryptomonnaies de manière sécurisée s'est révélée adaptable au-delà de la sphère des cryptomonnaies pour couvrir d'autres secteurs⁶⁰⁵. Pour certains spécialistes, le foncier, plus précisément le système cadastral pourrait tirer profit de cette technologie⁶⁰⁶. Si la perspective d'un cadastre démocratique, totalement décentralisé et infalsifiable est encore un rêve enchanteur, il faudra l'aborder avec prudence car si les opportunités

⁶⁰⁴ Cf. BEELEN A., *Tout sur la Blockchain et ses applications*, Limal, Anthémis, 2021, p. 21

⁶⁰⁵ Cf. MARMOZ F., *Blockchain et droit*, Paris, Dalloz, 2018, p. 99

⁶⁰⁶ DUBUCQ C., « La blockchain révolutionne le secteur foncier et le système cadastral en Afrique », *Land Portal*, 12 juillet 2018, <https://landportal.org/fr/blog-post/2021/02/la-blockchain-r%C3%A9volutionne-le-secteur-foncier-et-le-syst%C3%A8me-cadastral-en-afrique> consulté le 18 novembre 2022

qu'offre la blockchain sont largement vantés et diffusés, les problèmes juridiques et informatiques à résoudre demeurent colossaux.

Les résultats obtenus dans les phases d'expérimentation de l'enregistrement des biens fonciers et des transactions relatives dans une base de données numériques de type blockchain, tels que mis en œuvre au Honduras, en Ukraine, en Inde et au Ghana, sont encourageants. Les expérimentations constituant une pédagogie par essai/erreur, elles permettent d'accélérer le processus d'apprentissage qualitatif au travers d'actions de capitalisation des réussites et de correction des erreurs.

Ainsi, il apparaît que la blockchain est une technologie de stockage et de transmission d'informations qui retrace l'ensemble des transactions effectuées depuis sa création grâce à des protocoles sécurisés⁶⁰⁷. Elle simplifie l'enregistrement des propriétés et met les transactions à l'abri de toutes malversations en faisant apparaître l'historique de toutes les mutations ayant porté sur la propriété. Elle constitue à juste titre, non pas un substitut au cadastre, mais plutôt un corollaire, un binôme.

Cela étant, pour que la blockchain foncière soit fonctionnelle et pertinente, il faut aller vers une digitalisation du cadastre en vue de son adossement à celle-ci⁶⁰⁸. Les différentes opportunités visant à tendre vers une telle évolution qu'offrent le mix entre la cartographie participative et les nouvelles technologies de l'information, font de la numérisation du cadastre le problème le moins insurmontable à un déploiement d'une blockchain foncière. Cependant, de nombreuses barrières restent à lever pour une adhésion populaire au concept de blockchain foncière rurale, au nombre desquels la fracture numérique, les contraintes juridiques et l'impact écologique.

Sur le **premier volet**, il est important de rappeler que le taux réel⁶⁰⁹ de couverture internet de la Côte d'Ivoire pourrait se situer autour de 36.3%⁶¹⁰ et que les zones rurales sont les moins couvertes, sans oublier que la faiblesse du débit ne permet pas souvent une connexion de qualité. De plus, la proportion élevée d'analphabétisme dans les zones rurales peut compliquer l'utilisation de la technologie qui implique certaines manipulations informatiques, notamment pour la création et la prise en main du « wallet » nécessaire à la réalisation des transactions.

Sur la **seconde barrière**, on relève que même si le succès du bitcoin et l'intérêt qu'il suscite pour les États en terme de possibilité de développement économique, les pousse à scruter leurs législations en vue d'adaptations susceptibles de favoriser les transactions via ce moyen, l'idée de la légalisation de la blockchain de surcroît appliquée

⁶⁰⁷ Cf. BEELEN A., Tout sur la Blockchain et ses applications, Limal, Anthémis, 2021, p. 31

⁶⁰⁸ MARMOZ F., Blockchain et droit, *Op Cit.* p. 8

⁶⁰⁹ Les autorités ivoiriennes estiment le taux de pénétration d'internet au-delà de 70% mais ce taux est fixé en fonction du nombre d'abonnements internet par rapport à la population totale. Ce qui selon certaines études ne reflète pas la réalité de la situation dans la mesure où certaines personnes disposent à elles seules de plusieurs cartes SIM

⁶¹⁰ EDJO M., « la Côte d'Ivoire évalue son niveau de connectivité afin de rendre internet plus accessible à tous », 10 mars 2022, We are tech .africa, <https://www.wearetech.africa/fr/fils/actualites/telecom/la-cote-divoire-evalue-son-niveau-de-connectivite-afin-de-rendre-internet-plus-accessible-a-tous>

à un domaine objet d'un protectionnisme national comme le foncier rural en Côte d'Ivoire semble illusoire.

Une blockchain ouverte signifierait que toute personne dans le monde pourrait intervenir dans les transactions portant sur le foncier rural ce qui va à contre-courant d'une règle constitutionnelle mais une blockchain privative serait un non-sens. Par ailleurs, le contournement des « tiers de confiance » tels que les notaires, que prônent les laudateurs de la blockchain serait source d'imbroglios juridiques majeurs. Sans oublier que l'absence d'autorité régulatrice et le recours des utilisateurs à l'anonymat fait peser des risques d'émergence de nouveaux types d'actes illicites et malveillants qui ne sont pas encore cernés par le droit.

Sur la **troisième limite**, différentes études ont établi le caractère de bombe écologique de la blockchain⁶¹¹. De nombreuses critiques se sont élevées sur les niveaux astronomiques de consommation d'électricité qu'elle implique. Le processus pour extraire les bitcoins par exemple, appelé le « minage », consiste en la résolution de problèmes mathématiques extrêmement complexes. Pour y parvenir, des ordinateurs surpuissants qui consomment l'électricité à des débits très élevés, sont nécessaires. Par ailleurs, le mécanisme de consensus qui permet de sécuriser et de rendre infalsifiables les transactions, appelé « *proof of work* », n'est pas exempt des reproches faits à la technologie blockchain. Pour une seule transaction de bitcoin, il génère un niveau de consommation électrique équivalent à celui qu'utilise un ménage entier en une semaine⁶¹².

De telles limites constituent un frein à l'intéressement des détenteurs de droits fonciers ruraux à cette innovation. Mais au fur et à mesure que les expérimentations dans le cadre de projets à petites échelles vont permettre d'apporter des correctifs aux différentes failles identifiées, on peut espérer que le système devienne plus efficient, ce qui permettra de faire voir aux acteurs fonciers les avantages qu'ils pourront en tirer et, de ce fait, entraîner leur adhésion.

⁶¹¹ ATKIN E., « Cryptomonnaies. Le bitcoin, un fléau écologique », *Courrier international*, publié le 2 janvier 2018, <https://www.courrierinternational.com/article/cryptomonnaies-le-bitcoin-un-fleau-ecologique>, consulté le 19 novembre 2022 ; FURLANETTO J., « Technologie blockchain et consommation d'énergie, mythe vs réalité », *DigitalCorner*, <https://www.digitalcorner-wavestone.com/2020/04/technologie-blockchain-et-consommation-energetique-mythes-vs-realite/#;~:text=Bitcoin%20repr%C3%A9senterait%20ainsi%200%2C27,la%20consommation%20mondiale%20en%20%C3%A9lectricit%C3%A9>. Consulté le 19 novembre 2022 ; COHEN-HEURTON J., « les cryptomonnaies vertes sont-elles vraiment vertes ? », *BFM patrimoine*, publié le 28 janvier 2022, https://www.bfmtv.com/economie/patrimoine/placements-epargne/les-cryptomonnaies-vertes-sont-elles-vraiment-vertes_AV-202201280373.html, consulté le 19 novembre 2022;

⁶¹² Cf. ATKIN E., *Op. it.*

Section II : La réforme de l'organisation judiciaire couplée aux contributions des acteurs du développement : une action conjointe, pour une meilleure protection de la propriété foncière

Dans le droit fil des mesures d'adaptation de l'organisation administrative en vue d'une préservation effective de la propriété foncière rurale, l'accès aux droits des propriétaires lésés est une condition importante de la sécurité juridique. Compte tenu des dysfonctionnements que nous avons souligné en première partie dans le fonctionnement de l'appareil judiciaire, une réforme de celui-ci est indispensable (Paragraphe 1). Mais l'appareil judiciaire ne peut, à lui seul, colmater toutes les brèches ; c'est pourquoi nous considérons les interventions des organisations de la société civile et des partenaires au développement comme des leviers pour prévenir les atteintes aux droits et renforcer la sécurité juridique de la propriété foncière rurale (Paragraphe 2).

Paragraphe I- Une réforme de l'organisation judiciaire pour une meilleure protection de la propriété foncière

Le système juridique ivoirien s'inspire fortement du droit français mais son organisation juridictionnelle est atypique. Les constituants et législateurs ivoiriens successifs ont pris quelques libertés dans l'établissement de l'architecture de la justice. D'une structure strictement moniste sous la constitution de 1960, elle est passée en 2000 à un monisme aménagé au sommet à travers un Conseil d'état et une Cour de Cassation autonome. Puis la constitution de 2016 va établir un système « *bipède* » en instituant des tribunaux administratifs et des tribunaux de première instance, tout en supprimant l'autonomie du Conseil d'État et de la Cour de Cassation pour les remettre sous l'autorité de la Cour Suprême en tant que chambres de cette dernière. La révision constitutionnelle opérée en 2020 va supprimer la Cour Suprême et rétablir l'autonomie du Conseil d'État et de la Cour de Cassation⁶¹³. L'organisation juridictionnelle actuellement en vigueur se présente sous la forme d'une figure en forme de X⁶¹⁴.

Si désormais on retrouve un juge judiciaire et un juge administratif sans effectivité pratique, leur compétence en matière foncière rurale n'est pas garantie au regard de la formation des magistrats. D'ailleurs, suite aux entretiens que nous avons conduit auprès de magistrats et d'enseignants, un constat s'impose selon lequel le droit foncier rural apparaît comme un angle mort de la formation des magistrats. (A) Dès lors, un aménagement de cette formation couplé à la création de tribunaux dédiés à la résolution

⁶¹³ Cf. Art. 143 nouveau de la loi constitutionnelle n° 2020-348 du 19 mars 2020 modifiant la loi n°2016-886 du 8 novembre 2016 portant constitution de la République de Côte d'Ivoire

⁶¹⁴ L'image la plus illustrative pourrait être un « X coiffé accent circonflexe » car avec la loi n°2020-884 du 21 octobre 2020 déterminant la composition, les attributions et le fonctionnement du tribunal des conflits, un tribunal des conflits non permanent vient chapeauter le reste de la structure pour résoudre les conflits de compétence.

de litiges fonciers permettrait de renforcer les compétences foncières personnelles et structurelles, ce qui rendrait la protection de la propriété foncière rurale plus efficace et plus efficiente (B)⁶¹⁵.

A- La formation des magistrats, une nécessité pour sécuriser la propriété foncière rurale

En Côte d'Ivoire, pour devenir magistrat, il faut être titulaire d'une maîtrise en droit et, soit avoir réussi le concours d'entrée à l'école nationale de la magistrature et y avoir passé avec succès les examens et stages pratiques⁶¹⁶, soit avoir été nommé sur titre en tant qu'auditeur de justice ou directement en tant que magistrat. La formation du magistrat se subdivise donc en deux grandes phases : la formation préalable à l'entrée à l'école de la magistrature et la formation des auditeurs de justice et magistrats.

1- La formation préalable à l'intégration de l'école de la magistrature

Pour intégrer l'école de la magistrature, il faut être titulaire d'une maîtrise ou d'un master en droit et réussir les examens du concours d'entrée. Nous verrons successivement la faible place du droit foncier dans ces différentes phases de formation.

a- La formation foncière d'un titulaire d'un diplôme de maîtrise ou de master en Côte d'Ivoire

La formation de manière générale d'un étudiant en droit en Côte d'Ivoire débute par un tronc commun en première et en deuxième année, puis se poursuit par le choix en 3^e année pour l'une des deux branches de la *summa divisio* - droit privé / droit public - pour s'achever par une spécialisation dans l'une des multiples branches de spécialités qu'offre le master de droit⁶¹⁷.

Au cours de la **première phase** du cursus, c'est-à-dire le tronc commun en première et deuxième année, la formation se structure pour la première année autour des matières principales que sont le droit civil, le droit constitutionnel, et pour la deuxième année autour du droit administratif et du droit pénal. Ces matières principales s'accompagnent d'autres matières essentielles à une bonne compréhension de la science juridique comme l'introduction au droit, la méthodologie juridique, l'histoire du droit et

⁶¹⁵ Cf. KOUAME G, KOFFI E., VARLET F., *et al*, « Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire », *World Bank Group*, Mars 2016, p. 144

⁶¹⁶ Cf. art 17 de la loi n°2022-194 du 11 mars 2022 portant statut de la magistrature « (...) nul ne peut être nommé magistrat s'il n'a accompli préalablement un stage de formation professionnelle assurée par la structure chargée de la formation des magistrats et satisfait aux examens de fin de stage. L'admission au stage a lieu par voie de concours ou sur titre dans les conditions fixées à l'article 20 ».

⁶¹⁷ Ce schéma de formation est en vigueur dans toutes les universités qui offrent un cursus de formation en droit de la licence au master. Nous avons analysé les programmes de formation des 3 universités publiques qui offrent un cursus en droit (Université Félix Houphouët Boigny d'Abidjan, Université Alassane Ouattara de Bouaké et Université Peleforo Gon Coulibaly de Korhogo) et des principales universités privées (UCAO-UUA, IUA, UA, Université des lagunes)

des institutions juridiques, les relations internationales, la philosophie du droit, l'économie politique etc. Aucune université n'offre à ce stade une leçon de droit foncier.

La **seconde phase** correspond à l'orientation en 3^e année de licence de droit privé ou licence de droit public. A ce stade, outre l'acquisition de capacités en lecture, analyse et commentaire de décisions de justice des organes juridictionnels nationaux et internationaux, les étudiants consolident les connaissances reçues au début de leur cursus. La formation des étudiants en licence de droit privé vise à consolider les connaissances acquises en droit civil et en droit pénal, en y intégrant des spécialités telles que le droit commercial, le droit des affaires notamment le droit OHADA, le droit social, etc. Tandis qu'en licence de droit public, elle poursuit l'objectif d'une part de renforcer les compétences et connaissances des étudiants dans les matières principales de droit public étudiées en 1^{ère} et 2^{ème} année (droit constitutionnel, droit administratif) et, d'autre part à diffuser les connaissances en droit international public, droit de l'homme et libertés fondamentales, droit de la fonction publique, droit des services publics, droit des collectivités locales, qui sont des spécialités susceptibles d'être approfondies en master. Il en ressort que l'apprentissage du droit foncier n'est pas incorporé dans les programmes de formation à ce stade ou, du moins, ne l'est pas systématiquement même si quelques universités proposent un cours de droit foncier en licence de droit public. A l'exception de ces cas, les étudiants en droit achèvent leur premier cycle de formation sans connaître les règles qui gouvernent l'acquisition, la gestion et l'aliénation de biens fonciers.

Le master ou anciennement la maîtrise constitue la troisième étape de la formation universitaire des aspirants magistrats. Se déroulant désormais sur deux années de formation (les années 4 et 5), il parcourt, dans un domaine de spécialité donné, tous les concepts et techniques permettant de se forger une carapace d'expert à la fin du cursus. Chaque université, en fonction de ses visées pédagogiques, conçoit des programmes de master aussi divers que variés. S'il est assez rare de trouver des masters estampillés droit foncier ou droit foncier rural⁶¹⁸, il n'en demeure pas moins que des spécialités plus récurrentes telles que le droit de l'urbanisme, le droit de l'immobilier, le droit de l'environnement mettent le foncier au cœur de leur programme d'enseignement. Les titulaires de tels masters sont présumés experts du foncier, ce qui devrait leur permettre de mieux instruire et trancher les litiges fonciers s'ils sont des magistrats.

Cependant, la nature du master obtenu ne présage en rien de l'intégration de l'école de la magistrature qui nécessite de passer et de réussir un concours d'entrée. Il n'y a pas de continuité entre le parcours universitaire et l'admission au concours.

⁶¹⁸ L'Ecole Supérieur d'Agronomie (E.S.A) de l'Institut National Polytechnique Houphouët Boigny (INPHB) de Yamoussoukro dispose d'un Mastère professionnel spécialisé en foncier rural qui est d'ailleurs promu par l'Agence Foncière Rural (AFOR) puisque celle-ci fait des appels à candidature pour offrir des bourses de formation pour ce Mastère. S'il ne s'agit pas d'un diplôme juridique, il aborde le foncier rural de manière holistique de sorte à permettre aux diplômés d'être des experts avec une approche globale du foncier rural.

b- Le concours d'entrée à l'école de la magistrature

Le concours d'entrée à l'école de la magistrature est un concours administratif visant à recruter les juristes les plus qualifiés qui combinent le savoir-faire et le savoir-être requis pour l'exercice de la profession de magistrat. Le concours se fait suivant deux voies : le concours professionnel ou interne et le concours direct ou externe. Il se distingue des examens universitaires. Chacun des deux types de concours se déroule en deux phases, la phase d'admissibilité et la phase d'admission.

Dans le cadre du concours interne, la phase d'admissibilité implique de passer avec succès les épreuves suivantes : sujet d'ordre général, note de synthèse, mise en œuvre au greffe des procédures judiciaires, pratique des greffes et le droit administratif ou droit constitutionnel. Les candidats les mieux classés doivent ensuite passer un examen oral portant sur des questions de connaissance générale devant un grand jury.

Dans le cadre du concours direct, le cheminement est assez semblable. La phase d'admissibilité se traduit par le passage d'épreuves de sujet d'ordre général ou notes de synthèse en droit civil ou procédure civile, droit commercial, droit pénal général ou droit pénal spécial, procédure pénale et droit administratif. Les meilleurs candidats sont convoqués à la phase d'admission lors de laquelle ils passeront des épreuves de procédure civile ou de procédure pénale, d'organisation judiciaire de la Côte d'Ivoire, ainsi qu'un oral devant un grand jury sur des questions de connaissances générales. Les candidats les mieux classés à l'issue de cette phase seront retenus pour intégrer l'école nationale de la magistrature en tant qu'auditeurs de justice.

Le constat qui découle de l'analyse des conditions de concours est très net. À aucun moment, l'accès à la qualité de futur magistrat ne requiert un niveau de connaissance ou de compétence en droit foncier alors que les conflits fonciers représentent la grande majorité des litiges portés devant les juridictions au sein desquelles ces futurs magistrats devront exercer. Cela signifie que pour être aptes à trancher les litiges fonciers, les futurs magistrats devront se former sur le sujet pendant la période de formation en tant qu'auditeur de justice ou alors cette formation interviendra seulement au cours de l'exercice de leurs fonctions dans le cadre du dispositif de formation continue auquel chaque magistrat a droit.

2- La formation des auditeurs de justice et magistrats ivoiriens

La formation des magistrats se compose de la formation professionnelle des auditeurs de justice et de la formation continue des magistrats.

a- La formation professionnelle des auditeurs de justice

Les candidats qui réussissent le concours d'entrée à l'école de la magistrature de même que les personnes remplissant les conditions de l'article 20 de la loi portant statut de la magistrature, deviennent des auditeurs de justice qui vont réaliser une formation professionnelle de deux ans pour accéder au titre de magistrat. Suivant le statut de la magistrature, « *les auditeurs de justice reçoivent une formation organisée par la structure*

chargée de la formation des magistrats. Cette formation comprend un stage et des stages pratiques accomplis dans les conditions prévues à l'article 19 ⁶¹⁹». Cette formation professionnelle se déroule donc en deux temps, d'abord au cours de stages théoriques, puis pendant des stages pratiques.

Le stage théorique se déroule durant la première année de formation dans les locaux de l'Ecole Nationale de la magistrature (ENM) située au sein de l'institut National de Formation Judiciaire (INFJ). Au cours de cette période, les auditeurs vont se voir enseigner une quarantaine de cours de droit matériel et procédural de même que des cours de déontologie des agents judiciaires et d'expression écrite et orale. Parmi ces cours, il est donné d'observer que depuis quelques années, un cours de droit foncier rural est dispensé⁶²⁰. Celui-ci vise à donner aux magistrats une connaissance générale du cadre légal applicable au domaine foncier rural et à leur donner les outils pour pouvoir trancher les litiges en la matière. Cette formation sera par la suite renforcée par la formation pratique qu'ils effectueront la deuxième année.

La seconde année de formation des auditeurs de justice se déroule au sein des différents services de la justice, notamment dans les juridictions ainsi qu'à l'administration centrale du ministère de la justice. L'objectif étant de développer des capacités dans la pratique du métier de magistrat. Pendant leur stage, les auditeurs sont amenés à assister le juge d'instruction dans tous les actes d'information, à assister les magistrats du ministère public dans l'exercice de l'action publique, à siéger en surnombre et participer avec voix consultative aux délibérés des juridictions civiles, commerciales, criminelles, correctionnelles et administratives, à présenter oralement devant celles-ci des réquisitions ou des conclusions⁶²¹. Ainsi, dans les juridictions, ils occupent à tour de rôle chacune des trois fonctions principales d'un magistrat que sont les fonctions de juge assis, de procureur et de juge d'instruction. Cette approche rotative permet de voir tous les aspects de la fonction d'un magistrat, de maîtriser les outils à sa disposition dans chacun des cas et d'avoir à la fois une compréhension intégrale ainsi que le recul nécessaire pour pouvoir effectuer son travail. Il va sans dire qu'avec un tel système, le fossé va se creuser au niveau de la maîtrise du droit foncier rural entre les futurs magistrats et ce, en fonction du tribunal dans lequel ils seront amenés à faire leur stage. En effet, les auditeurs qui interviendront dans les tribunaux où les litiges portant sur le foncier rural seront

⁶¹⁹ Art. 23 de la loi n°2022-194 du 11 mars 2022 portant statut de la magistrature.

⁶²⁰ La liste des matières de l'année 2020 était composée de : droits des suretés, Procédure collectives d'apurement du passif, voies d'exécution, juges de l'application des peines, note de synthèse, techniques d'expression écrite et orales, anglais, technique de rédaction, procédure pénale, fonction publique, siège pénal, législation douanière et contentieux douanier, procédure civile, contentieux administratif, juge aux affaires familiales, NTIC, déontologie des commissaires de justice, organisation et fonctionnement du greffe, siège civil, instruction, coopération judiciaire internationale, parquet, détention carcérale et préparation du stage en milieu carcéral, justice militaire, sécurité sociale, juge des tutelles, propriété intellectuelle, technique d'enquête spéciale, juge des enfants, déontologie et statut des magistrats, contentieux social, violences basées sur le genre, contentieux fiscal, psychologie du mineur, contentieux du foncier rural, comptabilité, droit international humanitaire, modes alternatifs de règlement de conflit, corruption, lutte contre le blanchiment de capitaux et FT, contentieux environnementaux, médecine légale, déontologie des avocats (inédit).

⁶²¹ Cf. art. 19 de la loi n°2022-194 du 11 mars 2022 portant statut de la magistrature.

foisonnants, développeront une expertise en la matière et en cerneront les subtilités, tandis que ceux affectés dans des tribunaux à très faible taux de litiges fonciers ruraux seront en délicatesse avec ce droit.

A la fin de la formation, tous les auditeurs sont logés à la même enseigne. L'affectation post-formation des nouveaux magistrats relevant des besoins identifiés par l'administration de la justice qui a en cela un pouvoir discrétionnaire, se fait sans tenir compte des types d'affaires qu'ont eu à connaître ceux-ci pendant leur formation pratique. Cela a pour conséquence de voir mutés dans des tribunaux à fort taux de litiges fonciers ruraux des magistrats sans grande expérience en termes de résolution de conflits fonciers ruraux qui vont devoir apprendre sur le tas. Ils pourront toutefois bénéficier d'une formation de renforcement de capacités dans le cadre du dispositif de formation continue.

b- La formation continue des magistrats

La formation continue est un dispositif de formation professionnel visant à améliorer les compétences des professionnels ou à leur permettre d'acquérir de nouvelles connaissances. Dans le statut de la magistrature ivoirienne, c'est un droit qui est reconnu à tous les magistrats, tant ceux qui ont bénéficié de la formation d'auditeur après avoir réussi au concours d'entrée à l'école de la magistrature que ceux qui y accèdent à la faveur de nomination directe⁶²². L'école nationale de la magistrature dispose d'une compétence principale en la matière. Elle doit à cet effet établir et exécuter un programme de formation continue pour toutes les catégories de magistrats y compris ceux des juridictions suprêmes⁶²³. Toutefois si les magistrats le souhaitent et en formulent la demande, le Ministre de la Justice ou le président de la juridiction suprême dont ils dépendent, peut l'autoriser à suivre une formation spécialisée dans une discipline de son choix. Ainsi, un magistrat estimant avoir des lacunes dans une spécialité telle que le foncier rural, pourra solliciter une formation de qualité aux frais de l'administration judiciaire.

Comme on peut s'en apercevoir, le foncier rural n'est pas une matière principale de la formation des magistrats, bien qu'elle ne soit pas totalement ignorée. Toutefois, pour ceux qui s'y intéressent, il existe des dispositifs qu'ils peuvent actionner pour améliorer leurs connaissances. Bien que des organes soient chargés de valider les demandes de formation en jugeant du bien-fondé, de l'intérêt et de l'opportunité de la formation, les demandes ne sont pas circonscrites qu'au domaine juridique et embrassent des champs de connaissance larges et variés. Ce qui ouvre la voie à des formations telles que le mastère professionnel en foncier rural de l'Ecole Supérieurs d'Agronomie, susceptible de faire des magistrats de vrais spécialistes du foncier rural capables de construire une riche et forte jurisprudence en la matière au sein de tribunaux spéciaux.

⁶²² Cf. art. 21 de la loi n°2022-194 du 11 mars 2022 portant statut de la magistrature

⁶²³ Cf. Art. 24 de la loi n°2022-194 du 11 mars 2022 portant statut de la magistrature

B- La création de tribunaux dédiés aux litiges fonciers

L'idée selon laquelle la création de tribunaux fonciers permettra une gestion efficace des litiges fonciers gagne de plus en plus de terrain en Afrique et acquiert des adeptes à la tête des États Africains, notamment à Madagascar⁶²⁴ et au Bénin où elle s'est concrétisée à travers la loi n° 2022-16 du 19 octobre 2022 portant création, organisation et fonctionnement de la cour spéciale des affaires foncières⁶²⁵.

La création de tribunaux dédiés aux litiges fonciers viendra répondre aux besoins de renforcer l'apprentissage des magistrats, en droit foncier, par une pratique enrichissante afin d'en faire des spécialistes, car la formation qu'ils reçoivent « *ne les prépare pas à affronter la dimension sociale des conflits fonciers* »⁶²⁶. Nous préconisons dans cette étude d'opter soit pour des tribunaux fonciers soit pour des chambres foncières spéciales dans chacun des tribunaux de première instance.

1- Les tribunaux fonciers

L'organisation juridictionnelle a connu des évolutions notables ces dernières années d'un point de vue normatif mais également d'un point de vue structurel avec la création du tribunal de commerce d'Abidjan. Mais le foncier, bien qu'occupant la position en termes de recours, a été tenu à l'écart du processus de mise en adéquation des institutions avec le fait processuel. Pourtant, il est clairement établi que le contentieux juridictionnel est accaparé essentiellement par les litiges fonciers dont les conflits fonciers ruraux constituent la plus grande proportion⁶²⁷.

Or, depuis des années, des rapports alertent sur les difficultés du système judiciaire ivoirien et précisement sur sa saturation. Celles-ci se rapportent au nombre réduit de magistrats, à la balance défavorable entre les niveaux de recrutement et de départ à la retraite, sans compter un niveau élevé de déperdition des effectifs par rapport aux besoins ainsi qu'un nombre limité de juridictions sur l'étendue du territoire⁶²⁸.

Des solutions à l'engorgement des tribunaux ivoiriens ont été pensées à travers le prisme de la théorie générale de management qui préconise, pour résoudre un goulot d'étranglement, d'allouer plus de ressources ou de main d'œuvre au processus enrayé. Cette conception, largement promue dans les réflexions portant sur l'efficacité de la justice ivoirienne, est pertinente et l'augmentation du nombre de places à pourvoir dans

⁶²⁴ RIJA R., « Tribunal spécial foncier : Vers un bras de fer entre le président de la République et le syndicat des magistrats », *Midimadagasikara*, 4 juin 2022, <https://midi-madagasikara.mg/2022/06/04/tribunal-special-foncier-vers-un-bras-de-fer-entre-le-president-de-la-republique-et-le-syndicat-des-magistrats/>

⁶²⁵ <https://justice.gouv.bj/article/78/cour-speciale-affaires-foncieres-benin-victor-fatinde-installe-dans-fonctions-president/> consulté le 2 décembre 2022

⁶²⁶ AKA A., *Nouvelles approches du droit foncier et de l'organisation territoriale ivoirienne dans une perspective de sortie de crise*, Thèse de doctorat, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2005, p. 434

⁶²⁷ Cf. Ministère de l'agriculture et du développement rural, « Déclaration de politique foncière rurale de la Côte d'Ivoire », Janvier 2017, p. 10

⁶²⁸ Cf. Ibid. p.10

les différents concours d'entrée à l'institut national de formation judiciaire (INFJ) observée ces dernières années, montre son opérationnalisation. Cependant, l'augmentation des effectifs et du nombre de tribunaux en vue de décongestionner le fonctionnement des juridictions, est insuffisante tant que persiste la carence de formation des magistrats en matière foncière.

En effet, parce que les litiges fonciers sont les plus nombreux, le défaut de formation et de spécialisation des magistrats en droit foncier ralentit le dénouement du goulot malgré la dotation des juridictions en davantage de magistrats et de personnels. Un nombre plus important de magistrats à compétences générales n'empêchera donc pas la lenteur des procédures pendantes qui, cumulée à une croissance des nouvelles saisines, occasionnera indéniablement des blocages. Puisque les temps mis par un spécialiste et par un non spécialiste pour traiter d'un sujet ne sont pas les mêmes, nous estimons que l'accroissement de ressources doit être non seulement quantitatif, mais aussi et surtout qualitatif.

La solution la plus réaliste, rapide et efficace pour obtenir un bassin de magistrats bien formés et compétents est la création de tribunaux fonciers et de cours d'appel spécialisée en la matière, à l'instar de ce qui a été fait en matière commerciale. Ces tribunaux seront compétents pour statuer sur tous les litiges se rapportant au foncier tant en matière foncière rurale qu'en matière foncière urbaine. Il faudra définir leurs champs de compétence territoriale, mais en l'état actuel de l'organisation judiciaire et administrative, un tribunal foncier dans le ressort territorial d'un tribunal d'instance constitue un bon début et apparaît plus pertinent par rapport à l'objectif de désengorgement et en vue d'une meilleure prise en compte des contextes locaux.

Une telle réforme imposera d'une part, une obligation de former des magistrats et personnels de justice pour exercer dans les tribunaux et, d'autre part, consolidera la formation professionnelle et continue des personnels judiciaires et étudiants grâce aux stages pratiques qu'ils pourront y mener. Elle permettra également la construction et le développement d'une jurisprudence abondante, cohérente et solide qui pourra être invoquée pour la résolution rapide de futurs litiges.

Pour éviter la saturation de cette juridiction par des affaires relevant du DFR, notamment celles se rapportant aux terres régies par les droits coutumiers, les compétences des comités villageois et/ou sous-préfectoraux de gestion foncière rurale peuvent être élargies à la résolution amiable des différends. Ces comités deviendraient ainsi des sortes de tamis qui procèderont à la sélection des litiges à soumettre aux tribunaux fonciers. L'institution de cette phase pourrait également contribuer à la célérité du traitement des affaires par les juridictions foncières dans la mesure où le procès-verbal accompagnant la décision constatant l'échec de la résolution à l'amiable du conflit, permettra d'éclairer le juge dans la compréhension des points de droits coutumiers. Cela réduirait le recours au sursis à statuer aux fins de conduite d'expertise agricole avant décision.

Si cette option paraît séduisante, elle n'en demeure pas moins très coûteuse particulièrement à cause des ressources que vont nécessiter la création de ces nouvelles juridictions et leur dotation en personnels et en matériels. C'est pourquoi une autre option peut être envisagée, à savoir la mise sur pied de chambres spéciales foncières.

2- Les chambres foncières rurales spéciales

En attendant de pouvoir réaliser la création des tribunaux fonciers, le renforcement de la protection juridictionnelle des droits fonciers ruraux peut se faire à une échelle plus modeste, par le biais de la création de chambres foncières rurales spéciales auprès de chaque tribunal de première instance. Conformément à son appellation, cette entité sera uniquement chargée de traiter les litiges portant sur la gestion du domaine foncier rural.

Pour une administration de la justice conforme au corps et à l'esprit de la législation en vigueur sur le domaine foncier rural, il serait judicieux de recruter au sein de ces juridictions des spécialistes du ou des droits coutumiers en vigueur dans les aires géographiques couvertes par la compétence territoriale des tribunaux fonciers spéciaux. Le législateur pourrait s'inspirer de la formule qui a été retenue au Cameroun pour la composition de la juridiction chargée de délibérer sur les affaires relevant du droit traditionnel. Celle-ci s'articule autour d'un président (juge professionnel) et de deux assesseurs spécialiste des droits traditionnels⁶²⁹.

Afin de s'assurer d'une certaine représentativité des différentes coutumes en vigueur dans le ressort territorial de la juridiction, les membres des chambres seront désignés par voie d'élection et des critères de sélections pourront être fixés. Les candidats devront remplir au moins la condition d'être membres de comités villageois ou sous-préfectoraux de gestion foncière rurale dans les villages et sous-préfectures du ressort du tribunal, mais il faudra veiller à ce qu'ils ne relèvent pas de la même sous-préfecture. Les chambres foncières auront donc une composition mixte et deux droits sur lesquels fonder leurs décisions selon les cas, à savoir, le droit issu des textes législatif et réglementaires et les droits coutumiers.

Le coût humain et financier d'une telle réforme peut soulever des interrogations, mais les avantages pour une bonne administration de la justice doivent primer. En effet, ces chambres permettraient de combler un vide institutionnel qui existe depuis l'adoption de la loi sur le domaine foncier rural. En effet, cette loi qui a rompu avec la tendance « *postindépendance* » de rejet des droits coutumiers n'a jamais prévu la mise en place de tribunaux coutumiers pour résoudre les litiges portant sur les biens fonciers gouvernés par les coutumes, alors qu'elle reconnaît la pleine puissance de ces droits sur les biens de son ressort.

Il n'est pas besoin de rappeler que même durant la période coloniale, avaient coexisté deux ordres de juridiction : les juridictions de droit civil et les juridictions de droit coutumier. Les premières traitaient des affaires dans lesquelles étaient parties au

⁶²⁹ TCHAPMEGNI R., *Le contentieux de la propriété foncière au Cameroun*, Thèse de Doctorat, Université de Nantes, 2008, p. 419

moins une personne relevant du statut de citoyen et les secondes étaient chargées des litiges opposant les autochtones et appliquaient le droit coutumier. Tendre vers une organisation juridictionnelle de ce type permettra de corriger cette anomalie sans déroger aux conséquences de l'abrogation des coutumes dans toutes les matières régies par le droit civil à l'exception du droit foncier. Mais aussi de reconnaître et d'encadrer officiellement une institution qui existe dans les faits car il est bien établi que dans presque toutes les collectivités villageoises, il existe des institutions coutumières de règlement des différends dont les décisions sont régulièrement une source d'inspiration pour les magistrats.

Au lieu de maintenir deux ordres distincts qui fonctionnent presque parallèlement comme c'est le cas aujourd'hui, la création de cette nouvelle juridiction permettrait un travail en commun et un renforcement mutuel des expertises et de la légitimité des uns et des autres.

Nous sommes conscients que l'idée des chambres foncières spéciales telles que nous l'entendons soulève un important problème de communication sur les fins poursuivies par la législation en vigueur. En effet, penser à mettre en place des juridictions mixtes composées de juges et d'autorités coutumières chargées de résoudre les litiges pourrait être interprété comme une volonté de faire des inflexions au principe d'une disparition programmée des droits fonciers coutumiers.

Développer des métiers en lien avec une expertise sur les droits fonciers coutumiers vingt-quatre (24) ans après l'adoption d'une loi qui prévoyait leur extinction au profit de règles de droit commun dix (10) après son adoption, pourrait être perçu comme un renoncement à cette issue, au moment où de nouveaux délais ont été fixés.

Afin de ne pas donner cette impression, le texte instituant les chambres foncières rurales pourrait s'aligner sur les délais de prescription des droits fonciers coutumiers. Ces chambres seront par conséquent des entités de transition dont l'existence aurait cours jusqu'à la fin de la période de transition des droits coutumiers, puis elles seront remplacées par des tribunaux fonciers.

Paragraphe II. L'action contrastée des acteurs de la société civile et des partenaires techniques et financiers dans la protection de la propriété foncière rurale

La société civile et les partenaires techniques et financiers interviennent à des niveaux très différents dans la protection de la propriété foncière rurale (PFR). Si la société civile joue le rôle de vigie en tant que lanceur d'alerte (A), les programmes menés par les partenaires techniques et financiers doivent faire l'objet d'une évaluation plus contrastée (B).

A- La société civile, lanceur d'alerte pour la protection de la PFR

Selon la banque mondiale le terme société civile désigne un « *large éventail d'organisations non gouvernementales et à but non lucratif qui animent la vie publique, et défendent les intérêts et les valeurs de leurs membres ou autres, basés sur des considérations d'ordre éthique, culturel, politique, scientifique, religieux ou philanthropique. Le terme organisations de la société civile (OSC) fait donc référence à un vaste éventail d'organisations : groupements communautaires, organisations non gouvernementales (ONG), syndicats, organisations de populations autochtones, organisations caritatives, organismes confessionnels, associations professionnelles et fondations privées*⁶³⁰ ».

