

# UNIVERSITE FELIX HOUPHOUËT-BOIGNY D'ABIDJAN



UFR DES SCIENCES JURIDIQUE, ADMINISTRATIVE ET POLITIQUE

## THESE POUR LE DOCTORAT UNIQUE EN DROIT PRIVE

### LE REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE RURALE EN COTE D'IVOIRE

Présentée et soutenue publiquement le 28 Février 2013  
par AKIAPO Kouadjo

Sous la direction du Professeur TANO Yolande

#### JURY :

**PRESIDENT :** M. SARASSORO Hyacinthe Cabogo, Professeur titulaire de Droit Privé,  
Avocat au barreau d'Abidjan, Membre du Conseil Constitutionnel de Côte d'Ivoire.

#### MEMBRES :

**Professeur TANO Yolande**, Maître de Conférences, Agrégée de Droit privé, Ancien Doyen de la faculté de Droit de Cocody, Ancien Vice-président de l'Université d'Abobo-Adjamé, Ancien Ambassadeur de Côte d'Ivoire à l'UNESCO, Professeur à l'UFR des Sciences et Gestion de l'Environnement à l'Université NANGUI ABROGOUA.

**Professeur KASSIA Bi Oula Joachim**, Maître de Conférences, Agrégé de Droit Privé, Doyen de l'UFR des Sciences Juridique, Administrative et Politique de l'Université Félix HOUPHOUËT-BOIGNY d'Abidjan.

**Professeur NENE BI Boti Séraphin**, Maître de Conférences, Agrégé d'Histoire du Droit et des Institutions, Vice-président de l'Université Alassane Ouattara de Bouaké, Ancien Doyen de l'UFR des sciences juridiques, administrative et de gestion de l'Université de Bouaké (**Rapporteur**).

**Dr. COFFI Jean-Paul**, Chargé de recherches au Centre Ivoirien de Recherches et d'Etudes Juridiques (CIREJ), Sous-directeur au Centre National de Documentation Juridiques (**Rapporteur**).

**A**

**JEHOVAH-JIRE,**

Dieu qui pourvoit, Dieu infiniment Grand,

Honneur, Gloire et Majesté.

009

A la mémoire de mes Chers parents,

A Christelle AKIAPPO,  
mon épouse.

## **REMERCIEMENTS**

Qu'il nous soit permis, au moment où ce travail sera mis à la disposition du public, d'adresser nos sincères remerciements à :

- Madame le Professeur Yolande TANO, qui patiemment et minutieusement a conduit nos travaux depuis le D.E.A. Outre sa rigueur intellectuelle, nous avons pu bénéficier de sa constante sollicitude et apprécier en elle l'humanisme et la courtoisie, deux vertus qui nous ont permis de bénéficier de ses conseils d'enseignant et de mère ;
- M. Léon Désiré ZALO, Directeur du Foncier Rural et du Cadastre rural pour les informations recueillies auprès de sa structure mais surtout pour avoir accepté de faire des observations pertinentes sur notre travail ;
- Messieurs les Honorables Membres du Jury qui ont bien voulu accepter de critiquer ce travail en vue de l'améliorer ;
- Monsieur le Ministre Sébastien DANO Djédjé, un père auprès de qui j'ai fait mes premières armes au sein d'un cabinet ministériel et à qui je resterai infiniment reconnaissant ;
- Mes frères et Sœurs, en particulier KOFFI Tessedié et BENIE Kassi Emmanuel dont le soutien m'a conduit à achever ce travail ;
- Monsieur ASSI Séka Léon, mon cousin, mon aîné, mon père ; celui grâce à qui j'ai pu poursuivre mes études ;
- Monsieur N'Guessan Jean-Pierre pour son soutien et ses conseils d'aîné ;
- Mes collègues de la Faculté de Droit de l'université de Bouaké, en particulier le Professeur NENE BI BOTY Séraphin,
- Monsieur le Professeur TANO Félix, ex- doyen de la Faculté de Droit de Bouaké, ancien membre du Conseil Constitutionnel, pour ses sages conseils dont nous avons été bénéficiaires ;
- Madame le Dr. SESS KOUASSI Hortense, ma maman et mon ex-patronne, de qui je garde de très bons souvenirs ;



- Tous ceux qui de loin ou de près ont contribué à la réalisation de ce travail, notamment mon ami et frère Jean DOH Maximin qui a bien accepté de corriger ce travail du point de vue des constructions grammaticales et syntaxiques.

**AVERTISSEMENT**

La Faculté de droit de l'université Félix HOUPHOUET-BOIGNY n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse.

Ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

## **SIGLES ET ABREVIATIONS**

### *Abréviations Significations*

|         |                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------|
| Al.     | Alinéa                                                  |
| AJ      | Actualités Juridiques                                   |
| ANADER  | Agence Nationale d'Appui au Développement rural         |
| AOF     | Afrique Occidentale Française                           |
| Art.    | Article                                                 |
| BNDA    | Banque Nationale pour le Développement Agricole         |
| BNETD   | Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement |
| BRS     | Banque Régionale de Solidarité                          |
| C.A.    | Cour d'Appel                                            |
| C.Cass. | Cours de Cassation                                      |
| C. Sup  | Cour Suprême                                            |
| C.Civ.  | Code Civil                                              |
| CEDEAO  | Communauté économique des Etats de l'Afrique de l'Ouest |
| cf.     | Confère                                                 |
| CF      | Certificat Foncier                                      |
| CGF     | Comité de Gestion foncière                              |
| CHU     | Centre Hospitalier Universitaire                        |
| CIDD    | Centre International pour le Développement du Droit     |

---

|        |                                                                 |
|--------|-----------------------------------------------------------------|
| CIDT   | Compagnie Ivoirienne de Développement des Textiles              |
| CIREJ  | Centre Ivoirien de Recherche et d'Etudes juridiques             |
| CMT    | Crédit à Moyen Terme                                            |
| CNDJ   | Centre National de Documentation Juridique                      |
| CNRA   | Centre National de Recherche Agronomique                        |
| COOPEC | Coopérative d'Epargne et de Crédit                              |
| CVGFR  | Comité villageois de Gestion Foncière rurale                    |
| DDA    | Direction Départemental de l'Agriculture                        |
| DFRCR  | Direction du Foncier rural et du Cadastre rural                 |
| Ed.    | Editions                                                        |
| EDC    | Etudes et Documents du CIREJ                                    |
| EDUCI  | Editions Universitaires de Côte d'Ivoire                        |
| ENA    | Ecole Nationale d'Administration                                |
| FAO    | Fonds Mondial de l'alimentation                                 |
| F.CFA  | Francs de la Communauté Financière Africaine                    |
| FRAR   | Fonds Régionaux d'Aménagement Rural                             |
| GVC    | Groupement à Vocation Coopérative                               |
| ibidem | Au même endroit, dans le même texte                             |
| Idem   | Le même, la même chose                                          |
| IMF    | Institution de Micro Finance                                    |
| INADES | Institut Africain pour le Développement Economique<br>et Social |



|           |                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------|
| JO        | Journal Officiel                                      |
| JO.AOF    | Journal Officiel de l'Afrique Occidentale Française   |
| JORCI     | Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire    |
| JORF      | Journal Officiel de la République Française           |
| Kg        | Kilogramme                                            |
| Km        | Kilomètre                                             |
| MACI      | Mutuelle Agricole de Côte d'Ivoire                    |
| MEECI     | Mouvement des Elèves et Etudiants de Côte d'Ivoire    |
| MINAGRA   | Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales |
| N°        | Numéro                                                |
| NEA       | Les Nouvelles Editions Africaines                     |
| NEI       | Les Nouvelles Editions Ivoiriennes                    |
| Op., cit. | Opere citate : ouvrage déjà cité                      |
| ONUCI     | Opérations des Nations Unies en Côte d'Ivoire         |
| P.        | Page                                                  |
| PNGTER    | Programme National de Gestion des Terroirs            |
| PNSFR     | Programme National de Sécurisation du Foncier Rural   |
| PNUD      | Programme des Nations Unies pour le Développement     |
| PUCI      | Presses Universitaires de Côte d'Ivoire               |
| PUF       | Presses Universitaires de France                      |
| PV        | Procès Verbal                                         |

|           |                                                                                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| RDA       | Rassemblement Démocratique Africain                                                   |
| RTI       | Radio diffusion Télévision Ivoirienne                                                 |
| SAPH      | Société Africaine des Plantations d'Hévéa                                             |
| SATMACI   | Société d'Assistance Technique, de Modernisation de<br>l'Agriculture en Côte d'Ivoire |
| SJAG      | Sciences Juridique, Administrative et de Gestion                                      |
| SJAP      | Sciences Juridique, Administrative et Politique                                       |
| SODEFOR   | Société de Développement Forestier                                                    |
| SODEPALM  | Société de Développement des Plantations de<br>Palmiers                               |
| SODEPRA   | Société de Développement de la Production Animale                                     |
| SODERIZ   | Société de Développement de la Riziculture                                            |
| SODESUCRE | Société de Développement des plantations de<br>cannes à sucre                         |
| T.        | Tome                                                                                  |
| TPI       | Tribunal de Première Instance                                                         |
| UA        | Université d'Abidjan                                                                  |
| UFR       | Unité de Formation et de Recherche                                                    |
| Vol.      | Volume                                                                                |