Les organisations de la société civile sont des acteurs incontournables de la vie socio-économique ivoirienne. Elles participent activement à influencer les politiques publiques dans un sens favorable aux intérêts des citoyens qu'elles sont censées représenter. En matière foncière, nous pouvons constater qu'elles jouent un rôle essentiel et décisif pour une articulation inclusive de la gouvernance foncière. A chacune des extrémités de la chaîne foncière, elles interviennent d'une part pour interpeller les pouvoirs publics à travers des plaidoyers et, d'autre part, pour éduquer et accompagner les populations par des activités d'information et de sensibilisation.

1- L'interpellation des institutions gouvernementales et des bailleurs de fonds à travers le plaidoyer

« *Le plaidoyer est un ensemble d'activités organisées, destinées à influencer les politiques et les actions des détenteurs de pouvoir afin d'obtenir des changements positifs et durables. Elle cherche aussi à faire en sorte que les processus décisionnels soient ouverts à tous (ou au plus grand nombre) et que des politiques destinées à protéger les populations pauvres et marginalisées soient mises en œuvre* »⁶³¹. Le plaidoyer se décline donc en différents types de stratégies qui ont pour but de faire passer un message aux institutions publiques susceptibles de changer des politiques, des lois, des programmes.

En Côte d'Ivoire, depuis 2015, une plateforme appelée Alerte-foncier réunit des organisations de la société civile intervenant sur les questions foncières rurales et forestières. Ce collectif alerte sur les menaces qui affectent la protection des droits de l'homme et la sauvegarde de l'environnement. Cette plateforme regroupe aujourd'hui 238 membres dont 96 organisations de la société civile et 142 personnes physiques. C'est la plus importante centrale d'acteurs et d'experts du foncier rural qui en fait un puissant réseau de plaidoyer. Ce collectif utilise un panel de moyens pour parvenir à ses fins, parmi lesquels on peut citer :

⁶³⁰ <https://www.banquemondiale.org/fr/about/partners/civil-society> consulté le 03 décembre 2022

⁶³¹ TOMA C., Guide de plaidoyer pour la promotion d'un environnement propice pour la société civile dans des environnements spécifiques, Forum sur l'efficacité du développement des OSC, <https://www.coordinationsud.org/wp-content/uploads/Guide-de-plaidoyer-CSO-E-2012.pdf> consulté le 4 décembre 2022

- La rédaction et la publication et la publicité de documents de prise de position, de rapports et d'études sur le foncier rural contenant très souvent des recommandations à l'endroit des pouvoirs et décideurs publics et des partenaires au développement.
- L'organisation de séminaires, conférences, table ronde sur les questions foncières.
- Le suivi et l'évaluation des réformes, accompagnés de la formulation de contre-propositions.
- Les campagnes publicitaires dans les médias et sur les réseaux sociaux⁶³².

Ces différentes actions sont bien souvent des adresses directes à l'État et ses structures pour une réorientation ou une réorganisation de ses politiques en matière foncière rurale afin d'aboutir à des réformes qui prennent en compte les réalités et les difficultés du quotidien des acteurs du foncier rural. En outre, les interactions des organisations de la société civile avec les pouvoirs publics dans la conception et la mise en œuvre de réformes peuvent aussi découler d'un recours à des moyens indirectes d'influence et de pression. Il s'agit notamment du lobbying et du plaidoyer auprès des partenaires techniques et financiers de l'État. Ces derniers qui financent souvent les politiques publiques de l'État, ont leur mot à dire dans l'agencement de celles-ci. Et si leur analyse est influencée en amont par le travail de plaidoyer des OSC, cela peut aboutir en aval à des demandes de réajustement des politiques à financer qui prennent en compte les préoccupations des OSC sans qu'elles n'y aient participé directement.

2- Les campagnes d'information, de sensibilisation et d'aide à la sécurisation des droits de propriété auprès des populations

Les organisations de la société civile intervenant dans le domaine du foncier rural ont également pour rôle de porter les voix et de défendre les intérêts des acteurs du foncier rural auprès des décideurs. De fait, elles doivent travailler non seulement à faire émerger des voix et à démocratiser le droit de parole au sein des acteurs du foncier rural, mais aussi accompagner ces derniers dans la revendication de leurs intérêts. Leur rôle s'inscrit donc dans cette double optique. Il consiste d'une part à faire descendre les informations vers les populations cibles et d'autre part à recueillir les préoccupations et s'informer des réalités de celles-ci afin de pouvoir plaider leurs causes auprès des décideurs publics.

La **fonction de l'information descendante** est un travail de conscientisation aux enjeux et défis du secteur concerné. Cela passe par des campagnes d'information et de sensibilisation ainsi que la formation des populations cibles sur des points tels que la législation et la réglementation foncières en vigueur, les modalités de la sécurisation juridique des droits coutumiers détenus sur les terres, la sécurisation des contrats de faire valoir indirect, les modes de gestion des certificats fonciers collectifs, la gestion des conflits entre agriculteurs, entre agriculteurs et éleveurs, entre agriculteurs et exploitants forestiers ou exploitants miniers etc.

⁶³² Cf. <http://www.alertefoncier.org/activite/campagnes-et-plaidoyer> consulté le 4 décembre 2022

Quant à la **fonction de l'information ascendante**, elle n'est possible que si l'organisation est solidement connectée aux réalités et préoccupations des populations ; autrement, les informations recueillies pourraient comporter des incohérences, des erreurs ou être tout simplement fausses. La question foncière rurale étant délicate et source de certaines tensions, la confiance entre les populations et leurs interlocuteurs est indispensable. Le succès et la légitimité, d'une organisation, dépendent donc fortement de sa proximité et de sa crédibilité auprès des populations.

Depuis l'adoption de la loi de 1998, les organisations de la société civile ont réalisé un travail colossal dans la remontée des préoccupations des populations, ce qui a permis plusieurs avancées. Par exemple, les lois d'amendements de l'article 26 ont permis le maintien des droits de propriété acquis antérieurement à l'adoption de la loi de 1998, pour les étrangers et les personnes morales et la transmission de ces droits aux héritiers⁶³³ ; les lois de prolongation des délais de constatation des droits coutumiers et d'immatriculation des terres concédées ont été adoptées⁶³⁴.

Cependant, il demeure encore beaucoup de revendications portées par les OSC qui n'ont pas été prises en compte et sur lesquelles l'État ne souhaite aucunement faire des concessions. On peut prendre en exemple l'adoption de la loi n°2019-868 du 14 octobre 2019 modifiant la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, telle que modifiée par les lois n°2004-412 du 14 août 2004 et n°2013-655 du 13 septembre 2013.⁶³⁵ Bien que le projet ait été salué pour les avancées qu'il comportait⁶³⁶, il s'est trouvé qu'il n'a pas pris en compte de nombreux points d'achoppement relevés depuis toujours par la société civile. Et malgré les efforts de la plateforme Alerte-foncier à interpeller l'État sur ces omissions à travers la publication en juillet 2018 d'un document d'analyses et de propositions d'amendements sur le projet de loi modificative de la loi de 1998, la loi modificative n°2019-868 du 14 octobre 2019 a été adoptée dans les mêmes termes que ceux du projet de loi. De telles déconvenues ne semblent heureusement pas de nature à entamer la motivation des organisations de la société civile dans leur engagement continu à obtenir des changements positifs pour leurs membres et pour les populations en général, cela d'autant plus que depuis quelques années les partenaires au développement se sont joints à leurs efforts.

⁶³³ Cf. loi N° 2004-412 du 14 août 2004 Portant amendement de l'article 26 de la loi N° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural

⁶³⁴ Cf. loi N° 2013-655 du 13 septembre 2013 relative au délai accordé pour la constatation des droits coutumiers sur les terres du domaines coutumier et portant modification de l'article 6 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural

⁶³⁵ Préciser les pages de la thèse

⁶³⁶ Cf. Alerte-Foncier, *Analyses et propositions d'Alerte-Foncier relatives au projet de loi portant modification de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998*, juillet 2018, p.3, <http://www.alertefoncier.org/bibliotheque/analyses-et-propositions-alerte-foncier-relatives-projet-de-loi-modificative> consulté le 4 décembre 2022

B- L'action contrastée des partenaires techniques et financiers dans la protection de la PFR

Les partenaires du développement sont des institutions de formes et de missions diverses qui appuient financièrement et/ou techniquement les États mais aussi des acteurs non étatiques dans la réalisation de leurs missions. Ils se composent des Organisations internationales, des États étrangers, des institutions financières internationales, des agences des Nations-Unies, des agences intergouvernementales, des ONG internationales etc.

Mis à part les agences des Nations Unies et les ONG internationales qui sont traditionnellement les partenaires et soutiens privilégiés des organisations de la société civile du fait de leur forte sensibilité à la prise en compte des droits fondamentaux des populations, l'engagement des partenaires au développement sur certaines questions, dévoile de réelles contradictions notamment au sujet de la question de la sécurisation juridique du foncier.

Par exemple, alors que les institutions financières internationales (FMI, Banque mondiale) et l'OMC ont imposé aux gouvernements des politiques de libéralisation leur économie dans le cadre des programmes d'ajustement structurels qui se sont traduits dans le secteur foncier par la promotion de la propriété privée individuelle sur les terres et l'ouverture à des capitaux étrangers ; pourtant, on les voit de plus en plus agir de concert avec les OSC pour la prise en compte des intérêts et des réalités des populations locales. Ce revirement n'est certes pas un acte de philanthropie désintéressée ; au contraire, il traduit l'objectif inavoué de faire adhérer les populations à la réforme du système de propriété foncière qui, depuis son impulsion par ces institutions, est paralysée par une méfiance de la part des acteurs du foncier rural ivoirien. Ce revirement relève aussi d'une stratégie qui cherche insidieusement à tirer parti de la relation privilégiée de confiance qui existe entre les populations et les OSC afin d'atteindre cet objectif de réforme. Ainsi, malgré le développement de cette coopération avec les OSC, les assistances apportées à l'État n'ont fait que croître. Elles se présentent sous la forme de fonds alloués au financement de projets gérés par structures publiques parmi lesquelles on recense l'AFOR. Ces financements ont d'ailleurs été déterminant et indispensables à la remise sur les rails de la politique de sécurisation du foncier rural. Or Il est connu de tous que l'objectif in fine de la loi de 1998 est d'instaurer un système de propriété foncière individuelle et que la reconnaissance des droits fonciers coutumiers n'est qu'une manœuvre stratégique pour les faire disparaître à terme.

Les partenaires du développement travaillent donc en collaboration avec les organisations de la société civile sans forcément poursuivre les mêmes finalités. Toutefois ces partenariats sont, sur certains aspects, mutuellement bénéfiques pour les acteurs impliqués et ont pu aider à la prise en compte dans les politiques des bailleurs de certaines préoccupations des OSC relatives aux exigences de protection des droits de l'homme et de préservation de l'environnement. Ainsi, on peut mettre à leur crédit l'adoption par la

Banque Africaine de Développement (BAD) d'un Système de Sauvegarde Intégrée⁶³⁷ et l'élaboration par la Banque mondiale d'un Cadre Environnemental et Social (CES)⁶³⁸. Ces différents documents établissent des principes directeurs qui fixent les obligations que ces institutions s'imposent mais également qu'elles imposent à leurs emprunteurs. Il est donc du devoir des OSC de bien sélectionner ses partenaires et sonder les objectifs qu'ils poursuivent afin de ne pas nuire aux intérêts des populations.

Si le rôle des acteurs non étatiques que sont les partenaires au développement et les OSC peuvent susciter certaines interrogations quant à la poursuite de l'intérêt des populations rurales dans l'accompagnement à la sécurisation des droits fonciers ruraux, une autre catégorie d'acteurs non étatiques n'a pas d'autre choix que de se poser en rempart de la préservation des droits coutumiers au risque elle-même de disparaître. Il s'agit des institutions traditionnelles.

Conclusion du chapitre

La réorganisation du cadre administratif et judiciaire ivoirien est une nécessité pour mettre en œuvre une protection efficace et effective de la propriété foncière rurale. L'administration tant technique que territoriale doit subir des réajustements structurels et procéduraux qui lui permettront d'agir au service de ce projet de sécurisation des droits. La réinstauration de la communauté rurale et la modernisation du cadastre nous semblent nécessaires pour créer un cadre pertinent à la conservation du domaine foncier rural et la préservation des droits qui s'y rattachent. Sur ces deux sujets, on ne peut négliger le rôle de plus en plus marqué de la société civile en tant que lanceur d'alerte et source de propositions pour accompagner ce changement nécessaire à la prévention des conflits et la pacification de la société.

⁶³⁷ Groupe de la Banque Africaine de Développement, « Système de Sauvegarde intégrée de la Banque Africaine de Développement, déclaration de politique et sauvegarde opérationnelle », *Série sur les sauvegardes et durabilité*, Vol. 1, n° 1, décembre 2013, https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Policy-Documents/D%C3%A9cembre_2013_-_Syst%C3%A8me_de_sauvegardes_int%C3%A9gr%C3%A9_de_la_BAD_-_D%C3%A9claration_de_politique_et_sauvegardes_op%C3%A9rationnelles.pdf consulté le 5 décembre 2022

⁶³⁸ <https://www.banquemonddiale.org/fr/projects-operations/environmental-and-social-framework> consulté le 5 décembre 2022

Chapitre II : Promouvoir les droits fondamentaux en sécurisant les droits fonciers

L'État ivoirien, après une longue période de tergiversation, semble s'être décidé à mettre un terme définitif à la gouvernance des terres rurales par les droits coutumiers. Différents indices, conduisent à cette interprétation. Le premier signe de cette nouvelle orientation est apparu dans la très importante loi n°2019-868 du 14 octobre 2019⁶³⁹ qui modifie des aspects très importants de l'édifice législatif que nous avons étudié précédemment. En effet, l'article 17 bis de cette loi consacre la fin du droit de cession sur les terres rurales coutumières non immatriculées. Le second élément révélateur provient du décret n°2023-238 du 5 avril 2023 qui détermine les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural et consacre une procédure d'immatriculation reformée avec de nouveaux délais de 10 ans.

La transformation des droits détenus sur les terres coutumières en titre de propriété privée devient inéluctable et irréversible. L'État, parce qu'il ne laisse plus d'autre option aux titulaires de droits fonciers coutumiers, se doit de réaliser des ajustements pour que ce processus soit des plus inclusifs et que, dans l'idéal, personne ne soit laissé de côté. Il est impératif de tirer les leçons des difficultés qui ont jusqu'ici mis en échec le processus de sécurisation foncière et ont limité l'adhésion des propriétaires coutumiers, afin que le processus soit plus conforme à leurs pratiques.

Si le défi principal est de rendre effectif le processus de déconflictualisation et donc de pacification de la gestion des terres rurales (section 1), il faudra aussi mener une sécurisation qui assure la promotion de la démocratie et des droits humains (section 2).

Section I : la déconflictualisation de la gestion des terres rurales, un préalable pour une sécurisation foncière apaisée

Les conflits les plus récurrents qui affectent la paix sociale concernent les collectivités rurales d'une part et les corporations d'exploitants fonciers d'autre part.

Pour les **premiers**, les pouvoirs publics sont arrivés à la solution selon laquelle une délimitation des territoires des villages permettrait de mettre fin aux conflits inter-villages et de réduire ceux soulevés par les actions de délimitation des propriétés foncières. Cependant, cette solution est paradoxale dans la mesure où imaginée pour résoudre les conflits, elle en est souvent un des déclencheurs (Paragraphe 1).

Pour les **seconds** qui sont les principaux acteurs qui exploitent les terres rurales à savoir les agriculteurs, les éleveurs et les exploitants miniers, la rareté des terres entraîne souvent une confrontation et il est nécessaire de trouver des solutions pour juguler les conflits entre ces acteurs (Paragraphe 2).

⁶³⁹ modifiant la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural telle que modifiée par les lois n°2004-412 du 14 août 2004 et n°2013-655 du 13 septembre 2013

Paragraphe 1 : Le paradoxe de la délimitation des territoires villageois

La question de la délimitation des territoires de villages a été ignorée au moment de l'élaboration des premiers textes de ce qu'il est donné d'appeler le code foncier rural (loi de 1998 sur le domaine foncier rural et décrets d'application de 1999). Elle a fini par s'imposer à l'épreuve des faits comme un préalable à une sécurisation plus apaisée des droits. Conçue au départ comme un outil de pacification des relations intercommunautaires (A), elle contribue parfois à l'exacerbation des tensions, ce qui exige la prise de mesures correctrices (B).

A- La délimitation des territoires de village, instrument de pacification de la cohabitation entre villages

Le décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages⁶⁴⁰ en fixe les différentes phases qui sont : l'initiative de la délimitation, le déroulement de l'enquête, la publicité des résultats de l'enquête, l'approbation et la validation des résultats de l'enquête, l'établissement de la carte définitive du village, la détermination des limites du village et la reconnaissance visuelle des limites du village. Nous passerons en revue ces différentes phases en la classant en deux sous-ensembles, à savoir d'une part la procédure d'enquête et d'autre part la fixation des limites.

1- La procédure d'enquête de délimitation des territoires de villages

La procédure d'enquête suit différentes étapes. Après avoir dressé une liste provisoire des villages programmés pour la délimitation, le directeur de l'AFOR, en lien avec le directeur de l'administration du territoire la transmettent au Ministre chargé de l'administration du territoire pour la fixation de la liste définitive. L'AFOR désigne un opérateur foncier dont l'équipe doit obligatoirement comprendre au moins un commissaire-enquêteur assermenté. L'AFOR informe les préfets concernés par l'opération projetée en leur fournissant le nom de l'opérateur foncier et la liste des villages programmés.

Le Sous-Préfet déclare l'ouverture de l'enquête en publiant la liste des villages à délimiter par affichage à la sous-préfecture, dans les services déconcentrés de l'AFOR et du ministère de l'Agriculture, ainsi que dans les villages concernés et les villages qui leurs sont limitrophes. Le recours aux crieurs, griots et autres moyens habituels d'information est mobilisé.

Puis le Sous-Préfet procède au lancement de l'enquête et à la présentation des intervenants dans chaque village⁶⁴¹. Le commissaire-enquêteur a pour rôle de recueillir

⁶⁴⁰ Ce décret a abrogé le décret 2013-296 du 2 mai 2013 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁴¹ Cf. art. 6 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

l'historique de la constitution du village et d'identifier les limites de ce dernier. Pour ce faire, il va constituer une équipe d'enquête composée de deux représentants de la chefferie et deux représentants du comité villageois du village à délimiter, mais également de chacun des villages limitrophes, ainsi que de toutes personnes requises pour les nécessités de l'enquête⁶⁴². Comme on peut le voir, l'équipe d'enquête fait la part belle aux sachants en matière foncière, l'objectif poursuivi étant de connaître les limites du village selon la perception des garants de la mémoire collective. Le recueil de l'historique se fait au cours d'une séance publique réunissant les habitants du village. Elle consiste en une séance de questions/réponses basée sur un questionnaire défini par arrêté conjoint des Ministres de l'agriculture et de l'administration du territoire. Ce questionnaire doit être communiqué quinze jours avant la séance. Le commissaire-enquêteur assure la rédaction du procès-verbal qui doit porter mention de toutes les informations pertinentes communiquées, y compris la contestation de la délimitation par un village limitrophe. Il le fait signer au représentant désigné par le chef pour répondre et à toute personne s'étant prononcée⁶⁴³.

Le commissaire-enquêteur organise par la suite des rencontres avec les représentants des villages ayant une limite en commun en vue de procéder à l'identification des limites du territoire du village à délimiter, tronçon par tronçon. Cette identification nécessite une matérialisation physique des limites aux moyens de layonnage, piquetage ou rubanage permettant la reconnaissance visuelle par les parties et, en cas de consensus, les tronçons des limites identifiées sont matérialisés par un piquet aux intersections et points de changement de direction⁶⁴⁴.

En vue de la recherche de ce consensus et afin de désamorcer au maximum les conflits lorsque les représentants d'un village sont absents aux rencontres convoquées par le commissaire-enquêteur pour la fixation de la limite de ce village, le sous-préfet prend la direction des opérations et convoque une nouvelle rencontre. Si une nouvelle absence est constatée, un délai d'un mois est accordé aux représentants pour préciser les limites de leur village avec le village à délimiter. Passé ce délai, sur convocation du sous-préfet, chaque tronçon de limite est provisoirement matérialisé selon les indications du village à délimiter⁶⁴⁵. En cas de désaccords sur les indications d'un ou de plusieurs tronçons de limites, un délai d'un mois est accordé aux représentants des villages concernés pour s'entendre sur leurs limites communes, à l'issue duquel une nouvelle rencontre est organisée par le sous-préfet. Si le désaccord persiste, ce dernier saisit le préfet de

⁶⁴² Cf. art. 7 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁴³ Cf. art. 9 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁴⁴ Cf. art. 11 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁴⁵ Cf. art. 12 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

département. Celui-ci, après analyse fait implanter des bornes provisoires par l'opérateur foncier sur les limites en tenant compte du litige⁶⁴⁶.

L'opérateur foncier se rend sur chaque tronçon de limite en présence du commissaire-enquêteur, des membres de l'équipe d'enquête et de tous les sachants, pour en établir le constat ; ce dernier est signé par toutes les personnes présentes. Dans un délai de quinze jours après le constat des limites, il est procédé au bornage des tronçons de limites et ce, grâce aux techniques de précision métrique des coordonnées rectangulaires des bornes posées aux intersections des limites et points de changement de direction⁶⁴⁷.

A la suite du bornage, l'opérateur technique conçoit la carte provisoire du village conformément à une charte graphique établie par l'AFOR et indique par des amorces de limites les deux extrémités de chaque tronçon ainsi que les limites naturelles ou artificielles et le nom de chaque village.

2- La validation des résultats de l'enquête et la fixation des limites définitives

La séance publique de présentation des résultats de l'enquête de délimitation du territoire du village doit faire l'objet d'une publicité assurée par le commissaire-enquêteur dans le mois qui suit l'établissement de la carte provisoire. L'annonce du lieu et de la date se fait par affichage dans les sous-préfectures et services déconcentrés de l'AFOR, dans le village à délimiter et dans les villages voisins. Elle est également relayée par les crieurs publics et griots. Au cours de cette séance, deux registres d'accords et d'opposition sont ouverts, l'un tenu par le comité villageois de gestion foncière rurale au nom des ressortissants du village délimité et l'autre tenu à la sous-préfecture au nom des ressortissants des villages limitrophes⁶⁴⁸. La clôture de la publicité intervient après une période d'un mois à compter de la date de tenue de la séance publique. Il s'agit d'une nouvelle séance publique au cours de laquelle sont lues, discutées et consignées dans un procès-verbal, les remarques formulées dans les deux registres. Ce procès-verbal est signé par le commissaire-enquêteur et les présidents de CVGFR du village délimité et des villages limitrophes⁶⁴⁹.

Après la clôture de la publicité, le dossier complet de l'enquête comprenant le procès-verbal de l'enquête, la carte provisoire et le procès-verbal de clôture de la publicité est remis au président du CVGFR du village à délimiter par le commissaire-enquêteur. Dès réception, le CVGFR se réunit pour l'approbation des résultats de l'enquête. En cas d'approbation, le président du CVGFR signe l'attestation d'approbation, puis le transmet

⁶⁴⁶ Cf art. 13 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁴⁷ Cf. art. 14 et 15 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁴⁸ Cf. art. 18 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁴⁹ Cf. art. 19 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

avec le dossier au Sous-Préfet qui valide le tout en sa qualité de président du comité sous-préfectoral de gestion foncière rurale (CGFR)⁶⁵⁰. En cas de non-approbation, le dossier est quand même transmis au Sous-Préfet⁶⁵¹.

Le CGFR dispose de 30 jours à compter de l'accusé de réception du dossier non approuvé pour consulter les parties opposées et prendre une décision qui met fin au litige. Cette décision est prise lors d'une séance publique et est réputée définitive. Elle est affichée à la sous-préfecture du village et à celles des villages limitrophes, dans les mairies des communes environnantes, dans les villages concernés, dans les directions régionales et départementales du ministère de l'agriculture et dans les services déconcentrés de l'AFOR⁶⁵².

Si les villages en litige appartiennent à des sous-préfectures distinctes à l'intérieur d'un même département, les Sous-Préfets saisis mettent en œuvre des mécanismes de règlement amiable sous l'autorité du Préfet de département. Et si les villages sont issus de départements distincts, les mécanismes de règlement à l'amiable se font sous l'autorité des Préfets respectifs. Dans les deux cas, la décision conjointe issue de la conciliation est réputée définitive. Cette décision fait l'objet d'affichage dans les lieux précédemment cités. En cas de défaut de consensus, le Préfet du département du ressort territorial du village à délimiter saisit le Ministre chargé de l'administration du territoire⁶⁵³. Le CGFR valide l'enquête après délibération, le Sous-Préfet signe l'attestation de validation qui est jointe au dossier d'enquête. Celui-ci est transmis à l'AFOR. Le CGFR en informe immédiatement l'opérateur technique, en vue de l'établissement de la carte définitive.

La fixation des limites définitives débute par l'établissement de la carte définitive. Celle-ci est confectionnée et signée par l'opérateur technique qui élabore par la suite un fichier numérique de la carte définitive au format défini par l'AFOR. Le dossier technique définitif et le fichier numérique sont transmis à l'AFOR. Cette dernière, dès réception du dossier technique et du fichier numérique, procède à leur contrôle et prépare l'arrêté fixant les limites du village. Le dossier complet est transmis au Ministre chargé de l'administration du territoire, qui fixe les limites du village par arrêté. L'arrêté est publié au journal officiel et diffusé dans les entités suivantes : l'AFOR, la direction générale de l'administration du territoire, la direction du foncier rural, le conseil régional, la préfecture, la sous-préfecture, la commune, le village délimité, l'opérateur foncier⁶⁵⁴. Le village est dit délimité dès la publication de l'arrêté. Pour une reconnaissance visuelle des

⁶⁵⁰ Cf. art. 21 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁵¹ Cf. art. 18 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁵² Cf. art. 23 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁵³ Cf. art. 24 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁵⁴ Cf. art. 27 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

limites du village, le CVGFR peut faire planter des arbres caractéristiques comme éléments de matérialisation physique des limites⁶⁵⁵.

B- La délimitation des territoires de villages, un processus déclencheur de conflits

La mise en œuvre des procédures de délimitation des territoires villageois engendre très souvent des conflits ou contribue à les exacerber⁶⁵⁶ (1), ce qui nécessite mise en œuvre de mesures correctrices (2).

1- La mise en œuvre des procédures de délimitation des territoires de villages, révélateur d'une conflictualité latente

La mise en œuvre des procédures de délimitation des territoires de village est considérée comme une rampe pour faciliter le processus de déconflictualisation des procédures de sécurisation des droits coutumiers⁶⁵⁷. Cette délimitation a connu d'importants retards qui ont poussé le gouvernement à revoir le cadre juridique issu du décret de 2013 par l'adoption d'un nouveau décret de 2019. Bien que le processus soit gratuit parce que l'État s'est engagé à supporter tous les coûts résultant de cette procédure, on constate par endroits des réticences des populations à s'inscrire dans cette démarche.

Malgré la place de choix accordée dans le décret au recueil de l'historique du village à délimiter, les craintes des populations concernées sont manifestes. De plus, en dépit de l'anticipation des risques liés à la remise en cause des limites identifiées et au recours par les représentants de villages à l'absentéisme aux rencontres d'identification des tronçons de limites - comme mode d'expression de leur désapprobation -, la survenance de conflits n'a pu être évitée. Cela illustre une fois de plus le gap entre les prévisions formelles et leur confrontation au factuel. Dans les faits, deux situations posent problème.

La **première** se rapporte à la perception du processus de délimitation des territoires par les populations des villages. La démarcation des limites territoriales d'un village par rapport à un ou plusieurs villages voisins se révèle par endroits être une tâche délicate. Malgré le principe de la recherche prioritaire du consensus qu'impose la loi, on assiste à l'éclatement de conflits entre village voisins ou à l'exacerbation de certains conflits anciens ou latents⁶⁵⁸. Ces conflits qui se révèlent au moment de l'exécution des programmes de délimitation, sont la résultante de la contestation tantôt des limites

⁶⁵⁵ Cf. art. 29 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

⁶⁵⁶ DOSSO N., *Délimitation des terroirs villageois et conflits intercommunautaires dans la sous-préfecture de Niofoin (Côte d'Ivoire)*, Mémoire de Master, Université de Liège, 2021, p. 6

⁶⁵⁷ Interpeace et Indigo Côte d'Ivoire, « Défis et opportunités à une mise en œuvre apaisée et effective du processus de délimitation des territoires de villages (DTV) », *Interpeace*, 2021, p. 4
<https://www.interpeace.org/wp-content/uploads/2021/06/2021-Note-de-synthese-DTV.pdf> consulté le 10 janvier 2023

⁶⁵⁸ DOSSO N., *Op. cit.*, p. 34

estimées par le village à démarquer, tantôt de la négation d'un droit de propriété au village à délimiter sur les terres sur lesquelles il est établi.

Les populations et leurs représentants demeurent attachés aux « *compromis fonciers préexistants entre les villages*⁶⁵⁹ ». Ils voient dès lors d'un mauvais œil leur remise en cause par des interventions de l'État. Le ou les villages voisins, qui s'estiment propriétaires légitimes des terres sur lesquelles le village à délimiter a été installé par devoir d'hospitalité, considèrent la délimitation comme la fixation d'une frontière qui viendrait mettre un terme à l'exercice d'une souveraineté connue et reconnue. Bien évidemment, il y a une interprétation erronée des textes relatifs à la délimitation, selon laquelle les terres se trouvant à l'intérieur du périmètre délimité au profit d'un village seraient sa propriété. Ce qui occasionne un quasi-boycott des procédures par les villages qui craignent d'être lésés, alors que le décret ne prévoit nullement cette issue.

Ce qui apparaît par contre à la lecture de l'alinéa 4 de l'article 9 du décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 est que le risque d'un refus de consentement du village *ayant permis l'installation du village à délimiter*, était bien connu du législateur⁶⁶⁰. Mais, mise à part la consignation de l'information dans le procès-verbal de la séance publique, aucune solution pratique ou procédure spécifique n'a été prévue pour la mitigation des risques.

La **seconde situation** concerne la célérité avec laquelle les équipes foncières essaient de parvenir à la délimitation. Madame DOSSO N. évoque, dans son étude, une sorte de consensus de la part des équipes techniques pour inverser la procédure fixée par le décret ; ce dernier prévoit une séance publique de recueil de l'historique de l'installation du village avant l'identification matérielle des limites et ce, pour des raisons d'efficacité pratique⁶⁶¹. Les acteurs en présence sont donc privés du temps nécessaire à la conciliation avant toute matérialisation des limites. Mais ce qui se fait est loin d'être une inversion des activités, il s'agit, ni plus ni moins, d'une négligence conduisant les prestataires à se soustraire aux obligations imposées par la loi aux opérateurs techniques, parce qu'ils les jugent inutiles alors qu'ils sont rémunérés pour les accomplir. Justement, cette situation est due au système de rémunération appliqué aux opérations de délimitation. En effet, les opérateurs techniques sont payés sur la base des résultats atteints, qui, eux, sont basés sur le nombre de villages à délimiter. De ce fait, pour ne pas prendre de retard, les opérateurs techniques, y compris le commissaire enquêteur ne s'attardent pas dans les villages où des conflits émergent alors même qu'ils sont censés contribuer à la résolution de ces conflits⁶⁶². Le désir de célérité surpasse alors l'exigence de qualité et la justesse de la délimitation⁶⁶³.

Cette stratégie qui, hélas, a l'avantage de faire croître le taux de délimitation de nouveaux villages, laisse livrés à eux-mêmes les villages dans lesquels des conflits ont

⁶⁵⁹ Interpeace et Indigo Côte d'Ivoire, *Op cit.*, p. 8

⁶⁶⁰ « *Lorsque le recueil de l'historique de la constitution du territoire du village révèle qu'il a été installé sur le territoire d'un autre village qui consent ou non à lui céder une partie de son territoire, mention en est faite au procès-verbal de l'enquête* »

⁶⁶¹ Cf. DOSSO N., *Op cit.*, p. 34

⁶⁶² Cf. Ibid. p. 40

⁶⁶³ Interpeace et Indigo Côte d'Ivoire, *Op. cit.*, p. 8

éclaté. Le départ des opérateurs techniques vers d'autres localités prive les villages en proie aux conflits de médiateurs, faisant courir le risque d'un enlèvement du conflit sur la durée et la possibilité que des violences soient perpétrées. Ne dit-on pas qu'il vaut mieux prévenir que guérir ? ce qui signifie qu'il est préférable pour résoudre le conflit de mettre tous les moyens pour l'anticiper et le circonscrire. Il faut par conséquent envisager des mesures pour réduire au maximum le risque de conflits ou pour les résoudre au mieux et dans l'immédiat au cours des opérations de délimitation des territoires de village.

2- Mesures correctrices pour une délimitation apaisée des territoires de village

Les mesures de mitigation, nécessaires pour réduire les risques de conflits durant les opérations de délimitation, pourraient consister en l'institution d'un cadre de dialogue et de concertation inter-villages et en l'élaboration d'un cahier des charges que devront respecter les opérateurs fonciers.

Sur le **premier volet**, il ressort de manière flagrante, à l'analyse du décret relatif à la délimitation des territoires de villages, une absence de cadre de dialogue et de concertation entre les villages opposés sur la fixation de leurs limites. Nonobstant le fait qu'il soit imparti un délai d'un mois au village qui pratique la technique de l'absentéisme aux convocations du commissaire enquêteur et à celles du sous-préfet, pour fixer sa limite avec le village à délimiter, aucune disposition ne vient organiser la facilitation de ces négociations. Pour corriger cette insuffisance, nous pensons que le gouvernement pourrait instituer par décret un cadre de dialogue et concertation inter-villages dont le but serait la résolution des litiges de délimitation entre villages. La structure de cette instance de concertation pourrait prendre la forme suivante sachant que l'enjeu principal est d'éviter l'instauration de structures redondantes et donc inefficaces. Ainsi pour éviter qu'il n'empiète sur le travail des institutions déjà existantes comme les comités villageois ou sous-préfectoraux de gestion foncière rurale, ce cadre de concertation aura un statut ad-hoc et devra se réunir uniquement en cas de conflits pendant les procédures de fixation des limites de deux ou plusieurs villages.

Sa composition devrait prendre en compte les représentants des pouvoirs publics (préfets, sous-préfets, chefs de village, chefs de terres), les opérateurs techniques et experts (commissaire enquêteurs, géomètres, comités de gestion foncière ou représentants), et les représentants des différentes composantes de la population. Cette dernière composante devrait être aussi large que possible afin de pouvoir prendre en compte non seulement les acteurs directs et directs mais aussi les aspects visibles et invisibles du conflit. Le décret instituant le cadre pourra recourir à une liste non exhaustive qui comprendra au moins les personnes suivantes : représentants des femmes, représentants des jeunes, représentants des cultivateurs, représentants des éleveurs, représentants des commerçants, représentants des cadres des villages, responsables de coopératives, représentants des extracteurs de ressources minières dans les zones d'extraction, etc.

Sur le **second volet**, en imposant à l'AFOR de passer des contrats avec des opérateurs fonciers qui sont des sociétés ou consortium de sociétés, plutôt que de recourir à des fonctionnaires ou agents temporaires comme c'était le cas auparavant, le décret de 2019 visait deux objectifs : inscrire les contrats conclus dans les procédures de passation des marchés publics et confier ces opérations à des professionnels. Il semble ainsi répondre au besoin de se conformer aux exigences des bailleurs en termes de transparence et de redevabilité afin de garantir l'efficacité de l'utilisation des fonds alloués. Cependant, une société est par définition une entité économique dont le but est la réalisation de profits. En plus, l'attrait pour les dotations financières affectées à la réalisation des opérations de délimitation peut augmenter le risque de détournement de fonds. En effet, des personnes mal intentionnées pourraient créer des sociétés ou de consortiums fantaisistes sans grande expérience ou compétence pour le type d'opérations projetées ; elles n'auront qu'à veiller à conclure des contrats de prestation avec les professionnels dont les compétences sont nécessaires à l'exécution des opérations, notamment les commissaires-enquêteurs et géomètres-experts. Mais dans ce genre de contrats uniquement axés sur l'obtention de résultats, il est fort probable que les moyens nécessaires à l'évitement et à la résolution des conflits ne soient pas considérés.

On se rend donc compte qu'en décidant de recourir à des sociétés pour la réalisation des opérations foncières, le décret poursuit l'idée de s'assurer le recours à des compétences techniques solides pour les tâches de délimitation à exécuter, mais il occulte la posture d'empathie, de prudence et de patience nécessaire à l'établissement d'une relation de confiance avec les populations ; et ce, en vue de se bâtir une légitimité qui faciliterait la mise en œuvre de moyens de désamorçage des conflits. De plus, les entreprises sont démunies de la flexibilité que pourraient avoir des intervenants individuels tels que les commissaires-enquêteurs contractuels ou agents du ministère de l'agriculture.

L'État, en tant que maître d'ouvrage de la délimitation des territoires de villages, doit imposer un cahier des charges et un code de bonne conduite auquel devront se soumettre tous les opérateurs fonciers sélectionnés. Cela permettra de garantir que les opérations de délimitation poursuivent l'objectif principal qui est de réaliser la pacification des relations et le maintien de la cohésion sociale entre les villages voisins à délimiter.

Paragraphe 2 : Juguler les conflits entre agriculteurs, éleveurs et exploitants miniers

Les conflits entre les acteurs principaux de l'exploitation des terres rurales sont de vraies menaces pour la cohésion sociale et la paix locale et nationale. La recherche de solutions pour la réduction des risques de leur survenance constitue une préoccupation majeure des pouvoirs publics afin d'arriver à une sécurisation apaisée des relations foncières. Nous verrons dans un premier temps la question de limitation des conflits entre agriculteurs et éleveurs (A) puis nous verrons en second lieu comment réduire les

menaces pesant sur la propriété foncière du fait de l'exploitation des ressources minières (B).

A- Limiter les conflits entre agriculteurs et éleveurs

Relevant des interrelations historiquement tendues entre sédentaires et nomades, les conflits entre agriculteurs et éleveurs demeurent fréquents dans les campagnes ivoiriennes et sont un vrai risque de fracture de la cohésion sociale. Les solutions pour les contenir sont d'une part une sécurisation foncière soucieuse des droits des éleveurs (1) et, d'autre part, la promotion des tandems agro-pastoraux (2).

1- Une sécurisation foncière soucieuse des droits des éleveurs pour résorber les conflits entre agriculteurs et éleveurs

Une fois de plus, nous dénonçons le défaut d'une approche holistique de la législation foncière rurale face à la coexistence de faisceaux de droits multiples sur les terres rurales. Différentes matières ou secteurs d'activités ont la terre pour point d'ancrage et les zones rurales pour lieu de prédilection, mais la spécialisation législative tend à créer des espaces réservés à tel ou tel type d'activité. Par exemple, la législation sur le domaine foncier rural semble taillée sur mesure pour les activités agricoles. Malgré l'identification de l'élevage comme modalité cruciale de mise en valeur des terres du DFR⁶⁶⁴, cette activité a du mal à trouver sa place dans les espaces ruraux ivoiriens au point où de nombreux conflits viennent à éclater entre agriculteurs et éleveurs⁶⁶⁵.

L'élevage (bovin, ovins et caprins) en Côte d'Ivoire se fait selon deux modes : l'élevage moderne qui se pratique dans les ranchs et stations de sédentarisation et l'élevage traditionnel semi-transhumant ou transhumant. De ces deux types d'élevages, le plus adapté à un système de propriété privée individuelle, tel que visé par la loi foncière, est l'élevage en ranchs. Cependant, ce dernier constitue une part largement minoritaire du mode de développement du cheptel national. Quant à l'élevage transhumant aussi appelé élevage à ciel ouvert, il a fait plus que résister aux tentatives constantes des politiques agricoles nationales d'y mettre un terme ; en effet, même si son exercice semble en contradiction avec les exigences de la loi foncière, il présente une efficacité certaine démontrée par la hausse constante de ses performances économiques⁶⁶⁶.

L'élevage étant une des principales activités économiques en milieu rural, il est étonnant que les modèles de gestion foncière favorables à l'exercice de l'élevage transhumant n'aient pas été pris en compte dans la législation et la réglementation

⁶⁶⁴ Cf. art. 18 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

⁶⁶⁵ BAMBA L., KONAN K. *et al.*, « Conflits agropastoraux en Côte d'Ivoire (cas de Boua) », *Revue Internationale des Sciences de Gestion*, Volume 5, n°2, p. 886

⁶⁶⁶ ANCEY V., « Les peuls transhumants du nord de la Côte d'Ivoire entre l'État et les paysans : la mobilité en réponse aux crises », in CONTAMIN B., MEMEL-FOTÉ H., *Le modèle ivoirien en questions : crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala;Orstom, p. 669

https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_7/b_fdi_03_03/010012790.pdf
consulté le 20 janvier 2023

relatives au domaine foncier rural. Cette situation renforce l'idée des populations rurales selon laquelle les terres rurales sont destinées aux activités agricoles et non au pacage et encourage les agriculteurs à étendre leurs terres sur des surfaces auparavant inexploitées qui servaient pourtant de pâturages naturels⁶⁶⁷. La modification des parcours de transhumance du fait des obstructions progressives et continues des terres réservées aux pâturages a favorisé les incursions de bétails dans les champs et des dégâts sur les cultures, aussitôt sanctionnés par des mesures de rétorsion des cultivateurs à l'encontre les animaux. Ces différents cas de figure sont généralement présentés comme les déclencheurs de conflits entre agriculteurs et éleveurs⁶⁶⁸.

La législation foncière aurait pu jouer un rôle dans la réduction de ces conflits entre agriculteurs et éleveurs si elle avait entrepris d'intégrer et de formaliser les pratiques existantes et les systèmes de gestion des terres en vigueur dans le cadre de l'élevage de transhumance, qui est une activité essentielle de l'économie rurale voire de l'économie nationale. Ce défaut de prise en compte de l'élevage nomade entraîne un désintéressement de ces éleveurs à l'égard du cadre opérationnel issue de la législation foncière et des textes corrélés car ceux-ci sont loin de correspondre à leurs besoins et pratiques effectives. De plus, l'élevage de ranch qui est le modèle le plus convenable, est appréhendé avec réserve par les éleveurs nomades car il implique non seulement un changement radical de leur mode de vie⁶⁶⁹ mais également de se fixer sur une terre pendant une longue période. Or, les transhumants ont acquis un savoir-faire séculaire en termes de planification des déplacements spatio-temporels en vue de l'accès du bétail aux ressources pastorales nécessaires à leur croissance et indispensable à leur bonne santé, qui leur impose des déplacements saisonniers vers des zones de pacages mieux adaptées aux évolutions saisonnières⁶⁷⁰. Dès lors, il leur est difficile de s'inscrire dans une posture sédentaire qui a comme conséquence de mettre en danger leurs animaux.

De plus, la fixation territoriale implique la détention de droits sur les terres qu'ils occupent et la sécurisation de ceux-ci. Cependant, les habitudes des éleveurs complexifient leurs relations à la terre dans les localités où ils ont pour habitude de s'établir pendant une période de l'année seulement. Les droits qu'ils pourraient revendiquer ne remplissent pas forcément les conditions de l'établissement d'un certificat

⁶⁶⁷ Cf. SANGARE Y., « éditorial du secrétaire exécutif », in PASRES, *Conflits agriculteurs-éleveurs : quelles solutions durables pour une cohabitation paisible*, Abidjan, Bi-PASRES, n° 010, mars 2016, p. 2

⁶⁶⁸ Cf. KOUASSI S., OURA R. et KOUAME N., « Politiques publiques et conflictualités dans les aires protégées de Côte d'Ivoire : le conflit agriculteur-éleveur dans le parc national de la Marahoué », *Revue interdisciplinaire Résol-tropiques*, Vol. 1, n° 3, Novembre 2020, p. 10, voir aussi TRAORE M., « conflits agriculteurs-éleveurs : quelles solutions durables pour une cohabitation paisible », in PASRES, *Conflits agriculteurs-éleveurs : quelles solutions durables pour une cohabitation paisible*, Abidjan, Bi-PASRES, n° 010, mars 2016, p. 4

⁶⁶⁹ Cf. BROTTM L., « la complexité croissante des conflits entre agriculteurs et éleveurs en Afrique de l'Ouest et Centrale », *Bulletin de la sécurité Africaine*, n° 39, juillet 2021, p. 5

⁶⁷⁰ Cf. ANCEY V., « Les peuls transhumants du nord de la Côte d'Ivoire entre l'État et les paysans : la mobilité en réponse aux crises », in CONTAMIN B., MEMEL-FOTÉ H., *Le modèle ivoirien en questions : crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala;Orstom, p. 669

https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_7/b_fdi_03_03/010012790.pdf
consulté le 20 janvier 2023

foncier, au regard particulièrement des critères imposés tels que le caractère paisible, continu et la conformité aux traditions locales. D'une part, l'intermittence des occupations des zones de pâturages, les contestations des droits d'occupation et les revendications de propriété par des cultivateurs mettent à mal la paisibilité et la continuité imposées par la législation foncière. D'autre part, les surfaces de pâturage étant à bien des égards des biens communs dont l'usage est disponible à toute la collectivité, les appropriations individuelles et exclusives apparaissent comme non conformes aux traditions locales.

Une autre difficulté concerne l'impossibilité pour les étrangers de devenir propriétaires dans le domaine foncier rural, car la majorité des éleveurs transhumants sont issus des communautés Peuhls majoritairement de nationalité Malienne et Burkinabé⁶⁷¹. Ainsi, exceptés ceux ayant acquis le bénéfice de l'article 26 de la loi sur le domaine foncier rural dans sa formulation amendée en 2004, ils ne sont pas, en tant qu'étrangers, admis au statut de propriétaire. Cette situation fragilise les actions destinées à éviter les conflits impliquant les éleveurs dans la mesure où, hormis le droit de propriété, les autres droits réels sont temporaires et donc précaires. Le remplacement progressif de l'élevage de transhumance par l'élevage de ranch, appréhendé comme une solution pour permettre une réduction des interactions conflictuelles entre agriculteurs et éleveurs, ne peut devenir une réalité que si les éleveurs ont des assurances quant à un bilan avantages et inconvénients favorable. Et un élément déterminant pour faire pencher la balance peut être la permanence et la sûreté d'un droit de propriété par rapport au caractère éphémère d'un bail.

Les textes sur le domaine foncier rural pourraient donc jouer un rôle déterminant dans la limitation des conflits entre agriculteurs et éleveurs si les autorités éditrices des textes entreprennent des aménagements susceptibles de permettre l'accès à la propriété foncière des éleveurs. Ces aménagements pourraient également intégrer les éleveurs dans la composition des comités villageois et sous-préfectoraux de gestion foncière rurale afin que leur parole soit entendue à chaque fois que des décisions sur la gestion et l'utilisation des terres sont prises.

Au-delà de la réglementation foncière rurale, une alternative pour tenter d'endiguer les conflits entre agriculteurs et éleveurs pourrait venir d'un concept innovant qui apparaît dans la législation sur la transhumance et les déplacements de bétail, à savoir les tandems agropastoraux.

2- Les tandems agropastoraux, une solution innovante pour une cohabitation pacifique entre éleveurs et agriculteurs

Dans un contexte de pression foncière constante, les conventions locales qui garantissaient la répartition des terres communes pour des usages définis ont connu d'importantes remises en cause⁶⁷². La réduction des droits d'accès des éleveurs sur les

⁶⁷¹ Ibid., 670

⁶⁷² Cf. KOUAME G, KOFFI E., VARLET F., *et al*, « Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire », World Bank Group, Mars 2016, p. 64

aires de pâturages du fait de la tendance expansionniste des agriculteurs qui élargissent leurs espaces de cultures vers ces surfaces, a participé à la dynamique conflictuelle entre ces deux catégories d'exploitants⁶⁷³. Les tandems agropastoraux apparaissent comme une solution pragmatique d'apaisement des relations foncières.

Le tandem agropastoral est défini comme « *une convention passée entre un agriculteur et un éleveur dans le but de faire paître le bétail sur une parcelle de culture* »⁶⁷⁴. Le tandem se rapporte donc à un contrat par lequel un exploitant agricole, propriétaire ou locataire foncier, convient avec un éleveur pour les besoins de son activité, de la mise à disposition de sa terre à une période de l'année et pour une durée déterminée. Cette convention consacre donc une utilisation alternée de la terre agricole ; pendant une partie de l'année, le cultivateur utilise librement sa parcelle puis, au cours de la période définie dans l'accord, l'éleveur exerce un droit d'usage ou de jouissance sur la terre⁶⁷⁵. Ces conventions constituent un instrument d'apaisement des tensions en milieu rural et pourraient avoir un impact fort important sur la limitation des conflits entre pasteurs et cultivateurs si les tenanciers fonciers et les pâtres y adhéraient largement.

La progression de l'adhésion d'un grand nombre d'acteurs fonciers à ce type de relation contractuelle pourrait dépendre du comportement de chacun des cocontractants, relativement au respect des engagements pris pendant la durée du contrat et du niveau de satisfaction affiché par les premiers engagés. D'un côté, l'exploitant agricole se doit d'assurer une mise à disposition effective de la terre et de faire cesser tous les troubles de jouissance relevant de son fait⁶⁷⁶. D'un autre côté, l'éleveur doit veiller à agir en bon gestionnaire en respectant les stipulations du contrat en ce qui concerne les limites de la parcelle, sa destination, en mettant fin aux dégradations à effet irréversibles. Toutefois, sans émousser notre optimisme, il faut garder à l'esprit qu'il s'agit seulement d'un engagement volontaire qui n'impose pas d'obligation à la charge de l'une ou de l'autre catégorie d'acteurs susceptibles d'être partie à ce type de contrat et que le tandem, à l'instar d'un contrat classique, peut être résilié avant son terme ou ne pas être renouvelé à la fin de la période pour laquelle il a été conclu⁶⁷⁷.

Les tandems agropastoraux s'inscrivent dans la logique de formalisation des contrats et arrangements fonciers en vue de l'exploitation des terres rurales conformément aux objectifs de la loi sur le domaine foncier rural, dont la promotion a été confiée à l'AFOR⁶⁷⁸. Bien que les différents types de contrats mis en avant jusqu'ici par cette agence se soient focalisés essentiellement sur la formalisation des relations entre

⁶⁷³ Cf. Ibid., p.64

⁶⁷⁴ Art. 1^{er} al. 23 de la loi n° 2016-413 du 15 juin 2016 relative à la transhumance et aux déplacements de bétail.

⁶⁷⁵ Cf. Art. 9 du décret n°2023-59 du 1^{er} février 2023 fixant les modalités de mise en œuvre des tandems agropastoraux

⁶⁷⁶ Cf. Art 13 du décret n°2023-59 du 1^{er} février 2023 fixant les modalités de mise en œuvre des tandems agropastoraux

⁶⁷⁷ Cf. Art. 16 du décret n°2023-59 du 1^{er} février 2023 fixant les modalités de mise en œuvre des tandems agropastoraux

⁶⁷⁸ Cf. Art. 5 du décret n° 2016-590 du 3 août 2016 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence Foncière Rurale, dénommée AFOR

propriétaires et exploitants agricoles, la particularité tenant à la qualité des parties aux tandems agropastoraux, n'en fait pas un modèle de contrats qui échappe à la compétence de l'AFOR. Bien au contraire, la participation du ministère de l'agriculture à l'élaboration du décret, le choix des terres rurales comme surface d'exécution des accords et la définition des comités villageois de gestion foncière rurale comme autorités approbatrices des tandems, montrent l'existence d'une forte corrélation entre les tandems agropastoraux et la sécurisation du domaine foncier rural. Dès lors, la mise en œuvre de ce décret ne peut pas être du seul ressort des structures du ministère des ressources animales et halieutiques. Elle incombe également aux institutions chargées de la sécurisation foncière rurale.

B- Réduire les menaces pesant sur la propriété foncière du fait de l'exploitation des ressources minières

La découverte de gisements miniers dans une localité affecte considérablement la gestion des terres qui tombent de jure sous la gouvernance du code minier et non plus du droit foncier rural. La législation minière fait peser une menace sur les droits de propriété foncière rurale (1) dont les effets peuvent être atténués par une participation des titulaires de droits fonciers ruraux aux conventions minières qui s'appliquent à leurs terres.

1- La législation minière, une menace sur les droits de propriété foncière rurale

Le ton est donné à l'article 1^{er} de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier qui définit les notions utilisées dans le texte. Sous le terme de propriétaire du sous-sol, il est clairement énoncé que « *le propriétaire du sous-sol en Côte d'Ivoire est l'État de Côte d'Ivoire* ». L'article 3 renchérit en ces termes : « *Toutes les substances minérales, toutes les eaux minérales et tous les gîtes géothermiques contenus dans le sol et le sous-sol, (...) sont propriétés de l'État de Côte d'Ivoire* ». Ainsi, toutes les terres, quel que soit leur statut, qu'elles soient régies par du droit écrit ou coutumier, sont potentiellement propriétés de l'État. Cette situation constitue de fait une épée de Damoclès qui pèse dangereusement sur la sûreté des droits détenus par les populations. En effet, s'il est constaté que les sols et sous-sols de terres rurales coutumières, de terres objets de certificat foncier ou de terres immatriculées renferment des ressources minérales, alors un glissement juridique s'opère mécaniquement et l'on voit passer les terres du domaine foncier rural au domaine minier.

A ce sujet, deux observations peuvent être faites concernant le domaine foncier rural. **D'une part**, concernant le droit de propriété du sol en général, ces dispositions ne sont pas en contradiction avec l'article 552 du code civil ivoirien. Le principe posé à l'alinéa 1^{er} de cet article selon lequel : « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* », n'est pas absolu. En effet, des dérogations sont édictées pour ce qui touche les biens du sous-sol. L'alinéa 3 de l'article ci-dessus cité, tout en reconnaissant le droit au propriétaire du sol de réaliser en dessous « *toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ses fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir* »,

évoque les restrictions à l'exercice de ses prérogatives, qui pourraient résulter des lois et règlements relatifs aux mines. Ce qui est conforme aux textes analysés plus haut.

D'autre part, au sujet des droits coutumiers, le principe de la propriété de l'État sur toutes les ressources minérales qui est repris dans toutes les législations minières qui se sont succédé depuis le code minier de 1995⁶⁷⁹, entre en opposition avec la loi sur le domaine foncier rural adoptée en 1998 qui aborde la question des terres régies par les droits coutumiers. En effet, l'exigence principale pour la reconnaissance des droits fonciers coutumiers repose sur leur conformité aux traditions et coutumes locales et non sur leur destination. Dès lors, si les droits coutumiers sont reconnus, cela doit se faire avec tous les faisceaux de droits entrant en ligne de compte dans les conceptions traditionnelles de l'appropriation. Celles-ci considèrent la propriété comme un tout qui autorise l'exercice de plusieurs droits en relation avec des usages jugés complémentaires⁶⁸⁰. L'exploitation de ressources du sous-sol se révèle comme une modalité d'usage des terres et, si elle est menée en accord avec les traditions des communautés, concourt intrinsèquement à la conservation du patrimoine culturel. La substitution de la propriété de l'État à celle des détenteurs de droits sur les terres coutumières, à cause de la découverte de ressources minières, est en opposition avec le principe de la reconnaissance transitoire des droits coutumiers sur les terres rurales.

Cette évolution du statut juridique est à même d'entamer la confiance dans le processus de sécurisation foncière, des populations situées dans des localités proches de zones d'exploitation minières, dans la mesure où elles observent que l'inviolabilité et la sécurité prônées à propos de la propriété privée sont battues en brèche. Bien entendu, la dépossession qui s'opère est loin de présenter un caractère abusif parce que prévue par la loi et encadrée, même si le transfert de propriété au profit de l'État se rapproche plus d'une incorporation au domaine public que d'une expropriation proprement dite. Cependant, les garanties offertes aux détenteurs de droits paraissent minimales au regard des principes fondamentaux de protection de la propriété, et ce, pour au moins trois raisons.

D'abord, l'utilisation du terme euphémisant d'« *occupation* » pour qualifier la prise de possession des terres rurales par les exploitants miniers⁶⁸¹ ne semble pas adapté. En effet, le propriétaire légitime de la terre subit une dépossession totale, une extinction de tous ses droits réels sur la terre et non pas une simple mutation de son droit d'usage. Il est vrai que le titulaire d'un titre minier, dans sa relation avec l'État, acquiert un droit similaire à un usufruit mais le processus préalable de substitution de l'État aux propriétaires terriens⁶⁸² n'est nulle part précisé.

⁶⁷⁹ Voir en cela les art. de la loi n° 64-249 du 03 juillet 1964 portant code minier, art.2 de la loi n° 95-553 du 18 juillet 1995 portant code minier, art. 3 de la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁶⁸⁰ Cf. LE ROY E., KARSENTY A. et BERTRAND A., *La sécurisation foncière en Afrique, pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, 1996, p. 26

⁶⁸¹ Cf. art. 127 de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁶⁸² Sur ce point il faut préciser que le code minier ne recourt pas à la notion de « propriétaire » pour désigner les titulaires de droits sur les biens visés par des activités minières. Il utilise les appellations

Ensuite, on relève un faible niveau de garanties pour les propriétaires évincés par le fait que le code minier soumet l'occupation des terrains des communautés locales pour des fins de prospection, d'exploration ou d'exploitation des ressources minières, à une juste indemnisation⁶⁸³. Alors que la constitution ivoirienne consacre une double condition à l'indemnisation pour perte de propriété, la loi n'en retient qu'une seule, le critère de l'indemnisation juste. Quant à la condition de son caractère préalable qui vise à empêcher une jouissance avant paiement effectif de l'indemnité, elle a été ignorée.

Enfin, le système de fixation de l'indemnité qui se décide à travers un protocole d'accord sous supervision de l'administration des mines plutôt que par voie judiciaire, est dangereux. Une intervention du juge assure une protection renforcée aux personnes affectées par les activités minières et peut permettre de procéder de manière incidente à un contrôle de la régularité de toute la procédure qui conduit à l'extinction des droits des propriétaires terriens. De plus, le mode de calcul de cette indemnité, fixé par décret ne comptabilise que le revenu annuel de la parcelle et le prix moyen d'acquisition comme valeurs de l'équation, visant à trouver le montant du dédommagement qui est ici l'inconnu⁶⁸⁴. Par conséquent, la prise en compte des préjudices s'avère délicate. Ce mode d'indemnisation ne se soucie pas des spécificités de chaque situation, de la particularité de l'impact de la perte de droit sur la vie des détenteurs de droits ; compte tenu de l'importance de la terre dans la vie des populations négro-africaines.

Ainsi, les contreparties apportées par le cadre juridique régissant les minerais à la dépossession des propriétaires fonciers, se révèlent insatisfaisantes pour ces derniers qui trouvent plus profitable de participer à l'exploitation des ressources que renferment leurs terres⁶⁸⁵, quitte à violer la loi, et ainsi s'exposer à des sanctions et promouvoir les exploitations clandestines.

Au vu de l'expansion et de la large diffusion des exploitations clandestines dans les campagnes ivoiriennes malgré la légalisation des exploitations artisanales⁶⁸⁶, nous pensons qu'associer les détenteurs de droits fonciers à la gestion des ressources minières pourrait constituer une solution à même de limiter les pratiques illégales, tout en contrebalançant respect des droits de propriétés et valorisation des ressources du sol et du sous-sol ivoirien.

occupant du sol et occupant légitime du sol, respectivement définis à l'article 1 comme la personne physique ou morale qui a mis en valeur une parcelle et la personne physique ou morale qui a obtenu auprès de l'administration, l'autorisation d'occuper une parcelle du sol ou celui qui, par usage depuis des générations, occupe une parcelle du sol.

⁶⁸³ Cf. art. 127 de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁶⁸⁴ « L'indemnité au profit de l'occupant ou de l'occupant légitime du sol dont les terres sont devenues impropres à la culture est déterminée par la formule suivante : $D = 15 \times R + P \times S$ Avec : D = dédommagement en francs CFA ; R = revenu annuel de la parcelle ; P = prix moyen d'acquisition ou d'usufruit d'un hectare ; S = superficie en hectares. »

⁶⁸⁵ KONAN H., et AMALAMAN M., « Le code minier ivoirien à l'épreuve de l'orpaillage clandestin : le cas de Fodio, Pongbe et Zeviasso au nord de la Côte d'Ivoire », *Revue des sciences sociales* « Kafoudal », n° 7, juin 2021, p. 28

⁶⁸⁶ Cf. Art. 64 à 75 de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

2- Une participation bienvenue des titulaires de droits fonciers ruraux aux conventions minières

Le paradoxe entre les revenus engrangés par les sociétés d'exploitation minière et la pauvreté des communautés des zones d'extraction est saisissant⁶⁸⁷. A titre d'illustration on peut relever que le secteur minier ivoirien a généré, en 2020, un chiffre d'affaire de 988,8 milliards de francs CFA, qui est en croissance annuelle constante de 30% ⁶⁸⁸.

Pourtant en parcourant le code minier et son décret d'application, on peut estimer que le pays possède un cadre juridique relativement solide en matière de promotion du développement local des zones extractives. En effet, en plus des indemnisations à verser aux occupants dépossédés, les titulaires d'autorisations d'exploitation, qui confèrent à leurs bénéficiaires des droits exclusifs d'exploitation dans les périmètres définis, sont assujettis à différentes obligations en vue du développement des collectivités impactées par lesdites exploitations. Ils ont d'une part, l'obligation d'élaborer un plan de développement communautaire en concertation avec les communautés riveraines et les autorités administratives. D'autre part, l'obligation de constituer un fonds alimenté annuellement est destiné au financement de projets de développement socio-économiques définis dans le plan de développement communautaire⁶⁸⁹.

Cependant, une certaine insatisfaction des populations subsiste en ce qui concerne l'application de ces mesures. Car si des consultations des populations riveraines sont bien initiées, le défaut de prise en compte de leurs véritables attentes suscite des frustrations. En effet pour ces acteurs, le développement communautaire ne doit pas se limiter à la construction des équipements socio-collectifs et sanitaires, il doit pouvoir les aider, soit à se reconverter à d'autres activités, soit à reconstituer leur ancien mode de vie⁶⁹⁰. Au vu de la représentation très minoritaire des représentants des communautés affectées par rapport aux autorités administratives dans l'organisation et le fonctionnement du comité de développement local minier, chargé d'administrer le fonds de développement local, on peut aisément comprendre le ressentiment des populations⁶⁹¹.

⁶⁸⁷ Entre 2018 et 2019, les sociétés d'exploitation du secteur minier ont généré un chiffre d'affaires en hausse de 30,86%, passant 582,298 milliards de francs CFA à 761,995 milliards de francs CFA. Le chiffre d'affaire de ces sociétés est passé à 988,8 milliards de francs CFA en 2020 voir <https://www.financialafrik.com/2020/04/30/cote-divoire-le-chiffre-daffaires-des-societes-minieres-en-hausse-de-3086/>, voir aussi <https://www.sikafinance.com/marches/quelles-sont-les-10-plus-grandes-entreprises-minieres-de-cote-divoire-33874> consulté le 12 septembre 2023

⁶⁸⁸ Portail officiel du gouvernement de Côte d'Ivoire, politique minière, Ministère des Mines, du Pétrole et de l'Energie un secteur minier dynamique, Cf. annexe carte des exploitations minières

⁶⁸⁹ Cf. Art. 124 de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

⁶⁹⁰ KONAN H., et AMALAMAN M., « Le code minier ivoirien à l'épreuve de l'orpaillage clandestin : le cas de Fodio, Pongbe et Zeviasso au nord de la Côte d'Ivoire », *Revue des sciences sociales « Kafoual »*, n° 7, juin 2021, p. 26

⁶⁹¹ « Pour chaque exploitation minière, il est créé par arrêté conjoint du Ministre chargé des Mines et du Ministre chargé de l'Administration du territoire, conformément à l'article 125 du Code minier, un Comité de développement local minier. Ce comité comprend : - le préfet de département ; - le président du conseil régional ; - les sous-préfets, les députés et les maires des localités affectées ; - les

Selon certaines études, ce ressenti, serait une des causes de la prolifération des exploitations clandestines malgré toutes les mesures prises pour y mettre fin. En effet, si les préoccupations des acteurs impactés portent sur des stratégies de reconversion où la reconstitution de conditions proches de leur ancien mode de vie, c'est parce que les indemnités versées généralement en une fois sont jugées faibles par rapport aux défis nouveaux de leur situation de paysans sans terres⁶⁹². Cette condition nouvelle entraîne des poches de dépenses inédites telles que : le paiement d'un loyer, l'achat des produits alimentaires notamment les produits de potager, le paiement de factures, non envisagées dans l'indemnisation et qui conduisent à l'épuisement rapide des sommes perçues. Contrairement à ces indemnités, les revenus issus des accords passés avec les exploitants illégaux, sont versés régulièrement, sans compter les apports périodiques lors d'événements heureux ou malheureux. De plus, il arrive parfois que ces derniers se comportent en agents de développement lorsqu'ils dotent les communautés qui les accueillent d'équipement socio-éducatifs et sanitaires⁶⁹³.

A partir de ces considérations, nous estimons que, nonobstant l'impérativité de la prise d'initiatives normatives plus incitatives pour amener les exploitants illégaux à s'inscrire dans le circuit légal, les mesures pertinentes pour limiter les exploitations clandestines doivent combiner les besoins légitimes des propriétaires fonciers en terme de sécurité économique par l'accès à des revenus réguliers et la volonté de ces derniers d'être impliqué dans l'exploitation des ressources issues de leurs terres. Cette combinaison serait possible en faisant participer les propriétaires fonciers aux conventions minières portant sur l'exploitation de leurs terres.

Aux termes du Code minier, la convention minière est « *l'accord entre un demandeur de permis d'exploitation et l'État de Côte d'Ivoire qui fixe les conditions de cette exploitation* ». Au même titre que la convention minière garantit à l'État une part de 10% d'actions au capital social de la société à qui est octroyée le permis d'exploitation⁶⁹⁴, de même un pourcentage du capital social pourrait être accordé aux propriétaires fonciers privés de leurs biens. Cet intéressement serait à taux fixe et versé comme dividende afin de garantir des revenus annuels pendant toute la durée de l'exploitation. Dans les situations où l'exploitation nécessiterait l'occupation de plusieurs propriétés, les dividendes correspondant à la part d'action reconnue aux propriétaires dans la société, seront répartis entre chaque propriétaire au prorata du pourcentage de la superficie de sa terre, dans la superficie globale couverte par l'exploitation.

La question de l'exploitation minière a pris une telle importance sur tout le continent africain et particulièrement dans le nord de la Côte d'Ivoire, que l'on ne peut

représentants des localités affectées ; - l'administration des Mines ; - le représentant de la société d'exploitation.

La présidence du comité est assurée par le préfet de département. La vice-présidence est assurée par le président du conseil régional. L'administration des Mines assure le secrétariat du comité ».

⁶⁹² Cf. KONAN H., KOFFI K. et KOFFI Y., « Les cacaoculteurs délocalisés du secteur minier de Bonikro à l'épreuve de l'insécurité alimentaire au sud de la Côte d'Ivoire », *Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement*, n° 2, 2016, p. 98

⁶⁹³ Cf. KONAN H., et AMALAMAN M., *Op. cit.*, p. 26

⁶⁹⁴ Cf. Art. 7 de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier

laisser cette question en jachère. Les logiques spéculatives, les processus de prédation qui entraînent la paupérisation puis l'exode rural et l'immigration perturbent profondément les équilibres socio-économiques des campagnes. La sécurisation des titres fonciers face aux nombreuses menaces qui pèsent sur le monde rural impose d'inscrire la problématique de la protection dans une dynamique démocratique et protectrice des droits humains.

Section II : Pour une sécurisation promotrice de la démocratie et des droits de l'homme

Intégrer les processus législatifs et règlementaires de sécurisation dans une logique inclusive qui prend en compte tous les paramètres de la vie économique et sociale exprimées par les populations concernées constitue un préalable important, au regard des exigences démocratiques pour agir dans la prévention des conflits (Paragraphe I). Mais cette recherche de participation et d'adhésion de la population n'est pas suffisante pour rendre les mécanismes de sécurisation effectifs si ces derniers ne s'inscrivent pas dans une vision élargie et intégrée des droits humains (Paragraphe II).

Paragraphe I : la fin de la politique de sécurisation foncière rurale hors sol

Les rédacteurs de la *déclaration de politiques foncières rurales* de la Côte d'Ivoire ont indexé comme causes principales des entraves à la mise en œuvre effective de la législation sur le domaine foncier rural des contraintes telles que : les crises sociopolitiques à répétition, le manque de moyens humains, matériels et financiers, la complexité des procédures et le coût élevé des opérations de sécurisation.

Sans remettre en cause cette analyse, nous estimons qu'une des raisons de ce blocage réside dans les contradictions entre les normes locales et les normes étatiques desquelles découle la conception d'une stratégie de sécurisation souvent déconnectée de la réalité des pratiques foncières des populations.

Pour relancer le processus de sécurisation, il nous semble important de répondre aux attentes de la population d'être partenaire et associée à la « *fabrique du droit* » sur les sujets les concernant, en s'appuyant sur les pratiques emportant une adhésion massive de leur part (A) et rejetant celles qui sont boycottées par elles (B).

A- Prise en compte des pratiques emportant l'adhésion massive des populations

Parmi les pratiques en cours dans les campagnes ivoiriennes et qui disposent d'un capital d'adhésion très fort auprès des populations, mais qui sont bridées par la législation sur le foncier rural, se trouvent deux aspects : la propriété collective des terres et la contractualisation à travers la coutume dite « *petits papiers* ». Pour limiter les résistances

dans la mise en œuvre de la loi, il serait opportun selon nous, d'inscrire le texte en conformité avec de telles pratiques, en reconnaissant d'une part la propriété collective et en formalisant d'autre part « *les petits papiers* ».

1- La reconnaissance d'une propriété privée collective

Dans le même esprit que le décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 *portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale française et en Afrique équatoriale française*, la législation sur le domaine foncier rural reconnaît comme on l'a vu l'existence paisible et continue de droits collectifs et individuels sur les terres rurales coutumières. Elle va plus loin en permettant que la constatation de ces droits assure une retranscription fidèle de cette réalité par la délivrance de certificats fonciers collectifs ou individuels en fonction du type de tenure coutumière observé.

Cette consécration qui a constitué un progrès majeur, dans la mesure où le certificat foncier a une valeur « *erga omnes* » y compris à l'égard du juge, à travers la capacité d'ester en justice offerte aux groupements informels d'ayants droits, connaît une limitation très forte à la phase de l'immatriculation qui est difficile à justifier. Bien évidemment, des raisons objectives telles que l'exclusion des personnes morales de droit privé, le fait que les collectifs ne disposent pas de personnalité juridique propre qui les rendent titulaires de droits et d'obligation peuvent être avancées pour expliquer ce refus de permettre l'immatriculation d'un bien au profit d'un collectif, mais celles-ci ne sont pas péremptoire.

Plus haut dans ce travail, nous avons démontré que le législateur reconnaissait aux communautés rurales la qualité de propriétaire mais aussi une personnalité juridique résiduelle relativement à la gestion de forêts communautaires⁶⁹⁵. Mais l'acharnement avec lequel les gouvernements successifs se sont attelés à tenter d'éteindre la propriété collective sur les terres du domaine foncier rurales en vue d'imposer une généralisation de la propriété privée individuelle exclusive ne correspond pas à la réalité et donne l'impression que la propriété commune mais surtout la propriété collective sont des institutions méconnues en droit civil. Pourtant des régimes tels que l'indivision, la copropriété, la mitoyenneté et la communauté de biens entre époux sont prévus par les principaux textes juridiques en la matière et consolidés par la jurisprudence.

De plus, le maintien de cette position peut engendrer des conflits au sein des communautés qui ne conçoivent pas jusqu'à présent une appropriation privée de la terre par les détenteurs de droits d'usages dans la mesure où le chef dispose de pleins pouvoirs sur la terre⁶⁹⁶. Les propos rapportés par Dosso N. sur cet aspect, sont édifiants : « *la terre là c'est pour le chef. S'il veut, il peut venir reprendre donc tu ne peux pas faire un papier dessus (...). Personne ne va te laisser faire ça même* ». Ce qui laisse entendre que celui qui se hasarderait à tenter une procédure de reconnaissance de droit de propriété sur les terres qu'il exploite, même lorsqu'il en a hérité s'attirerait les foudres des autres membres de la

⁶⁹⁵ Voir p. 38, voir également Art. 24 de la loi n° 2019-675 du 23 juillet 2019 portant code forestier

⁶⁹⁶ DOSSO N., *Délimitation des terroirs villageois et conflits intercommunautaires dans la sous-préfecture de Niofoin (Côte d'Ivoire)*, Mémoire de Master, Université de Liège, 2021, p. 7

collectivité, dans la mesure où il s'agit en réalité d'un prêt qui s'est transmis de génération en génération. D'où la loi devrait s'évertuer à maintenir les systèmes fonciers habituels, notamment la propriété collective pour ne pas embraser certaines communautés.

Le fondement sur lequel des époux, des copropriétaires, des héritiers, des associés, des co-actionnaires, des voisins peuvent jouir de droits réels y compris de droits de propriété sur un même bien, alors qu'une telle possibilité est refusée aux membres d'une même famille, d'un même lignage ou d'un même village ayant en partage le même sang est difficile à défendre. La liberté réside dans le respect de la loi, mais celle-ci se doit d'être juste et doit veiller à la préservation de l'intérêt général.

L'intérêt général étant à la fois la motivation, la finalité et la limitation de l'action des pouvoirs publics, son invocation doit être en symbiose avec les intérêts de tous et de chacun. Les restrictions aux droits et libertés doivent être justifiées par la poursuite d'un intérêt général certain et l'intérêt général, étant une notion floue, contingente et subjective doit pouvoir être contrôlé par un juge.

Mais le contrôle que le juge ivoirien pouvait être en mesure d'exercer, s'est considérablement rétréci ou s'est éteint depuis l'adoption de la nouvelle constitution de 2016, qui a élevé en son article 12, à un rang constitutionnel la restriction du droit d'être propriétaire foncier rural aux personnes physiques. En effet, le contrôle d'une loi, outre les différents filtres de la procédure législative qui permettent de l'amender, relève exclusivement de la compétence du Conseil constitutionnel qui exerce un contrôle de constitutionnalité soit par voie d'action, c'est-à-dire avant la promulgation de la loi pour vérifier sa conformité à la constitution, soit par voie d'exception, lorsqu'en cours de procès devant toute juridiction, un plaideur soulève l'inconstitutionnalité d'une loi et que la juridiction sursoit à statuer pour saisir le conseil constitutionnel⁶⁹⁷.