SOMMAIRE

|                                                                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>INTRODUCTION.....</b>                                                                                  | <b>10</b>  |
| <b>Première Partie : un régime de propriété foncière rurale réaliste.....</b>                             | <b>36</b>  |
| <b>Titre I : La reconnaissance du caractère incontournable des droits fonciers coutumiers.....</b>        | <b>38</b>  |
| <b>Chapitre I : une reconnaissance liée à la nature juridique des droits fonciers coutumiers.....</b>     | <b>40</b>  |
| <b>Chapitre 2 : une reconnaissance liée à la prééminence du droit coutumier sur le droit moderne.....</b> | <b>72</b>  |
| <b>Titre II : un régime marqué par la conciliation entre le droit coutumier et le droit moderne.....</b>  | <b>98</b>  |
| <b>Chapitre 1 : le certificat foncier : un compromis entre droit coutumier et droit moderne.....</b>      | <b>101</b> |
| <b>Chapitre 2 : les enjeux de la conciliation entre le droit coutumier et le droit moderne.....</b>       | <b>137</b> |
| <b>Deuxième Partie : un régime de propriété foncière rurale porteur de progrès.....</b>                   | <b>160</b> |
| <b>Titre I : les conditions de la mobilisation du crédit sur la terre.....</b>                            | <b>162</b> |
| <b>Chapitre I : la nécessité de promouvoir l'accès à la propriété privée.....</b>                         | <b>163</b> |
| <b>Chapitre II : de la nécessité d'une gestion décentralisée du foncier rural.....</b>                    | <b>228</b> |
| <b>Titre II : de la réalité du financement de l'activité agricole.....</b>                                | <b>265</b> |
| <b>Chapitre I : de la défaillance de la politique de crédit agricole.....</b>                             | <b>267</b> |
| <b>Chapitre 2 : de la nécessité d'une nouvelle politique de financement de l'activité agricole.....</b>   | <b>282</b> |
| <b>Conclusion Générale.....</b>                                                                           | <b>303</b> |
| <b>Annexe.....</b>                                                                                        | <b>308</b> |
| <b>Bibliographie.....</b>                                                                                 | <b>352</b> |
| <b>Table des Matières.....</b>                                                                            | <b>374</b> |

## *INTRODUCTION*



Aucune législation ne détermine la relation juridique de l'homme à la terre sans la situer par rapport à la propriété, soit pour nier ce droit, soit pour l'adopter, soit pour organiser des prérogatives que chacun s'empresse d'assimiler à un démembrement<sup>1</sup>.

Mais à la question de savoir qu'est-ce que la propriété, les réponses divergent selon les auteurs. Proudhon, s'insurgeant contre les patrimoines constitués par le vol, la tromperie, la violence, le privilège ou le seul statut social, répond que « la propriété c'est le vol ».

Réponse originale qui lui vaudra sa célébrité, cette définition qui est étroitement liée aux circonstances historiques<sup>2</sup> qui ont inspiré l'auteur, n'est pas partagée par certains auteurs comme John Locke, Bastiat, Fichte ou Saint Thomas d'Acquin.

Selon Bastiat et John Locke la propriété est un droit naturel. Mais si pour Bastiat « l'homme naît propriétaire », pour Locke c'est le travail humain qui donne aux choses l'essentiel de leur valeur et donne un droit particulier sur elles<sup>3</sup>. Ainsi, selon lui, celui qui confère une valeur à un champ par exemple, en le cultivant, gagne un droit sur ce champ<sup>4</sup>. Une fois ce droit reconnu, il peut être échangé ou transmis.

Pour Fichte, la propriété est l'expression d'un droit à l'activité et non d'un droit sur les choses. Le droit de propriété porte sur une certaine activité et non pas sur des choses. Ainsi, les biens reçus, le sont exclusivement en vue d'un certain usage ; et c'est seulement de cet usage desdits biens et de tout ce qui nuit à cet usage, qu'une personne a le droit d'exclure qui que ce soit<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Louis LORVELEC, rapport de synthèse des actes du Colloque sur le Droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial N° 1 Février 1991, p.302

<sup>2</sup> Le contexte historique de cette déclaration, c'est que Proudhon se révoltait contre ceux qui devenaient propriétaires sans l'avoir mérité. Il s'insurgeait contre les patrimoines constitués par le vol, la tromperie, la violence, le privilège ou le seul statut social.

<sup>3</sup> C'est cet argument développé par John Locke qui a permis l'appropriation des terres du nouveau monde par les colons anglais et qui semble être partagé par le Président Félix Houphouët-Boigny qui avait déclaré que la terre appartient à celui qui la met en valeur.

<sup>4</sup> John Locke critique le droit traditionnel du « premier occupant »

<sup>5</sup> Cette position rejoint la conception traditionnelle des différentes communautés ivoiriennes sur la propriété foncière rurale. Cette conception traditionnelle faisait de la terre une propriété des dieux sur laquelle les hommes n'ont qu'un droit d'usage. Chaque individu n'est que propriétaire de l'activité réalisée sur la terre, propriété des dieux, des mannes et des ancêtres. Cette conception de la propriété foncière coutumière a évolué avec la pénétration du droit moderne en Côte d'Ivoire.



C'est donc bien d'un renversement complet de la conception de la propriété qu'il s'agit : alors que la conception traditionnelle, et par exemple encore kantienne, en fait d'abord un droit sur des choses d'où découle ensuite un droit à certaines actions sur et avec ses choses, Fichte fait au contraire de la propriété d'abord un droit à certaines actions déterminées, le droit sur les choses n'étant ensuite qu'une conséquence impliquée par ce droit fondamental à des actions.

Et Fichte montre aussitôt après que les conséquences de cette conception de la propriété comme possession d'une chose, ce sont inévitablement les plus profondes inégalités sociales et politiques. Etant donné, explique-t-il ainsi, que, « entre toutes choses, les terres, le sol sont celles susceptibles d'être appropriées avec le plus d'évidence, excluant le plus sévèrement toute immixtion »,

La crainte de Fichte en proposant cette théorie est d'éviter que la classe des grands propriétaires terriens ou alors la noblesse, considérés comme les citoyens formant l'Etat, ne soient les seuls véritables détenteurs de droit de propriété, excluant les autres qui seront contraints d'acheter leur reconnaissance à n'importe quel prix pourvu qu'il convienne aux premiers.

Ainsi pour Fichte, le droit de propriété se laisse préciser comme un « droit d'entreprendre exclusivement une action déterminée sur un certain objet, et d'exclure tous les autres humains de la même utilisation d'un même objet » – où il est clair que je n'ai le droit d'exclure les autres non pas de la propriété de l'objet, mais seulement de son utilisation, et que ce droit d'exclure est provisoire et ne vaut qu'aussi longtemps que l'objet en question est un moyen de l'activité à laquelle j'ai droit ; de sorte que, lorsqu'il cesse de l'être, cet objet retourne au pot commun, il redevient social, jusqu'à ce qu'il soit attribué à un autre dont l'activité propre et reconnue en droit exigera l'utilisation de ce même objet.

Il n'y a donc conflit entre les propriétaires et les non-propriétaires que parce que les possessions exclusives des premiers ont pour conséquence de priver les seconds du

droit qui est le leur d'exprimer leurs forces naturelles et essentielles. L'accumulation des choses entre les mains des propriétaires a pour conséquence certes de priver les non-propriétaires des mêmes choses, mais surtout et d'abord de les priver de la possibilité même d'exprimer leur être par le déploiement d'une activité propre.

Mettre un terme au conflit des propriétaires et des non-propriétaires, ce ne sera donc pas soustraire aux premiers ce qu'ils ont en trop pour l'attribuer aux seconds – ce qui reviendrait à rester dans la logique de la possession des choses –, c'est bien plutôt sortir de cette logique grâce à l'attribution et à la reconnaissance à chacun d'un droit à l'expression de soi dans une sphère déterminée d'activité libre, et c'est donc individualiser l'activité, comme activité reconnue et garantie de l'expression de soi par soi, pour mieux socialiser les moyens de cette expression active de soi-même, et donc de socialiser les choses grâce auxquelles cette activité expressive s'accomplit.

Saint Thomas, quant à lui, proclame le droit à la propriété privée, tout en précisant que « l'usage des biens laissés à la liberté est subordonné à leur destination universelle commune de biens créés ».

Il soutient que deux choses conviennent à l'homme au sujet des biens extérieurs. D'abord le pouvoir de les gérer et d'en disposer et sous ce rapport il lui est permis de posséder des biens en propre. C'est même nécessaire à la vie humaine pour trois raisons.

Premièrement, chacun donne à la gestion de ce qui lui appartient en propre des soins plus attentifs qu'il n'en donnerait à un bien commun à tous ou à plusieurs, parce que chacun évite l'effort et laisse le soin aux autres de pourvoir à l'œuvre commune. C'est ce qui arrive là où il y a de nombreux serviteurs.

Deuxièmement, il y a plus d'ordre dans l'administration des biens quand le soin de chaque chose est confié à une personne, tandis que ce serait la confusion si tout le monde s'occupait indistinctement de tout.



Troisièmement, la paix entre les hommes est mieux garantie si chacun est satisfait de ce qui lui appartient, aussi voyons-nous de fréquents litiges entre ceux qui possèdent une chose en commun et dans l'indivis.

Ce qui convient encore à l'homme au sujet des biens extérieurs, dit-il, c'est d'en user et sous ce rapport, l'homme ne doit pas posséder ses biens comme s'ils lui étaient propres, mais comme étant à tous, en ce sens qu'il doit les partager volontiers avec les nécessiteux ».

Les économistes eux-mêmes reprennent aujourd'hui l'argumentation de Saint Thomas et la développent en considérant que deux éléments justifient la propriété privée et son efficacité : tout d'abord, l'exclusivité, qui fait, comme le soulignait déjà Saint Thomas, que l'on gère mieux ce qui nous appartient en propre et qui donne donc une incitation à bien gérer une terre, une entreprise, un brevet, etc., au mieux de nos capacités. Mais les économistes ajoutent un deuxième argument qui est important, qui est celui de la transférabilité. Il est essentiel que la propriété puisse être vendue, cédée, louée, donnée en héritage, etc., à d'autres, de façon à assurer sa mobilité. Cette mobilité, notamment par la vente, permet à la propriété d'aller dans les mains de ceux qui pensent pouvoir gérer plus efficacement le bien que l'actuel propriétaire, ce qui fait qu'ils sont prêts à payer plus cher ce bien pour l'acquérir de façon à lui donner une plus grande efficacité et une plus grande valeur. De là découle un devoir de bonne gestion lié au droit de propriété.

Les approches divergentes de la conception de la propriété développée par ces différents auteurs mettent en relief la diversité et la complexité des rapports que la propriété engendre dans le temps et dans l'espace<sup>6</sup>.

De l'Europe à l'Afrique, de l'Antiquité au siècle présent, la notion de propriété a connu de sérieuses mutations liées à des fondements aussi nombreux que

---

<sup>6</sup>Guy Adjété KOUASSIGAN, Propriété foncière et développement: tendances générales et options négro-africaines, in le village piégé, urbanisation et agro-industrie sucrière en côte d'Ivoire, PUF 1978 p. 257

complexes : théologique <sup>7</sup> , philosophique, économique, politique, historique, géographique, psychologique et moral.<sup>8</sup>

Cette diversité et complexité des fondements de la propriété ne sont pas sans conséquence sur sa définition, son contenu, et surtout sa place dans les représentations dont elle fait l'objet.

Droit de jouir ou de disposer de quelque chose que l'on possède en propre, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements<sup>9</sup>, la propriété est une notion simple en apparence.<sup>10</sup> Rapport du propriétaire à sa chose, de l'utilisateur ou du possesseur à la chose utilisée ou possédée, la propriété est l'une des notions dont la définition a connu une évolution dans le temps et dans l'espace.

En droit romain, la propriété est perçue comme un lien presque mystique entre une personne et une chose, conférant à la première un droit absolu aux prérogatives illimitées sur la seconde.

L'article 544 du code civil ivoirien, hérité du droit français, lui-même inspiré du droit romain, définit la propriété comme le droit qu'a une personne d'user, de jouir et de disposer d'une chose de manière exclusive et absolue sous réserve des restrictions établies par la loi. Il ressort de cette définition que le droit de propriété est un droit réel, dans la mesure où il porte sur un objet, par opposition au droit personnel, qui est un droit attaché à une personne permettant à cette dernière d'exiger d'une autre l'accomplissement d'une prestation.

---

<sup>7</sup> La conception théologique justifie la domination de l'homme sur la terre par le fait que ce dernier a été fait « à l'image de Dieu ». Dieu en tant que créateur est le véritable « propriétaire » de la nature, et si l'homme a été fait à son image alors le titre lui revient. La théologie précisera : si l'homme a la nature comme domaine légitime, c'est en vertu de sa nature d'être doué de raison et maître de lui. C'est en somme parce que l'homme peut se posséder soi-même, avoir usage de soi-même par la raison qu'il est fondé à avoir un usage des choses. « En effet, l'Église considère les biens naturels comme créés par Dieu, qui dispose seul de tous les droits sur les biens de la création : il est le Seigneur de la création qui est à proprement parler sa possession ; la création est son « *dominium* ». C'est seulement en référence à la seigneurie de Dieu sur la création et au don que Dieu leur en fait que les hommes disposent d'un droit de propriété, ou d'un *dominium*, sur les biens de la création Cette référence à la création par Dieu a deux conséquences qui limitent l'extension du droit de propriété. »

<sup>8</sup> MALAURIE P. & AYNES L, Droit civil, les Biens, la Publicité foncière, Editions CUJAS, 1992, p.95

<sup>9</sup> Définition du dictionnaire Hachette, édition 2009, p.1313

<sup>10</sup> F. Terré, esquisse d'une sociologie du droit de propriété, An. Fac. Droit de Lille, 1966, p.417



Le droit de propriété présente certaines caractéristiques, issues de la Révolution française, qui l'a proclamé « inviolable et sacré »<sup>11</sup>.

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

La propriété présente aussi un caractère exclusif, dans la mesure où ses prérogatives sont réservées à une personne, qui en a le monopole. A ce sujet, il convient de noter que plusieurs facteurs se rapportant à l'intérêt social et à l'évolution économique, ont contribué à la résurgence de la propriété collective notamment la copropriété qui constitue une restriction au caractère exclusif de la propriété.

La propriété est enfin perpétuelle, puisque non seulement elle survit après le décès de son titulaire, par l'héritage, mais elle ne s'éteint pas par le non-usage.

La propriété s'acquiert de différentes façons : par l'achat, le don, la succession ou encore par la possession.

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

Malgré l'attachement du droit français au droit de propriété, il existe des hypothèses où la propriété d'un bien sera transférée légitimement à une autre personne, alors que son propriétaire ne l'a pas souhaité.

---

<sup>11</sup> Confère article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen

Il s'agit de l'expropriation, qui vise à évincer le propriétaire en invoquant une cause d'utilité publique, et de la nationalisation, forme d'expropriation, qui est le transfert d'une entreprise privée au profit de la nation. Dans les deux cas, le propriétaire a droit à une juste et préalable indemnisation.

La propriété peut porter sur les deux grandes catégories de biens résultant de la classification de base du droit romain et reprise par le code civil en son article 516 que sont les biens meubles et les biens immeubles.

Aux termes de l'article 517 du code civil, « les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent ». Ainsi, les immeubles sont d'une part, les biens corporels qui, en raison de leur lien avec le sol ne peuvent être déplacés<sup>12</sup>, il s'agit des fonds de terre et ce qui y est incorporé, ainsi que les biens mobiliers qui en permettent l'exploitation et d'autre part les droits portant sur les immeubles<sup>13</sup>.

Selon l'article 527 du code civil, « Les biens sont meubles par leur nature ou par la détermination de la loi ». il s'agit d'une part des biens corporels qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre (soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées) et d'autre part des biens incorporels qui sont des droits portant sur une chose mobilière par nature ( droit réel, droit personnel, action en justice) ou des droits détachés de tout support matériel mais que la loi considère arbitrairement comme des meubles ( parts sociales, droits intellectuels...)<sup>14</sup>.

On parle alors de propriété mobilière ou propriété immobilière.

Cette distinction entraîne de très nombreuses conséquences et le régime juridique qui s'applique diffère selon que le bien, objet de propriété, est un bien meuble ou un bien immeuble.

---

<sup>12</sup> Brigitte Hess-Fallon, Anne-Marie Simon, Droit civil, collection Aide-mémoire, Editions Dalloz, 2007, p.148

<sup>13</sup> La classification des biens immeubles est contenue dans les articles 517 à 526 du code civil

<sup>14</sup> La classification des biens meubles est contenue dans les articles 527 à 536 du code civil.



« Dans une approche historico- sociologique, le terme de propriété ne laisse percevoir la réalité qu'il exprime qu'assorti d'un qualificatif. Et si le concept demeure, en principe le même, l'aménagement des rapports humains, sociaux ou juridiques qu'il crée change selon les qualificatifs<sup>15</sup> ». Ainsi, la propriété qui se rattache à la terre ou du moins qui crée des rapports entre les hommes relativement à l'acquisition et à l'exploitation de la terre est appelée propriété foncière. La propriété foncière peut porter sur plusieurs domaines dont le domaine rural, le domaine urbain, le domaine public, le domaine forestier classé et le domaine d'aménagement différé officiellement constitué.

Le régime foncier rural est donc le rapport défini par la loi ou la coutume et qui existe entre des individus ou des groupes relativement à la terre<sup>16</sup>. C'est une institution, c'est-à-dire un ensemble de règles élaborées par une société pour régir le comportement de ses membres. Ces règles définissent la répartition des droits de propriété sur les terres, les modalités d'attribution des droits d'utilisation, de contrôle et de transfert des terres ainsi que les responsabilités et limitations correspondantes<sup>17</sup>. Plus simplement, le régime de la propriété foncière est un ensemble de règles qui détermine qui peut utiliser quelles ressources (biens fonciers) pendant combien de temps et dans quelles conditions.

Le domaine foncier rural sur lequel portera notre étude est constituée de l'ensemble des terres et forêts situées en dehors :

- du périmètre urbain,
- du domaine public,
- des zones d'aménagement différé officiellement constitué
- du domaine forestier classé<sup>18</sup>.

<sup>15</sup> Guy Adjété KOUASSIGAN, propriété foncière et développement : tendances générales et options négro-africaines, op cit. p. 259

<sup>16</sup> Le terme «terre», tel qu'utilisé ici, inclut aussi les autres ressources naturelles comme l'eau et les arbres.