Dans le cas qui nous concerne s'il y avait la possibilité de contester l'exclusion des collectifs de l'immatriculation foncière sur la base de l'article 15 de l'ancienne constitution qui garantit le droit de propriété à tous sans cibler un type d'appropriation⁶⁹⁸, cette possibilité est désormais fermée. Car si l'article 11 de l'actuelle constitution datant de 2016, est la retranscription parfaite de celui cité précédemment, il entre désormais en conflit avec l'article 12⁶⁹⁹ et vu le caractère centré de ce dernier sur la propriété rurale, sa primauté s'impose. Cela a également pour conséquence d'empêcher toute réforme législative qui puisse admettre des droits de propriété collective sur les terres rurales car en contradiction avec l'article 12 de la constitution.

Mais, si on peut interpréter la consécration des certificats fonciers collectifs dans la loi comme un aveu de reconnaissance d'une pratique bien établie de gestion collective des terres rurales, alors comment se fait-il que la constitution censée être l'émanation de

⁶⁹⁷ Cf. art. 134 et 135 de la loi n° 2016-886 du 8 novembre 2016 portant Constitution de la République de Côte d'Ivoire.

⁶⁹⁸ « Le droit de propriété est garanti à tous. Nul ne doit être privé de sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une juste et préalable indemnisation ».

⁶⁹⁹ « Seuls ! État, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes peuvent accéder à la propriété foncière rurale. Les droits acquis sont garantis ».

la volonté générale, fondatrice du pacte social ne prenne pas cela en compte ? Et dans cette situation quels sont les moyens pour réconcilier la loi fondamentale et la pratique courante des populations ?

Deux options sont en principe possible : la première est de forcer au changement d'habitudes en renforçant les textes infra constitutionnels et leurs sanctions, pour contraindre les communautés non seulement à faire constater leurs droits de propriété coutumière mais également à partager et morceler les terres pour les besoins de l'immatriculation. Ceci quitte à devoir par la suite se regrouper en coopérative pour obtenir une surface de production à même de maintenir une activité économique viable. Car les superficies à exploiter étant limitées au regard des ayants droits, les morcellements feront place à des parcelles trop petites pour une exploitation rationnelle⁷⁰⁰. Sauf qu'à la lumière de ce qui a été donné d'observer depuis 1998, il faudra s'armer de patience et viser probablement l'horizon 2050 pour l'obtention des résultats recherchés. La seconde sera d'avoir l'humilité de reconnaître que si un texte constitutionnel bénéficie d'une protection absolue en termes de voie de recours juridique, il peut comporter des imperfections, des erreurs d'appréciation qui peuvent pousser à entreprendre sa révision.

Vouloir imposer une propriété privée individuelle au détriment des pratiques de gestion communautaire des terres au sein des lignages et des familles revient à engager le droit en général et la constitution à titre particulier dans les relations familiales, en ôtant la faculté et la liberté de choisir d'être dans une communauté de gestion ou de la dissoudre selon les intérêts en présence des membres des groupes et ou des groupes eux-mêmes. De plus, la clarification des droits que cela exige aboutira à accroître la conflictualité au sein de familles auparavant homogènes⁷⁰¹.

L'opposition silencieuse et farouche des populations rurales à la privation de leur liberté de choisir qui se manifeste au travers du très faible taux de terres immatriculées jusqu'à présent, doit conduire à engager cette réflexion sur le bienfondé de la constitutionnalisation de ce texte et procéder aux ajustements nécessaires.

2- La formalisation des petits papiers sur les terres coutumières

Les petits papiers ou « *pratiques populaires de recours à l'écrit* », selon la formule de Delville Philippe⁷⁰² sont des arrangements locaux au travers desquels les usagers du foncier rural tentent tant bien que mal d'assurer la sécurité des transactions

⁷⁰⁰ Cf. COLIN J-P., SORO M., et KOUAME G., « les dimensions intrafamiliales de l'accès des jeunes à la terre : éclairages depuis le Sud-Comoé (Côte d'Ivoire) », in BENKAHLA A., MERLET M., LEVESQUE R. *et al.*, Structures agraires et accès des jeunes à la terre : gestion intrafamiliale du foncier et stratégies d'autonomisation des jeunes, Paris, AFD, mai 2019, p. 76

⁷⁰¹ Cf. BOBO S., « La sécurisation des droits fonciers par le titre au sein des familles dans le Centre-Ouest ivoirien ? Le cas des familles autochtones de Bodiba dans la Sous-préfecture d'Oumé », in Colloque international « Les frontières de la question foncière At the frontier of land issues » Montpellier 2006, <http://www.alertefoncier.org/bibliotheque/la-s%C3%A9curisation-des-droits-fonciers-par-le-titre-au-sein-des-familles-dans-le-centre> consulté le 5 février 2023

⁷⁰² DELVILLE P., *Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale, Eclairages sur les dynamiques d'innovation institutionnelle*, Paris, IRD, GRET, 2002, p. 1

qu'ils réalisent. Faisant écho à la locution latine « *verba volant, scripta manent* », ils constituent un héritage des réflexes de résistance, de résilience et d'adaptation développés par les droits coutumiers face à la sanctification de la preuve écrite par le droit colonial. Ils se sont progressivement répandus dans les campagnes ivoiriennes à la faveur de l'augmentation de la pression foncière et des conflits fonciers au point de devenir incontournable de nos jours.

Le terme de petits papiers se conçoit selon deux sens : un sens large et un sens restreint. **Au sens large**, il s'agit de tout document écrit qui se rapporte à un bien foncier qui peut justifier une prétention sur le bien en question. Il peut émaner de l'administration, des autorités coutumières locales ou des particuliers. Cela peut renfermer : les procès-verbaux d'arbitrage ou de décision de justice, les attestations de tout genre émis par l'administration, les contrats entre individus sur papier libre validés ou non par l'administration. **Au sens restreint** ils se rapportent aux différents documents qui retranscrivent les engagements auxquels s'astreignent les propriétaires coutumiers et les exploitants à la faveur de transactions foncières. Notre analyse portera sur ce dernier sens.

De plus en plus sollicité de manière systématique dans les zones rurales, le recours aux petits papiers constitue un moyen informel de sécurisation des transactions portant sur les terres régies par les droits coutumiers. Compte tenu des difficultés à garantir les droits selon la voie officielle, les acteurs ruraux s'accrochent à l'idée selon laquelle le moindre bout de papier en leur possession, susceptible de justifier et prouver leurs prétentions, est bon à prendre et à conserver⁷⁰³. La finalité étant de se préserver face à d'éventuels litiges qui peuvent intervenir dans les relations entre acteurs fonciers.

Jusqu'à présent, ces pratiques demeuraient revêtues du sceau de l'illégalité⁷⁰⁴. De manière générale, la présentation des *petits papiers* au titre de preuves dans les litiges portés devant les juridictions ne confère aucune garantie car, si leur recevabilité ne fait l'objet d'aucun doute, elles ne lient pas les autorités judiciaires et s'affaissent devant des titres officiels. Cependant, elles bénéficient d'une certaine force probante en cas de conflit car elles permettent une clarification sur les droits en présence, surtout lorsqu'elles bénéficient d'une validation par les autorités locales.

Face au flux ininterrompu de documents relevant de la catégorie des petits papiers et du risque que cette multiplication entraîne le contraire de l'effet recherché, qui demeure l'apaisement des relations sociales par le biais d'une sécurisation plus poussée des accords fonciers en cours dans le monde rural, un changement de paradigme s'impose. Dans l'impossibilité d'exclure les biens fonciers coutumiers du commerce et compte tenu de la forte pression foncière qui fait toujours déferler dans les campagnes des vagues d'acteurs économiques à la recherche de terres à exploiter, Il s'avère impératif de sortir

⁷⁰³ KONE M. et CHAUVÉAU J-P., « Décentralisation de la gestion foncière et "Petits Reçus" : Pluralisme des règles, pratiques locales et régulation politique dans le centre-ouest-ivoirien », *Bulletin de l'APAD*, n° 16, 1998, p. 6, in <http://journals.openedition.org/apad/526> consulté le 5 février 2023

⁷⁰⁴ CHAUVÉAU J-P., « Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire : les jeux silencieux d'un coup d'État », *Politique Africaine*, n°78, 2000/2, p. 108

de la posture de mise au ban de la légalité de ces actes afin de leur conférer une crédibilité certaine au travers d'une reconnaissance et d'une formalisation.

La formalisation a pour but de conférer à ces accords les caractéristiques et la rigueur d'un contrat régulier afin de limiter les incompréhensions et les interprétations multiples qui sont sources de conflits. Pour cela, il faut veiller à ce que les conditions générales de fond et de forme pour la formation d'un contrat soient respectées dans un premier temps, puis s'assurer que les mentions d'information sur le contrat soient bien détaillées, claires et précises dans un second temps. Il s'agit pour ce second point du type de contrat, de la date et du lieu de conclusion, la durée de validité du contrat, les sommes versées ou à verser, les échéanciers, de l'identité précise des différentes parties et leur signature, l'identité des témoins et leur signature, de l'identification détaillée de l'objet du contrat (sa localisation, sa superficie, son état), des causes d'annulation etc.

C'est dans cette dynamique que s'est inscrite l'Agence de gestion foncière rurale (AFOR) qui a élaboré des modèles de contrats qui peuvent être utilisés dans le cadre de transactions foncières. Cependant cette belle initiative qui répondait à un réel besoin de sécurisation des transactions foncières va se trouver bridée par la restriction de l'usage de ces modèles de contrats aux seules terres certifiées. Compte tenu du pourcentage très élevé de terres non certifiées et du fait que la sécurité des transactions portant sur les terres certifiées est marginale par rapport à celle des transactions sur les terres coutumières, cette adaptation est difficile à comprendre. Mais elle s'explique par une volonté de s'inscrire dans une démarche conforme à la loi. Les terres rurales coutumières non immatriculés relèvent désormais des catégories de biens hors du commerce et en tenant compte du principe du droit des contrats selon lequel, les contrats sont tenus de porter sur des objets licites, l'administration s'inscrirait dans une dynamique d'incitation à la violation de la loi si elle permet l'utilisation des modèles qu'elle a créé dans le cadre de transactions portant sur les terres coutumières primaires. En effet, c'est la révision de la loi foncière rurale intervenue en 2019 qui a rendu illégales les cessions pouvant porter sur les terres rurales coutumières dépourvues de certificat foncier⁷⁰⁵.

Dès lors, si les modèles ont été conçus à la suite d'un inventaire ayant permis de dégager les principales formes de contractualisation ayant cours dans le monde rural et sont susceptibles de garantir la diversité des droits généralement revendiqués sur les terres coutumières, alors il faudra lever cette restriction qui n'a pas lieu d'être. Cela favorisera la confiance dans les transactions et familiarisera progressivement les populations rurales avec le formalisme juridique.

B- Le rejet ou l'aménagement des mesures impopulaires

Certaines conséquences de la législation foncière sont mal perçues par les populations et les mesures prises pour les mettre en œuvre ne rencontrent pas leurs

⁷⁰⁵ Cf. Art. 17 bis de la loi n° 2019-868 du 14 octobre 2019 modifiant la loi n° 98- 750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, telle que modifiée par les lois n° 2004-412 du 14 août 2004 et n° 2013-655 du 13 septembre 2013.

faveurs. Les récentes polémiques provoquées par l'adoption du décret sur les terres sans maîtres illustrent fort bien la situation. Pour favoriser un environnement pacifié tant à l'échelle des villages qu'au niveau national, il faudra d'une part redéfinir le concept des terres sans maîtres (1) et anticiper les conséquences futures fâcheuses découlant de certains vices cachés (2).

1- Les terres sans maîtres, un concept à redéfinir

La notion de terres sans maîtres tire son fondement des articles 539 et 713 du Code civil français de 1804. Ceux-ci visaient pour le premier : « *les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées* » et pour le second « *des parcelles dont les propriétaires n'ont pas été identifiés lors des opérations de remembrement et que le procès-verbal de ces opérations attribue à une entité de propriétaire sans précision* ⁷⁰⁶ ». La formule par laquelle le champ de couverture du concept de terres sans maîtres a été élargi pour intégrer les terres coutumières est alambiquée, parce qu'il a toujours régné un consensus sur le fait que les terres africaines ont toujours eu un maître. D'ailleurs DELAFOSSE disait à ce propos « *il n'y existe pas une seule parcelle de terre utilisable qui soit sans maître* ». Mais, la volonté de l'administration coloniale d'assurer une emprise sur les terres non mises en valeur a conduit à cette « *tropicalisation* » du droit malgré le mécontentement que cela pouvait générer. Il y a donc eu depuis le début de la colonisation jusqu'à maintenant, en Afrique, une farouche opposition de la part des communautés locales à la tentative de spoliation de leurs terres par l'élargissement de la liste des biens susceptibles d'être considérés comme bien sans maîtres aux terres coutumières qui ont toutes des maîtres.

a- Réajuster le régime des terres sans maîtres en matière de succession foncière rurale sur le régime de droit commun des successions

Les biens que l'article 2 du décret n°2023-378 du 3 mai 2023 définit, sont visés par la procédure de constatation des terres sans maître du domaine foncier rural de la manière suivante. Il s'agit des terres objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans non réclamées, des terres du domaine coutumier sur lesquels les droits coutumiers exercés de manière paisible et continue n'ont pas été constatés dans un délai de 10 ans, à compter de l'entrée en vigueur du décret du 3 mai 2023 et des terres concédées sur lesquelles les droits des concessionnaires n'ont pu être consolidés dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du décret du 5 avril 2023.

En dehors des terres concédées, pour lesquelles le statut de bien sans maître devant revenir à l'État peut objectivement se justifier, la classification des deux autres biens sans maître soulève des interrogations. En effet, la mise en valeur du terrain puis la consolidation des droits constitue des obligations contractuelles dont le non-respect par le concessionnaire entraîne la résolution du contrat de concession. Par conséquent, en

⁷⁰⁶ GUIOMARD P., HENRY X., TISSERAND-MARTIN A. *et al*, Code civil annoté, Paris, Dalloz, 122^e éd., 2022, p. 1069

annonçant le retour de la terre au concédant, en l'espèce l'État, dans un délai fixé par décret, l'article 6 fait preuve de bon sens.

A l'analyse de ces différentes catégories de biens, on peut relever relativement aux terres objet d'une succession ouverte, une différence notable avec le cadre général des successions défini par le code civil. En effet, alors que ce dernier fixe une période de cinq ans à compter de l'ouverture d'une succession pour que les héritiers se déclarent ou réclament le bien avant que celui-ci ne soit réputé terre vacante⁷⁰⁷. La loi sur le domaine foncier rural déclare une terre « *sans maître* » en cas de non-réclamation de la succession dans une période de trois ans seulement.

De plus, la loi sur les successions, contrairement à celle qui régit le domaine foncier rural (DFR) ne présente pas un caractère péremptoire. Elle ne fait qu'établir une présomption de vacance. Elle donne la possibilité à toute personne intéressée mais aussi au procureur de la République, de demander au tribunal dans le ressort duquel la succession est ouverte, de nommer un curateur qui aura à charge de dresser l'inventaire de la succession et de rechercher les héritiers⁷⁰⁸. Alors que dans le cas d'un bien du DFR, la terre est considérée sans maître, donc propriété de l'État, après le l'écoulement du délai fixé. Aucune procédure de recherche des héritiers n'est définie. Le défaut de maître est constaté par décret pris en conseil des Ministres selon une procédure à définir par décret.

Cette différence de traitement entre le régime général des successions et le régime applicable aux biens du DFR, manifestement désavantageux pour les titulaires de droits dans la dernière catégorie de biens citée, n'est donc bénéfique que pour la personne publique récipiendaire. Elle est ainsi symptomatique du traitement différencié du foncier rural par rapport à d'autres catégories de biens, qui confère des prérogatives exceptionnelles à l'État et précarise davantage les titulaires de droits de fonciers ruraux.

b- En finir avec la notion de terres sans maîtres sur les terres coutumières

Le problème soulevé par l'intégration des terres du domaine coutumier à la liste des terres sans maîtres est l'absence de corrélation entre les principaux critères qui les définissent. D'une part, un bien sans maître est par définition, un bien dont le propriétaire est inconnu par ce qu'il ne s'est pas manifesté ou n'a pas revendiqué son droit de propriété après une certaine période. D'autre part, le critère déterminant lorsqu'on parle de terres sur lesquelles les droits coutumiers exercés de manière paisible et continue n'ont pas été constatés, n'est pas le défaut de manifestation d'un propriétaire, mais plutôt sa capacité à faire constater son droit coutumier. C'est-à-dire que les terres coutumières ne sont pas des terres dont les propriétaires n'ont pas pu être identifiés, elles ne sont pas non plus des terres dont les propriétaires sont décédés sans héritier, ni celles dont les successions sont abandonnées. Elles ne sont donc pas étymologiquement des terres sans maître.

L'étude croisée des notions de terres coutumières et terres sans maître laisse transparaître que ce qui est visé n'est pas tant la présence du ou des titulaires de droits de

⁷⁰⁷ Cf. Art. 75 de la loi n° 2019-573 du 26 juin 2019 relative aux successions

⁷⁰⁸ Cf. Art. 76 et 77 de la loi n° 2019-573 du 26 juin 2019 relative aux successions

propriété, (car comme cela a été déjà démontré, une terre coutumière est réputée avoir un propriétaire) , mais plutôt la volonté des propriétaires à s'inscrire dans le processus de constatation des droits coutumiers et d'aller au bout du processus en faisant établir un certificat foncier sur la terre. Le classement en tant que terre sans maîtres des propriétés coutumières intervient donc en tant qu'acte de sanction des propriétaires, pour leur inobservation de l'obligation que leur impose la loi, de faire constater les droits coutumiers dont ils disposent sur leurs terres.

Il y a donc un **détournement du concept de terre sans maître** de sa finalité originelle, au bénéfice de la satisfaction de l'agenda sur l'extinction des droits coutumiers. On peut y déduire un besoin de solidifier les arguments pour la légitimation du retour des terres coutumières au patrimoine foncier de l'État tel que visé in fine par la loi, en fondant ce retour à l'État à la fois sur le principe de la prescription extinctive et celui de terre sans maître.

A y regarder de plus près, on peut déceler une contrariété avec les obligations constitutionnelles fondées sur l'article 11 de la constitution ivoirienne. La classification comme terre sans maître apparaît comme un moyen de réaliser une dépossession sans justifier de l'utilité publique et sans avoir à fournir aux personnes dépossées une juste et préalable indemnisation.

Compte tenu de ce qui précède, nous pensons que le législateur devrait abandonner cette approche prosaïque, et mettre fin à l'application du concept de terre sans maître sur les terres coutumières, à l'exception bien évidemment des situations suivantes : les propriétaires ne se manifestent pas pendant un délai raisonnable ou lors d'opérations d'identification impliquant les experts des droits fonciers coutumiers ; les terres dont le propriétaire est décédé sans laisser d'héritiers ou celles où ces derniers ne se sont pas manifestés pendant un délai raisonnable ou ont renoncé à l'héritage. En effet, au regard de la méfiance et de l'opposition perpétuelle des titulaires de droits coutumiers à l'égard de toutes les tentatives successives d'imposition de cette conception, on peut se demander comment un concept longtemps boycotté peut aujourd'hui gagner les faveurs des populations s'il repose toujours sur le même postulat et s'il poursuit toujours les mêmes objectifs. Ne dit-on pas que les mêmes causes produisent les mêmes effets ?

Ce point est d'autant plus important, que les conflits de faibles, moyennes et grandes intensités qu'ont connu les campagnes ivoiriennes sont pour beaucoup causés par la contestation des possessions foncières. On peut penser que l'État disposant des forces de maintien de l'ordre, parviendra à maîtriser les contestations mais si l'on convient avec Kouassigan que la terre est pour certains autochtones le pendant de la vie et de la dignité, alors il faut s'attendre à des lendemains très agités à la suite de l'appropriation des terres coutumières sans maître par l'État.

2- Anticiper les vices cachés de la sécurisation

La prise en compte des vices cachés de la sécurisation est une nécessité pour éviter que l'engrenage des potentielles frustrations et mécontentements qui peuvent à terme

contenir les germes de nouveaux conflits. Nous avons repéré deux sujets sensibles qui peuvent être considérés comme les incidents critiques du processus de sécurisation. Il s'agit d'une part des coûts de la sécurisation difficile à maîtriser en lien avec la question de l'impôt foncier rural et d'autre part, les relations délicates à clarifier entre propriété foncière rurale et domaine public.

a- Les coûts cachés de la sécurisation : la question de l'impôt foncier

Longtemps décriés comme l'une des causes de la réticence des tenanciers fonciers à s'inscrire dans le processus de sécurisation, la soumission des propriétaires de terres rurales à l'impôt foncier a été révoqué par la loi n° 2019-868 du 14 octobre 2019. Ce texte récent modifie en profondeur la loi de 1998 elle-même amendé, par deux fois en 2004 et en 2013, comme on l'a vu précédemment.

L'article 3 de la loi de 2019 dispose que : « *les articles 20, 24 et 25 sont abrogés* »⁷⁰⁹. Cette évolution est à saluer, car elle soulage considérablement les candidats à l'immatriculation en vue d'obtenir un titre foncier. Cependant, on peut y voir une réorientation de la stratégie de mobilisation des acteurs du foncier, car d'une approche par la persuasion et la menace, l'on est en train de passer à une approche par l'incitation. Toutefois, il est à craindre que cette politique ne cache des manœuvres moins réjouissantes pour les futurs propriétaires fonciers ruraux.

S'il s'avère que les motivations qui ont poussé le législateur à abroger les dispositions assujettissant les propriétaires de terrains ruraux à un impôt foncier rural, ne reposent que sur le souhait d'une accélération de la titrisation des terres, alors il est possible qu'une fois les objectifs atteints, une nouvelle loi soit votée pour établir une charge fiscale sur les propriétés rurales. Bien sûr, rien ne fait obstacle en l'état de la législation à la réalisation d'un tel scénario. Mais s'il advenait, ce rétablissement de l'impôt foncier sur les terres récemment immatriculées, risquerait de secouer les campagnes ivoiriennes.

C'est pourquoi il est important selon nous d'assurer sur un temps assez long la confiance des populations en leur offrant des garanties textuelles. Pour ce faire, deux mesures pourraient être mises en œuvre : soit une exemption définitive, soit une exemption temporaire.

Le législateur pourrait accorder des privilèges fiscaux à travers une suppression explicite et définitive de l'impôt foncier sur les terres récemment immatriculées. Pratiquement, cela correspondrait à faire voter une loi qui dispose que les terres rurales ne seront jamais soumises à l'impôt foncier rural ou alors qu'elles ne seront pas taxées avant une période de 10 ans ou 20 ans. Ce dernier scénario d'une exonération pendant un

⁷⁰⁹ Le contenu des articles 24 et 25 abrogés sont respectivement : « *Les collectivités et les particuliers propriétaires de terres rurales sont passibles de l'impôt foncier rural tel que fixé par la loi.* » ; « *En cas de non-paiement du loyer ou de l'impôt prévus aux articles 23 et 24 ci-dessus et outre les poursuites judiciaires prévues par les textes en vigueur, les impenses réalisées par le locataire constituent le gage de l'État dont les créances sont privilégiées même en cas d'hypothèque prise par des tiers.* ».

certain temps parait le plus réaliste, sous réserve de quelques aménagements, compte tenu de l'immensité des terres rurales. On voit mal l'État renoncer totalement à une manne financière aussi importante surtout que la fiscalité foncière « *est une des sources de financement les plus stables* ⁷¹⁰ ».

Un deuxième scénario nous semble plus réaliste et plus conforme aux enjeux de soutenir les moyens budgétaires de l'État. Il s'agit donc d'une exemption temporaire sur une période bien définie.

Le gel pour un temps de l'exigibilité de cet impôt peut être une option qui doit être accompagnée de manière précise pour éviter qu'à l'échéance, un endettement insupportable ne vienne peser sur de nombreux propriétaires fonciers.

Cette exonération peut être aménagée de sorte qu'il profite aux personnes qui connaissent des difficultés aujourd'hui pour enregistrer leurs droits fonciers et faire immatriculer leurs terres, et sur qui l'impact d'une dette fiscale pourrait s'avérer catastrophique. Cela pourrait toucher à la superficie de l'exploitation, au revenu annuel, au nombre d'employés, à l'affectation de la terre etc. La formule la plus adaptée sera à trouver selon que les conditions d'exonérations soient cumulatives ou alternatives. A titre d'exemple, la formulation d'une des dispositions de cette loi pourrait aller dans ce sens : une exonération de l'impôt foncier rural est accordée sur une période de 10 ans aux propriétaires de terres rurales de moins de 10 hectares, avec un revenu annuel sur les 2 dernières années de moins de 5 millions de Francs CFA, employant moins de 10 personnes.

b- Renoncer à une incorporation future des terres sécurisées au domaine public

D'autres dispositions seront nécessaires pour mieux inciter les tenanciers fonciers à faire constater leurs droits notamment, le renoncement à une incorporation future au domaine public des biens fonciers ruraux coutumiers qui auront été sécurisés malgré leur situation dans des périmètres censés relever du domaine public. En effet, les relations ne sont pas toujours clairement précisées entre les propriétés foncières rurales en cours d'immatriculation et le domaine public.

L'article 2 de la loi de 1998 sur le domaine foncier rural déclare ce dernier « hors du domaine public ». Conformément à cette disposition, le DFR ne peut cohabiter avec toutes les surfaces répertoriées comme faisant partie du domaine public dans la loi du 28 septembre 1928 portant réglementation du domaine d'utilité publique et des servitudes publiques modifiée par les décrets du 7 septembre 1935 et du 3 juin 1952. Le domaine foncier rural coutumier a toujours fonctionné conformément aux coutumes et traditions. Dans les villages, l'occupation de l'espace s'est faite bien avant la catégorisation juridique opérée par le droit écrit. En dehors des zones plus ou moins urbanisées ou celles où la présence des collectivités territoriales est perceptible du fait de la construction d'établissements publics et d'ouvrages publics, où celles dans lesquelles des parcs et

⁷¹⁰ HARISSOU A., *La terre, un droit humain*, Paris, Dunod, 2011, p. XI.

réserves naturelles sont constitués, le marquage du domaine public est quasi inexistant dans les campagnes ivoiriennes.

S'il est établi juridiquement que l'incorporation au domaine public ne se décrète pas mais résulte d'un constat, il est également consacré que la délimitation de celui-ci est un droit pour les riverains et une obligation pour l'administration⁷¹¹. Par conséquent, les pouvoirs publics se doivent d'opérer la délimitation du domaine public par rapport aux propriétés foncières rurales, surtout lorsque les processus de sécurisation en cours sont conduits par des structures étatiques et poursuivent la délimitation de territoires exclusifs de celui-ci.

La délimitation du domaine public devrait donc se faire concomitamment avec les délimitations des territoires villageois et des propriétés foncières rurales. On pourrait dès lors, estimer que toute opération d'établissement d'un certificat foncier sur une terre coutumière aura tranché le problème de sa limite par rapport au domaine public. Cela empêcherait les abus, qui consisteraient notamment en une incorporation future en totalité ou en partie, d'une terre déjà certifiée au domaine public du fait d'une délimitation à posteriori. Cette pratique n'est pas exceptionnelle. On peut faire référence à plusieurs situations.

Si les pouvoirs publics se rendent compte plus tard que les caractéristiques d'une terre la font relever du domaine public, ils pourront faire le constat de cette incorporation au détriment des droits détenus par toutes personnes. C'est pourquoi il s'avère nécessaire, de parvenir à l'adoption d'un texte de loi qui rendra impossible de futures classements de biens ruraux certifiés dans le domaine public. En revanche, et par ce que cette première recommandation peut relever d'une aberration juridique pour les spécialistes de la domanialité publique, il est indispensable d'adopter une loi qui prononce la sortie du domaine public des terres rurales déjà certifiées au mépris des règles d'incorporation.

Cela d'autant plus qu'en passant en revue la communication des structures de mise en œuvre de la loi, on se rend compte que le flou est entretenu sur la démarcation entre les terres à sécuriser et le domaine public. On a même l'impression que ce détail est « *volontairement* » omis en vue de ne pas créer davantage de résistances au processus de sécurisation foncière en cours.

Ainsi, le fait pour l'administration foncière de pousser les tenanciers coutumiers la sécurisation des terres sans avoir la pleine mesure des risques qu'ils encourent, peut être considéré comme un piège pour la ruralité encore très attachée aux droits coutumiers. En effet, la gestion coutumière des terres maintient un fort niveau de solidarité entre les acteurs, de telle sorte qu'ils peuvent s'opposer plus facilement et efficacement aux mesures qui affectent leur patrimoine qu'ils trouveraient injuste. Or il en va autrement lorsque les propriétés sont individualisées.

Le plaidoyer pour le respect de la propriété coutumière s'inscrit dans une dynamique qui consiste à réhabiliter les pratiques ancestrales qui constituent le patrimoine

⁷¹¹ Cf. MORAND-DEVILLER J., BOURDON P., POULET F., *Droit administratif des biens*, Paris, LGDJ, 12^e éd. 2022, p. 125

et la spécificité des peuples qui ont subi la colonisation. Les causes potentielles de voir survenir des conflits sont nombreux et la terre fait partie d'un enjeu important. La sécurisation des titres et la reconnaissance des pratiques coutumières sont selon nous un des éléments clefs du processus de pacification permettant d'éviter le conflit entre droit moderne et droit coutumier, les tensions entre générations, les clivages entre mode de vie rural et mode urbain et enfin entre classes sociales. Si les leviers de la sécurisation en tant que facteurs de pacification qui s'adosent à des mécanismes juridiques *stricto sensu* sont nécessaires, ils ne seront pas suffisants pour être effectifs. Seule une démarche plus inclusive reliant la PFR aux droits fondamentaux permettra d'envisager des perspectives plus positives pour une pacification durable des relations socio politiques en CI.

Paragraphe II : Garantir la paix par le respect des droits humains

Si le droit de propriété fait partie des droits civils et politiques tels qu'il résulte de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 (DDHC) puis de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme de 1948 (DUDH). En revanche, il ne figure ni dans le Pacte international relatif aux droits civils et politiques de 1966 (PIDCP), ni dans le Pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels de 1966 (PIDESC). Cette absence de référence à la propriété dans ces deux textes contraignants pour les Etats parties, s'explique dans le contexte de la guerre froide qui opposait l'ouest et l'est du continent occidental dans une vision très opposée de l'économie et donc de la propriété. On était en présence d'une économie libérale fondée sur le marché et la propriété individualiste face à un modèle socialiste d'une économie administrée mettant à mal le droit de propriété privée.

Ce clivage n'a évidemment plus d'importance aujourd'hui depuis la chute du mur de Berlin en 1989 et la fin du monde bipolaire. Cependant, l'émergence des revendications des populations autochtones en Amérique, en Océanie et en Afrique a aidé à la remise en selle de la propriété collective. Leur reconnaissance et leur consécration par des instances internationales commence à donner à la propriété collective et aux droits communs une légitimité renforcée.

En partant du constat de la vulnérabilité des populations rurales au regard des leurs droits fondamentaux, on peut établir le lien entre les situations d'insécurité qui menacent les droits de propriété et les conflits récurrents qui menacent en profondeur leur condition de vie. Le respect du droit de propriété foncière concourt à garantir la paix et, à défaut de la reconnaissance d'un « droit humain à la terre ⁷¹² », cette garantie sera encore plus consistante si d'autres droits connexes sont assurés. En effet, les interconnexions entre droits de l'homme les conduit à se nourrir mutuellement ou se ruiner mutuellement. C'est l'application concrète du principe de l'indivisibilité des droits humains. Cela veut dire que, pour que la protection d'un droit de l'homme soit effective, il faut que la protection des autres droits soit assurée. Et si ce n'est pas le cas, alors ce droit se retrouve menacé

⁷¹² FIAN, « Droit humain à la terre », FIAN, Novembre 2017, p. 29, « *Le droit humain à la terre est le droit de chaque être humain à un accès effectif, une utilisation, et un contrôle – individuellement ou en communauté – sur la terre et les ressources naturelles connexes, afin de se nourrir, se loger, vivre et développer sa culture* »

de péril. Tous les droits de l'homme doivent être protégés, mais certains droits entretiennent des relations de proximité particulière avec la propriété foncière rurale. Un lien étroit existe entre les conditions de vie des populations rurales et leurs droits tels qu'ils sont protégés par les grands textes internationaux.

C'est dans cette articulation entre la sécurité des titres juridiques et l'effectivité des droits humains⁷¹³ que se jouent les perspectives de paix. En nous appuyant sur le principe de l'indivisibilité des droits humains reconnus en 1990. Nous étudierons successivement les droits protégés par le PIDCP (A), par le PIDESC (B) et par les droits de la troisième génération (C).

A- Les droits protégés par le PIDCP : Le principe de l'égalité

L'égalité est un principe qui vise la fin de toutes les inégalités. Elle entend assurer que toutes les personnes soient placées sur le même pied d'égalité et traitées de la même manière. Elle permet de protéger les citoyens contre toutes formes de discriminations. L'égalité constitue avec la liberté un des principaux droits fondamentaux reconnus par tous les instruments juridiques de protection des droits de l'homme tels que la DUDH et le PIDCP. Ce principe pilier accompagne presque tous les autres droits fondamentaux et son fondement repose sur l'emploi de terminologies variées telles que : égaux, égalité, tous les êtres humains, tout individu, nul, chacun, tous, l'homme et la femme etc.

Dans l'ordre interne, l'égalité est garantie au rang de droit constitutionnel par l'article 4 de la constitution ivoirienne en ces termes : *Tous les Ivoiriens naissent et demeurent libres et égaux en droit. Nul ne peut être privilégié ou discriminé en raison de sa race, de son ethnie, de son clan, de sa tribu, de sa couleur de peau, de son sexe, de sa région, de son origine sociale, de sa religion ou croyance, de son opinion, de sa fortune, de sa différence de culture ou de langue, de sa situation sociale ou de son état physique ou mental* ». Cette disposition, qui accorde le plus haut niveau de protection interne à l'égalité, a pour conséquence d'astreindre l'État ivoirien à l'obligation d'assurer à tous les citoyens la possibilité de pouvoir se prévaloir des mêmes droits, de garantir à toute autre personne, qu'elles seront traitées de manière identique.

Comme nous pouvons le voir, le principe de non-discrimination qui s'adosse sur le principe d'égalité se pose en rempart contre les atteintes nombreuses et multiformes. Certaines discriminations sont à même d'avoir des conséquences plus perceptibles sur l'inclusivité du droit à la propriété foncière. Nous verrons successivement celles fondées sur le sexe, sur l'âge et sur la situation sociale.

1- L'égalité homme et femme

Atteindre l'égalité homme- femme est une problématique actuelle qui peut être abordée sous plusieurs angles d'approche. L'article 2 commun aux Pactes internationaux relatifs aux droits de l'homme et l'article premier de la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discriminations à l'égard des femmes définit la discrimination à

⁷¹³ FIAN, « Droit humain à la terre », FIAN, Novembre 2017, p.6

l'égard de la femme comme « *toute distinction, exclusion ou restriction fondée sur le sexe qui a pour effet ou pour but de compromettre ou de détruire la reconnaissance, la jouissance ou l'exercice par les femmes, quel que soit leur état matrimonial, sur la base de l'égalité de l'homme et de la femme, des droits de l'homme et des libertés fondamentales dans les domaines politique, économique, social, culturel et civil ou dans tout autre domaine*⁷¹⁴ ». L'appréhension de tous les droits de l'homme et de tous les domaines juridiques y compris le domaine économique permet d'insister sur l'égalité entre hommes et femmes en matière de droit de propriété.

Bien que le droit de propriété ne soit pas explicitement cité, il est inclus dans différents textes concernant le droit de la femme. Ainsi on peut lire à un environnement sain (article 18) et le droit de la femme au développement durable (article 19), le droit de succession (article 20). Particulièrement, l'article 19 précise au paragraphe b que les États doivent prendre toutes les mesures appropriées pour promouvoir l'accès et le contrôle par les femmes des ressources productives, telles que la terre et garantir leurs droits aux biens. De même, l'article 6 sur le mariage précise que pendant la durée du mariage, la femme a le droit d'acquérir des biens propres, de les administrer et de les gérer librement.

La réaffirmation de ces droits de la femme, en général, et du droit de propriété en particulier, en vue d'atteindre l'égalité des droits et de traitement entre l'homme et la femme vise une effectivité substantielle de ces droits à travers l'imposition des obligations aux États. Et on a pu voir la forte discrimination des femmes pour l'accès à la propriété dans le cadre de la gestion coutumière des biens.

Ces pratiques ne sont pas conformes à l'article 2 du Protocole de Maputo qui impose aux États d' « *inscrire dans leur Constitution et autres instruments législatifs, si cela n'est pas encore fait, le principe de l'égalité entre les hommes et les femmes, et à en assurer l'application effective* »⁷¹⁵. Au plan de l'effectivité procédurale, outre les voies de recours internes, les conventions prévoient des recours juridictionnels ou quasi juridictionnels (dans le cas de la Convention sur l'élimination de toutes les discriminations à l'égard des femmes). C'est ainsi que des questions de droit de propriété de la femme ont été discutées et tranchées dans le cadre des affaires liées au droit de succession.

C'est le cas par exemple d'une affaire contre la République Unie de Tanzanie portée devant le Comité pour l'élimination de la discrimination à l'égard de la femme. Tout en notant que la Constitution tanzanienne contient des dispositions garantissant l'égalité et la non-discrimination, ce Comité observe que « *l'État partie n'a pas modifié la législation ni adopté d'autres lois pour éliminer les aspects discriminatoires restants de ses dispositions du droit coutumier codifié en ce qui concerne les veuves. Par conséquent, les auteures ont été privées de leur droit d'administrer les biens de leur mari et empêchées d'hériter de tout bien à la mort de celui-ci. Le Comité considère que le*

⁷¹⁴ Cf. Art. 1 Convention sur l'élimination de toutes les formes de discriminations à l'égard des femmes du 18 décembre 1979

⁷¹⁵ Protocole à la charte africaine des droits de l'homme et des peuples du 11 juillet 2003

*cadre juridique de l'État partie, qui traite différemment les veuves et les veufs en termes d'accès à la propriété, à l'acquisition, à la gestion, à l'administration, à la jouissance et à la disposition des biens, est discriminatoire et constitue une violation de l'article 2 lu conjointement avec les articles 5, 15 et 16 de la Convention*⁷¹⁶ »⁷¹⁷.