<sup>17</sup> : FAO, Le régime foncier et le développement rural, 2003,  
<http://www.fao.org/DOCREP/>

<sup>18</sup> Voir article 2 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 98 relative au domaine foncier rural, JORCI, n° 2, du 14 janvier 1999, pp 23-25



Il est composé : à titre permanent :

- Des terres propriété de l'Etat
- Des terres propriété des collectivités publiques ;
- Des terres sans maîtres.

A titre transitoire :

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

Le domaine foncier rural est donc un domaine résiduel qui ne peut être situé que par rapport à d'autres domaines fonciers comme indiqué ci-dessus. Ce domaine concerne l'ensemble des terres destinées d'une part à la réalisation d'une opération de développement agricole et d'autre part à la réalisation de toute opération en préservant l'environnement et conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Le régime de la propriété foncière rurale peut donc se définir comme l'ensemble des règles d'accès et d'exploitation des terres et forêts situées en dehors du périmètre urbain, du domaine public, des zones d'aménagement différé officiellement constitué et du domaine forestier classé.

Le foncier rural en Côte d'Ivoire, comme dans la plupart des pays africains est tiraillé entre le droit dit moderne et le droit coutumier. L'expression « droit coutumier » désigne les droits traditionnels en vigueur avant la colonisation qui étaient des droits non écrits et qui résultaient de la pratique. Durant la colonisation, on en a mis par écrit, dans des ouvrages appelés coutumiers et on a parlé de droit coutumier.

La nature coutumière du droit africain s'explique par la civilisation des peuples vivant dans cette zone. Les sociétés traditionnelles africaines de l'époque précoloniale avaient une vision assez différente du monde dans lequel nous vivons. Pour elles, l'individu se trouve à cheval entre le monde des vivants et l'au-delà et il existe des interactions entre ces deux mondes à travers la croyance à l'esprit des ancêtres qui

reste parmi les vivants. Cette cosmogonie a un impact sur la formation du droit qui est considéré comme l'émanation de la volonté ancestrale. Du coup, les membres du groupe social ne jouent qu'un rôle de second plan dans la formation du droit.

La civilisation africaine est diversifiée et l'étude du droit coutumier africain permet de découvrir un ordre juridique nouveau assez différent des autres systèmes de droit que nous connaissons. De plus, elle permet d'appréhender la notion de coutume et son évolution de manière générale<sup>19</sup>».

Les dirigeants africains ont souvent manifesté leur attachement aux valeurs traditionnelles et aux pratiques locales. Certains d'entre eux, comme L.S.Senghor, ont même développé une idéologie fondée sur la négritude ou l'africanité. D'autres hommes politiques ont proposé une réforme totale des législations, axée sur le droit traditionnel. Seulement les impératifs d'ordre politique et économique, unification nationale, développement ont fini par l'emporter. Les lois et les codes nouveaux sont dominés, non par les droits traditionnels mais par les règles d'inspiration européenne. C'est le cas des matières de droit public et des matières de droit privé qui sont fortement influencées par le droit public étranger: droit pénal, droit du travail, droit international privé, droit foncier, organisation judiciaire.

Une autre manifestation de cette marginalisation du droit traditionnel réside dans le fait que de nombreux pays africains, anglophones ou francophones, n'ont pas hésité à supprimer les tribunaux coutumiers. Ces réformes seront probablement lourdes de conséquences : appliquées par les tribunaux modernes et les juristes de formation européenne, le droit coutumier risque d'être dénaturé et de disparaître progressivement.

La primauté du droit moderne et le recul du droit traditionnel se révèlent également dans le cadre des matières de droit privé proprement dites, notamment dans le domaine du droit des contrats, en matière d'obligations et de mariage.

---

<sup>19</sup> Sayon COULIBALY et Collègues, *essai sur le droit coutumier africain*, Master Droit des Affaires- FSJES Agdal, RABAT <http://univ-jurisocial.over-blog.com/article-essai-sur-le-droit-coutumier-africain-82450775.html>, 25 août 2011



Les arguments avancés pour expliquer la survie et même l'épanouissement des droits d'inspirations européennes sont multiples :

- Nécessité de maintenir le système colonial pour éviter de provoquer le vide juridique ;
- L'ordre économique ancien n'ayant pas changé de façon radicale, le besoin ne s'est pas fait sentir de modifier la législation correspondante ;
- Compte tenu de la faiblesse de l'encadrement africain, il était nécessaire de maintenir en fonction les techniciens étrangers, qui étaient le plus souvent d'anciens cadres de la colonisation ;
- Insuffisance des moyens humains et matériels pour africaniser, dès le lendemain de l'indépendance, la formation des juristes.

De plus, les Etats utilisent rarement le droit africain comparé comme source d'inspiration, sans parler de l'absence d'échange d'information. Par ailleurs, le développement du droit moderne, après l'avènement de l'indépendance a pu être considéré à la fois comme un facteur de cohésion nationale pour neutraliser les ethnies et les communautés disparates, d'une part, et d'autre part, un facteur de progrès économique.

Pour moderniser, il est souvent nécessaire de donner la préférence aux droits étrangers sur les coutumes nationales. C'est cette option qui a été faite en Côte d'Ivoire où la législation foncière rurale consacre la conception civiliste du droit de la propriété, laquelle conception met l'accent sur l'individualisation de la propriété foncière rurale.

Mais l'historique de la conception civiliste de la propriété foncière indique qu'avant de parvenir au stade de l'individualisation, elle était au départ collective<sup>20</sup>. Selon la tradition, le partage des terres chez les romains au temps du roi Numa<sup>21</sup> était caractérisé par une possession temporaire de jouissance. Le bénéficiaire avait pour

---

<sup>20</sup> Christian LARROUMET, Droit civil, les Biens, Droits réels principaux, Tome 2, 3<sup>e</sup> édition, Ed. Economica, 1997, p. 88-89

<sup>21</sup> Le Roi NUMA Pompilius fut le second roi légendaire de Rome d'origine sabine qui régna de 715 à 673 avant Jésus-Christ après Romulus.



droit de cultiver la terre et d'en recueillir les fruits et une fois la récolte terminée, la terre rentrait dans la propriété collective. Elle demeura longtemps propriété du clan<sup>22</sup>.

Peu à peu, l'habitude s'instaura de laisser la terre toujours aux mêmes individus et de leur permettre d'y construire leur maison. Cette situation conduira par la suite à la naissance de la propriété individuelle<sup>23</sup> et de la propriété perpétuelle. Cette conception romaine de la propriété foncière rurale rejoint celle des droits coutumiers en droit ivoirien. On observe donc une similitude au niveau de l'évolution du droit foncier romain et du droit foncier ivoirien qui étaient au départ caractérisés par une propriété « collective<sup>24</sup> ».

Le droit français, qui adoptera plus tard la conception romaine de la propriété, était au départ caractérisé par l'existence de deux prérogatives qui s'exerçaient sur les immeubles. Il s'agissait du domaine éminent et du domaine utile.

Le droit de propriété n'était donc pas au départ un droit exclusif. Il n'était pas non plus absolu. Sur un même immeuble, on distinguait d'une part la propriété éminente qui appartenait au seigneur et qui lui donnait le droit de percevoir une taxe et d'autre part la propriété utile, propriété du tenancier qui devait acquitter de la taxe mais qui pouvait disposer du bien. La révolution du 04 août 1789 en France a vu la suppression du domaine éminent<sup>25</sup> ; le domaine utile est devenu un droit de propriété conçu comme en droit romain<sup>26</sup>. La propriété individuelle sera alors consacrée comme un droit de l'homme.

<sup>22</sup> HENRI, Léon, Jean Mazeaud, Leçons de Droit civil, les Biens, droit de propriété et ses démembrements, Tome 2, 2<sup>e</sup> volume, 8<sup>e</sup> édition, Montchrestien, 1994 p.2

<sup>23</sup> La propriété individuelle est le fait de posséder un bien, en l'espèce immobilier, en propre.

<sup>24</sup> En ce qui concerne la propriété foncière coutumière, il est plus juste de parler de propriété communautaire plutôt que de propriété collective. Confère p.... pour le développement de cette idée.

<sup>25</sup> A l'occasion de la révolution française de 1789, lors d'un débat se déroulant pendant la nuit du 04 août, une motion a été présentée par le Duc d'Aiguillon et les vicomtes de Noailles et de Beauharnais proposant d'une part, la suppression des privilèges personnels ou provinciaux (seigneuriaux essentiellement) et d'autre part, la possibilité de racheter les droits sur la terre. A cette occasion, l'assemblée, enthousiaste vota la fin du féodalisme en abolissant les corvées, les droits de chasse et de colombier ainsi que les juridictions seigneuriales.

<sup>26</sup> Henri, Léon & Jean Mazeaud, Leçons de Droit civil, les Biens, droit de propriété et ses démembrements, Tome 2, 2<sup>e</sup> volume, 8<sup>e</sup> édition, Montchrestien, 1994 p.2

En Côte d'Ivoire, la conception de la propriété foncière coutumière<sup>27</sup>, quant à elle, influencée, au départ, par des considérations religieuses et philosophiques considérait la terre comme une déesse protectrice et nourricière, une puissance dispensatrice de vie, en un mot comme une divinité<sup>28</sup>.

Dans les sociétés traditionnelles ivoiriennes marquées par l'existence des clans et des tribus, la propriété, n'existait pas de façon individuelle. La communauté villageoise se compose de lignages qui ont acquis la terre par la première occupation ou par des conquêtes guerrières. La terre acquise est donc une propriété collective, seul un petit nombre d'objet appartenait à l'individu. La terre cultivable, le territoire de chasse et de pêche étaient la propriété du groupe, et ils le sont dans le sens mystique du terme c'est-à-dire que tout est propriété de l'ensemble des vivants et des morts<sup>29</sup>. Selon cette conception, les humains ne sont que des détenteurs d'un droit de propriété délégué sur la terre.

Ainsi, La terre n'avait pas de propriétaire au sens occidental du terme c'est-à-dire à titre individuel. La source de la propriété n'était que le travail. L'auteur du travail est le propriétaire de l'objet. Ainsi, la terre qui n'est pas l'objet d'un travail humain, ne saurait avoir de propriétaire.

Cependant, si la coutume ne connaît pas de droit de propriétaire à la terre, elle lui reconnaît des attributs qui sont au nombre de deux. Le premier, l'« usus » est un droit d'usage ou encore un droit de culture accordé par le chef de terre à un membre de la collectivité soit à titre individuel, soit à titre familial. Le second attribut est le "fructus", c'est-à-dire le droit de bénéficier du fruit de la production à celui qui jouit de l'«usus», sauf à verser une redevance annuelle au chef de terre à titre de libation, de sacrifice.

<sup>27</sup> Il s'agit de la position dominante qui se dégage au sein des différentes communautés ethniques, une soixantaine, que compte la Côte d'Ivoire.

<sup>28</sup> **Guy-Adjété KOUASSIGAN**, objet et évolution des droits fonciers coutumiers, in encyclopédie juridique de l'Afrique, tome 5, ed. NEA 1982p.30

<sup>29</sup> Aux confins du Gabon, les membres du clan Bakongo estiment qu'ils n'ont pas de territoire. Ils chassent, pêchent et font la cueillette pour ainsi dire par procuration au nom des morts et des vivants qui détiennent la terre en propriété exclusive.



Une reconnaissance du troisième attribut qui est l'“abusus” (droit de l'individu à disposer de la chose dont il est propriétaire) aurait naturellement fait de l'auteur du travail, le propriétaire de la terre. Or, c'est ce droit que la coutume ne lui reconnaît pas; l'“abusus” demeure propriété de la communauté.

En somme, si l'individu n'est pas directement propriétaire du fait que la gestion foncière est du ressort du chef de terre, il est juste de reconnaître qu'il en jouit autant qu'il le souhaite, à condition d'appartenir au clan ou à la famille. Il s'agit donc, par voie détournée, d'une forme de propriété qui tend à contourner l'individualisme pour laisser tout le patrimoine à la collectivité rurale. On en déduit donc que la terre est sacrée et qu'elle est à ce titre, inaliénable.

La sacralisation de la terre vient du fait d'une part, que les restrictions s'imposent à tous et d'autre part, que le non-respect de ces dispositions expose son auteur à des châtiments divins. Il faut insister sur le fait que pour l'Africain, la référence aux mânes des ancêtres a une valeur sacrée : “notre existence est régie par les interdits venant de l'au-delà”.

Enfin, il convient de retenir que le droit coutumier fait de la terre un bien communautaire<sup>30</sup>, sacré et « inaliénable » ; ce qui a conduit certains auteurs à se demander si la notion de propriété existe dans la coutume foncière. Cette question a fait l'objet de nombreuses polémiques qui ne semblent pas encore épuisées<sup>31</sup>.

Sur la question trois principales thèses s'affrontent. La première, qui consacre l'inexistence du droit de propriété dans la coutume foncière est soutenue par les auteurs comme Michel BACHELET, Roger DOUBLIER et H. LAMBOURET.

<sup>30</sup> L'idée de communautarisation qui caractérise les clans et tribus africains en général et ivoiriens en particulier concerne non seulement les biens mais aussi les individus vivant au sein de la communauté. Ainsi, un enfant n'appartenait pas uniquement à ses géniteurs mais il appartenait à la communauté et à ce titre, tous les membres de la communauté ont à son endroit les mêmes droits et obligations que ses géniteurs. Cette idée est beaucoup plus accentuée au sein de certaines communautés comme celles des îles Salomon ou quand un indigène revient après avoir travaillé chez un européen, le clan partage la totalité de son gain.

<sup>31</sup> **Albert LEY**, le régime Domaniale et Foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1972, p.185



La propriété, selon eux, ne peut être que le produit d'un travail alors que la terre, selon la conception traditionnelle africaine, n'est pas le produit d'un travail mais une création des dieux.

Le premier projet de constitution française de 1946, influencée sans doute par cette thèse, avait failli faire passer le travail et l'épargne comme les sources de la propriété<sup>32</sup>. Cette justification est d'autant plus dangereuse qu'en fondant la propriété sur le travail, on est conduit à exiger sa concordance avec le travail et à exclure la transmissibilité successorale<sup>33</sup>. Or la réalité est que toutes les propriétés qui existent ne viennent pas du travail et de l'épargne.

Une autre explication de cette absence de notion de propriété foncière en droit coutumier résulte du fait que « la terre est la déesse mère, l'esprit de fécondité, la plus proche et la plus chère des divinités <sup>34</sup> ». Elle s'appartient à elle-même et par conséquent n'appartient à personne, un homme ne pouvant être propriétaire d'une déesse.

Selon Michel Bachelet, le collectivisme agraire observable dans toutes les sociétés africaines ne contient pas la notion de propriété même au profit du groupe entier<sup>35</sup> et il précise que ce que les ethnologues considèrent comme des ventes de biens fonciers n'était que des échanges à l'intérieur d'un même clan<sup>36</sup>. Cette thèse est discutable dans la mesure où l'échange, défini comme un contrat translatif de propriété par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre<sup>37</sup> suppose l'existence d'un droit de propriété au profit des copermutants ; l'échange constituant un acte d'aliénation.

Cette première thèse est remise en cause par les défenseurs de la thèse consacrant l'existence de la propriété en droit coutumier.

<sup>32</sup> Jean CARBONNIER, *Flexible Droit, textes pour une sociologie du droit sans rigueur*, Paris, LGDJ, 5<sup>e</sup> édition, 1983, p.232

<sup>33</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNES, *Droit civil les Biens, la Publicité foncière*, p.

<sup>34</sup> Guy Adjété KOUASSIGAN, *Objet et évolution des droits fonciers coutumiers* in *Encyclopédie juridique de l'Afrique*, tome 5, p.30

<sup>35</sup> Michel BACHELET, *systèmes fonciers et réformes agraires en Afrique Noire*, Paris LGDJ, 1968, p.179.

<sup>36</sup> Cette thèse renferme des contradictions dans la mesure où l'échange d'un bien contre un autre ne peut intervenir qu'entre des personnes supposées être propriétaires desdits biens.

<sup>37</sup> Confère article 1702 du code civil ivoirien

Cette thèse affirme qu'il existe un droit de propriété dans la coutume foncière mais la question essentielle est de savoir qui en est le propriétaire. Sur cette question, les partisans de la même thèse ont des réponses divergentes.

Pour certains, la terre appartient aux dieux. «A l'origine, toutes les terres appartenaient à Dieu. Celui-ci délaissant les choses terrestres en confia l'administration aux génies délégués. Ceux-ci transmirent à leur tour leur pouvoir aux rois prêtres, souverains locaux <sup>38</sup>».

Pour d'autres, la terre appartient au Chef de terre. Considérant l'intervention des dieux dans l'administration de la terre comme une fiction trop abstraite, ceux-ci ont plutôt attribué le droit de propriété de la terre aux chefs.

SOHIER, qui estime que la propriété collective n'existe pas et que le chef est le seul propriétaire, indique que « lorsqu'un groupe effectuait une migration, s'il arrivait à un territoire non occupé qui lui paraissait convenir à son établissement, le chef en prenait possession. Il opérait cette prise de possession au profit du groupe, mais en son nom personnel. Il n'existait pas, précise-t-il, de limitation aux droits du nouveau possédant. Il n'est donc pas douteux, conclut-il, que les droits acquis répondent à la définition de la propriété en droit européen.<sup>39</sup> »

Selon cette position, seul le chef détient un droit de propriété sur le bien collectif sur lequel les autres membres de la communauté n'ont qu'un droit d'usage. Quand cela s'avère nécessaire, le chef, qui possède la plénitude des droits, peut par délégation expresse attribuer un certain nombre de droits à certains membres de la communauté<sup>40</sup>.

Une troisième thèse indique que le droit foncier coutumier met en évidence un droit réel de type particulier. Cette thèse indique « qu'autant il est faux de dire que la propriété privée existe, autant il est faux d'affirmer qu'elle n'existe pas, autant il est

<sup>38</sup> **Albert LEY**, le régime Domanial et Foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1972. p.188

<sup>39</sup> **SOHIER**, droit coutumier du Congo Belge, Ed. de la revue juridique du Congo Belge, Elisabethville, 1946, p.20 réédition, Bruxelles, 1954

<sup>40</sup> **André P. Robert**, l'évolution des coutumes de l'Ouest africain et la législation française, Ed. de l'Union française, 1955, Thèse Strasbourg, p. 27.



faux de l'attribuer aux individus, autant il est faux de la faire résider sur la tête des chefs et du souverain...ce n'est ni la propriété ni l'absence de propriété, c'est autre chose<sup>41</sup> ».