2- Egalité entre jeunes et vieux

Le recours à ces deux notions, moins tranché que celles d'homme et de femme, doit être perçue comme une caricature du phénomène intergénérationnel. L'idée poursuivie ici est de proscrire et lutter contre les discriminations fondées sur les critères d'âge ou de génération notamment celles qui affectent les jeunes dans l'accès à leurs droits. Contrairement à l'égalité entre homme et femme qui a été une réelle préoccupation à l'échelle globale depuis le début du siècle dernier, et ayant bénéficié de l'adoption de conventions à l'échelle universelle, régionale et sous régionale et qui été mis au cœur des politiques et actions des États et des organisations internationales ; l'égalité fondée sur l'âge ou les générations connaît un engagement plus timide.

Au niveau universel, il est difficile de trouver des instruments juridiques qui fondent explicitement cette égalité. On s'en tient encore à rappeler que tous les instruments relatifs aux droits de l'homme s'appliquent aux jeunes⁷¹⁸. Toutefois Le Haut-Commissariat des Nations Unies aux Droits de l'Homme s'évertue à coordonner les réflexions susceptibles de conduire à l'élaboration d'un cadre normatif international destiné à régir les droits de l'homme des jeunes. Il a publié en 2018 un rapport sur les jeunes et les droits de l'homme qui décrit « *la discrimination et certains obstacles rencontrés par les jeunes dans l'exercice de leurs droits civiques, politiques, sociaux, économiques et culturels* »⁷¹⁹ et recommande au conseil des droits de l'homme d'envisager l'adoption de mesures permettant de faire avancer les droits des jeunes.

Au niveau régional africain, la Charte Africaine de la Jeunesse, adoptée le 2 juillet 2006, à Banjul, en Gambie, et entrée en vigueur le 8 août 2009, est une véritable convention internationale qui crée des obligations à la charge des États parties⁷²⁰. Elle impose aux États parties de prendre des mesures appropriées afin de protéger les jeunes contre toutes formes de discriminations. En son article 9 portant sur la propriété, il est consacré que « *chaque jeune a le droit de posséder une propriété et le droit à l'héritage* » ; et que les États doivent veiller à ce que les jeunes hommes et femmes

⁷¹⁶ Comité pour l'élimination de la discrimination à l'égard des femmes, 6 mars 2015, E.-S. et S.-C. c. République Unie de Tanzanie, Communication n° 48/2013 (Constatations adoptées par le Comité à sa soixantième session (16 février-6 mars 2015)), para. 7.6.

⁷¹⁷ Cour ADHP, 8 mai 2018, APDH et IHRDA c. République du Mali, arrêt, Requête 046/2016. Voir aussi dans le système africain des droits de l'homme, l'affaire Association Pour le Progrès et la Défense des Droits des Femmes Maliennes (APDF) and Institute for Human Rights and Development in Africa (IHRDA) contre le Mali

⁷¹⁸ Cf. Rapport du Haut-Commissaire des Nations Unies aux Droits de l'Homme, A/HRC/39/33, 28 juin 2018

⁷¹⁹ <https://www.ohchr.org/fr/youth/about-human-rights-youth> consulté le 10 mai 2023

⁷²⁰ La Côte d'Ivoire a ratifié la Charte Africaine de la Jeunesse le 10 septembre 2009 par le biais du décret n° 2009-295.

« jouissent des droits égaux de posséder une propriété » et « ne soient pas arbitrairement privés de leur propriété ». Également, la charte enjoint aux États de prendre des mesures visant à : rendre les zones rurales plus attrayantes pour les jeunes, éliminer toutes les pratiques sociales et culturelles dangereuses qui affectent le bien-être et la dignité des jeunes, reconnaître et valoriser les croyances qui contribuent au développement.

3- Egalité entre personnes riches et personnes pauvres et vulnérables

Le fossé entre les riches et les pauvres ne fait que s'accroître, malheureusement, au fil des années. Selon la formule triviale, « *les riches deviennent de plus en plus riches pendant que les pauvres deviennent de plus en plus pauvres* ». Les réflexions sur la problématique de la répartition équitable de la richesse sont menées depuis l'antiquité notamment par Platon qui prônait une répartition égalitaire de la richesse. Au fur et à mesure de l'évolution, différentes thèses égalitaristes qui aspirent à une égalité sur tous les plans entre les humains, ont été développées avec pour point d'orgue l'idéologie communiste qui a connu une expérimentation à l'échelle de plusieurs États sans parvenir à établir cette égalité.

La conception aujourd'hui soutenue par les acteurs et organismes de protection des droits de l'homme, met l'accent sur la pauvreté considérée comme une cause de violation des droits humains⁷²¹. La pauvreté est définie comme « *la condition dans laquelle se trouve un être humain qui est privé de manière durable ou chronique des ressources, des moyens, des choix, de la sécurité et du pouvoir nécessaires pour jouir d'un niveau de vie suffisant et d'autres droits civils, culturels, économiques, politiques et sociaux* ». Ainsi, la pauvreté n'est pas circonscrite à la simple absence ou insuffisance de revenus, elle va au-delà pour toucher à d'autres types de manques liés à des droits essentiels, consubstantiels à une vie décente. Les freins à l'accès à la terre font partie de ces manques.

Le secteur foncier est l'un de ceux où les inégalités économiques ont des incidences très fortes, parce que la terre constitue de nos jours un bien à forte valeur marchande et qui fait partie des pôles d'investissement stratégiques. Les difficultés que rencontrent de plus en plus les personnes pauvres pour accéder à la ressource foncière fragilise davantage leur situation et accentue les vulnérabilités auxquelles elles sont exposées. Il faut par conséquent travailler à tendre vers une égalité entre personnes de conditions différentes relativement à l'acquisition des terres.

Les Nation-Unies ont fait de l'élimination de la pauvreté sous toutes ses formes et partout dans le monde, le premier des objectifs du développement durable (ODD). Parmi les objectifs ciblés par cet ODD, on retrouve entre autres différentes mesures qui visent à l'élimination de l'extrême pauvreté d'ici 2030. La mise en place de systèmes et mesures de protection sociale pour tous et faire en sorte que tous les hommes et les femmes, en particulier les personnes pauvres et personnes vulnérables puissent avoir accès aux droits

⁷²¹ DUFLO E., BANERJEE A., Repenser la pauvreté, Paris, Le Seuil, 2012,

et aux ressources économiques et notamment à la propriété foncière, au contrôle des terres et à d'autres formes de propriété, à l'héritage, aux ressources naturelles⁷²². Si on peut, au regard des grands problèmes contemporains et la résurgence de conflits dévastateurs, voir l'élimination de l'extrême pauvreté dans le monde comme un vœu pieux, il peut être, en revanche, donné à espérer que l'établissement d'une égalité des droits relativement à l'accès aux ressources économiques et à la propriété foncière devienne une réalité effective.

B- Les droits protégés par le PIDESC : Le droit à la sécurité alimentaire et droit à l'alimentation

La faim est une problématique indissociable des conflits. Les deux fléaux s'entretiennent dans un cercle vicieux dans lequel l'un fait figure de principale cause de l'autre et inversement. Pour vaincre la faim et ainsi réduire les risques de survenance de conflits, les États doivent prendre des mesures pour assurer la sécurité alimentaire.

Celle-ci se réalise lorsque toutes les personnes ont, à tout moment « *un accès physique et économique à une nourriture suffisante, saine et nutritive leur permettant de satisfaire leurs besoins énergétiques et leurs préférences alimentaires pour mener une vie saine et active* »⁷²³. Conformément à l'objectif du développement durable n° 2 qui poursuit une éradication de la faim et de la malnutrition dans le monde d'ici 2030, tous les pays se doivent de conduire des actions coordonnées afin de permettre l'accès à une alimentation suffisante à leurs populations et plus particulièrement aux couches les plus vulnérables. D'où le fait que la garantie du droit à l'alimentation se présente comme un prérequis à l'atteinte de la sécurité alimentaire.

Reconnu à l'article 25 de la DUDH et à l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, le droit à l'alimentation constitue un droit fondamental de la personne, indissociable du droit à la vie et à la dignité humaine⁷²⁴. Il vise à garantir le droit de chaque être humain à se nourrir dans la dignité.

Au niveau régional africain, la Charte africaine des droits de l'Homme et des Peuples n'a pas explicitement prévu le droit à l'alimentation, mais ce droit a été protégé par la Commission africaine des droits de l'Homme et des Peuples à la faveur d'une interprétation de certaines dispositions de la Charte.

Dans l'affaire SERAC c. Nigéria, cette Commission a accepté leur interprétation de la Charte par les plaignants qui ont soutenu que le droit à la nourriture est implicite dans la Charte africaine, dans les dispositions telles que le droit à la vie (article 4), le droit à la santé (article 16) et le droit au développement économique, social et culturel (article

⁷²² Cf. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/poverty/> consulté le 12 mai 2023

⁷²³ Conseil de l'Europe, « Manuel pour la pratique de l'éducation aux droits de l'homme avec les jeunes »

⁷²⁴ Cf. THERIAULT S., OTIS G., « le droit et la sécurité alimentaire », *les cahiers de droit*, vol. 44, n° 4, 2003, p. 583

22)⁷²⁵. C'est ainsi qu'en faisant sienne cette interprétation, la Cour a confirmé que le « *droit à l'alimentation est inextricablement lié à la dignité des êtres humains et il est par conséquent essentiel à la jouissance et à la réalisation des autres droits tels que les droits à la santé, à l'éducation, au travail et à la participation politique. La Charte africaine et le droit international exigent du Nigéria de protéger et d'améliorer les sources alimentaires existantes et de garantir l'accès à une alimentation adéquate pour tous les citoyens. Sans toucher à l'obligation d'améliorer la production alimentaire et de garantir son accès, le droit à l'alimentation exige que le gouvernement nigérian ne détruise ni ne contamine les sources alimentaires*⁷²⁶ ». Cette vision confirme l'interdépendance entre le droit à l'alimentation et les autres droits humains.

Selon la doctrine, les États parties aux traités qui consacrent ce droit ont à leur charge trois types d'obligations : une obligation de respect, puis une obligation de protection et enfin une obligation de donner effet⁷²⁷. La première implique que l'État s'abstienne des mesures de nature à priver les individus de l'accès aux ressources productives dont ils dépendent pour produire leur alimentation. La seconde conduit l'État à assurer la protection de l'accès des individus aux ressources productives contre toutes atteintes des tiers. La troisième lui impose de s'efforcer à renforcer l'accès et l'utilisation des ressources productives⁷²⁸.

L'État est en principe tenu, en vertu du principe de supériorité du droit international sur le droit interne, de mettre en œuvre, de bonne foi, les obligations qui découlent de ces engagements internationaux en matière de droits de l'homme. Cela implique pour l'État d'adapter son droit interne par l'insertion du ou des droits consacrés et d'en assurer l'application effective. Par ailleurs, l'État ne peut pas se soustraire aux obligations découlant des traités auxquels il est parti en invoquant des dispositions de son droit interne. Dès lors, l'absence d'une consécration expresse du droit à l'alimentation dans la constitution ivoirienne ne constitue pas une permission à sa mise à l'écart par les textes de valeur infra constitutionnelle⁷²⁹. La violation de ce droit par ces textes doit donner lieu à la possibilité pour le préjudicié de saisir le juge. Le recours pourra être porté tantôt devant le juge interne de droit commun, par tout justiciable qui a intérêt à agir, pour l'exercice d'un contrôle de conventionalité, tantôt devant le juge international sous régional ou régional compétent en matière de droits de l'homme conformément aux traités signés et ratifiés par l'État mis en cause.

⁷²⁵ Cf. Commission Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples, 13 Octobre 2001, Social and Economic Rights Action Center (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR) c. Nigeria, Comm. N°. 155/96 para. 64,

⁷²⁶ Ibid. Para. 65,

⁷²⁷ GOLAY C., *Droit à l'alimentation et accès à la justice*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p.103

⁷²⁸ DE SCHUTTER O., « Le droit à l'alimentation », Rapport du rapporteur spécial sur le droit à l'alimentation présenté à la 65e assemblée générale des Nations-Unies A/65/281, 2010, p. 5

⁷²⁹ Pour certains courants, le préambule de la constitution fait pleinement partie de celle-ci. Ainsi, la valeur constitutionnelle de certains droits fondamentaux peut découler du rappel dans le préambule de la constitution, de l'adhésion de l'État aux instruments juridiques internationaux garantissant ces droits.

Particulièrement, le CODESC, dans son Observation générale n°12 sur le droit à la nourriture a appliqué ce triptyque d'obligations des droits de l'homme au droit à la nourriture tel que consacré par le PIDESC : *« L'obligation qu'ont les États parties de respecter le droit de toute personne d'avoir accès à une nourriture suffisante leur impose de s'abstenir de prendre des mesures qui aient pour effet de priver quiconque de cet accès. Leur obligation de protéger ce droit leur impose de veiller à ce que des entreprises ou des particuliers ne privent pas des individus de l'accès à une nourriture suffisante. L'obligation qu'a l'État de donner effet à ce droit (en faciliter l'exercice) signifie qu'il doit prendre les devants de manière à renforcer l'accès de la population aux ressources et aux moyens d'assurer sa subsistance, y compris la sécurité alimentaire, ainsi que l'utilisation desdits ressources et moyens⁷³⁰ ».*

Il en découle paradoxalement une complémentarité et une tension entre le droit de propriété et le droit à l'alimentation. Au titre de la complémentarité, la protection de droit de propriété contribue à la réalisation du droit à l'alimentation. Parallèlement, une asymétrie dans la protection du droit de propriété peut nuire à la mise en œuvre du droit à l'alimentation. L'affaire SERAC montre ainsi que la protection de l'exercice du droit de propriété peut conduire l'État à négliger celle du droit à l'alimentation. C'est pourquoi la CADHP a tenu à rappeler que le gouvernement du Nigeria *« ne devrait pas permettre aux agents privés de détruire ou de contaminer les sources alimentaires et entraver les efforts déployés par les populations pour s'alimenter⁷³¹ ».*

En Côte d'Ivoire, le programme de sécurisation foncière rurale en cours de mise en œuvre, ayant été orienté vers le développement de l'agriculture, on aurait pu s'attendre à ce que la sécurité alimentaire soit définie comme un objectif de ce programme, mais hélas rien n'a été prévu. Pourtant à l'évidence, le droit à l'alimentation apparaît comme un complément nécessaire pour garantir une protection inclusive du droit de propriété foncière rurale. L'une des conséquences de la prise en compte du droit à l'alimentation réside dans la protection qu'elle accorde aux utilisateurs de la terre qui en dépendent pour leur survie. En cela qu'ils ne doivent être privés de leur accès à la ressource foncière si cette privation viole leur droit d'accéder aux sources de nourriture indispensable à une vie digne. On peut évoquer ici la situation des petits exploitants et des personnes vulnérables dont l'accès à la terre et la sécurité de l'occupation sont cruciaux pour parvenir à un niveau de vie satisfaisant⁷³².

Les petites exploitations paysannes constituent le modèle principal de production alimentaire nationale. Des produits alimentaires consommés en Côte d'Ivoire, outre ceux importés, proviennent majoritairement de cultures vivrières de type familial, réalisées sur de petites exploitations, fortement dépendantes des aléas climatiques. Cette production, issue essentiellement de l'exploitation de terres rurales agricoles est principalement destinée à la satisfaction de la consommation domestique des exploitants et de leurs familles, avec des surplus vendus sur les marchés. Dès lors, un processus de sécurisation

⁷³⁰ Para., 14.

⁷³¹ Para., 65

⁷³² Cf. Ibid., p. 5

des droits fonciers ruraux, à l'instar de ce qui est mis en œuvre en Côte d'Ivoire, ne devrait pas avoir pour effet de priver les petits agriculteurs de l'accès à la ressource principale dont ils disposent pour la production de cultures vivrières, car les capacités nationales de productions alimentaires en seraient fortement impactées.

L'État doit trouver un équilibre entre son entreprise de sécurisation et la préservation de la sécurité alimentaire nationale. En effet, compte tenu des coûts élevés de la sécurisation, il y a de forts risques qu'après l'obtention des titres fonciers, les petits exploitants qui pratiquent les cultures vivrières et qui ont dû financer personnellement les opérations, soient tentés d'abandonner l'agriculture de subsistance, compte tenu des bas prix y appliqués, pour se tourner vers les cultures de rentes considérées comme plus rémunératrices, en vue de l'amortissement de leurs investissements. Une telle stratégie qui relève pourtant d'une logique économique primaire d'optimisation de la rentabilité, s'avèrerait désastreuse si elle est suivie par beaucoup de personnes. D'où l'utilité d'une stratégie de prise en charge des financements par l'État pour l'établissement des certificats fonciers sur les terres coutumières.

On peut aussi entrevoir l'émergence de cette recherche de l'équilibre par l'État dans de récentes réformes opérées pour réduire le risque de perte des droits déjà consolidés et pour rendre la terre plus accessible à ceux qui n'en possèdent pas. Il s'agit d'une part, de la nouvelle procédure d'immatriculation des terres rurales qui, non seulement réduit les frais d'immatriculation et, en plus, exclut des terres susceptibles de devenir des terres sans-maîtres, celles sur lesquelles des certificats fonciers ont été déjà établis.

Cela concerne également les initiatives de délivrance gratuite de certificats fonciers aux détenteurs de droits coutumiers du fait du financement des opérations par l'État ou par les partenaires au développement. D'autre part, on peut faire cas de la stratégie des institutions de mise en œuvre de la législation foncière rurale visant à promouvoir des modèles de contrats écrits sécurisés, inspirés des pratiques socio-économiques des populations, et portant sur différentes modalités d'usage des terres rurales.

Toutefois, d'importants efforts restent à accomplir, pour une meilleure prise en considération du droit à l'alimentation des petits exploitants et des personnes vulnérables. Notamment en prenant garde au respect de ce droit dans l'application du régime juridique qui touche aux terres sans maîtres et à ceux qui font basculer automatiquement les terres hors du patrimoine des titulaires de droit. La déclaration qui fait d'un fonds, une terre sans maître est certes une mesure sanction, mais elle reste similaire dans ses effets à l'incorporation d'une terre au domaine minier ou forestier. Ces actes se manifestent par la sortie d'une terre du patrimoine d'une personne ou d'un groupe de personnes pour intégrer le patrimoine foncier de l'État sans que les dépossédés n'aient droit à une indemnisation.

Ils anéantissent complètement les possibilités d'accès à la terre nourricière et réduisent considérablement l'accès aux ressources nutritionnelles pour les personnes

relevant des catégories évoquées plus haut. Rappelons que généralement, pour grand nombre de petits exploitants, la terre occupée n'est pas qu'un lieu de recherche de la pitance quotidienne, elle constitue bien souvent le lieu de vie et de travail. Ainsi, le retrait de terres dans de telles circonstances fragilise le maintien du statut économique et social des personnes évincées, ce qui accroît de manière exponentielle les vulnérabilités.

C'est pourquoi, des mesures visant à garantir et protéger le droit à l'alimentation doivent être prises pour rendre les procédures de sécurisation plus équitables. Celles-ci peuvent prendre la forme de dérogations accordées aux personnes répondant à des critères objectivement vérifiables de vulnérabilité ou alors prendre la forme de décisions de rétrocession de terres sous la forme de locations de longue durée au profit des anciens exploitants.

Le droit à alimentation devrait également être pris en compte lors de l'évaluation de l'indemnité compensatrice du préjudice subit à l'occasion de l'expropriation des terres rurales. Une lecture trop restrictive de la réglementation en matière d'expropriation, alors que celle-ci limite l'indemnisation à la couverture des dommages actuels, certains et directs, en excluant expressément les dommages futurs, incertains et indirects⁷³³ serait préjudiciable pour les petits exploitants et autres personnes vulnérables, frappées par des mesures d'expropriation, si l'indemnisation doit se limiter au versement du prix correspondant, simplement, à la valeur vénale du terrain. En effet, sans rechercher un enrichissement injustifié au profit des personnes expropriées, l'expropriation ne doit pas avoir pour conséquence de les appauvrir davantage. Ainsi, la vie dans la dignité des petits exploitants étant intrinsèquement liée à l'accès à la terre, pour la fixation de l'indemnité d'expropriation des terres rurales, le législateur pourrait s'inspirer des modes de réparations prévues dans le cadre de la purge des droits coutumiers, en privilégiant la compensation plutôt qu'une indemnisation en numéraire.

Cette compensation pourrait se décliner sous la forme d'une relocalisation sur d'autres terres agricoles, afin de permettre aux personnes évincées de toujours maintenir leur niveau de vie et un accès à la ressource alimentaire. Pour le reste, le juge ivoirien de l'expropriation peut suivre les évolutions jurisprudentielles en la matière, intervenues en France, en veillant à ce que l'indemnisation répare intégralement les différents préjudices entraînés par l'expropriation⁷³⁴. Cette indemnisation devrait être à même de couvrir « *la perte de revenus subie par l'exploitation pendant le temps estimé nécessaire pour retrouver une situation analogue* » à celle d'avant éviction. Ce temps peut être estimé à cinq ans. Dans le cas où la perte de terre entraîne pour les personnes évincées, un changement radical de mode de vie, à l'instar d'une migration forcée vers la ville, l'indemnité doit pouvoir couvrir les frais induits par une conversion à la vie urbaine et les pertes de revenus en lien avec cette réinstallation. Si pour retrouver des revenus corrects,

⁷³³ Cf. Art. 13 du décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique

⁷³⁴ Cf. GODFRIN P., et DEGOFFE M., *Droit administratif des biens*, Paris, Dalloz, 11^e éd., 2015, p. 407

des formations métiers sont nécessaires ⁷³⁵, l'indemnité doit alors s'étendre aux frais de formation à la maîtrise de ces métiers.

C- Les droits humains de la troisième génération

Les droits de la troisième génération dont la dénomination est critiquée par de nombreux auteurs en application du principe d'indivisibilité, correspondent cependant à des droits dont la formalisation juridique est en cours de construction. Concernant cette catégorie de droits qui ont un impact direct sur la PFR, nous en retiendrons deux qui nous semblent pertinents à étudier. Nous verrons dans un premier temps le droit des peuples autochtones (1) puis le droit à environnement sain, dans un second temps (2).

1- Le Droit des peuples autochtones

Le droit des peuples autochtones a acquis une consécration récente mais non contraignante par la déclaration des Nations unies sur les droits des Peuples Autochtones adoptée par l'assemblée générale le 13 septembre 2007. Le concept juridique de peuples autochtones s'appuie sur le principe fondamental de la charte des Nations Unies qui affirme ; « *le droit de tous les peuples à disposer d'eux-mêmes, droit en vertu duquel ils déterminent librement leur statut politique et assurent librement leur développement économique social et culturel* »⁷³⁶.

Les peuples autochtones sont des communautés identifiées comme telles par les États dont les territoires couvrent les terres de ces peuples. Ils présentent des spécificités qui justifient leurs protections au plan national et international. Entre autres aspects définitionnels, ils sont considérés comme des Peuples ou Nations ayant des « *droits collectifs qui sont indispensables à leur existence, à leur bien-être et à leur développement intégral en tant que peuples* »⁷³⁷. Ils entretiennent un lien historique et culturel à la terre de leurs ancêtres. S'il leur est reconnu un droit à l'auto-détermination, ce n'est pas au sens de l'indépendance politique, mais celui de la libre utilisation de leurs terres et ressources aux fins de leur développement humain et de la réalisation de leur vie culturelle et religieuse.

En vertu de ces particularités, le droit international organise leur protection en imposant des obligations à l'État et aux institutions de financement du développement⁷³⁸. Ainsi, concernant en particulier le droit de propriété, l'article 15 de la Convention OIT (169) dispose que « *Les gouvernements doivent établir ou maintenir des procédures pour*

⁷³⁵ Des formations en mécanique, menuiserie, charpenterie, maçonnerie, couture, coiffure, boulangerie, pâtisserie, plomberie, électricité etc...

⁷³⁶ Déclaration des Nations Unies sur les droits des Peuples Autochtones, adopté le 13 septembre 2007

⁷³⁷ Déclaration des Nations Unies sur les droits des Peuples autochtones (adoptée en 2007).

⁷³⁸ La Convention OIT (n° 169) relative aux peuples indigènes et tribaux adoptée en 1989) ; la Directive opérationnelle 4.20 ("Peuples autochtones") de la Banque mondiale (1991), le Rapport de la Commission des droits de l'homme des Nations unies intitulé "Les peuples autochtones et leur relation à la terre", document de travail final préparé par le rapporteur spécial, Mme Erica-Irene A. Daes (E/CN.4/Sub.2/2001/21).

*consulter les peuples intéressés dans le but de déterminer si et dans quelle mesure les intérêts de ces peuples sont menacés avant d'entreprendre ou d'autoriser tout programme de prospection ou d'exploitation des ressources dont sont dotées leurs terres. Les peuples intéressés doivent, chaque fois que c'est possible, participer aux avantages découlant de ces activités et doivent recevoir une indemnisation équitable pour tout dommage qu'ils pourraient subir en raison de telles activités*⁷³⁹». Si cette obligation inclut le droit de propriété dans les droits reconnus aux peuples autochtones (ce que confirme d'ailleurs la jurisprudence qui considère que ces peuples ont le droit d'occupation, d'usage et de jouissance de leurs terres⁷⁴⁰), elle impose surtout à l'État de prendre des mesures particulières pour éviter que la jouissance du droit de propriété par un tiers ne nuise à la qualité de vie et à la culture de ces peuples autochtones.

C'est ainsi qu'en droit régional africain, la Commission africaine des droits de l'homme a, dans l'affaire des peuples Ogoni du Nigéria, reconnu la violation par l'État nigérian des droits de ces peuples résultant du défaut d'obtention de leur consentement avant l'exploitation des ressources naturelles sur leurs terres et la destruction de celles-ci⁷⁴¹.

En pratique, chaque droit national organise le rapport que l'État entretient avec les populations autochtones sous réserve du respect du droit international. Mais le problème se pose au niveau de la reconnaissance de la nature de peuples autochtones par l'État en question en vue de la mise en œuvre subséquente de ses obligations internationales.

En Côte d'Ivoire, il n'existe pas de reconnaissance formelle du concept de peuples autochtones tel que développé en droit international. Par contre on observe l'emploi du qualificatif « *autochtone* » comme un dénominateur commun pour désigner des populations issues des groupes ethniques ivoiriens, premiers occupant des terres. Ce qualificatif est largement utilisé pour opérer une catégorisation des populations vivant sur le territoire. Cette catégorisation fait apparaître trois groupes : autochtones, allochtones et allogènes. Est considéré comme autochtone, celui qui est « *issu du sol où il habite, qui est censé n'être pas venu par immigration ou n'être pas de passage* »⁷⁴².

L'allochtone renvoie à celui qui « *provient d'un endroit différent* »⁷⁴³ de son lieu de résidence actuel. Quant à l'allogène, il s'agit de celui qui est « *d'une origine différente de celle de la population autochtone et installé tardivement dans le pays* »⁷⁴⁴. L'appréhension, faite ici, de la notion d'autochtone n'est pas fondamentalement différente d'avec le concept de peuples autochtones, elle est juste restreinte car limitée

⁷³⁹ Convention n° 169 relative aux peuples indigènes et tribaux, 1989

⁷⁴⁰ Voir Cour ADHP, 22 juin 2022, Commission africaine des droits de l'homme et des peuples c. République du Kenya, arrêt, Requête n° 006/2012, para. 123 ss

⁷⁴¹ Voir l'affaire SERAC devant la Commission ADHP, par.55- 58. Voir également les affaires suivantes Sudan Human Rights Organisation & Centre on Human Rights and Evictions c. Soudan (Communications 279/03-296/05); Centre for the Minority Rights Development (Kenya) and Minority Rights Group International on behalf of Endorois Welfare Council c. Kenya (Communication 276/2003).

⁷⁴² CIPARISSE G., GOISLARD C. et al., *Thésaurus multilingue du foncier*, Rome, FAO, 2^e éd., p. 39

⁷⁴³ Cf. Ibid. p.25

⁷⁴⁴ Cf. Ibid. p.25

aux dimensions territoriale et historique. Tandis que le concept de peuples autochtones fait aussi appel à des caractéristiques en lien avec les spécificités culturelles, politiques, juridiques et spirituelles desdits peuples. Ce que confirme la définition donnée des peuples autochtones par une commission d'expert de l'Organisation Internationale du Travail (OIT). Selon cette dernière « *ils descendent des populations qui habitaient le territoire ou la région géographique à laquelle le pays appartient, au moment de la conquête ou de la colonisation ou de l'établissement des actuelles frontières de l'État, quel que soit leur statut légal et qui conservent tous - ou quelques-uns d'entre eux- leurs propres institutions sociales, économiques, culturelles et politiques* ».

À y regarder de plus près, toutes ces caractéristiques sont susceptibles d'être remplies par un grand nombre des groupes ethniques autochtones ivoiriens sur la base du principe d'auto affirmation, mais la stratégie de non-reconnaissance par l'État des peuples autochtones constitue un obstacle majeur. Si cette stratégie, bâtie à partir de la méfiance du Président Felix Houphouët Boigny à l'égard des facteurs de division⁷⁴⁵, notamment ethnique, qu'il fallait contrer⁷⁴⁶, était pertinente pour la construction et le maintien de l'unité nationale au moment de l'indépendance, quelques années plus tard, elle est désormais rétrograde et inadaptée.

A ce niveau, les institutions internationales, juridictionnelles ou non juridictionnelles de protection des droits de l'homme jouent un rôle important. Alors que la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples ne définit pas les peuples autochtones, la Cour saisie de la question a été amenée à s'inspirer des éléments définitionnels du Groupe de travail de la Commission sur les populations et communautés autochtones qui recourent les aspects identifiés ici⁷⁴⁷.

En répondant à la question sur la nature de peuple autochtone des Ogieks, la Cour confirme que « *si la reconnaissance est nationale, les critères de reconnaissance sont à rechercher aussi dans le droit international* ». Cette attitude proactive de la Cour lui permet de sanctionner la latitude de l'État et de lui exiger l'exécution de ses obligations internationales en la matière. Dans la même affaire qui a opposé la Commission africaine des droits de l'homme au Kenya à propos des peuples Ogieks, la Commission a reproché à l'État kenyan, la violation des droits des trois générations consacrées dans la Charte, soit le droit à la vie, le droit à la non-discrimination- le droit de propriété et les droits culturels- la libre disposition des ressources naturelles et le droit au développement. Au nombre des actes de l'État ayant entraîné ces violations, la Commission inclut l'absence de reconnaissance légale en tant que tribu et le refus de leur octroyer des titres fonciers⁷⁴⁸.

⁷⁴⁵ Cette méfiance a aussi été à la base l'institution du Parti Unique

⁷⁴⁶ Cf. BABO A., « Conflits fonciers, ethnicité politique et guerre en Côte d'Ivoire », *Alternative Sud*, Vol. 17/2, 2010, Centre Tricontinental and Edition Syllepse, p. 97

⁷⁴⁷ Cour ADHP, 22 juin 2022, Commission africaine des droits de l'homme et des peuples c. République du Kenya, arrêt, Requête n° 006/2012.

⁷⁴⁸ Pour un commentaire de cette affaire jugée par la CADHP, voire SOMA/KABORE Valérie Edwige, « Commission africaine des droits de l'homme et des peuples c. République du Kenya, Requête n° 006/2012 » in DABIRE Sôg Mé Samson et SOMA Abdoulaye, Commentaires des grands arrêts de la Cour africaine des droits de l'homme et des peuples, Paris, L'Harmattan, 2022, 133-147,

En somme, cette affaire illustre combien la jouissance complète du droit de propriété est assujettie à la reconnaissance de la qualité de peuples autochtones. Parallèlement, comme cela a été relevé dans les développements précédents, la tension est également à considérer dans le rapprochement entre le droit de propriété et les droits des peuples autochtones, car la protection des droits des peuples autochtones, y compris leur droit de propriété, nécessitent que l'État prenne des mesures limitatives de l'exercice du droit de propriété des tiers.

2- Droit à un environnement sain

Reconnu par la constitution ivoirienne de 2016, en son article 27, le droit à un environnement sain fait partie de ce qu'il est donné de qualifier de droits de l'homme de la troisième génération⁷⁴⁹. L'idée d'un droit humain portant sur l'environnement s'est construite progressivement depuis une cinquantaine d'années⁷⁵⁰. Le rôle de la doctrine et des ONG a été déterminant en la matière. On peut lire à ce sujet la définition suivante telle que proposée par les Professeurs Molinier et Dubost : Le droit à un environnement sain accorde à toute personne de pouvoir vivre et évoluer dans un environnement écologiquement équilibré qui soit propice au développement économique, social, culturel, politique et juridique. Il est étroitement lié à la recherche d'un équilibre environnemental et la protection de la santé humaine⁷⁵¹.

Mais la consécration du concept d'environnement sain en tant que droit universel n'est intervenue que très récemment. **Cette validation s'est faite en deux étapes.**

La première étape a été réalisée à la faveur de la résolution A/HRC/RES/48/13 adoptée le 8 octobre 2021 par le conseil des droits de l'homme des Nations-Unies. Ce texte a reconnu le droit à un environnement propre, sain et durable comme un droit humain indispensable à l'exercice des autres droits⁷⁵². Mais compte tenu du nombre restreint de membres au sein de cet organe des Nations-Unies, l'effectivité de la proclamation de l'universalité de ce droit était contestée. Il a alors fallu une reconnaissance à une échelle plus large en vue du renforcement de ce caractère universel. Cela a conduit à la deuxième étape qui fut l'adoption, le 28 juillet 2022, de la résolution A/76/L.75 par l'Assemblée Générale des Nations-Unies à la suite d'un vote favorable de 161 États.

Au niveau régional africain, le double caractère de droit individuel et collectif de l'environnement apparaît clairement et s'applique aussi bien à l'individu qu'à tous les peuples. L'article 24 de la Charte africaine des droits de l'homme stipule que : « *tous les*

⁷⁴⁹ Cf. VASAK K., « Revisiter la troisième génération des droits de l'homme avant leur codification », in GROS ESPIELL H., *Amicorum Liber*, Bruylant, 1997, p. 1652

⁷⁵⁰ Le droit à l'environnement a été énoncé dans la déclaration de Stockholm et affirmée dans la déclaration de Rio avant de se disséminer dans différents traités régionaux et constitutions nationales.

⁷⁵¹ Cf. MOLINIER-DUBOST M., *Droit de l'environnement*, Paris, Dalloz, 2015, p. 58

⁷⁵² PERRUSO C., « l'affirmation d'un droit à un environnement propre sain et durable universel », La Revue des Droits de l'Homme, Actualité droits-libertés, novembre 2021, p.1
<https://journals.openedition.org/revdh/13063> consulté le 7 septembre 2023

peuples ont droit à un environnement satisfaisant et global, propice à leur développement ».

L'interprétation autorisée de la Charte africaine des droits de l'homme et des Peuples n'en fait pas seulement un droit collectif, car à partir des implications individuelles de ce droit, elle dégage un droit individuel à un environnement sain. Dans l'affaire des Peuples Ogoni, la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples a fait une lecture combinée des articles 16 (droit à la protection de la santé) et l'article 24 et en retient le droit à un environnement sain qu'il associe à un droit économique et social⁷⁵³.

Aussi, ce droit met-il à la charge des États l'obligation de ne pas apporter aux conditions naturelles de vie des modifications défavorables qui pourraient porter de lourdes atteintes à la santé et au bien-être⁷⁵⁴, et l'obligation de veiller à ce que les actions des acteurs publics et privés ne causent pas de dommages irréversibles sur le cadre de vie des populations. C'est pourquoi, dans son organisation interne, l'État doit prévoir non seulement des mécanismes de prévention de la violation du droit ainsi que des moyens d'information des citoyens, des moyens d'évaluation des risques ou des études d'impact environnemental et social. Il doit encore s'assurer que son organisation judiciaire permette la sanction des atteintes au droit, que cette atteinte résulte du fait direct ou indirect de l'État et/ou du fait des tiers, nationaux et étrangers. En effet, il est devenu constant dans la pratique juridictionnelle de considérer que le droit à un environnement sain implique pour l'État l'exécution non seulement d'obligations substantielles, mais également des obligations procédurales telles que la réalisation des enquêtes, la prévision des voies de recours⁷⁵⁵. Le Juge doit également veiller à sanctionner les atteintes portées à ce droit par l'administration et les personnes privées. Des cahiers des charges relatives aux garanties contre les atteintes au droit à un environnement sain doivent être imposés aux exploitations agro industrielles et minières.

De cette réflexion, plusieurs conclusions se dégagent. En premier lieu, on perçoit très clairement que le rapport que le droit de propriété foncière entretient avec le droit à un environnement sain est un rapport traversé de tensions dans la mesure où le titulaire du droit de propriété est tenu de subir les limitations de l'exercice du droit de propriété imposées par l'État qui imposent ces obligations en matière de protection.

En second lieu, dans le contexte socio-économique ivoirien marqué par le slogan du développement économique, les politiques de promotion des acteurs économiques locaux et celles d'attractivité des investisseurs étrangers peuvent être des moyens de violation du droit à un environnement sain si celles-ci n'intègrent pas les considérations relatives à celui-là.

⁷⁵³ Commission ADHP, Comm. N° 155/96, para. 51

⁷⁵⁴ VASAK K., *Op cit*, p. 1652

⁷⁵⁵ Cour EDH, 10 novembre 2004, Taşkın et autres c. Turquie, n° 46117/99, §114

Cela dit, la considération du droit à un environnement sain n'exclut pas les exigences liées à la protection du droit de propriété. Cependant, pour établir l'équilibre fragile entre des considérations qui ne sont pas toujours convergentes et compatibles, on peut observer, à juste titre, que la mise en œuvre des obligations découlant du droit à un environnement sain laisse une grande latitude aux États⁷⁵⁶.

Ainsi, dans le but de garantir un droit à la propriété foncière rurale effectif, L'État de Côte d'Ivoire doit s'assurer d'une part que les mesures législatives et/ou réglementaires prises pour réguler le domaine foncier rural, n'iront pas à l'encontre du droit reconnu aux acteurs ruraux à un environnement sain. Le processus de sécurisation tel qu'il est implémenté, de même que les opérations d'aménagement territorial.

Conclusion chapitre 2

De cette réflexion, nous pouvons retenir que dans le contexte socio-économique ivoirien, marqué par le slogan du développement économique, les politiques de promotion des acteurs économiques locaux et celles d'attractivité des investisseurs étrangers peuvent être des moyens de violation des droits fondamentaux, si celles-ci n'intègrent pas de manière déterminée et effective leurs exigences. Mais, parce que la condition *sine qua none* pour l'épanouissement des droits humains est la paix, il faut alors travailler à pacifier les relations portant sur le foncier rural. Il faudra pour cela, cibler en urgence les conflits résultant des tensions sur l'usage des terres entre exploitants agricoles, pastoraux et miniers, qui génèrent un fort potentiel de conflictualité. Cette stratégie doit s'accompagner d'une politique de consolidation et de renforcement de la paix axée sur la prise en compte des principes de gouvernance démocratique et de respect des droits humains.

Conclusion de la deuxième partie

La mise en perspective des mécanismes d'insécurité juridique à travers les données socio-politiques telles que les mouvements de population, les conflits d'usage entre les agriculteurs, les pastoraux les orpailleurs, et enfin les stratégies de l'accaparement des terres, invitent à l'interrogation suivante : En quoi le droit peut-il sécuriser en profondeur le pays via une législation sur la propriété foncière rurale qui soit acceptable et acceptée par l'ensemble de la population ?

Seule, selon nous, une démarche inclusive, respectueuse des droits fondamentaux et permettant une synthèse équilibrée entre droit coutumier et droit moderne pourra être le fondement d'une véritable pacification.

⁷⁵⁶ NIVARD Carole, Le droit à un environnement sain devant la Cour européenne des droits de l'Homme. *Revue juridique de l'environnement*, numéro spécial, 2020, p. 9-23 ; spec. p. 12-19.

Conclusion générale

Cette recherche que nous avons conduite sur le système de protection de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire souligne une situation d'insécurité porteuse de conflictualité qui n'est pas limitée à la Côte d'Ivoire ou au continent africain. Des agriculteurs français, comme Dominique Potier par ailleurs Député, constatent les mêmes enjeux pour la terre agricole. Ce dernier affirme dès lors que : « *IL faut donc repenser la terre, et plus précisément la propriété de la terre, dont la définition légale doit enfin être en accord avec sa réalité scientifique et politique : elle est la ressource vivante du vivant, ressource commune de l'humanité et milieu de vie et de développement de la biodiversité. Cette définition juridique de la propriété de la terre guidée par un idéal de justice foncière doit être rendue possible par la conception d'une nouvelle politique du foncier agricole. (...) L'inégal accès à la terre est avant tout un inégal accès aux produits de la terre. L'accaparement des surfaces productives entraînent la concentration des ressources économiques dans les mains de quelques-uns, au détriment des autres : les autres, ce sont les paysans privés de terre, mais aussi la relève agricole par les jeunes générations et, enfin, les générations futures qui se voient, elles, privées des bienfaits économiques, alimentaires et sanitaires d'un sol de qualité. En effet, la gestion court-termiste des sols propres à l'agriculture de firme s'illustre par des pratiques qui détériorent et appauvrissent les sols. Ce renouveau de la propriété foncière doit satisfaire les critères du « droit du sol » et du « droit au sol ».*⁷⁵⁷ »

Nous pouvons retenir en ce qui concerne la Côte d'Ivoire, que la stratégie de protection de la propriété foncière rurale est fondée sur un cadre juridique qui établit une démarche de sécurisation des droits fonciers ruraux. Celle-ci s'articule autour de la formalisation des droits détenus sur les terres, à travers la délivrance par l'administration de titres juridiques à la suite d'une procédure d'immatriculation ou de constatation des droits fonciers coutumiers. Cette stratégie -assez originale du fait des influences du contexte socio-politique de sa période d'élaboration- s'inspire du régime juridique exceptionnel qui était applicable aux terres durant la période coloniale. Alors que ce régime était un instrument de prédation entre les mains du colon pour faire main basse sur les terres des populations locales, on pouvait d'emblée s'étonner du choix de l'État ivoirien d'y recourir dans une intention totalement opposée : celle de protéger les droits fonciers des populations.

Le travail d'inventaire et de mise à plat de tout le système de sécurisation de la propriété foncière rurale que nous avons entrepris, nous a révélé des fragilités du système de sécurisation foncière rurale en matière de protection de la propriété foncière rurale et de préservation de la paix.

⁷⁵⁷ POTIER D., BLANC P., GRIMONPREZ B., *La terre en commun. Plaidoyer pour une justice foncière*, Paris, Fondation Jean Jaurès, 2019, p.

Sur le premier volet, les faiblesses de ce système fondé sur une approche de la propriété foncière rurale garantie par des titres de propriété formels sont aussi bien endogènes qu'exogènes. Les faiblesses endogènes concernent le processus d'obtention des titres qui porte en lui-même des causes de menaces pesant sur la propriété foncière rurale. Celui-ci a un coût non négligeable et des procédures complexes qui finissent par créer des exclusions de fait qui viennent s'ajouter aux exclusions consacrées par les textes. Sur les fragilités exogènes, la forte valeur marchande acquise par la terre rurale du fait de sa raréfaction constante provoque une inflation sur la valeur de ce bien. Cela conduit à une course acharnée pour l'acquisition des terres dont profitent le plus les investisseurs étrangers et les cadres nationaux au détriment des populations locales.

Sur le second volet, on peut évoquer l'absence, dans l'arsenal juridique de sécurisation foncière, de mécanismes de prévention et de résolution des conflits fonciers, alors que le foncier rural est parcouru par de nombreux types de conflits. Ces conflits, dont les plus récurrents mettent en opposition autochtones et migrants, agriculteurs et éleveurs, agriculteurs et exploitants miniers, acquéreurs de terres à grande échelle et petits paysans sans terres, mettent à mal la cohésion sociale dans les hameaux et entraînent des répercussions sur la paix nationale.

La levée des verrous de protection offerte par les droits coutumiers contre l'exposition à un libéralisme impitoyable, menace ainsi les droits de propriété de la grande majorité des paysans. Mais si d'une part, il est indéniable que le système coutumier présente l'avantage de mettre en valeur la notion communautaire du foncier rural. Laquelle fait sortir la terre des logiques spéculatives et financières, ou que les mécanismes traditionnels de résolution des litiges permettent de trouver des solutions de compromis qui aident à désamorcer les conflits. D'autre part, force est de constater que ce système coutumier porte en lui-même des tares très importantes au regard des standards des droits fondamentaux puisqu'il est parfaitement discriminatoire à l'égard des femmes, des jeunes et autres groupes marginalisés, et que les instances traditionnelles de résolution des litiges peuvent constituer des instruments de légitimation de ces discriminations.

Ainsi aucun des deux principaux systèmes de gouvernance de la propriété foncière rurale n'est capable de garantir à lui seul la justice foncière et la paix sociale. Dans le but de garantir un droit à la propriété foncière rurale effectif et équitable, l'État de Côte d'Ivoire doit s'assurer que les mesures législatives et/ou réglementaires prises pour réguler le domaine foncier rural, n'iront pas à l'encontre du droit à un égal accès à la terre reconnu aux acteurs ruraux. Le respect de ce droit permet de tendre vers plus de justice foncière, en tant que gage de paix⁷⁵⁸.

Comment aller vers plus d'équité dans l'accès à la terre ? La solution la plus adaptée devrait conduire à combiner les avancées portées par le droit moderne sans mettre à mal les bénéfices qu'offrent les droits coutumiers. Mais comment trouver les compromis

⁷⁵⁸ « Sans justice la paix est impossible » voir TUTU D., « Coup de Gueule. Desmond Tutu : honte aux présidents africains », *Courrier international*, publié le 11 mars 2009, <https://www.courrierinternational.com/article/2009/03/12/desmond-tutu-honte-aux-presidents-africains> consulté le 19 octobre 2023

raisonnables qui pourraient être acceptés par les populations ? Tel est le défi auquel la Côte d'Ivoire se trouve confrontée. Deux options se présentent : d'une part, il y a l'approche qui recommande d'inventer un nouveau corpus juridique de sécurisation plus adapté aux réalités socio-économiques et politiques des campagnes ivoiriennes, d'autre part, il s'agit de maintenir le système existant en y apportant des corrections substantielles pour réduire les inégalités et les risques de spoliation.

Compte tenu de la volonté exprimée par le Président Alassane Ouattara en 2011, « de mettre fin aux différends fonciers en renforçant l'application de la loi » et au regard des évolutions récentes opérées dans le cadre juridique régissant la propriété foncière rurale, on peut entrevoir une volonté de l'Etat ivoirien de s'inscrire dans le second cas de figure. Celui-ci a consisté à maintenir le socle de la loi de 1998 tout en la reformant avec des lois modificatives et des règlements. Ces réformes ont permis d'assouplir quelques mesures qui n'étaient pas favorables à un accès inclusif à la propriété foncière rurale. A titre illustratif, on peut relever les mesures de facilitation de l'immatriculation foncière rurale contenues dans le décret du 5 avril 2023 notamment la réduction des frais d'immatriculation⁷⁵⁹, et le concours de l'Etat aux détenteurs de certificats fonciers éligibles à la propriété pour réaliser l'immatriculation de leurs terres⁷⁶⁰. Ces rares évolutions normatives allant dans le sens d'une plus grande équité dans l'accès à la terre rurale, viennent s'ajouter à une pratique de financement par l'Etat et les bailleurs des opérations de sécurisation foncière. Elles contribuent à faire progresser la recherche d'une protection plus inclusive de la propriété foncière rurale. Mais, ces avancées sont encore très légères pour avoir un impact déterminant. Et la menace de voir l'Etat s'appropriier les terres par le truchement de la règle des terres sans maîtres qui se fait de plus en plus pressante tend à anéantir ces efforts. Comment pousser l'Etat à agir promptement ?

Nous partageons l'affirmation du Haut-commissariat des Nations Unies aux Droits de l'Homme selon laquelle « *la terre n'est pas une marchandise mais un élément essentiel pour la réalisation de nombreux droits de l'homme* ». La conséquence en est que : les politiques et législations foncières peuvent impacter positivement ou négativement la jouissance des droits humains, si elles protègent ou non les droits d'accès à la terre. Il faut donc que ces politiques et législations soient soumises à une obligation de respect du droit à la terre, ce qui ne peut advenir qu'à la condition de la consécration dans les instruments juridiques internationaux de protection des droits de l'homme d'un droit à la propriété foncière ou d'un droit humain à la terre⁷⁶¹.

⁷⁵⁹ Cf. Art. 11 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

⁷⁶⁰ Cf. Art. 43 al. 3 du décret n° 2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

⁷⁶¹ FIAN, « Droit humain à la terre », *FIAN*, Novembre 2017, p.6

BIBLIOGRAPHIE

❖ OUVRAGES GENERAUX

- ✓ DOUCHY-LOUDOT M., *Droit civil 1^{ère} année introduction personnes famille*, Paris, Dalloz, 8^e éd., 2015, p.
- ✓ FOULQUIER N., *Droit administratif des biens*, Paris, LexisNexis, 6^e éd., 2023, 1007 p.
- ✓ FORTEAU M., MIRON A., PELLET A., *Droit international public*, Paris, LGDJ, 9^e éd., 2022, 2047 p.
- ✓ GAUDEMET Y., *Droit administratif des biens*, Paris, LGDJ, 15^e éd. 2014, 691 p.
- ✓ GHESTIN J., BERGEL J-L., CIMAMONTI S., et al., *Traité de droit civil : les biens*, Paris, LGDJ, 3^e éd., 2019, 802 p.
- ✓ GRIMALDI C., *Droit des biens*, Paris, LGDJ, 2^e éd., 2019, 684 p.
- ✓ HUYGHE M., HEITZMANN S., PEREZ MAS I., et al., *Traité de l'expropriation des biens*, Antony, 13^e éd., 2021, 891 p.
- ✓ KOBO P., *Droit administratif des Biens*, les éditions ABC, 2012, 245 pages
- ✓ LARROUMET C., MALLET-BRICOUT B., *Traité de droit civil : Les biens, droits réels principaux*, Paris, Economica, 2019, 680 p.
- ✓ LE POURIET A-M., *Droit constitutionnel*, Paris, Economica, 6^e éd., 557 p.
- ✓ MALAURIE P., AYNES L., JULIENNE M., *Droit des biens*, Paris, LGDJ, 9^e éd., 2021, 448 p.
- ✓ MORAND-DEVILLER J., BOURDON P., POULET F., *droit administratif*, Paris, LGDJ, 17^e éd. 2021, 863p.

- ✓ MORAND-DEVILLER J., BOURDON P., POULET F., *droit administratif des biens*, Paris, LGDJ, 12^e éd. 2022, 883p.
- ✓ NENE BI S., *Histoire comparative des institutions méditerranéennes et negro africaine*, Abidjan, ABC, 2012, 301 p.
- ✓ SAY J-B, *Traité d'économie politique*, Paris, Institut Coppet, 2011, 393 p., www.institutcoppet.org
- ✓ TERRE F., SIMLER F., *Droit civil : les biens*, Paris, Dalloz, 9^e éd., 2017, 870 p.

❖ OUVRAGES SPECIALISES

- ✓ ADON G., *Introduction au droit de l'environnement en Afrique. Le cas de la Côte d'Ivoire*, Paris, l'Harmattan, 2009, 328 p.
- ✓ BELLIER I., *Peuples autochtones dans le monde, les enjeux de la reconnaissance*, Paris, l'Harmattan, 2013, 369 p.
- ✓ BENKAHLA A., MERLET M., LEVESQUE R. et al., *Structures agraires et accès des jeunes à la terre : gestion intrafamiliale du foncier et stratégies d'autonomisation des jeunes*, Paris, AFD, mai 2019, 147 p.
- ✓ BETTIO N., BIGOT G., BISMUTH R., et al., *Propriété publique*, Paris, Dalloz, 2020, 275 p.
- ✓ BURGORGUE-LARSEN L., *Les 3 cours régionales des droits de l'homme in context*, Paris, Pedone, 2^e éd., 2023, 598 p.
- ✓ CHAMARD-HEIM C., MELLERAY F., NOGUELLOU R., et al., *Les grandes décisions du droit administratif des biens*, Paris, Dalloz, 3^e éd., 2018, 1010 p.
- ✓ CHAUVEAU J-P., RICHARDS P., *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*, Paris, Revue historique, 2007, 69 p.
- ✓ COLIN J-P., LE MEUR P-Y et LEONARD E., *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*, Paris, Karthala, 2009, 540 p.

- ✓ DAGROU T., *Les juges et les problèmes de terre*, Abidjan, CNDJ, 2013, 302 p.
- ✓ DANOS F., *Propriété, possession et opposabilité*, Paris, Economica, 2007, 534 p.
- ✓ CHRISTIAN B., *Côte d'Ivoire, le désespoir de Kourouma*, Paris, Armand Colin, 3^e éd., 2011, 333 p.
- ✓ CHRISTIAN B., *Géopolitique de la Côte d'Ivoire*, Paris, Armand Colin, 2^e éd., 2008, 273 p.
- ✓ CIPARISSE G., GOISLARD C. et al., *Thésaurus multilingue du foncier*, Rome, FAO, 2^e éd., p.
- ✓ DAGROU T. et DJESSAN A., *Les non-ivoiriens et le code foncier rural de Côte d'Ivoire*, Abidjan, les éditions du CERAP, 2008, 113 p.
- ✓ DELVILLE P., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala, 1998, 746 P.
- ✓ DELVILLE P., *Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale, Eclairages sur les dynamiques d'innovation institutionnelle*, Paris, IRD, GRET, 2002, 17 p.
- ✓ DELVILLE P., et DURAND-LASSERVE A., *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du sud*, Paris, Comité technique « foncier et développement », 2009, 127 p.
- ✓ DEROCHE F., *Les peuples autochtones et leur relation originale à la terre*, Paris, l'Harmattan, 2008, 379 p.

- ✓ DRAN M., *Le contrôle juridictionnel et la garantie des libertés publiques*, Paris, Librairie Générale de Droit et de la Jurisprudence, 1968, 658 p.
- ✓ DUFLO E., BANERJEE A., *Repenser la pauvreté*, Paris, Le Seuil, 2012,
- ✓ GARRIER C., *Côte d'Ivoire et Zone OHADA : gestion immobilière et droit foncier urbain*, Paris, l'Harmattan, 2007, 288 p.
- ✓ GAHOUDIS B., *Migrations et gestion du foncier rural dans le concept de l'« ivoirité » en Côte-d'Ivoire*, Göttingen, Cuvillier Verlag, 2020, 308 p.
- ✓ GOESEL-LE BIHAN V., *Contentieux constitutionnel*, Paris, Ellipses, 2010, 286 p.
- ✓ GOLAY C., *Droit à l'alimentation et accès à la justice*, Bruxelles, Bruylant, 2011, 392 p.
- ✓ HARISSOU A., *La terre, un droit humain*, Paris, Dunod, 2011, 193 p.
- ✓ HENNEBEL L., TIGROUDJA H., *Traité de droit international des droits de l'homme*, Paris, Pedone, 2016, 1705 p.
- ✓ HEITZMANN-PATIN M., PADOVANI J., *La participation du citoyen à la confection de la loi*, Paris, Mare et Martin, 2021, 182p.
- ✓ IACONO G., *Voyage au cœur des propriétés publiques*, Paris, L'Harmattan, 2016, 178 p.
- ✓ KABBANJI L., *Politiques migratoires en Afrique de l'ouest Burkina Faso et Côte d'Ivoire*, Paris, Karthala, 2011, 224 p.
- ✓ KANATE A., *Radiographie du droit foncier en Côte d'Ivoire*, Paris, l'Harmattan, 2013, 220 p.

- ✓ KIPRE P., *Migrations en Afrique noire, la construction des identités nationales et la question des étrangers*, les éditions CERAP, Abidjan 2010, 160 pages
- ✓ KOFFI (K. L.), *l'insertion socioprofessionnelle des jeunes en Côte d'Ivoire, actes du colloque du 2 au 4 décembre 2008 à Abidjan*, les Editions du CERAP, Abidjan 2010, 320 pages
- ✓ KOUASSIGAN G-A, *L'homme et la terre*, Paris, O.R.S.T.O.M., 1966, 383 p.
- ✓ LE BRIS E., LE ROY E., et al., *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Orstom-Karthala, 1983, 430 p.
- ✓ LE ROY E., *La terre de l'autre : une anthropologie des régimes d'appropriation foncière*, Paris, LGDJ/Lextenso éditions, 2011, 347 p.
- ✓ LE ROY E., *Cahiers d'anthropologie du droit 2002 : retour au foncier*, Paris, Karthala, 2003, 327 p.
- ✓ LE ROY E., KARSENTY A. et BERTRAND A., *La sécurisation foncière en Afrique, pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, 1996, 430 p.
- ✓ LEMASURIER J., *Le droit de l'expropriation*, Paris, Economica, 2^e éd., 2001, 674 p.
- ✓ N'GUESSAN E., *Les crises en Côte d'Ivoire. Enjeux économiques, géopolitiques et sécuritaires*, Paris, L'Harmattan, 2019, 263 p.
- ✓ OLAWALE E., *La nature du droit coutumier*, Paris, Présence Africaine, 1961, 327 p.
- ✓ OTIS G., *Contributions à l'étude des systèmes juridiques autochtones et coutumiers*, Quebec, Presse Universitaire de Laval, 2018, 189 p.
- ✓ ÖZDEN M., *Le droit à la terre*, Genève, CETIM, 2014, 106 p.

- ✓ POTIER D., BLANC P., GRIMONPREZ B., *La terre en commun. Plaidoyer pour une justice foncière*, Paris, Fondation Jean Jaurès, 2019, p.
- ✓ ROUGET D., *Le guide de la protection internationale des droits de l'homme*, Paris, Editions la pensée sauvage, 2000, 381 p.
- ✓ ROULAND N., *L'anthropologie juridique*, Paris, PUF, 1995, 128p.
- ✓ SAÏD M., *Les Comores a qui la terre ? Sous les conflits de propriété, les réalités de la gestion en commun*, Paris, Karthala, 2016, 183 p.
- ✓ STRUILLLOU J-F., *Protection de la propriété privée immobilière et prérogatives de puissance publique*, Paris, L'Harmattan, 1996, 523 p.
- ✓ VIAL N., BAHA Y., et al., *Regards sur le foncier rural en Côte d'Ivoire*, Abidjan, les éditions du CERAP et NEI, 2003, 216 p.

❖ ARTICLES

- ✓ AKA A., « Analyse de la nouvelle loi de 1998 au regard de la réalité foncière et de la crise socio-politique en Côte d'Ivoire », *Cahiers d'anthropologie du droit*, 2001, pp. 115-133
- ✓ ANCEY V., « Les peuls transhumants du nord de la Côte d'Ivoire entre l'État et les paysans : la mobilité en réponse aux crises », in CONTAMIN B., MEMEL-FOTÊ H., *Le modèle ivoirien en questions : crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala;Orstom, p. 669-687
- ✓ ARMAND M., « Tissu urbain, tissu social : stratégies antagonistes d'occupation de l'espace urbain », *espace, population, sociétés*, 1988-2, L'urbanisation en Afrique, pp. 261-274

- ✓ ASSOUMAN B., « L'ivoirité comme intention d'unité », *Ethiopiques*, n°93, 2014,
http://ethiopiques.refer.sn/spip.php?page=imprimer-article&id_article=1928
- ✓ ATTANE A., « la notion d'ainesse sociale a-t-elle encore un sens dans les contextes contemporains ouest-africains ? l'exemple de la société burkinabé », in MOLMY W., SAJOUX M., *et al.*, *Vieillissement de la population dans les pays du Sud : famille, conditions de vie, solidarités publiques et privées ... : état des lieux et perspectives*. Paris : CEPED, pp. 49-55.
- ✓ BABO A., « Conflits fonciers, ethnicité politique et guerre en Côte d'Ivoire », *Alternative Sud*, Vol. 17/2, Centre Tricontinental and Edition Syllepse, 2010, pp. 95-118
- ✓ BABO A. et DROZ Y., « Conflits fonciers. De l'ethnie à la nation. Rapports interethniques et « ivoirité » dans le sud-ouest de la Côte d'Ivoire », *Cahiers d'études africaines*, n° 192, 2008/4, p. 741-764
- ✓ BAMBA L., KONAN K. et al., « Conflits agropastoraux en Côte d'Ivoire (cas de Bouna) », *Revue Internationale des Sciences de Gestion*, Volume 5, n°2, pp. 875-901
- ✓ BEAUCHEMIN C., « Les migrations et l'effritement du modèle ivoirien : chronique d'une guerre annoncée ? » *Critique internationale*, n° 28, juillet-septembre 2005, pp. 19-42
- ✓ BOA T., « Ivoirité, identité culturelle et intégration africaine : logique de dédramatisation d'un concept », *Synergies Afrique centrale et de l'ouest*, n°3, 2009, pp. 75-83,
<https://gerflint.fr/Base/Afriqueouest3/boa.pdf>

- ✓ BOBO S., « La sécurisation des droits fonciers par le titre au sein des familles dans le centre-ouest ivoirien ? le cas des familles autochtones de Bodiba dans la sous-préfecture d'Oumé » *Colloque international "les frontières et la question foncière"*, Montpellier, 2006, 27 p.
- ✓ BOONE C., « Régimes fonciers et structure politique : Modéliser les conflits liés à la terre », *les cahiers du pole foncier*, n°17, 2017, 26 p.
- ✓ BREDELOUP S., « La Côte d'Ivoire ou l'étrange destin de l'étranger », *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 19, n° 2, 2003, pp. 85-113
- ✓ BREDELOUP S., « Réinstallation à Ouagadougou des « rapatriés » burkinabè de Côte d'Ivoire », *Afrique contemporaine*, n° 217, 2006/1, pp. 185-201
- ✓ BREDELOUP S., KOURAOGO O., « Quand la « crise » ivoirienne stimule les trajectoires professionnelles des transporteurs burkinabè émigrés », *Revue Européenne des migrations internationales*, Vol. 23, n°3, 2007, p. 137
- ✓ BRONDEAU F., « Comment sécuriser l'accès au foncier pour assurer la sécurité alimentaire des populations africaines : éléments de réflexion », *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, Volume 14 Numéro 1, mai 2014, en ligne depuis le 20 mai 2014, consulté le 31 janvier 2023, URL : <https://journals.openedition.org/vertigo/14914?lang=en>
- ✓ BROU K., CHARBIT Y., « La politique migratoire de la Côte d'Ivoire », *Revue Européenne des Migrations Internationales*, Vol. 10, n° 3, 1994, pp. 33-59

- ✓ CAMBREZY L., MAGNON y., « La question foncière en milieu rural », *HAL*, avril 2013, 16 p., <https://halshs.archives-ouvertes.fr/ird-00814889/document>
- ✓ CHAUVEAU J-P., « Autochtonie nomade et Etat frontière. Conflit et post conflit en Côte d'Ivoire au prisme de la question agraire », *Researchgate*, Février 2018, 23 p.
https://www.researchgate.net/publication/322928074_Autochtonie_nomade_et_Etat_frontiere_Conflit_et_post_conflit_en_Cote_d'Ivoire_au_prisme_de_la_question_agraire_Draft
- ✓ CHAUVEAU J.-P., « Introduction thématique : Les jeunes ruraux à la croisée des chemins », *Afrique Contemporaine*, 2005, pp. 15-35.
- ✓ CHAUVEAU J-P., « La loi de 1998 sur le domaine rural dans l'histoire des politiques foncières en Côte d'Ivoire », in COLIN J-P., LE MEUR P-Y., LEONARD E., *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers*, Paris, Karthala, 2009, pp. 105-140
- ✓ CHAUVEAU J-P., « la réforme foncière en Côte d'Ivoire à la lumière de l'histoire des dispositifs de sécurisation des droits coutumiers », *Colloque international "les frontières et la question foncière"*, Montpellier, 2006, 31 p.
https://www.mpl.ird.fr/colloque_foncier/Communications/PDF/Chauveau.pdf
- ✓ CHAUVEAU J-P., « Question foncière, ethnicité, autochtonie et crise de la ruralité dans l'ouest forestier ivoirien ; promouvoir le marché ou stabiliser en priorité la reconnaissance des droits ? », *Séminaire du programme national de cohésion sociale*, Abidjan, Août 2015, 9 p.

- ✓ CHAUVEAU J-P., « Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire : les jeux silencieux d'un coup d'Etat », in *Politique Africaine*, n° 78, 2000/2, pp. 94-125
- ✓ CHAUVEAU J-P., « une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier », in *régulation foncière, politiques publiques et logique des acteurs*, document de travail de l'unité de recherche 095, n°6, 45 p.
- ✓ CHAUVEAU J-P., COLIN J-Ph., et. Al., « Côte d'Ivoire : le foncier au cœur des enjeux de reconstruction », *grain de sel* n° 57, janvier-mars 2012, pp. 28-30
- ✓ COFFI J-P., « accès de la femme rurale à la terre et le principe d'égalité », *Revue Juridique de Côte d'Ivoire*, n° 02, octobre 2017, pp. 102-106
- ✓ COLIN J-P., SORO M., et KOUAME G., « les dimensions intrafamiliales de l'accès des jeunes à la terre : éclairages depuis le Sud-Comoé (Côte d'Ivoire) », in BENKAHLA A., MERLET M., LEVESQUE R. et al., *Structures agraires et accès des jeunes à la terre : gestion intrafamiliale du foncier et stratégies d'autonomisation des jeunes*, Paris, AFD, mai 2019, pp. 69-84
- ✓ COLIN J-P. et TARROUTH G., « Les acquisitions de terres rurales par les « cadres » en Côte d'Ivoire : premiers enseignements », *Cahiers Agricultures*, vol.25, n°1, 2016, 15005, 6 p.,
https://www.researchgate.net/publication/298735963_Les_acquisitions_de_terres_rurales_par_les_cadres_en_Cote_d'Ivoire_premiers_enseignements
- ✓ COLIN J-P. et TARROUTH G., « Les élites urbaines comme nouveaux acteurs du marché foncier en Côte d'Ivoire », *Géographie*,

économie, société, vol.19, n°3, 2017, pp.331-355,

<https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2017-3-page-331.htm>

- ✓ COQUERY-VIDROVITCH C., « le régime foncier rural en Afrique noire », in *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Orstom-Karthala, 1983, pp. 65-84
- ✓ DABO M., « Les droits à la propriété foncière, ça compte ! », Rural 21, 2017, <https://www.rural21.com/francais/regardons-de-plus-pres/detail/article/les-droits-a-la-propriete-fonciere-ca-compte.html>
- ✓ DAGROU T., « la loi de 1998 sur le domaine foncier rural, un texte rétroactif ? », *Revue Juridique de Côte d'Ivoire*, n° 02, octobre 2017, pp. 22-26
- ✓ DELVILLE P., « Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'ouest francophone », *International Institute for environment and development, programme zone arides*, dossier n°86, juin 1999, 31 p.
- ✓ DELVILLE P., « sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissements pour un cadre conceptuel élargi », in *Revue des questions foncières*, FAO, n° 1, pp. 5-34 <http://www.fao.org/3/a-i1634t/i1634t01.pdf>
- ✓ EYBEN C., ACOLTY J., « La prescription extinctive en droit civil et commercial », in ACOLTY J., DEAHENE J., *et al.*, *La prescription*, Limal, Anthémis, 2011, pp. 9-114
- ✓ GBANFREIN P., « Gouvernance foncière en Côte d'Ivoire : quand les acteurs légaux alimentent les conflits fonciers dans le district d'Abidjan », *Revue sociétés et économies*, n°6, 2015, pp. 78-92

- ✓ GIANOL-GRAGG E., « Apports nouveaux et aspects pratiques de la question foncière africaine : étude comparée de l'approche civiliste et de celle du common law », *le Flamboyant*, Bulletin de liaison des membres du réseau arbres tropicaux, n°44, décembre 1997, pp. 28-30
- ✓ GOUALI A., « Tutorat et conflits fonciers ruraux dans l'ouest ivoirien : le cas de Fengolo dans la sous-préfecture de Duekoué », Rapport de recherche du CODESRIA, n°16, 2012, 46 p.
- ✓ HAERINGER P., « Structures foncières et création urbaine à Abidjan », in *Cahiers d'études africaines*, vol. 9, n°34, 1969, pp. 219-270
- ✓ IBO J., « Retraits de terres par les « jeunes » autochtones sur les anciens fronts pionniers de Côte d'Ivoire : expression d'une crise de transition intergénérationnelle » *Colloque international "les frontières et la question foncière"*, Montpellier, 2006, 21 p.
<https://www.alertefoncier.org/bibliotheque/retraits-de-terres-par-les-%C2%AB-jeunes-%C2%BB-autochtones-sur-les-anciens-fronts-pionniers-de>
- ✓ JAZRA-BANDARRA N., « spécificité du développement rural », *Economie rurale*, N° 225, 1995, pp. 33-36
- ✓ KONAN H., et AMALAMAN M., « Le code minier ivoirien à l'épreuve de l'orpaillage clandestin : le cas de Fodio, Pongbe et Zeviasso au nord de la Côte d'Ivoire », *Revue des sciences sociales « Kafoudal »*, n° 7, juin 2021, pp. 20-30
- ✓ KONAN H., KOFFI K. et KOFFI Y., « Les cacaoculteurs délocalisés du secteur minier de Bonikro à l'épreuve de l'insécurité alimentaire au sud de la Côte d'Ivoire », *Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement*, n° 2, 2016, pp 94-105

- ✓ KONE M., « Quelles lois pour résoudre les problèmes liés au foncier en Côte d'Ivoire ? », *Grain de sel*, n°36, septembre-novembre 2006, p.1
- ✓ KONE M. et CHAUVEAU J-P., « Décentralisation de la gestion foncière et "Petits Reçus" : Pluralisme des règles, pratiques locales et régulation politique dans le centre-ouest-ivoirien », *Bulletin de l'APAD*, n° 16, 1998 24 p.
- ✓ KOUAME G., « comment formaliser et sécuriser les droits sur les terres rurales en Côte d'Ivoire ? », *Revue Juridique de Côte d'Ivoire*, n° 02, octobre 2017, pp. 107-109
- ✓ KOUASSI S., OURA R. et KOUAME N., « Politiques publiques et conflictualités dans les aires protégées de Côte d'Ivoire : le conflit agriculteur-éleveur dans le parc national de la Marahoué », *Revue interdisciplinaire Résol-tropiques*, Vol. 1, n° 3, Novembre 2020, pp. 1-18
- ✓ LE ROY E., « caractère des droits fonciers coutumiers », *Encyclopédie juridique de l'Afrique*, 1982, pp. 39-47
- ✓ LEY A., « la logique foncière de l'Etat depuis la colonisation : l'expérience ivoirienne », in LE BRIS E., LE ROY E *Enjeux fonciers en Afrique noir*, Karthala, pp. 135-141,
http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/doc34-07/02601.pdf
- ✓ MAGNANT J-P., « Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine », *Droit et cultures*, 48, 2004, pp. 167-192
- ✓ MONTAZ L., « Jeunesse et autochtonie en zone forestière ivoirienne : le retour à la terre des jeunes Bété dans la région de Gagnoa » les cahiers du pole foncier, n°9, 2015, 44 p.
- ✓ PERRIER-CORNET P., AZNAR O. et JEANNEAUX P., « espaces ruraux et développement durable » in ZUINDEAU B.,

Développement durable et territoire, Villeneuve d'Asq, Presse universitaire du Septentrion, 2010, pp. 191-200

- ✓ PETERSON G., « Exploiter la valeur du foncier pour financer les infrastructures urbaines », in *Gridlines*, Note n° 40, Août 2008, 4 p., https://library.pppknowledge.org/attached_files/translations/11/original/Gridlines-40-French.pdf?1432077550
- ✓ REDOR-FICHOT M-J., « L'indivisibilité des droits de l'homme », *Cahiers de la Recherche sur les Droits Fondamentaux*, n°7, 2009, pp. 75-86
- ✓ ROTA M., « Le droit à la propriété collective dans la jurisprudence de la Cour interaméricaine des droits de l'homme », *Cahiers de recherche sur les droits fondamentaux*, 20/2022, pp. 75-82
- ✓ SADIA C., « les crises ivoiriennes entre changement climatique, code foncier et ivoirité, revue perspectives et sociétés », *Revue perspectives et sociétés*, volume 3, n° 1, mars 2012, pp. 136-161
- ✓ SCHWARTZ A., « Le conflit foncier entre Krou et Burkinabè à la lumière de l'institution Krouman », *Afrique contemporaine*, n° 193, 2000, pp. 55-66
- ✓ TESTART A., « Propriété et non-propriété de la terre. L'illusion de la propriété collective archaïque (1^{re} partie) », *Etudes rurales* 2003/1, pp. 209-242
- ✓ THERIAULT S., OTIS G., « le droit et la sécurité alimentaire », *les cahiers de droit*, vol. 44, n° 4, 2003, pp. 573-596
- ✓ TRAORE M., « conflits agriculteurs-éleveurs : quelles solutions durables pour une cohabitation paisible », in PASRES, *Conflits agriculteurs-éleveurs : quelles solutions durables pour une cohabitation paisible*, Abidjan, Bi-PASRES, n° 010, mars 2016, 8 p.

- ✓ TOURE A., « la jeunesse face à l'urbanisation accélérée en Côte d'Ivoire » *cahier ORSTOM*, vol. XXI, n° 2-3, 1985, pp. 275-293
- ✓ VASAK K., « Revisiter la troisième génération des droits de l'homme avant leur codification », in GROS ESPIELL H. *Amicorum Liber*, Bruylant, 1997, 2814 p.
- ✓ ZALO D., « Présentation de l'avancement actuel de la mise en œuvre de la loi ivoirienne relative au domaine foncier rural », 2006, 18 p, https://www.mpl.ird.fr/colloque_foncier/Communications/PDF/Zalo.pdf
- ✓ ZEHOURI B., « de l'informel, sortez couverts ! : Application à la réforme portant création de l'arrêté de concession définitive » news.abidjan.net/h/501650.html
- ✓ ZOUZOUA J., « vente illicite de terres et de plantations : le phénomène prend de l'ampleur » *Abidjan.net*, publié le 30 septembre 2016, <https://news.abidjan.net/articles/601257/vente-illicite-de-terres-et-de-plantations-le-phenomene-prend-de-lampleur>

❖ THESES ET MEMOIRES

- ✓ AKA A., *Nouvelles approches du droit foncier et de l'organisation territoriale ivoirienne dans une perspective de sortie de crise*, Thèse de doctorat, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2005, 472 p.
- ✓ AKIAPO K., *Le régime de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire*, Thèse de Doctorat, Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan, 2013, 380 p.