Tout comme Darestre, BACHELET qui affirme qu'il est tout aussi inexact de dire que les Africains connaissent la propriété privée que de dire qu'ils ne la connaissent pas, se trouve dans l'impossibilité de donner la nature de ce droit.

Aucune de ces catégories de thèses aussi nombreuses que brillantes sur la nature du droit foncier coutumier n'a permis de déterminer la nature exacte des droits que l'homme exerce sur la terre<sup>42</sup>.

Sans doute, faut-il voir le nœud du problème dans le fait que, dès lors que l'on se réfère à la notion de propriété, on fait aussitôt allusion à la conception civiliste avec tous les attributs identifiés à propos de l'article 544 du code civil. Cette référence à la conception civiliste de la propriété qui, elle, est le fruit d'une évolution de la notion de propriété, « ne peut nous conduire à récuser la généralisation du concept de propriété tout en reconnaissant l'existence de situations juridiques dans l'Afrique précoloniale où nous sommes fort peu éloignés des attributs de la conception civiliste<sup>43</sup> ».

Le cadre géographique de la présente étude nous conduit au cœur de l'Afrique de l'ouest, précisément en Côte d'Ivoire, pays dont l'économie reste dominée par l'agriculture. Au lendemain de l'indépendance du pays en 1960, l'accroissement et la diversification de la production ont été retenus comme priorité du développement économique<sup>44</sup>. Le climat et la grande fertilité du sol offrent d'énormes possibilités pour une pratique agricole sur la quasi-totalité du territoire national.

Sur les 32 241 600 hectares qui constituent la superficie totale du territoire national ivoirien, les terres rurales étaient estimées en 1999 à 24 190 000 hectares soit

<sup>41</sup> DARESTRE, le régime de la propriété foncière en AOF, Darestre, 1908, doctrine, p. 16

Cité par Albert Ley, op. cit. p. 193

<sup>42</sup> Albert Ley, op. cit. p. 193

<sup>43</sup> Etienne LEROY, Encyclopédie juridique de l'Afrique, Tome 5 p. 40-41

<sup>44</sup> ZALO Léon Désiré, Présentation de la mise en œuvre de la loi ivoirienne relative au domaine foncier rural, Colloque international « les frontières de la question foncière », Montpellier 2006, [www.mpl.ird.fr/colloque\\_foncier/communications/programme.pdf](http://www.mpl.ird.fr/colloque_foncier/communications/programme.pdf), p.3



75% de la superficie totale<sup>45</sup>. Elles sont à ce jour de 23 000 000 d'hectares dont 460 hectares de superficie de terre immatriculées, soit 2 % du domaine foncier rural et 22 540 000 hectares de superficie non immatriculées, soit 98 % du DFR<sup>46</sup>.

Pays essentiellement agricole, la gestion de l'espace foncier national apparaît comme un sujet d'intérêt national pour lequel les pouvoirs publics se doivent d'apporter des solutions qui répondent aux aspirations de la population et en particulier de la jeunesse qui représente 70% de la population totale<sup>47</sup>.

Enjeu de multiples débats et objet de multiples réformes législatives et/ou réglementaires, la propriété foncière est source de graves conflits aux conséquences parfois incalculables. Ces conflits qui sont de diverses natures opposent tantôt les nationaux entre eux, tantôt les nationaux aux non nationaux, tantôt l'Etat aux détenteurs coutumiers des terres. Si les non nationaux crient à la xénophobie et à l'insécurité foncière, les nationaux, et plus particulièrement les autochtones, eux se plaignent de l'accaparement de leurs terres par les premiers.

Ces conflits s'expliquent par l'existence de deux régimes opposés. Il s'agit du régime du droit coutumier et de celui du droit moderne. Il existe entre le droit coutumier et le droit moderne des rapports conflictuels qui, historiquement, ne sont pas le fruit du hasard. La genèse et l'évolution de ce rapport méritent d'être rappelées.

En effet, avant l'adoption de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural en Côte d'Ivoire, le domaine foncier rural avait évolué dans une dualité au niveau de ses sources.

Il y avait d'une part le droit moderne constitué du droit applicable pendant la colonisation complété par le droit élaboré par le législateur ivoirien. Ces textes ont permis à certaines personnes d'accéder, en ce qui concerne leurs terres, à un statut de droit moderne. Elles ont pu obtenir des arrêtés de concession ou des baux emphytéotiques.

<sup>45</sup> ZALO Léon Désiré, op. Cit. p.3

<sup>46</sup> Source BNETD citée par ZALO Léon Désiré in les défis bureaucratiques de la formalisation de la propriété foncière, séminaire tenu à Grand-Bassam le 28 juillet 2010, p.43, document inédit

<sup>47</sup> Source INS, recensement général de la population ivoirienne de 1998

Il y a d'autre part le droit coutumier, le droit local, qui existe depuis que les populations autochtones occupent les terres. Il côtoie l'ordre juridique moderne qui a, de tout temps, voulu le supplanter<sup>48</sup> et par moment, voulu l'abroger. Il est défini par le droit moderne comme des droits d'usage du sol, personnels à ceux qui les exercent et incessibles<sup>49</sup>.

Ainsi, « à l'ordre juridique institué par le colonisateur au service de la libre entreprise et de l'économie du marché, dont l'instrument essentiel est l'appropriation privée des moyens de production, s'oppose l'ordre juridique africain, communautaire, donnant la primauté au groupe sur l'individu, et placé au service d'une économie qui était pour l'essentiel une économie de subsistance<sup>50</sup> ».

Dans la bataille de positionnement qui a opposé ces deux ordres juridiques, depuis l'époque coloniale, le droit moderne a eu toujours le soutien de l'Etat qui l'impose comme droit commun<sup>51</sup>. De ce fait, les droits légitimes de source coutumière « ont été maintenus dans une situation d'illégalité permanente et d'insécurité juridique<sup>52</sup> ». Mais dans la pratique le droit coutumier survit et s'impose parfois au droit moderne.

Au lendemain de l'indépendance, le constituant ivoirien, n'étant pas favorable à la coutume et ne voulant pas affronter les chefs traditionnels, a confié le sort des droits coutumiers au législateur<sup>53</sup>.

Le soin d'abolir les droits coutumiers avait été ainsi implicitement confié au législateur. D'ailleurs « toutes les codifications au lendemain des indépendances s'articulaient autour de l'idée fondamentale de la substitution du droit moderne aux droits traditionnels<sup>54</sup> ».

<sup>48</sup> **Philippe Jouve**, le jeu croisé des dynamiques agraires et foncières en Afrique subsaharienne, Colloque international « les frontières de la question foncière », Montpellier 2006, document PDF sur Google, p.2

<sup>49</sup> Cf. art 2 du décret n° 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

<sup>50</sup> **Pierre-François GONIDEC**, Encyclopédie juridique de l'Afrique Tome 5, Introduction, NEA 1982, p.19

<sup>51</sup> **René DEGNI-SEGUI**, le diagnostic du droit foncier rural, in études et documents du CIREJ, n° 01 avril 1987, p.102

<sup>52</sup> **Lavigne Delville Ph.**, 1999, Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'ouest francophone, Dossier Zones arides n°86, Londres, IIED, 31 p

<sup>53</sup> **Hyacinthe SARASSORO**, le droit foncier ivoirien à la croisée des chemins, giuffrèeditore, 1989, p.295

<sup>54</sup> **Yolande TANO**, l'inaptitude de l'analphabète, in RID, 3-4 1986, p.79



Dans l'exécution de cette mission, le législateur ivoirien, à travers la loi du 20 mars 1963 portant code domanial, avait pris des mesures sévères à l'égard des droits coutumiers. Cette loi affirmait que la terre appartient à celui qui la met en valeur, et ce, au mépris des droits fonciers coutumiers. Cette loi autorisait ainsi l'occupation des terres du domaine coutumier par des fonctionnaires, des hommes politiques et des ressortissants des communautés étrangères disposant de moyens pour les mettre en valeur ; cette mise en valeur conférant un « droit de propriété » sur ladite terre. Cette réalité montre que depuis la période coloniale, les dirigeants politiques de l'Etat ont encouragé la colonisation des terres dans les zones forestières par les migrants<sup>55</sup>.

Manifestement, cette loi avait pour objectif de favoriser l'accroissement de la production agricole ivoirienne. Cependant, on pouvait percevoir au delà de cet objectif économique, des mobiles politiques. Voulant sans doute bénéficier de l'amitié de ses homologues, le Président Félix HOUPHOUET-BOIGNY avait fait voter cette loi qui rencontra l'opposition des autorités coutumières. En effet, cette loi stipulait, en son article 2, que les droits fonciers coutumiers sont supprimés et que les terres non immatriculées sont propriété de l'Etat. Résultats : elle ne fut jamais promulguée.

Malgré cette menace de condamnation à mort, le droit coutumier n'a pas cessé de s'appliquer et on assiste alors à l'existence de deux ordres juridiques de gestion des terres opposés et difficilement conciliables.

Cette dualité<sup>56</sup> des sources du droit foncier pose problème, aussi bien dans le cadre de l'acquisition de la propriété foncière rurale que, dans le cadre de son exploitation.