- ✓ BONI S., *Le droit de propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire de 1893 à nos jours*, Thèse de Doctorat, Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan, 2015, 314 p.
- ✓ COUDERT S., *La mise à disposition d'une chose*, Thèse de Doctorat, Université de Montpellier, 2018, 369 p
- ✓ DOSSO N., *Délimitation des terroirs villageois et conflits intercommunautaires dans la sous-préfecture de Niofoin (Côte d'Ivoire)*, Mémoire de Master, Université de Liège, 2021, 67 p.
- ✓ FIAN A., *Le droit foncier de l'Etat ivoirien*, Thèse de doctorat, Université de Paris1-Panthéon- Sorbonne, 1991, 720 p.
- ✓ KOBO P-C., *Droit et ville en Afrique noire : Essai sur le droit de l'urbanisme en Côte d'Ivoire*, Thèse de Doctorat, Université de Nice, 1984, 446 p.
- ✓ KOUAME A., *Clientélisme, aménagement urbain et décentralisation en Côte d'Ivoire*, Thèse de PhilosophaeDoctor (Ph.D.), Université de Montréal, 1996, 375 p.
- ✓ MAMBO P., *Droit et ville en Afrique noire francophone : étude de la décentralisation des compétences d'urbanisme dans la république ivoirienne*, Thèse de doctorat, Université de Nantes et Université d'Abidjan, 2008, 502 p.
- ✓ MASSON F., *La propriété commune*, Thèse de Doctorat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2016, 667 p.
- ✓ NENE BI B., *La terre et les institutions traditionnelles africaines : le cas des Gouros de Côte d'Ivoire*, Thèse de Doctorat, Université de Cocody, 2005, vol.1 et 2, 730 p.
- ✓ N'GUESSAN K., *Le droit de la forêt en Côte d'Ivoire*, Thèse de Doctorat, Université de Paris I- Panthéon- Sorbonne, 1982,

- ✓ TCHAPMEGNI R., *Le contentieux de la propriété foncière au Cameroun*, Thèse de Doctorat, Université de Nantes, 2008, 531 p.
- ✓ TARROUTH G., *Les acquisitions de terres rurales par les cadres en Côte d'Ivoire : Enchassement social, conflits, sécurisation*, Thèse de Doctorat, Université Félix Houphouët Boigny, 2016, 334 p.

❖ RAPPORTS ET ETUDES

- ✓ ADJAMI M., L'apatridie et la nationalité en Côte d'Ivoire, UNHCR, décembre 2016, <https://data2.unhcr.org/en/documents/download/53436>
- ✓ ASMU, Rapport final projet « foncier Urbain 1 », 2014, 82 p.
- ✓ ASMU, Rapport final projet « foncier Urbain 2 », 2015, 138 p.
- ✓ Audace Institut Afrique, « rapport comment réinventer le système foncier rural en Côte d'Ivoire », février 2016, 77 p.
- ✓ COLIN J-P., « Etude sur la location et la vente des terres rurales en Côte d'Ivoire », Rapport 1. Diagnostic des pratiques, *Lettre de marché* n°2008/150722, septembre 2008, 143 p.
- ✓ COLIN J-P., KAKOU A., « Etude sur la location et la vente des terres rurales en Côte d'Ivoire », Rapport de la mission 2, *Lettre de marché* n°2008/150722, Mars 2009, 138 p
- ✓ Etude réalisée par INADES-formation, « les entraves à la mise en œuvre de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural en Côte d'Ivoire : Analyses et réflexions prospectives », 2015, 49 p.
- ✓ Etude menée par le Conseil Norvégien pour les réfugiés et l'observatoire des situations de déplacement interne : « A qui sont ces terres ? Conflits fonciers et déplacement des populations dans l'ouest forestier de la Côte d'Ivoire », octobre 2009,

<http://www.internal-displacement.org/assets/publications/2009/200911-af-cdi-whos-land-is-this-country-fr.pdf>

- ✓ FAO, « Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers, applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale », 2012, 49 p.
- ✓ FERN, « Vers une remise à plat ? Bilan critique du droit foncier rural et forestier en Côte d'Ivoire », Mai 2015, 84 p.
- ✓ KOUAME G, KOFFI E., VARLET F., et al, « Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire », *World Bank Group*, Mars 2016, 186 p.
- ✓ MERLET M., « Cahier de propositions. Politiques foncières et réformes agraires. », *Réseaux APM-IRAM*, Octobre 2002, 130 p.
- ✓ Ministère de l'Agriculture, « Etude relative à l'implication de la définition du domaine foncier rural sur les autres domaines fonciers et au statut de l'arbre », Août 2009, 57 p.
- ✓ Ministère de l'agriculture et du développement rural, « Déclaration de politique foncière rurale de la Côte d'Ivoire », Janvier 2017, 27 p.
- ✓ DE SCHUTTER O., « Le droit à l'alimentation », Rapport du rapporteur spécial sur le droit à l'alimentation présenté à la 65^e assemblée générale des Nations-Unies A/65/281, 2010, 27 p.
- ✓ World Bank Group, « Sécuriser les droits fonciers ruraux de manière plus simple et moins chère ? », Mai 2015, 73 p.
- ✓ World Bank Group « Rapport sur la mise en œuvre du Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière (CAGF) en Côte d'Ivoire », Janvier 2016, 183 p.

❖ LOIS ET REGLEMENTS

1. Avant l'indépendance

- ✓ Décret n° 30 du 26 novembre 1930 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique Occidentale Française, promulgué par arrêté 2980 AP du 19 décembre 1930, modifié par les décrets du 16 juin 1931, du 20 décembre 1933 et du 9 février 1949

2. Textes depuis l'indépendance

• Textes à portée générale

- ✓ Loi n°60-356 du 3 novembre 1960 portant constitution de la république de Côte d'Ivoire
- ✓ Loi n° 61-415 Du 14 décembre 1961 portant code de la nationalité ivoirienne modifiée par la loi n° 72-852 Du 21 décembre 1972 et la loi n° 2004-662 du 17 décembre 2004
- ✓ Loi n°70-487 du 3 août 1970 instituant l'ordre des géomètres-experts en réglementant le titre et la profession
- ✓ Loi n° 72-852 du 21 décembre 1972 portant modification du code la nationalité
- ✓ Loi n° 2016-886 du 8 novembre 2016 portant Constitution de la République de Côte d'Ivoire
- ✓ Loi n° 2018-897 du 30 novembre 2018 portant statut du notariat
- ✓ La loi n° 2018-974 du 27 décembre 2018 portant statut des commissaires de justice
- ✓ Loi n° 2019-573 du 26 juin 2019 relative aux successions

• Textes spécifiques à la PFR et à l'environnement

- ✓ Loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural
- ✓ Loi n° 98-755 du 23 décembre 1998 portant code de l'eau
- ✓ Loi n°2004-412 du 14 août 2004 portant amendement de l'article 26 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural.

- ✓ Loi n° 2013-655 du 13 septembre 2013 relative au délai accordé pour la constatation des droits coutumiers sur les terres du domaines coutumier et portant modification de l'article 6 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier
- ✓ Loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant code minier
- ✓ Loi n°2014-139 du 24 mars 2014 portant code du tourisme
- ✓ Loi n° 2016-413 du 15 juin 2016 relative à la transhumance et aux déplacements de bétail.
- ✓ Loi n° 2019-675 du 23 juillet 2019 portant code forestier
- ✓ Loi n° 2019-868 du 14 octobre 2019 modifiant la loi n° 98- 750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, telle que modifiée par les lois n° 2004-412 du 14 août 2004 et n° 2013-655 du 13 septembre 2013.
- ✓ Loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain
- ✓ **ORDONNANCES ET LOIS**
- ✓ Ordonnance n°2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains

➤ **DECRETS**

- ✓ Décret du 29 septembre 1928, portant réglementation du domaine d'utilité publique et des servitudes publiques (modifié par décrets du 7 septembre 1935 et du 3 juin 1952).
- ✓ Décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale française et en Afrique équatoriale française
- ✓ Décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières

- ✓ Décret n°71-340 du 12 juillet 1971 réglementant la mise en valeur des terrains urbains détenus en pleine propriété
- ✓ Décret n°92-398 du 1er juillet 1992 portant réglementation du permis de construire
- ✓ Décret 96-884 du 25 octobre 1996 réglementant la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général.
- ✓ Décret n° 99-593 du 13 octobre 1999 Portant organisation et attributions des Comités de Gestion Foncière Rurale
- ✓ Décret n° 99-594 du 13 octobre 1999 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998
- ✓ Décret n° 99-595 du 13 octobre 1999 fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires de terres du domaine foncier rural
- ✓ Décret N°2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général
- ✓ Décret n° 2013-482 du 2 juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains
- ✓ Décret n°2014-25 du 22 janvier 2014 modifiant le décret n°2013-224 du 22 mars 2013.
- ✓ Décret n°2015-22 du 14 janvier 2015 relatif aux procédures et conditions d'occupation des terrains à usage industriel
- ✓ Décret n°2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général, modifié en ses articles 7,8 et 11 par le décret 2014-25 du 22 janvier 2014.
- ✓ Décret n° 2016-590 du 3 août 2016 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence Foncière Rurale, dénommée AFOR
- ✓ Décret n° 2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

- ✓ Décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale
- ✓ Décret n° 2019-265 du 27 mars 2019 fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires de terres du domaine foncier rural
- ✓ Décret n° 2019-266 du 27 mars 2019 fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998
- ✓ Décret n°2022-301 du 4 mai 2022 portant attributions des membres du gouvernement
- ✓ Décret n° 2023-238 du 05 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural
- ✓ Décret n°2023-59 du 1er février 2023 fixant les modalités de mise en œuvre des tandems
- ✓ Décret n° 2023-378 du 03 mai 2023 définissant la procédure de constatation des terres sans maître du domaine foncier rural

❖ **Arrêtés et Circulaires**

- ✓ Arrêté n° 147 MINAGRA du 09 décembre 1999 portant modèle officiel du formulaire de demande d'enquête en vue de l'établissement du certificat foncier et précisant la compétence des sous-préfets
- ✓ Arrêté n° 002 MINAGRA du 08 février 2000 portant modèles officiels du Certificat Foncier individuel et du certificat foncier collectif
- ✓ Arrêté n° 085 du 15 juin 2000 fixant les modalités de réalisation et de présentation des plans des biens fonciers du domaine foncier rural

- ✓ Arrêté n° 11 MINAGRA du 06 septembre 2000 définissant le procès-verbal de recensement des droits coutumiers et les documents annexés
- ✓ Arrêté n° 112 MINAGRA du 6 septembre 2000 définissant le formulaire de constat d'existence continue et paisible de droits coutumiers sur un bien du domaine foncier rural
- ✓ Arrêté n° 139 MINAGRA du 06 septembre 2000 définissant les formulaires de requête d'immatriculation d'un bien foncier rural objet d'un certificat foncier
- ✓ Arrêté n° 140 MINAGRA du 06 septembre 2000 définissant le formulaire de demande de bail emphytéotique sur un bien foncier rural objet d'un certificat foncier
- ✓ Arrêté n° 030 MINAGRA du 15 mai 2001 définissant le formulaire d'approbation et de validation des enquêtes foncières rurales officielles
- ✓ Arrêté n° 041 MEMID / MINAGRA du 17 juin 2001 relatif à la constitution et au fonctionnement des comités de gestion foncière rurale
- ✓ Arrêté n° 032 MINAGRA / MEF du 04 juillet 2002 instituant un barème de rémunération des opérations de délimitation des biens fonciers du domaine foncier rural et fixant les modalités de son établissement
- ✓ Arrêté n° 55 du 11 juillet 2003 portant réorganisation de la Commission Foncière Rurale
- ✓ Arrêté n° 212 du 22 juin 2005 soumettant les commissaire-enquêteurs à l'obligation de prêter serment

- ✓ Arrêté n°744/MINADER/CAB du 05 novembre 2019 portant modèles officiels des formulaires relatifs à la réalisation des opérations de sécurisation foncière rurale
- ✓ Circulaire MINAGRA n°661 du 04 mars 1999 rappelant à MM. les Préfets qu'aucune concession de terres ne peut désormais être accordée dans le domaine foncier rural.
- ✓ Circulaire MINAGRA/MEMID n°2517 du 19 août 1999 suspendant les autorisations d'occuper le domaine foncier rural.
- ✓ Circulaire MINAGRA n°349 du 23 février 2001 relative au modèle de constat de mise en valeur.
- ✓ Circulaire MINAGRA/MEMID n°910 relative à la publication au JORCI des certificats fonciers.
- ✓ Circulaire MINAGRA/MEMID n°1140 du 06 juin 2001 relative à certaines modalités de la procédure de certification foncière.
- ✓ Circulaire MINAGRA n°1195 du 08 juin 2001 à MM. les Sous-préfets relative au modèle d'arrêté de création d'un CVGFR.
- ✓ Circulaire n° 2911 du 19 novembre 2004 interdisant la délivrance de titres d'occupation sur les terres rurales.
- ✓ Circulaire n° 489 du 30 novembre 2005 interdisant la délivrance de titres d'occupation provisoire sur les terres rurales.

❖ **DECISIONS DE JUSTICE DE LA COUR SUPREME**

- ✓ Chambre Administrative de la Cour Suprême, n° 17 du 23 janvier 2019, N'guessan Krowa contre Ministre de de l'Agriculture et du développement rural
- ✓ Chambre Administrative de la Cour Suprême, n°100 du 18 avril 2018, Anoh Kouamé contre Préfet d'Adiaké

- ✓ Chambre Administrative de la Cour Suprême, n°75 du 24 avril 2016, Dako Origou Fernandd et Dako Ohoupa Richard contre Directeur Départemental de l'Agriculture de Gagnoa
- ✓ Chambre Administrative de la Cour Suprême, n°77 du 21 mai 2014, Félix Dadié contre préfet d'Agboville
- ✓ Chambre Administrative de la Cour Suprême, n°20 du 27 février 2013, Didja Denis et autres contre préfet d'Agboville
- ✓ Cour Suprême, Chambre judiciaire, 125/13 du 7 mars 2013, Somian Messou contre Aman louis et autres
- ✓ Cour Suprême, Chambre judiciaire, n°255/12 du 12 juillet 2012, Madame Nemlin Houandé Henriette, épouse Diahi contre Oyou Tougbaté
- ✓ Cour Suprême, Chambre Judicaire, n° 251/2010 du 1^{er} avril 2010, Kouassi Aetey et et Deki Moise contre Bitty N'guessan Blaise Petey

❖ **DECISIONS DE JUSTICE DES AUTRES JURIDICTIONS**

- ✓ Cour d'Appel d'Abidjan, n°555 du 3 mai 2019, Ahoua Akaffou Valery contre Alain Seka et Seka Hugues
- ✓ Cour d'Appel d'Abidjan, n° 495/19 du 26 juillet 2019, Owel Lasme Clément et autres contre Lasme Meless Pierre
- ✓ Tribunal de Daloa, n° 157/216 du 22 juillet 2016, Toh Bi Toalo Léonce contre Sami Bi Goré Gabriel et autres
- ✓ Cour d'appel de Daloa, n° 146/12, du 18 avril 2012, Gnepa Guy Patrice et autres contre Youhoukehi Denis et autres
- ✓ Cour d'appel de Daloa, n°138/12 du 18 avril 2012, Dame Kazango Egnamboe contre Batou Assiehoussou
- ✓ Cour d'appel de Daloa, n°181/12 30 mai 2012 Gore Bli Roméo contre Zou Bi Golai
- ✓ Cour d'appel de Daloa, n° 36/12 du 25 janvier 2012, Loueba Otté Michel contre Bonkounbou Kouilga dit Yacouba contre N'Goran Victorien
- ✓ Cour d'appel d'Abidjan, 4^e chambre civile, n°941/12 du 17 juillet 2012, Aman Louis et autres contre Somian Messou,

- ✓ Cour d'appel de Daloa, n°178/2011, du 27 juillet 2011 Voukrou Salomen et Grehoua Fulgence contre Mamadou Cissé
- ✓ Cour d'Appel de Daloa, n° 125/2011 du 13 janvier 2011, Dame Nemlin Hélène contre Kouadio Kouakou et autres

❖ **WEBOGRAPHIE**

- ✓ <http://audace-afrique.org/>
- ✓ <http://www.afd.fr/home/>
- ✓ <https://afor.ci/>
- ✓ <http://www.agriculture.gouv.ci/>
- ✓ <https://books.google.fr/>
- ✓ <http://www.cairn.info/>
- ✓ <http://www.foncier-developpement.fr/>
- ✓ <http://www.foncierural.ci/>
- ✓ <https://www.ins.ci/>
- ✓ <https://www.iom.int/fr/>
- ✓ www.halshs.archives-ouvertes.fr/
- ✓ <http://www.internal-displacement.org/>
- ✓ <http://www.ministere-construction.ci/>
- ✓ <http://www.persee.fr/>
- ✓ www.pole-foncier.fr/
- ✓ <http://www.tourisme.gouv.ci/>

- ✓ www.fonncierural.ci/
- ✓ <https://www.lexterra.ci/>
- ✓ <https://landportal.org/>
- ✓ <http://africansecuritynetwork.org/>
- ✓ <https://www.amnesty.org/fr/>
- ✓ [http://bastiat.org/fr/propriete et loi.html](http://bastiat.org/fr/propriete_et_loi.html)
- ✓ <https://ecowas.int/>
- ✓ <http://ethiopiennes.refer.sn/>
- ✓ <https://Étatdedroitafrique.org/>
- ✓ <https://www.fidh.orr/>
- ✓
- ✓ <https://www.geometre-expert.ci/>
- ✓ <https://gerflint.fr/Base/Afriqueouest3/boa.pdf>
- ✓ <http://horizon.documentation.ird.fr/>
- ✓ <https://www.icj-cij.org/>
- ✓ <https://www.irenees.net/>
- ✓ <https://journals.openedition.org/>
- ✓ <https://www.jeuneafrique.com/>
- ✓ <https://www.legitimus.ca/static/uploaded/Files/Documents/Rapports/Rapports2/Le-pluralisme-juridique-en-matiere-fonciere-en-Afrique-de-l'Ouest---le-cas-de-la-Cote-d'Ivoire.pdf> consulté le 11 janvier 2019
- ✓ <https://www.lemonde.fr/afrique/>
- ✓ <https://www.ohchr.org/fr/>
- ✓ <https://www.rfi.fr/>
- ✓ <https://www.researchgate.net/>
- ✓ <https://www.rural21.com/francais/index.html>

ANNEXES

ANNEXE I : LA LEGISLATION SUR LE FONCIER RURAL

Loi N° 98 –750 du 23 Décembre 1998 relative au domaine foncier rural

CHAPITRE I DEFINITION ET COMPOSITION DU DOMAINE FONCIER RURAL

Section I : Définition

Article Premier 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.

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.

Section II : Composition

Article 2 Le Domaine Foncier Rural est à la fois :

1. hors du domaine public
2. hors des périmètres urbains
3. hors des zones d'aménagement différé officiellement constituées
4. hors du domaine forestier classé.

Le Domaine Foncier Rural est composé :

à titre permanent : x des

terres propriété de l'État

x des terres propriété des collectivités publiques et des particuliers x
des terres sans maître

à titre transitoire :

x des terres du domaine coutumier

x des terres du domaine concédé par l'État à des collectivités publiques et à des particuliers

Article 3 Le Domaine Foncier Rural coutumier est constitué par l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent : x des droits coutumiers conformes aux traditions x des droits coutumiers cédés à des tiers

CHAPITRE II PROPRIETE, CONCESSION ET TRANSMISSION DU DOMAINE FONCIER RURAL

Section I : La propriété du Domaine Foncier Rural

Article 4 La propriété d'une terre du Domaine 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.

Article 5 La propriété d'une terre du Domaine Foncier Rural se transmet par achat, succession, donation entre vifs ou testamentaire ou par l'effet d'une obligation.

Article 6 Les terres qui n'ont pas de maître appartiennent à l'État et sont gérées suivant les dispositions de l'article 21 ci-après. Ces terres sont immatriculées, aux frais du locataire ou de l'acheteur.

Outre les terres objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans non réclamées, sont considérées comme sans maître.

- les terres du domaine coutumier sur lesquelles des droits coutumiers exercés de façon paisible et continue n'ont pas été constatés dix ans après la publication de la présente loi
- les terres concédées sur lesquelles les droits du concessionnaire n'ont pu être consolidés trois ans après le délai imparti pour réaliser la mise en valeur imposée par l'acte de concession

Le défaut de maître est constaté par un acte administratif.

Article 7 Les droits coutumiers sont constatés au terme d'une enquête officielle réalisée par les autorités administratives ou leurs délégués et les conseils des villages concernés, soit en exécution d'un programme d'intervention, soit à la demande des personnes intéressées.

Un décret pris en Conseil des Ministres détermine les modalités de l'enquête.

Article 8 Le constat d'existence continue et paisible de droits coutumiers donne lieu à la délivrance par l'autorité administrative d'un Certificat Foncier collectif ou individuel permettant d'ouvrir la procédure d'immatriculation aux clauses et conditions fixées par décret.

Article 9 Les Certificats Fonciers collectifs sont établis au nom d'entités publiques ou privées dotées de la personnalité morale ou de groupements informels d'ayants-droit dûment identifiés.

Article 10 Les groupements prévus ci-dessus sont représentés par un gestionnaire désigné par les membres et dont l'identité est mentionnée par le Certificat Foncier.

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

L'obtention d'un Certificat Foncier confère au groupement la capacité juridique d'exercer justice et d'entreprendre tous les actes de gestion foncière dès lors que le Certificat est publié au Journal Officiel de la République.

Section II : La Concession du Domaine Foncier I Rural

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

Article 12 Tout concessionnaire d'une terre non immatriculée doit en requérir l'immatriculation à ses frais.

La requête d'immatriculation est publiée au Journal Officiel de la République. Elle est affichée à la préfecture, à la sous-préfecture, au village, à la communauté rurale, à la région, à la commune et à la chambre d'agriculture, concernée où les contestations sont reçues pendant un délai de trois mois.

A défaut de contestation et après finalisation des opérations cadastrales, il est procédé à l'immatriculation de la terre qui se trouve ainsi purgée de tout droit d'usage.

En cas de contestation, celles-ci sont instruites par l'autorité compétente suivant les procédures définies par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 13 Sauf à l'autorité administrative en charge de la gestion du Domaine Foncier Rural d'en décider autrement, l'immatriculation prévue à l'article 12 ci-dessus est faite au nom de l'État.

Les terres ainsi nouvellement immatriculées au nom de l'État sont louées ou vendues à l'ancien concessionnaire ainsi qu'il est dit à l'article 21 ci-après.

Article 14 Tout concessionnaire d'une terre immatriculée doit solliciter de l'Administration l'application à son profit de l'article 21 ci-après.

Section III : La cession et la transmission du Domaine Foncier Rural

Article 15 Tout contrat de location d'une terre immatriculée au nom de l'État se transfère par l'Administration sur demande expresse du cédant et sans que ce transfert puisse constituer une violation des droits des tiers.

Les concessions provisoires ne peuvent être transférées.

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

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

Article 17 Le Certificat Foncier peut être cédé, en tout ou en partie, par acte authentifié par l'autorité administrative, à un tiers ou, lorsqu'il est collectif, à un membre de la collectivité ou du groupement dans les limites de l'article 1 ci-dessus.

CHAPITRE III MISE EN VALEUR ET GESTION DU DOMAINE FONCIER RURAL

Section I : Mise en valeur du Domaine Foncier Rural

Article 18 La mise en valeur d'une terre du Domaine Foncier Rural résulte de la réalisation soit d'une opération de développement agricole soit de toute autre opération réalisée en préservant l'environnement et conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

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

- l'élevage des animaux domestiques ou sauvages
- le maintien, l'enrichissement ou la constitution de forêts, l'aquaculture ○ les infrastructures et aménagements à vocation agricole ○ les jardins botaniques et zoologiques
- les établissements de stockage, de transformation et de commercialisation des produits agricoles.

Article 19 L'autorité administrative, pour faciliter la réalisation des programmes de développement ou d'intérêt général peut, nonobstant le droit de propriété des collectivités et des personnes physiques, interdire certaines activités constituant des nuisances auxdits programmes ou à l'environnement.

Article 20 Les propriétaires de terres du Domaine Foncier Rural autres que l'État ont l'obligation de les mettre en valeur conformément à l'article 18 ci-dessus. Ils peuvent y être contraints par l'Autorité dans les conditions déterminées par décret pris en Conseil des Ministres.

Section II : Gestion du Domaine Foncier Rural de l'État

Article 21 Aux conditions générales de la présente loi et des autres textes en vigueur et à celles qui seront fixées par décret, l'Administration gère librement les terres du Domaine Foncier Rural immatriculées au nom de l'État.

Article 22 Les actes de gestion prévus à l'article 21 ci-dessus sont des contrats conclus directement entre l'Administration et les personnes concernées.

Les contrats de location sont à durée déterminée et comportent obligatoirement des clauses de mise en valeur.

En cas de non respect de ces dernières, le contrat est purement et simplement résilié ou ramené à la superficie effectivement mise en valeur.

Le non respect de toute autre clause du contrat peut également être sanctionné par la résiliation.

Dans ce cas, les impenses faites par le locataire sont cédées par l'État à un nouveau locataire sélectionné par vente des impenses aux enchères. Le produit de la vente est remis au locataire défaillant après déduction des frais éventuels et apurement de son compte vis-à-vis de l'État.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINANCIERES ET FISCALES

Article 23 La location des terres du Domaine Foncier Rural de l'État est consentie moyennant paiement d'un loyer dont les bases d'estimation sont fixées par la loi de Finances.

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

Article 25 En cas de non paiement du loyer ou de l'impôt prévus aux articles 23 et 24 ci-dessus et outre les poursuites judiciaires prévues par les textes en vigueur, les impenses réalisées par le locataire constituent le gage de l'État dont les créances sont privilégiées même en cas d'hypothèque prise par des tiers.

CHAPITRE V DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 26 Les droits de propriété de 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 ci-dessus 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 ci-dessus disposent d'un délai de trois ans pour céder les terres dans les conditions fixées à l'article 16 ci-dessus ou déclarer à l'autorité administrative le retour de ces terres au domaine de l'État sous réserve d'en obtenir la location sous forme de bail emphytéotique cessible.

Les sociétés maintenues dans leur droit de propriété en application des dispositions ci-dessus et qui souhaiteraient céder leurs terres à un cessionnaire ne remplissant pas les conditions d'accès à la propriété fixées par l'article 1 ci-dessus déclarent à l'autorité administrative le retour de ces terres au domaine de l'État sous réserve de promesse de bail emphytéotique au cessionnaire désigné.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS FINALES

Article 27 La loi N° 71- 338 du 12 Juillet 1971 relative à l'exploitation rationnelle des terrains ruraux détenus en pleine propriété et toutes dispositions contraires à la présente loi sont abrogées.

Article 28 Des décrets fixent les modalités d'application de la présente loi.

Article 29 La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'État.

Fait et adopté en séance publique

Abidjan, le 18 décembre 1998

**Un Secrétaire de l'Assemblée
Oulieu GUEU**

**Le Président de l'Assemblée Nationale
Antoine Émile BROU**

La loi N° 2004-412 du 14 août 2004 Portant amendement de l'article 26 de la loi N° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural

ARTICLE PREMIER

L'article 26 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural est modifié et nouvellement rédigé ainsi qu'il suit :

ARTICLE 26 (NOUVEAU)

Les droits de propriété de 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 premier ci-dessus sont maintenus. Les propriétaires concernés par la présente dérogation figurent sur une liste établie par décret pris en Conseil des ministres. Les droits de propriété acquis par des personnes physiques antérieurement à la présente loi sont transmissibles à leurs héritiers.

Les personnes morales peuvent céder librement les droits de propriété acquis antérieurement à la présente loi. Toutefois, si le cessionnaire ne remplit pas les conditions d'accès à la propriété fixées par l'article premier ci-dessus, elles déclarent à l'autorité administrative le retour de ces terres au domaine de l'Etat, sous réserve de promesse de bail emphytéotique au cessionnaire.

Les détenteurs de certificats fonciers ruraux sur les périmètres mitoyens, individuellement et/ou collectivement, doivent être requis d'exercer avant toute transaction sur les terres appartenant aux personnes désignées par la présente loi, un droit de préemption sur les parcelles dont la cession est projetée.

Ce droit de préemption s'exerce dans un délai de six mois à compter de l'avis de vente ou de la manifestation de la décision de vendre.

ARTICLE 2

La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Abidjan, le 14 août 2004
Laurent GBAGBO

PARTIE OFFICIELLE

ACTES PRESIDENTIELS

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

LOI n° 2013-655 du 13 septembre 2013 relative au délai accordé pour la constatation des droits coutumiers sur les terres du domaine coutumier et portant modification de l'article 6 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, telle que modifiée par la loi n° 2004-412 du 14 août 2004.

L'ASSEMBLEE NATIONALE A ADOPTE,

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

Article premier. — Un nouveau délai de dix ans, qui court à compter de la publication de la présente loi, est accordé pour faire constater l'exercice de façon paisible et continue des droits coutumiers sur les terres du domaine coutumier.

Passé ce nouveau délai, les terres du domaine coutumier sur lesquelles des droits coutumiers exercés de façon paisible et continue n'ont pas été constatés, seront considérés comme sans maître.

Art. 2. — Le deuxième tiret de l'alinéa 2 de l'article 6 est modifié ainsi qu'il suit :

deuxième tiret de l'alinéa 2 de l'article 6 (nouveau). — Les terres concédées sur lesquelles les droits du concessionnaire n'ont pu être consolidés cinq ans à compter de la publication de la loi n° 2013-655 du 13 septembre 2013.

Art. 3. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Abidjan, le 13 septembre 2013.

Alassane QUATTARA.

DECRET n° 2013-299 du 2 mai 2013 portant création du Fonds national de Développement des Zones industrielles, en abrégé FN-DEZI.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du ministre de l'Industrie, du ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme et du ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 87-366 du 1^{er} avril 1987 relative à la création de Fonds nationaux au sein de la Caisse autonome d'Amortissement ;

Vu le décret n° 94-194 du 30 mars 1994 portant organisation et fonctionnement des Fonds nationaux créés au sein de la Caisse autonome d'Amortissement ;

Vu le décret n° 98-11 du 14 janvier 1998 portant création de la société d'Etat dénommée Caisse autonome d'Amortissement (CAA) ;

Vu le décret n° 2004-188 du 19 février 2004 portant changement de la dénomination sociale et augmentation du capital social de la société d'Etat, Caisse autonome d'Amortissement (CAA) ;

Vu le décret n° 2012-625 du 6 juillet 2012 portant attributions des membres du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2012-1118 du 21 novembre 2012 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n° 2012-1119 du 22 novembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Le Conseil des ministres entendu,

DECRETE :

Article premier. — Il est créé au sein de la Banque nationale d'Investissement, un fonds national dénommé « Fonds national de Développement des Zones industrielles », en abrégé FN-DEZI, ci-après désigné « le Fonds ».

Art. 2. — Le Fonds est logé à la Banque nationale d'Investissement, en abrégé BNI, qui en assure la gestion administrative et financière.

Toutefois, le Comité de gestion peut décider de l'ouverture de comptes au nom du Fonds dans tout autre établissement bancaire implanté en Côte d'Ivoire, avec l'accord du ministre chargé de l'Economie et des Finances.

Art. 3. — Le Fonds est chargé d'assurer le financement des opérations relatives aux zones industrielles, notamment :

- la purge des droits coutumiers portant sur les terrains affectés à l'activité industrielle ;
- la réhabilitation des zones industrielles existantes ;
- l'aménagement de nouvelles zones industrielles ;
- l'entretien et la gestion des zones industrielles ;
- la prise en charge de la part de l'Etat dans le financement des zones industrielles à mettre en œuvre dans le cadre de contrats de partenariat public-privé.

Le Fonds permet d'assurer la gestion financière équilibrée des ressources et emplois affectés aux zones industrielles.

Art. 4. — Le Fonds est placé sous la tutelle technique du ministre chargé de l'Industrie et sous la tutelle financière du ministre chargé de l'Economie et des Finances.

Art. 5. — Les ressources du Fonds sont constituées par :

- les redevances d'occupation des terrains industriels ;
- les emprunts contractés par l'Etat et qui sont affectés au Fonds ;
- le produit de ses placements ;
- les dotations du budget de l'Etat ;
- les dons et libéralités ;
- toutes autres taxes et surtaxes qui pourraient être ultérieurement créées par l'Etat à cet effet ;
- et plus généralement, toutes autres recettes qui pourraient lui être affectées.

Art. 6. — Les dépenses du Fonds comprennent :

- le financement des activités définies à l'article 3 ;
- le service de la dette contractée par l'Etat pour les programmes de développement des zones industrielles ;
- les frais de fonctionnement du Fonds.

Art. 7. — Le Fonds est administré par un Comité de gestion composé comme suit :

- un représentant du ministre chargé de l'Industrie ;
- un représentant du ministre chargé de l'Economie et des Finances ;

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

**LOI N° 2019-868 DU 14 OCTOBRE 2019
MODIFIANT LA LOI N°98-750 DU 23 DECEMBRE 1998
RELATIVE AU DOMAINE FONCIER RURAL, TELLE QUE
MODIFIEE PAR LES LOIS N°2004-412 DU 14 AOUT 2004 ET
N°2013-655 DU 13 SEPTEMBRE 2013**

L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ont adopté ;

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1 : Les articles 2, 4, 6, 9, 12, 17, 23 et 26 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, telle que modifiée par les lois n°2004-412 du 14 août 2004 et n°2013-655 du 13 septembre 2013 sont modifiés ainsi qu'il suit :

Article 2 nouveau: Le Domaine Foncier Rural est à la fois :

- hors du domaine public ;
- hors des périmètres urbains ;
- hors des zones d'aménagement différé dûment constituées ;
- hors du domaine forestier classé et des aires protégées ;
- hors des zones touristiques dûment constituées.

Le Domaine Foncier Rural est composé :

à titre permanent :

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

à titre transitoire :

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

Article 4 nouveau : 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.

Dans le domaine foncier rural coutumier, les droits coutumiers sont constatés par le Certificat Foncier.

Les terres objet de Certificats Fonciers Individuels ou Collectifs doivent être immatriculées dans un délai fixé par décret pris en Conseil des Ministres.

La procédure d'immatriculation des terres objet de Certificats Fonciers est définie par décret.

Article 6 nouveau : Les terres qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat et sont gérées suivant les dispositions de l'article 21 ci-après. Ces terres sont immatriculées, aux frais du locataire ou de l'acheteur. Outre les terres objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans non réclamées, sont considérées comme sans maître :

- Les terres du domaine coutumier sur lesquelles des droits coutumiers exercés de façon paisible et continue n'ont pas été constatés **dans un délai fixé par décret pris en Conseil des Ministres** ;
- Les terres concédées sur lesquelles les droits du concessionnaire n'ont pu être consolidés **dans un délai fixé par décret pris en Conseil des Ministres.**

Le défaut de maître est constaté par décret pris en Conseil des Ministres.

La procédure de constatation des terres sans Maître est définie par décret.

Article 9 nouveau : Les Certificats Fonciers Collectifs sont établis au nom d'entités publiques ou privées dotées de la personnalité morale. Toutefois les Certificats Fonciers Collectifs peuvent être établis au nom de **groupements de personnes physiques dûment identifiées et non dotés de la personnalité morale.**

Article 12 nouveau : Tout concessionnaire d'une terre non immatriculée doit en requérir l'immatriculation à ses frais, **suivant les procédures définies par décret pris en Conseil des Ministres.**

Article 17 nouveau : Le Certificat Foncier peut être cédé, en tout ou en partie, par acte authentifié par l'autorité administrative, à un tiers ou, lorsqu'il est collectif, à un membre de la collectivité ou du groupement, dans les limites de l'article 1 ci-dessus.

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

En cas de non-paiement du loyer et outre les poursuites judiciaires prévues par les textes en vigueur, les impenses réalisées par le locataire constituent le gage de l'Etat dont les créances sont privilégiées même en cas d'hypothèque prise par des tiers.

Article 26 nouveau : Les droits de propriété de 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 ci-dessus sont maintenus.

Les droits de propriété acquis par des personnes physiques, antérieurement à la présente loi, sont transmissibles à leurs héritiers.

Les personnes morales peuvent céder librement les droits de propriété acquis. Toutefois, si le cessionnaire ne remplit pas les conditions d'accès à la propriété fixée, par l'article 1 ci-dessus, elles déclarent à l'autorité administrative le retour de ces terres au domaine de l'Etat **qui conclut un bail emphytéotique avec le cessionnaire.**

Les détenteurs de Certificats Fonciers ruraux sur les périmètres mitoyens, individuellement et/ou collectivement, doivent être requis d'exercer avant toute transaction sur les terres appartenant aux personnes désignées par la présente loi, un droit de préemption sur les parcelles dont la cession est projetée.

Ce droit de préemption s'exerce dans un délai de six mois à compter de l'avis de vente ou de la manifestation de la décision de vendre.

Article 2 : Il est inséré entre les articles 8 et 9 d'une part, et entre les articles 17 et 18 d'autre part, de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, telle que modifiée par les lois n°2004-412 du 14 août 2004 et n° 2013-655 du 13 septembre 2013, respectivement, un article 8 bis et un article 17 bis libellés comme suit :

Article 8 bis :

En cas de délivrance d'un certificat foncier sur un terrain exploité par des occupants de bonne foi non admis au bénéfice du Certificat Foncier, les droits de ces occupants de bonne foi sont confirmés par le titulaire du Certificat de façon juste et équitable pour les deux parties.

Article 17 bis:

Les terres coutumières dépourvues de Certificat Foncier ne peuvent faire l'objet de cession à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les conditions de réalisation de toute autre transaction sur les terres visées à l'alinéa précédent sont déterminées par décret.

Article 3 : Les articles 20, 24 et 25 sont abrogés.