En effet, un même domaine foncier rural peut être réclamé par deux individus, l'un se fondant sur le droit moderne, l'autre se prévalant du droit coutumier. Cette situation est à l'origine de plusieurs conflits fonciers opposant d'une part des ivoiriens

<sup>55</sup> Alfred BABO, conflits fonciers : de l'ethnie à la nation (rapports interethniques et ivoirité dans le Sud-ouest de la Côte d'Ivoire, Colloque international « les frontières de la question foncière », Montpellier 2006, document PDF sur Google, p.2

<sup>56</sup> Jacqueline LOHOUES-OBLE (député de 1995 à 1998), proposition de loi portant code foncier rural, assemblée nationale, neuvième législature, deuxième session ordinaire 1997 p.1



à des ivoiriens et d'autre part des ivoiriens à des étrangers et des non ivoiriens à des non ivoiriens.

Il convenait de remédier à cette situation en prenant un texte s'appuyant sur les réalités nationales et en même temps capable d'apporter la sécurité foncière de plus en plus réclamée par les exploitants agricoles, surtout les jeunes et les organismes financiers intervenant dans les filières agricoles<sup>57</sup>. Et comme le relevait Jean Luc BILLON, président de la chambre de Commerce et d'industrie de Côte d'Ivoire, « aucun développement durable ne peut être envisagé dans un pays agricole comme la Côte d'Ivoire sans qu'une réponse directe ne soit donnée à la problématique du secteur agricole, (...) mais aussi et surtout à la problématique de la propriété et du foncier rural<sup>58</sup>.

Face à l'urgence du développement économique et social de la Côte d'Ivoire qui constitue un défi pour les gouvernants, et vu que la Côte d'Ivoire est un pays essentiellement agricole<sup>59</sup>, la gestion de l'espace foncier national apparaît comme un sujet d'intérêt national pour lequel les pouvoirs publics se devaient d'apporter des solutions qui répondent aux aspirations de la population et en particulier de la jeunesse. Cette jeunesse qui, ces dernières années, est confrontée à un réel problème social. Car, il y a plus de jeunes sans emplois que de travailleurs. Parmi ceux-ci, l'on dénombre des diplômés et des déscolarisés. Tous sont en attente d'une potentielle embauche qui n'arrive jamais dans un contexte de crise où les entreprises s'adonnent plus au licenciement qu'au recrutement.

---

<sup>57</sup> **Léon Désiré ZALO**, rapport à la réunion d'experts sur la sécurisation foncière, 10-12 novembre 2004, Nairobi, Kenya, p.1, web. [www.fig.net/commission7/nairobi\\_2004](http://www.fig.net/commission7/nairobi_2004)

<sup>58</sup> **Billon (Jean-Luc)**, Régime foncier en Afrique: un point de vue du secteur privé ivoirien, article paru dans le magazine de la FAO Nature & Faune – Volume 24, Edition 2.

<sup>59</sup> Environ 70 % de la population ivoirienne tirent leur revenu d'une activité agricole

Les chiffres régulièrement avancés indiquent que la jeunesse ivoirienne constitue la grande majorité de la population. Cette frange de la population est estimée à environ 60% de la population totale<sup>60</sup>.

Vu l'importance de l'agriculture en terme de création de l'emploi, la question de la transformation progressive de la souveraineté foncière<sup>61</sup> en propriété foncière dans l'optique de donner une valeur marchande à la terre se pose de plus en plus. Le nouveau régime foncier rural se devait donc de prendre en considération l'évolution de la société ivoirienne marquée de plus en plus par une prééminence de l'individualité sur le groupe<sup>62</sup>. Le constat faisant apparaître qu'au collectivisme agraire organisé et régi par les coutumes se substitue l'individualisme agraire, résultant des transformations économiques et des bouleversements subséquents de l'ordre social.

En effet, la prise de conscience de la valeur vénale de la terre a entraîné un affaiblissement du droit coutumier quant à sa conception originelle de la propriété foncière rurale. Si la coutume se base par nature sur la détention collective de la terre qui la rend incessible, désormais l'abus permet à l'individu d'être propriétaire et donc de pouvoir la vendre à tout acheteur.

Le principe traditionnel selon lequel l'arbre planté est la propriété du planteur et la terre, celle des ancêtres, est battu de plus en plus en brèche avec la modernisation qui introduit de nouveaux référentiels parfois en contradiction avec la tradition. En effet, la culture de rente et son entretien continu sur plusieurs décennies, entraînent un glissement vers l'appropriation du sol. De même, la transmission héréditaire de l'exploitation agricole induit de facto une transmission héréditaire de la terre qui la porte.

<sup>60</sup> Adou AKA, Comment le monde moderne contribue-t-il à l'insertion des jeunes, in 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, p.61

<sup>61</sup> La souveraineté foncière peut s'entendre un ensemble de prérogatives exercées sur la terre par une communauté donné et excluant toute possibilité d'aliénation du bien foncier, excluant la notion de propriété dans le sens d'une appropriation exclusive, individuelle et perpétuelle.

<sup>62</sup> KOUASSIGAN (G-A.), Objet et évolution des droits fonciers coutumiers, in Encyclopédie juridique de l'Afrique, tome 5, NEA 1982, p.33



Le phénomène de l'individualisation de la terre a pour conséquence directe l'affaiblissement du régime foncier traditionnel. Ainsi, il dissout la notion de terroir collectif, effrite le pouvoir du chef de terre et bouleverse les héritages traditionnels. La prise de conscience de la valeur marchande devient plus forte avec l'arrivée des « étrangers » (allochtones et allogènes) dans des régions encore pourvues de terres cultivables. Des ventes et des locations de parcelles se font jour. Celles-ci, dans le meilleur des cas, se déroulent en présence de témoins. Parfois ces transactions se font en dehors des normes traditionnelles et en marge des dispositions légales en vigueur<sup>63</sup>.

C'est donc dans ce contexte, et conscient de l'importance socio-économique de la terre dans la vie de toute nation<sup>64</sup>, que les parlementaires ivoiriens, après avoir recueilli les aspirations de la population ivoirienne, ont adopté à l'unanimité la loi n°98-750 du 23 décembre 98 relative au domaine foncier rural.

Dans un tel contexte et partant du constat que les jeunes ont des difficultés pour accéder à la propriété des terres du domaine foncier coutumier, que l'exploitation des terres du domaine coutumier est sujette à des conflits divers créant ainsi un climat d'insécurité, l'examen de ce thème nous apparaît opportun. Opportun, dans la mesure où il s'agit d'apporter une réflexion sur un texte législatif ayant pour objectif de fournir à la population ivoirienne et en particulier à la jeunesse un cadre juridique d'investissement dans le foncier rural avec les meilleures garanties de sécurité possible en favorisant le passage de la tenure foncière coutumière au droit moderne de la propriété foncière rurale .

D'où la question de savoir comment le nouveau régime foncier rural peut, dans la perspective du retour à la terre, permettre à la population et en particulier à la jeunesse d'accéder à la propriété des terres du domaine coutumier, les exploiter en toute sécurité et au besoin, les mettre en garantie pour obtenir des prêts bancaires.

<sup>63</sup> CNDHCI, rapport 2011 de la commission nationale des Droits de l'Homme sur le foncier rural, inédit, p.28

<sup>64</sup> NDZUENKEU (A.), l'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale, webographie, document PDF Google

L'examen de cette question nous conduit à d'autres interrogations : en quoi le nouveau régime foncier rural peut-il apporter la sécurité foncière et comment entend-t-il donner de la valeur aux terres rurales ? Comment compte-t-il faciliter le passage du droit coutumier au droit moderne et sécuriser les investissements réalisés dans le foncier rural ? En quoi peut-il permettre aux jeunes de se créer un emploi dans le monde agricole avec les meilleures garanties de sécurité ?

Notre réflexion, conduite dans une approche normative, s'appuiera essentiellement sur la législation foncière en vigueur, dont la loi n° 98- 750 du 23 décembre 1998<sup>65</sup> relative au domaine foncier rural est le texte principal. Les enquêtes menées sur le terrain notamment auprès de certains directeurs départementaux de l'agriculture ainsi que les entretiens avec certains acteurs intervenant dans le foncier rural dont le Directeur du foncier rural et du cadastre rural, le président de l'ordre des géomètres - experts, un représentant de la chambre des notaires ont contribué à enrichir nos réflexions.

Tout en analysant le régime de la propriété foncière rurale ivoirien, une étude comparative avec la législation de d'autres pays africains, notamment ceux de la sous-région ouest -africaine, permettra une meilleure analyse du sujet.

Notre travail nous conduira à démontrer d'une part, comment la nouvelle loi compte -elle transformer les droits dit d'usage en droit de propriété et d'autre part comment compte -elle donner une valeur marchande aux terres rurales afin d'en faire un secteur d'investissement pour la population active en général et pour la jeunesse, en particulier.

En adoptant une démarche de mutation progressive de la tenure foncière rurale coutumière en droit moderne de propriété afin de consacrer, à terme, l'individualisation de la propriété foncière rurale, le nouveau régime ivoirien de la

---

<sup>65</sup> Cette loi a été modifiée, en application des accords inter-ivoiriens de Linas- Marcoussis, par la loi n° 2004 - 412 du 14 août 2004. La modification a porté sur l'article 26 de la loi.



propriété foncière rurale nous apparaît à la fois réaliste (**Première Partie**) et favorable à la mobilisation du crédit sur la terre. (**Deuxième Partie**)<sup>66</sup>.