Article 4 : La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Abidjan, le 14 octobre 2019

Alassane OUATTARA

Copie certifiée conforme à l'original
Le Secrétaire Général du Gouvernement



Eliane Atté BIMANAGBO
Préfet

ANNEXE II : Questionnaires adressés aux acteurs de la sécurisation foncière

Questionnaires magistrats

Nom, prénoms et fonction, (ce questionnaire sera traité de manière anonyme)

- 1- Quelle est la place du foncier dans le lot de litiges dont vous avez à connaître ?
- 2- Le foncier rural fait-il partie des matières au programme à l'école de la magistrature ?
- 3- Vous-sentez-vous armés après votre parcours de formation pour aborder avec sérénité les conflits liés aux problématique du foncier rural ?
- 4- Comment est-ce que vous procédez face à un litige foncier ?
- 5- Quels sont les éléments d'appréciation déterminant pour la prise de décision à l'occasion d'un litige foncier ?
- 6- Quel est le niveau de prise en compte des coutumes dans la prise de décision ?
- 7- Mais qu'est qui prévaut en cas de conflit entre une loi et la coutume en matière foncière ?
- 8- Quels sont les différents types de conflits fonciers rencontrés ?
- 9- Est-ce que vos décisions sont exécutées dans la pratique ?
- 10- Est-ce qu'il y a une ou des jurisprudences constantes qui se dégagent des décisions rendues ?
- 11- Pensez-vous que la création de tribunaux fonciers peut permettre d'assurer une meilleure protection des droits fonciers et de développer les compétences des magistrats dans le domaine ?

Questionnaire destiné aux cabinets de géomètres-experts

Nom, prénoms et fonction, (ce questionnaire sera traité de manière anonyme)

- 1- Quel est le statut juridique de votre structure ? Quels sont vos effectifs ?
- 2- Depuis combien d'années intervenez-vous dans les procédures de sécurisation du domaine foncier rural ?
- 3- Percevez-vous une différence entre la gestion du processus par la Direction du Foncier Rural et la gestion par l'Agence Foncière rurale ? Si oui, lesquelles ?
- 4- Avez-vous conclu un contrat avec l'AFOR pour intervenir comme opérateur foncier dans les procédures de délimitation des territoires de villages ? Sur quel autre type de procédures intervenez-vous ?
- 5- Qu'est-ce qui a changé dans votre organisation et votre fonctionnement depuis les réformes du code foncier rural intervenues en 2019 notamment sur la détermination des opérateurs fonciers comme maîtres d'œuvre de la délimitation des territoires villageois ?
- 6- Quelles sont aujourd'hui les conditions que vous devez remplir pour être considéré comme opérateur foncier par l'AFOR ?
- 7- Quel est le statut des commissaires enquêteurs avec lesquels vous travaillez (associés, salariés cdd/cdi) ?
- 8- Vos compétences se limitent-elles à certaines parties du territoire ou êtes-vous compétents pour intervenir sur tout le territoire national ?
- 9- Quelles-sont les zones dans lesquelles vous rencontrez le plus de difficultés ?
Avez-vous une explication à cela ?
- 10- Comment les populations perçoivent et jugent vos actions sur le terrain ?
- 11- Percevez-vous un bon niveau d'adhésion des populations au processus de sécurisation foncière en dehors des zones couvertes par des projets ?
- 12- Intervenez-vous aussi dans le cadre de procédures individuelles de constatation des droits coutumiers ?
- 13- Quels sont les coûts moyens de vos interventions aussi bien dans le cadre des projets de l'AFOR et dans le cadre des demandes individuelles ? Pouvez-vous nous donner les détails des coûts de prestation (délimitation des territoires de villages, établissement de certificat foncier, consolidation de droits des concessionnaires provisoires) ?
- 14- Vos interventions provoquent-elles souvent des situations de conflits ? Si oui à quelles étapes interviennent-elles ?
- 15- Comment procédez-vous pour les résoudre ? Existe-il un guide pour vous orienter dans les tentatives de résolution des conflits ?

16- Pensez-vous que des réformes peuvent-être réalisées pour réduire les coûts pour ceux qui financent individuellement l'établissement des certificats fonciers ? si oui lesquelles ?

17- Y a-t-il un point que je n'ai pas abord dans ce questionnaire et sur lequel vous souhaitez vous prononcez ?

18- Pourriez-vous me mettre en contact avec d'autres cabinet de géomètres-experts et des commissaires enquêteurs ? Si oui, merci de bien vouloir me partager leur contact ?

Questionnaire destiné à l'Agence Foncière Rurale (AFOR)

Nom, prénom et fonction, (possibilité d'anonymiser si vous le souhaitez)

- 1- Comment l'AFOR est organisée sur le terrain?
- 2- A combien se chiffre le budget annuel de l'AFOR ?
- 3- Les ressources allouées par l'Etat permettent-elles à l'AFOR de mener à bien les missions qui lui ont été confiées ?
- 4- Quels sont les effectifs de l'AFOR ? Combien y a-t-il de fonctionnaires et de contractuels ? Des commissaires-enquêteurs font-ils partie des effectifs ?
- 5- Trouvez-vous vos effectifs suffisants par rapport aux missions qui vous sont dévolues ?
- 6- Quelles sont les principales réalisations de l'AFOR depuis sa création ? (fournir des données chiffrées si possible)
- 7- Qu'est-ce qui a changé dans le travail de l'AFOR depuis les modifications du code foncier rural intervenues en 2019 ?
- 8- Quel était avant 2019 l'état des relations entre l'AFOR et la direction du foncier rural et ses directions régionales ou départementales de l'agriculture ?
- Etiez-vous confrontés à des conflits de compétences ?
- 9- Quelles relations entretenez-vous avec le ministère de l'agriculture et du développement rural ?
- 10- Comment les populations perçoivent et jugent-elles vos actions sur le terrain ?
- 11- Quels sont les chiffres actuels des processus de délimitation de territoire des villages et de constatation des droits coutumiers ? Combien de villages ont été délimités ? combien sont en cours de délimitation ? combien de certificats fonciers ont été délivrés ? combien de titres fonciers ont été établis ?
- 12- Quels sont les données sur les procédures de consolidation des droits des concessionnaires provisoires ?
- 13- Combien de projets financés par les partenaires au développement ont été mis en œuvre par l'AFOR depuis sa création ?
- 14- Peut-on avoir le détail de ces projets ? (intitulé et présentation, bailleurs, montant du financement, période d'exécution, zones couvertes, objectifs et résultats attendus, résultats obtenus etc.)
- 15- Combien de projets seront encore nécessaires pour couvrir totalement le territoire national ?
- 16- Quels sont les critères de sélection des opérateurs fonciers chargés de l'exécution des opérations techniques ?

- 17- Existe-il un guide de bonne conduite qui régit leurs interventions ? Sont-ils formés à la gestion de conflits susceptibles d'intervenir à l'occasion de leurs interventions ?
- 18- Existe-il des mécanismes de réception et gestion des plaintes des populations bénéficiaires des projets ?
- 19- Depuis la prise en main du processus de sécurisation foncière par l'AFOR, combien de départements ont été couverts par les projets mis en place et exécutés par l'AFOR ?
- 20- Les procédures de certification des terres sont-elles gratuites dans toutes les localités des départements ciblés par les projets ou reste-il des localités non prises en compte ?
- 21- Dans les zones couvertes par les projets, l'AFOR a-t-elle été confrontée à des résistances des populations malgré la gratuité des procédures ?
- 22 - si oui quelles raisons sont généralement invoquées ?
- 23- Percevez-vous un bon niveau d'adhésion des populations au processus de sécurisation foncière en dehors des zones couvertes par des projets ?
- 24- Quel est le ressenti des populations des territoires non-couverts par ces projets ?
- 25- Ne percevez-vous pas une rupture d'égalité dans le fait que l'AFOR exécute des projets permettant à une partie des titulaires de droits fonciers coutumiers d'obtenir le certificat foncier, sachant qu'une autre partie devra trouver les moyens de se le faire établir au risque de voir les terres en question déclarées sans-maître ?
- 26- Si oui, quelles sont les mesures de compensation qui ont été prises ?
- 27- Y a-t-il un point que je n'ai pas abordé dans ce questionnaire et sur lequel vous souhaitez vous prononcer ?

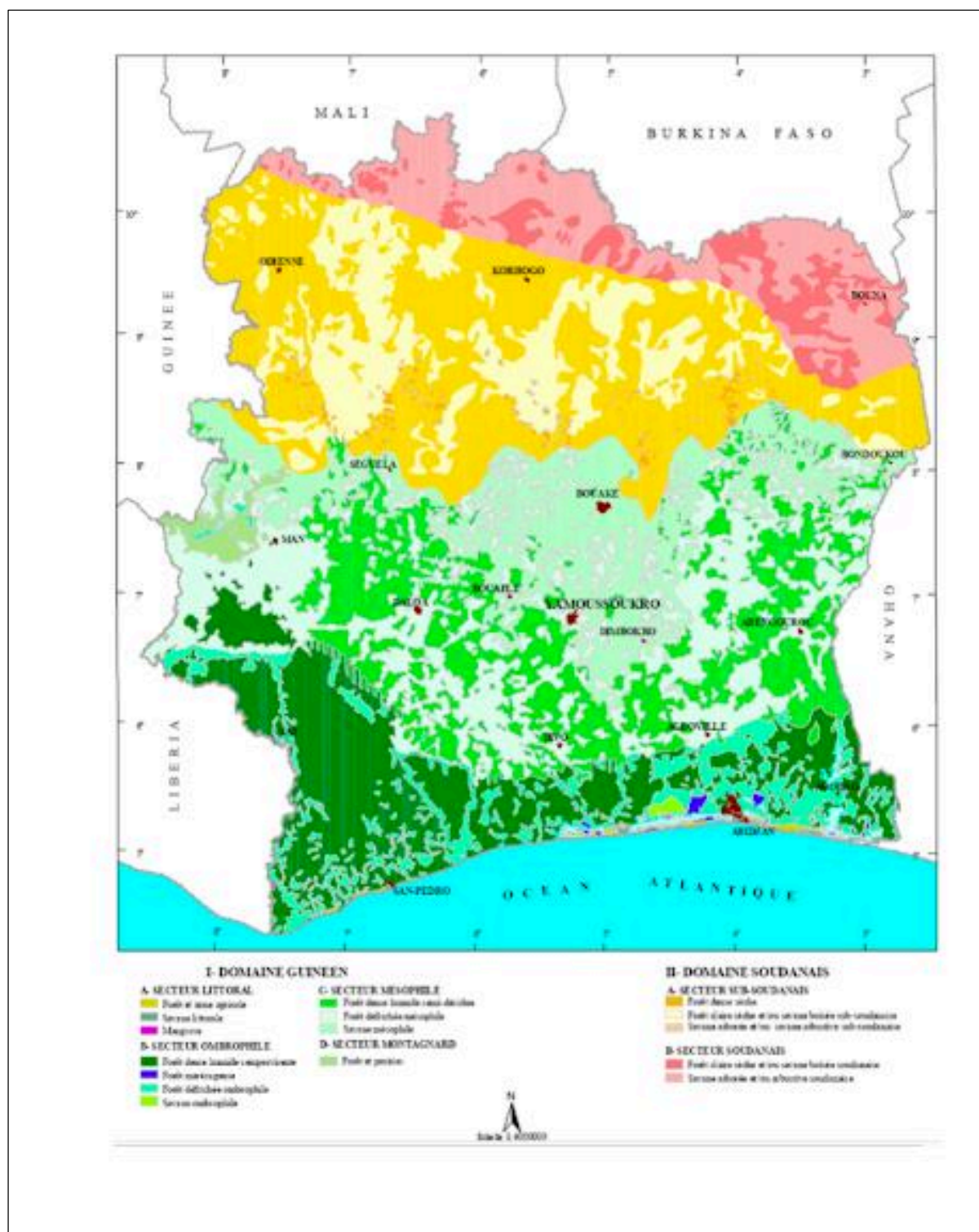
Questionnaire destiné aux Directions régionales et départementales de l'agriculture

Nom, prénom et fonction, (possibilité d'anonymiser si vous le souhaitez)

- 1- Quelles sont l'organisation et le fonctionnement d'une direction régionale/ départementale de l'agriculture ?
- 2- Quelles sont les missions d'une direction régionale/ départementale de l'agriculture ?
- 3- Quels sont les effectifs de votre direction ?
- 4- Combien y a-t-il de fonctionnaires et de contractuels ?
- 5- Trouvez-vous vos effectifs suffisants par rapport aux missions qui vous sont dévolues ?
- 6- Qu'est-ce qui a changé dans vos attributions depuis la création de l'AFOR et les modifications du code foncier rural intervenues en 2019 ?
- 7- Quelles-sont aujourd'hui vos attributions en matière de sécurisation foncière rurale ?
- 8- Quelles sont vos attributions dans le processus de délimitation des territoires de villages ?
- 9- Quelles relations entretenez-vous avec l'AFOR sur le terrain ?
- 10- Le département que vous couvrez comporte-t-il des zones couvertes par des projets d'appui à la mise en œuvre de la sécurisation foncière ? Si oui quelles sont les zones rurales est couverte ?
- 11- Si vous êtes dans une zone couverte par un projet de sécurisation foncière, est-ce que vous percevez des résistances chez les populations pour faire constater les droits coutumiers malgré la gratuité de la procédure ?
- 12- Percevez-vous une meilleure adhésion des populations au processus de sécurisation foncière en dehors des zones couvertes par des projets ?
- 13- Quel est le ressenti des populations des territoires non-couverts par ces projets

ANNEXE III : Cartes de la Côte d'Ivoire

Carte de la végétation de la Côte d'Ivoire



INDEX

A

accaparement, 118, 313, 3, 10, 54, 75, 110, 118, 118, 126, 180, 191, 191, 192, 194, 195, 197, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 313, 315, 378

autochtonie, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 326, 330, 375

C

certificat foncier, 52, 53, 69, 70, 74, 85, 93, 94, 96, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 118, 119, 127, 129, 130, 131, 135, 142, 143, 149, 151, 154, 158, 159, 186, 207, 234, 245, 247, 279, 281, 287, 291, 294, 297,

concession, 11, 37, 54, 98, 99, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 194, 220, 292,

D

domaine foncier rural, 12, 13, 14, 15, 20, 23, 24, 26, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 45, 47, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 62, 63, 64, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 79, 84, 85, 87, 88, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 127, 129, 130, 133, 136, 138, 141, 142, 143, 144, 145, 147, 151, 152, 153, 154, 157, 158, 159, 194, 197, 199, 206, 207, 210, 217, 219, 220, 221, 222, 223, 230, 231, 232, 236, 238, 242, 243, 245, 246, 247, 257, 261, 265, 267, 268, 269, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 286, 287, 291, 292, 293, 296, 313, 316, 317,

droit coutumier, 7, 37, 43, 50, 53, 55, 59, 69, 91, 97, 100, 103, 104, 105, 109, 117, 127, 133, 137, 154, 157, 162, 186, 210, 215, 246, 261, 293, 298, 300, 313

droit de propriété, 3, 7, 10, 17, 18, 19, 22, 24, 26, 27, 28, 34, 40, 49, 58, 59, 61, 64, 66, 69, 74, 75, 95, 98, 99, 101, 103, 105, 108, 111, 114, 116, 117, 118, 119, 121, 128, 131, 133, 134, 135, 140, 141, 155, 156, 159, 165, 169, 171, 172, 174, 204, 206, 207, 212, 221, 222, 227,

229, 245, 274, 279, 281, 287, 288, 293, 298, 300, 305, 308, 310, 311, 312, 313

droits coutumiers, 3, 9, 10, 17, 21, 30, 36, 37, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 61, 62, 67, 69, 70, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 115, 117, 118, 124, 127, 130, 134, 135, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 152, 156, 157, 158, 159, 160, 190, 209, 212, 214, 215, 216, 217, 233, 234, 247, 260, 261, 262, 264, 265, 267, 268, 273, 282, 290, 292, 293, 294, 297, 306, 307, 316

I

immatriculation, 9, 10, 11, 38, 53, 54, 55, 69, 74, 85, 88, 99, 103, 104, 105, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 123, 130, 131, 143, 145, 147, 154, 157, 159, 220, 233, 265, 268, 287, 288, 289, 295, 296, 306, 3015, 317

ivoirité, 12, 13, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 86, 100, 182, 321, 324, 375

P

PFR, 29, 218, 298

PFR, 3, 6, 7, 23, 29, 27, 67, 100, 134, 155, 218, 246, 247, 262, 263, 266, 298, 308,

S

sécurisation foncière rurale, 15, 16, 21, 24, 26, 129, 135, 147, 148, 150, 151, 153, 178, 230, 232, 233, 246, 249, 281, 286, 305, 315,

sécurité juridique, 3, 4, 9, 16, 101, 117, 118, 132, 133, 175, 179, 197, 205, 206, 208, 217, 218, 220, 250, 253,

T

terre sans maître, 14, 35, 36, 37, 51, 55, 71, 97, 109, 112, 113, 115, 122, 123, 151, 234, 292, 293, 294, 306, 317, 374, 380

terres sans maitres, 115, 122

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES

DEDICACE.....	1
REMERCIEMENTS	2
SOMMAIRE.....	3
INTRODUCTION	7
PARTIE I. ÉTAT DES LIEUX DU SYSTEME DE PROPRIETE FONCIERE RURALE ET DE SES DYSFONCTIONNEMENTS	25
TITRE I - LA STRUCTURE DE LA PROPRIETE FONCIERE RURALE (PFR) EN COTE D'IVOIRE.....	27
Chapitre I : Une structure héritée de la colonisation	30
Section I : L'État, un propriétaire éminent des terres.....	30
Paragraphe I - L'État maître de la terre.....	31
A- Le domaine foncier rural, un autre domaine de l'État ?.....	32
1- La notion de domaine.....	32
2- Les précisions apportées par la loi de 1998.....	34
B- L'État propriétaire par défaut.....	35
1- L'État propriétaire par défaut des terres sans maîtres	35
2- L'État propriétaire en lieu et place des personnes non susceptibles de devenir propriétaire.....	37
Paragraphe II - Une mise à disposition de la terre par l'État aux personnes physiques et morales pour des besoins de mise en valeur	39
A- Les personnes physique et morales bénéficiaires du processus de valorisation des terres	39
1- La qualité des personnes, un critère non-discriminant pour accéder à la valorisation des terres..	40
2- La personnalité juridique des communautés rurales, une question en suspens	41
B- La mise en valeur, condition sine qua non de la mise à disposition des terres	43
1- Une mise en valeur à l'origine fondée sur les activités agricoles et pastorales	44
2- L'élargissement du champ des modalités de mise en valeur	45
a- Les opérations de développement agricole	46
b- Les opérations réalisées en vue de la préservation de l'environnement	47
Section II : Un conflit entre droit moderne et droits coutumiers	49
Paragraphe I- Un droit moderne en phase de consolidation	49
A- Un droit foncier moderne maintenu malgré plusieurs échecs	50
B- Un droit foncier moderne progressivement accepté mais contesté	52
1- Les adhérents volontaires au droit moderne	53
2- Les souscripteurs non volontaires	55
Paragraphe II- Un droit traditionnel de la terre en phase d'acculturation.....	56
A- Un droit à l'origine collectif, inaliénable et imprescriptible	56
1- Le caractère collectif du droit foncier traditionnel.....	56
2- L'inaliénabilité des droits fonciers traditionnels	58
3- L'imprescriptibilité des droits fonciers traditionnels.....	59

B- Un droit traditionnel désormais hybride, influencé par des facteurs exogènes.....	59
Conclusion du chapitre 1.....	62
Chapitre II : La propriété foncière rurale, une structure originale et ambiguë	63
Section I : Une originalité fondée sur l'ivoirisation du foncier	63
Paragraphe I- le critère de nationalité, élément déterminant en principe la qualité de propriétaire	64
A- Reconnaissance du droit de propriété aux ivoiriens	64
1- Les conditions d'acquisition de la nationalité ivoirienne	65
2- Le foncier pris au piège de l'ivoirité	66
B- L'exclusion des étrangers de la propriété foncière.....	68
1- Interdiction pour les étrangers d'immatriculer les terres du domaine foncier rural	69
2- Des aménagements pour le respect des droits acquis des étrangers	70
Paragraphe II : Les situations dérogatoires et atypiques	73
A- Le cas des femmes ivoiriennes et des cadets sociaux ivoiriens, des nationaux exclus de facto du système de propriété foncière.....	73
1- La problématique de l'accès à la terre des femmes	74
a- La prégnance des traditions et coutumes, sources d'entraves à une égalité entre hommes et femmes dans l'accès aux biens fonciers.....	74
b- Le cercle vicieux de la précarité et d'exclusion foncière des femmes	76
2- La question de l'accès des cadets sociaux à la terre	77
a- Le verrouillage de l'accès à la propriété coutumière des cadets sociaux par les aînés	77
b- L'exode des jeunes, seule alternative pour sortir de la dépendance vis-à-vis des aînés	78
B- Les bénéficiaires d'un régime spécial en matière d'acquisition de la nationalité	79
1- Les lois « <i>marcoussistes</i> » 17 décembre 2004 portant relatives à la nationalité	80
2- Les lois sur la nationalité du 13 septembre 2013	83
Section II : La programmation de l'extinction des droits coutumiers à partir de leur reconnaissance, une ambiguïté majeure	84
Paragraphe I : Les caractéristiques de la propriété coutumière reconnue	85
A- Le principe d'autochtonie, fondement de la propriété coutumière reconnue	86
1- L'autochtonie comme fondement du tutorat des migrants dans l'accès aux terres.	86
2- Les comités de gestion foncières, sentinelles du principe d'autochtonie.....	87
a- Analyse des comités de gestion foncière rurale.....	88
a.1- Les comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale.....	88
a.2- Les comités villageois de gestion foncière rurale.....	89
b- Les comités de gestion foncière rurale, organes de consécration d'un principe d'autochtonie dans la consolidation des droits coutumiers.....	90
B- La possession paisible et continue et La conformité aux coutumes et traditions locales, comme critères de la propriété coutumière reconnue.....	91
1- La possession paisible et continue	91
2- La conformité aux coutumes et traditions locales	93
Paragraphe II : La disparition programmée des droits coutumiers.....	95
A- La prescription des droits coutumiers	96
B- La prescription des droits concédés et successoraux	97
Conclusion du chapitre 2	100
Conclusion du titre 1	100

TITRE II - LES MODALITES DE PROTECTION DU DROIT A LA PROPRIETE FONCIERE RURALE EN COTE D'IVOIRE..... 101

Chapitre I : une protection assurée par des titres juridiques 103

Section I : Les titres juridiques justificatifs du droit de propriété sur les terres 103

Paragraphe I : le certificat foncier un acte reconnaissance, facteur d'ambiguïté 103

A- Le certificat foncier, un acte administratif de reconnaissance juridique de la propriété coutumière	103
B- La procédure d'établissement du certificat foncier	106
1- La réalisation des enquêtes officielles de constat de droits sur le domaine	106
2- Etablissement, publication et gestion du certificat foncier	107
C- Les ambiguïtés tenant à la force juridique du certificat foncier	108
Paragraphe II : Le titre foncier	111
A- La procédure d'immatriculation au livre foncier	111
1- La procédure d'inscription au livre foncier	112
2- La procédure des mutations de la propriété foncière	114
B- Les caractéristiques du titre foncier	116
1- L'intangibilité du droit de propriété conféré par le titre foncier	116
2- L'opposabilité du titre, son caractère Erga omnes	117
C- Les lacunes du titre foncier	118
Section II : Les titres juridiques justificatifs de droits partiels sur les terres	119
Paragraphe I : les titres accordés par l'État pour l'utilisation de son domaine foncier rural	119
A- Le caractère transitoire des actes de concessions	120
1- Les différentes formes de concessions provisoires	120
a- Les concessions provisoires sous réserve des droits des tiers	120
b- Les concessions provisoires pures et simples	123
2- Le système de concession foncière rurale victime des abus administratifs et de l'amenuisement du patrimoine foncier de l'État	123
B- Les contrats de location et les baux emphytéotiques	124
1- Les contrats de location foncière rurale, une création de la loi de 1998 pour remplacer les concessions	125
2- Les baux emphytéotiques, une survivance des législations antérieures	126
Paragraphe II : Les titres accordés par les particuliers pour l'utilisation de leur Domaine Foncier Rural ..	127
A- Les baux ruraux pour les terres sous l'empire du droit coutumier	127
B- Les baux-ruraux sur les terres dont la sécurisation est effective	129
1- Les baux-ruraux sur les terres objet d'un certificat foncier	130
2- Les baux-ruraux sur les terres immatriculées	131
Conclusion du chapitre 1	132
Chapitre II : Une protection fragile assurée par les institutions	133
Section I : Une protection assurée par les dépositaires de missions de service public	133
PARAGRAPHE 1 : Les interventions sur la PFR opérées par la puissance publique	134
A- Les pouvoirs de limitation aux droits de propriété foncière rurale reconnus à la puissance publique	134
1- l'expropriation pour cause d'utilité publique	134
2- La purge des droits coutumiers	137
a- Le champ imprécis d'application de la purge :	137
b- La procédure de purge des droits coutumiers	138
3- L'emprise et les voies de fait	140
B- Les organes administratifs garants de la prévention des atteintes à la propriété foncière rurale	141
1- Les différentes structures administratives de gestion du foncier rural	141
a- Les ministères en charge du domaine foncier rural comme organe principal de gestion du foncier rural en Côte d'Ivoire	142
b- Les autres Ministères intervenant dans la gestion du foncier rural	142
2- Les structures administratives chargées de la mise en œuvre de la législation foncière rurale ...	145
a- La direction du foncier rural et du cadastre rural	145
b- L'agence foncière rurale	146
Paragraphe 2 : Les personnes privées ayant compétence pour intervenir dans la régulation de la propriété foncière rurale	148

A- Les acteurs intervenant en amont de la sécurisation	148
1- Les géomètres-experts	148
2- Les commissaires-enquêteurs	151
B- les acteurs privés intervenant en aval du processus de sécurisation foncière rurale	153
1- Les notaires.....	153
2- le commissaire de justice	155
Section II : Les mécanismes de protection juridictionnelle et quasi-juridictionnelle élargie, à géométrie variable	155
Paragraphe I : Le rôle des organes judiciaires et traditionnels dans la préservation des droits de propriété foncière rurale	156
A- La justice, organe de répression des empiètements des personnes privées et publiques	156
1- Le contrôle des empiètements des personnes privées	156
2- Le contrôle des empiètements des personnes publiques	157
B- Les institutions traditionnelles, gardiennes des droits coutumiers	159
1- Les institutions traditionnelles, conservatrices de la mémoire des droits fonciers coutumiers ...	160
a- Les rois et chefs traditionnels.....	160
b- Le chef de terre	161
2- Les institutions traditionnelles, juge des atteintes aux droits de propriété coutumière	162
a- La chefferie traditionnelle, acteur ancestral de résolution des conflits par la médiation et la conciliation	163
b- Les juridictions traditionnelles, premier degré de facto de la justice ivoirienne	164
Paragraphe II- La protection des droits de propriété foncière rurale assurée par les instances internationales	165
A- La protection universelle limitée	165
1- Une protection juridictionnelle universelle, un mécanisme à la marge.....	165
2- Une protection non juridictionnelle universelle renforcée	167
B- Une protection supranationale Africaine encore à construire	170
1- Une protection régionale à renforcer	170
2- Une protection sous régionale plus audacieuse.....	172
Conclusion du chapitre 2.....	174
Conclusion du titre 2 et de la première partie	175

PARTIE II. UNE PROTECTION RENFORCEE ET EFFECTIVE DES DROITS FONCIERS, UN VECTEUR DE PACIFICATION EN COTE D'IVOIRE 176

TITRE I - L'INSECURITE DE LA PROPRIETE FONCIERE RURALE, COMME ELEMENT EXPLICATIF DES TENSIONS SOCIO-POLITIQUES 179

Chapitre I : La protection de la propriété foncière rurale contre les mécanismes de prédation 180

Section I : L'impact des mouvements de population sur la sécurité foncière rurale	180
Paragraphe I : Immigration et émigration, causes et conséquences de conflits	180
A- L'immigration foncière vers les zones rurales, un phénomène permanent	181
1- Les raisons liées au modèle d'agriculture productiviste	181
2- L'insécurité liée aux déplacements massifs des populations	183
B- L'Emigration foncière, une bombe à retardement	184
1- Une émigration massive des campagnes commandée par le manque de perspective économique	184
2- L'émigration régentée par des impératifs sécuritaires	185
Paragraphe 2 : La relation complexe entre le changement climatique et le développement de la conflictualité.....	187

A- Quelle relation de causalité ou de corrélation entre changement climatique, insécurité foncière et conflictualité ?.....	187
B- Les mesures d'adaptation au changement climatique source de conflits.....	189
Section II : Le processus d'accaparement des terres, source de conflictualité	191
Paragraphe I : l'accaparement des terres par des entités internationales	192
A- La protection juridique contre les accaparements de terres	192
1- Le régime juridique de protection contre les accaparements de terres	192
2- Le rôle des États en recherche de terres arables	194
B- Le rôle des multinationales dans l'accaparement des terres rurales	195
1- L'accaparement indirecte de terres par les multinationales	195
2- L'accaparement direct de terres par les multinationales.....	197
a- L'accaparement direct de terres pour des activités liées à l'agro-business.....	197
b- L'accaparement direct de terres pour des activités minières.....	199
Paragraphe II : l'accaparement des terres par des acteurs nationaux.....	200
A- Le rôle des élites politiques, économiques, sociales et culturelles dans la raréfaction des terres disponibles	200
B- Le rôle ambivalent de l'État	202
1- Le laxisme de l'État dans les situations d'accaparement	202
2- La répression exercée sur les mouvements d'opposition à l'accaparement.....	203
Conclusion du chapitre 1	204
Chapitre II : Les situations attentatoires à la sécurité juridique des droits de propriété foncière	206
Section I : Les transgressions des lois, vecteurs de conflictualité.....	206
Paragraphe I : Les causes de transgression de la loi sur le domaine foncier rural	206
A- La méconnaissance par les acteurs du foncier de la législation foncière	206
B- L'exclusion des populations rurales du processus d'élaboration de la loi.....	208
Paragraphe II : Les manifestations des transgressions de la loi sur le domaine foncier rural.....	210
A- Les atteintes aux biens fonciers inscrites dans le droit commun	210
1- Les atteintes sanctionnées par le code civil	210
2- Les atteintes sanctionnées par le code pénal.....	212
a- Les atteintes générales contre les biens	212
b- Les autres atteintes sanctionnées par le code pénal	214
B- Les atteintes aux biens fonciers couverts par le droit coutumier.....	215
1- L'arrachage de terres, une pratique récurrente	215
2- Les incertitudes dans les conventions portant sur les terres coutumières et leurs conséquences	217
Section II : La sécurité juridique mise à mal par le droit et les pratiques	218
Paragraphe 1- Le chevauchement de différents régimes juridiques applicables à la terre et leur incidence sur les droits d'accès	218
A- Le cloisonnement du régime de protection des droits fonciers ruraux	218
B- Les incidences du défaut de protection intégrée de la terre sur la sécurité juridique des droits fonciers	220
1- Les incidences des codes de l'eau, de l'environnement et des mines sur la sécurité de la propriété foncière rurale	221
2- Les incidences du code forestier sur la sécurité de la propriété foncière rurale	222
Paragraphe 2 : L'orpaillage clandestin, un poison pour la sécurité foncière	224
A- L'orpaillage clandestin, un impact environnemental catastrophique pour une gestion rationnelle des terres rurales.....	224
B- L'orpaillage clandestin, facteur de bouleversement des équilibres sociaux	226
Conclusion du chapitre 2 et du titre 2	227

TITRE II - LA SECURISATION DU DROIT DE LA PROPRIETE FONCIERE RURALE, UN ENJEU POUR LA PAIX..... 229

Chapitre I : La réorganisation du cadre administratif et judiciaire : condition de la sécurisation de la propriété foncière rurale 230

Section I : Les aménagements de l'organisation administrative pour une meilleure préservation des droits fonciers 230

Paragraphe I : Pour une efficience de l'organisation administrative technique et territoriale..... 230

A- Un nouveau calibrage des interventions des institutions techniques en vue d'une meilleure protection de la propriété foncière rurale..... 231

1- Remédier à la fragmentation des institutions ayant des compétences dans le secteur rural 231

2- L'approche « Projet » de l'AFOR, un couteau à double tranchant..... 232

B- Aligner le modèle de décentralisation territoriale sur un modèle de développement des territoires ruraux qui valorise les droits fonciers ruraux..... 236

1- Distinction entre développement urbain et développement rural 236

a- Le développement rural 236

b- Le développement urbain 239

2- La décentralisation territoriale ivoirienne à l'épreuve d'une gestion pertinente du foncier rural 240

a- La communalisation, bourreau de la ruralité 241

b- Réhabiliter les communautés rurales, collectivités territoriales 242

Paragraphe II : redynamiser le cadastre foncier rural 245

A- Les causes de l'inertie du cadastre ivoirien 246

1- Pas de titre, pas de cadastre 246

2- Les contraintes techniques, financières et humaines du fonctionnement du cadastre ivoirien .. 247

B- Promouvoir le recours aux nouvelles technologies informatiques et numériques pour la réalisation de cartographies sécurisées des territoires 248

1- Les technologies d'information géographiques techniquement avancés comme outils de cartographie participative 248

2- Les blockchains comme outils de stockage et de transmission sécurisés 250

Section II : La réforme de l'organisation judiciaire couplée aux contributions des acteurs du développement : une action conjointe, pour une meilleure protection de la propriété foncière 253

Paragraphe I- Une réforme de l'organisation judiciaire pour une meilleure protection de la propriété foncière 253

A- La formation des magistrats, une nécessité pour sécuriser la propriété foncière rurale..... 254

1- La formation préalable à l'intégration de l'école de la magistrature 254

a- La formation foncière d'un titulaire d'un diplôme de maîtrise ou de master en Côte d'Ivoire 254

b- Le concours d'entrée à l'école de la magistrature 256

2- La formation des auditeurs de justice et magistrats ivoiriens..... 256

a- La formation professionnelle des auditeurs de justice 256

b- La formation continue des magistrats 258

B- La création de tribunaux dédiés aux litiges fonciers..... 259

1- Les tribunaux fonciers 259

2- Les chambres foncières rurales spéciales..... 261

Paragraphe II. L'action contrastée des acteurs de la société civile et des partenaires techniques et financiers dans la protection de la propriété foncière rurale 262

A- La société civile, lanceur d'alerte pour la protection de la PFR 263

1- L'interpellation des institutions gouvernementales et des bailleurs de fonds à travers le plaidoyer 263

2- Les campagnes d'information, de sensibilisation et d'aide à la sécurisation des droits de propriété auprès des populations 264

B- L'action contrastée des partenaires techniques et financiers dans la protection de la PFR 266

Conclusion du chapitre	267
Chapitre II : Promouvoir les droits fondamentaux en sécurisant les droits fonciers	268
Section I : la déconflictualisation de la gestion des terres rurales, un préalable pour une sécurisation foncière apaisée	268
Paragraphe 1 : Le paradoxe de la délimitation des territoires villageois	269
A- La délimitation des territoires de village, instrument de pacification de la cohabitation entre villages	269
1- La procédure d'enquête de délimitation des territoires de villages	269
2- La validation des résultats de l'enquête et la fixation des limites définitives	271
B- La délimitation des territoires de villages, un processus déclencheur de conflits	273
1- La mise en œuvre des procédures de délimitation des territoires de villages, révélateur d'une conflictualité latente.....	273
2- Mesures correctrices pour une délimitation apaisée des territoires de village	275
Paragraphe 2 : Juguler les conflits entre agriculteurs, éleveurs et exploitants miniers	276
A- Limiter les conflits entre agriculteurs et éleveurs	277
1- Une sécurisation foncière soucieuse des droits des éleveurs pour résorber les conflits entre agriculteurs et éleveurs	277
2- Les tandems agropastoraux, une solution innovante pour une cohabitation pacifique entre éleveurs et agriculteurs	279
B- Réduire les menaces pesant sur la propriété foncière du fait de l'exploitation des ressources minières	281
1- La législation minière, une menace sur les droits de propriété foncière rurale.....	281
2- Une participation bienvenue des titulaires de droits fonciers ruraux aux conventions minières	284
Section II : Pour une sécurisation promotrice de la démocratie et des droits de l'homme	286
Paragraphe I : la fin de la politique de sécurisation foncière rurale hors sol	286
A- Prise en compte des pratiques emportant l'adhésion massive des populations	286
1- La reconnaissance d'une propriété privée collective	287
2- La formalisation des petits papiers sur les terres coutumières.....	289
B- Le rejet ou l'aménagement des mesures impopulaires.....	291
1- Les terres sans maîtres, un concept à redéfinir.....	292
a- Réajuster le régime des terres sans maîtres en matière de succession foncière rurale sur le régime de droit commun des successions	292
b- En finir avec la notion de terres sans maîtres sur les terres coutumières	293
2- Anticiper les vices cachés de la sécurisation	294
a- Les coûts cachés de la sécurisation : la question de l'impôt foncier.....	295
b- Renoncer à une incorporation future des terres sécurisées au domaine public	296
Paragraphe II : Garantir la paix par le respect des droits humains	298
A- Les droits protégés par le PIDCP : Le principe de l'égalité.....	299
1- L'égalité homme et femme	299
2- Egalité entre jeunes et vieux	301
3- Egalité entre personnes riches et personnes pauvres et vulnérables	302
B- Les droits protégés par le PIDESC : Le droit à la sécurité alimentaire et droit à l'alimentation	303
C- Les droits humains de la troisième génération.....	308
1- Le Droit des peuples autochtones	308
2- Droit à un environnement sain.....	311
Conclusion chapitre 2	313
Conclusion de la deuxième partie	313
 CONCLUSION GENERALE	 315
 BIBLIOGRAPHIE.....	 318

ANNEXES	346
INDEX	365
TABLE DES MATIERES	366