Réaliste, le nouveau régime de la propriété foncière rurale ivoirienne, vu la légitimité dont jouissent les droits coutumiers auprès de la population, marquée par la prééminence desdits droits sur le droit moderne, considère la reconnaissance des droits fonciers coutumiers comme une réalité incontournable. Dans une perspective d'unification, dans l'optique de promouvoir la propriété privée, le nouveau régime foncier rural initie un compromis entre le droit dit moderne et le droit coutumier, lequel compromis est marqué par la création d'un titre foncier nouveau qu'est le certificat foncier rural.

Porteur de progrès ou favorable à la mobilisation du crédit sur la terre, le nouveau régime de la propriété foncière rurale réunit les conditions de la mobilisation du crédit sur la terre par la création d'un titre foncier rural sécurisé qui donne non seulement une valeur marchande à la terre mais favorise les investissements dans le domaine foncier rural. En promouvant la propriété privée, le nouveau régime offre la possibilité aux jeunes d'exploiter en toute indépendance des terres du domaine coutumier, jadis objet d'appropriation communautaire.

Il donne également l'opportunité aux nationaux comme aux ressortissants étrangers d'accéder à l'exploitation des terres du domaine foncier rural ivoirien soit en tant que propriétaires soit en tant que locataire ou bailleur emphytéote.

Aux conditions de la mobilisation du crédit doit s'adjoindre une politique de financement de l'accès et de l'exploitation de la propriété foncière rurale<sup>67</sup> vu que la marchandisation de la terre rurale recèle des dangers pour les paysans les plus

<sup>66</sup> **Léon Désiré ZALO**, Présentation et explication de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, in regards sur... le foncier rural en Côte d'Ivoire, les Ed. du CERAP, Abidjan 2003, p.14-15

<sup>67</sup> L'idée du financement de l'accès à la propriété foncière rurale est partagée par la Banque mondiale qui dans un rapport remis aux autorités ivoiriennes le mercredi 14 novembre 2012 par M. Joël HELMAN (document inédit) et portant sur les conflits, la sécurité et le développement indique ceci « l'accès à la propriété est un droit qui doit être protégé par l'Etat... Pour ce faire, le ministère de l'agriculture doit avoir les moyens financiers nécessaires pour soutenir la délivrance des titres fonciers et l'Etat doit considérer la prise en charge d'une partie des frais liés au bornage des parcelles... ».

pauvres<sup>68</sup> qui peuvent se voir contraints de vendre leurs parcelles de forêts à des conditions qui leur sont défavorables. En outre, une politique de rapprochement de la population auprès des services de gestion du foncier rural par la décentralisation effective desdits services est souhaitée.

---

<sup>68</sup> Forum régional Praia+9, Foncier rural et développement durable au Sahel et en Afrique de l'Ouest, document de synthèse, 17-21 novembre 2003, p.9, [www.landcoalition.org/pdf](http://www.landcoalition.org/pdf)



**PREMIERE PARTIE :**  
**UN REGIME DE PROPRIETE FONCIERE RURALE**  
**REALISTE**

Comme indiqué en introduction de la présente étude, avant l'adoption de la loi n° 98- 750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, l'accès aux terres du domaine foncier rural et leur exploitation étaient marqués par la dualité du régime foncier rural. Mais dans la réalité, comme l'attestent nos différentes enquêtes de terrain, la plupart des terres étaient et sont encore régies par les pratiques coutumières locales qui, pour la plupart n'autorisent pas la transmissibilité de ce patrimoine familial ou clanique.

Cette situation rendait difficile l'insertion des jeunes diplômés qui retournent à la terre en vue de l'exploiter sous la forme d'une entreprise privée. Il convenait de résoudre cette épineuse équation pour le bonheur de ces jeunes et de tous ceux qui désirent accéder à la propriété foncière rurale.

Pour y parvenir, le législateur a mis en place un régime foncier rural qui nous paraît réaliste, c'est-à-dire un régime foncier rural qui, loin de rejeter les pratiques coutumières locales, les prend en compte en vue de les adapter aux conditions d'efficience économique et à la réalité de l'économie marchande.

Ce nouveau régime foncier rural consacre d'abord la reconnaissance des droits fonciers coutumiers comme incontournables (titre 1) avant de procéder ensuite à une conciliation entre le droit coutumier et le droit moderne (titre 2).



**TITRE I :**

**LA RECONNAISSANCE DES DROITS FONCIERS  
RURAUX COUTUMIERS**

Reconnaître les droits coutumiers, les consolider et y mettre progressivement fin ; est la démarche du législateur ivoirien pour parvenir à un régime foncier rural susceptible de conduire la Côte d'Ivoire sur la voie du développement agricole.

Cette démarche résulte d'un constat : toutes les tentatives légales et officielles de suppression des droits fonciers coutumiers sont restées sans succès jusqu'à ce jour.

Ainsi, à l'instar de la plupart des pays africains, la réalité du régime de la propriété foncière rurale ivoirienne est marquée par la survivance des droits fonciers coutumiers. Tous les auteurs sont unanimes à reconnaître la résistance ou l'inflexibilité du droit coutumier face au droit moderne.

Pour Albert LEY, « le droit traditionnel (...) est doué d'une vitalité surprenante<sup>69</sup> », laquelle vitalité trouve son explication d'une part, dans la nature juridique même des droits fonciers coutumiers (chapitre I) et d'autre part, dans la prééminence que le droit coutumier a sur le droit moderne (chapitre II).

---

<sup>69</sup> LEY (Albert), le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire, op.cit. p.336



## **CHAPITRE I : UNE RECONNAISSANCE LIEE A LA NATURE**

### **JURIDIQUE DES DROITS FONCIERS COUTUMIERS**

Les droits fonciers coutumiers sont incontournables pour deux raisons essentielles : d'une part, parce qu'ils sont des droits qui bénéficient d'une légalité certaine, et d'autre part, parce qu'ils reposent sur une légitimité incontestable.

#### **SECTION 1 : De la légalité des droits fonciers coutumiers**

La légalité des droits fonciers coutumiers signifie que l'existence des droits fonciers coutumiers est établie par la loi, par le droit positif en vigueur.

Depuis les textes de l'époque coloniale jusqu'à la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, les droits fonciers coutumiers ont toujours bénéficié d'une existence légale. A ce sujet, nous ne partageons pas l'analyse de certains auteurs comme Alain ABOA qui estiment que l'existence du droit foncier coutumier constitue une illégalité<sup>70</sup>.

D'ailleurs, la légalité des droits fonciers coutumiers en Côte d'Ivoire se situe dans sa double nature : à la fois en tant que « droit portant sur l'usage du sol » (§1) mais aussi en tant que droit de propriété (§2).

#### **PARAGRAPHE 1 : La légalité des droits coutumiers en tant que « droit portant sur l'usage du sol »**

Le droit d'usage<sup>71</sup> ou le droit portant sur l'usage du sol<sup>72</sup>, deux expressions véhiculant une même pensée, se définit comme un « droit réel principal,

<sup>70</sup> Alain ABOA, l'installation des jeunes agriculteurs en Côte d'Ivoire, aspects juridiques, thèse pour le doctorat de 3<sup>e</sup> cycle, Toulouse 1987, p.68

<sup>71</sup> Expression utilisée par la législation coloniale notamment le décret du 24 juillet 1906 organisant le régime de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du gouvernement général de l'Afrique occidentale française en son article 58 et le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière en Afrique occidentale française en son article 83

démembrement du droit de propriété, qui confère à son titulaire, l'usager, le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits, mais dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille<sup>73</sup> ». En d'autres termes, c'est le droit en vertu duquel un individu peut occuper une parcelle de terre du domaine foncier rural et l'exploiter, sans en être propriétaire<sup>74</sup>. Le terme de droit d'usage a été officiellement attribué aux droits fonciers coutumiers par le décret du 24 juillet 1906 organisant le régime de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du gouvernement général de l'Afrique occidentale française.

La légalité des droits fonciers coutumiers en tant que droit d'usage, consacrée par la réglementation foncière rurale (A) appelle quelques observations (B).

### **A. Au regard de la réglementation foncière rurale**

La légalité des droits fonciers coutumiers en tant que droit d'usage a été consacrée d'abord par les textes de la période coloniale (1) puis par les textes de la période postcoloniale (2).

#### **1. Légalité résultant de la législation coloniale**

La légalité des droits fonciers ruraux coutumiers, en tant que droit d'usage, remonte à la période coloniale. Plusieurs textes successifs de cette période consacrent la légalité des droits fonciers coutumiers. Il s'agit, entre autres, du décret du 20 juillet 1900 relatif au régime de la propriété foncière à la Côte d'Ivoire, du décret du 24 juillet 1906 organisant le régime de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du gouvernement général de l'Afrique occidentale française, du décret du 26

<sup>72</sup> Expression utilisée par la législation postcoloniale notamment le décret du 16 février 1971 sur les procédures domaniales et foncières<sup>72</sup> en son article 2.

<sup>73</sup> **Lexique des termes juridiques**, 16<sup>e</sup> édition, Dalloz 2007, p.664-665

<sup>74</sup> **Théodore DAGROU & Antoine DJESSAN**, les non-ivoiriens et le code foncier rural de la CI, Editions CERAP, Abidjan 2008, p.25



juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière en Afrique occidentale française et du décret 55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation domaniale et foncière en A.O.F.

Le décret du 20 juillet 1900 qui consacre le régime de l'immatriculation uniquement au profit des européens, stipule en son article 2 que les immeubles détenus par les personnes ayant un statut coutumier sont régis par les coutumes et usages locaux et que seuls les immeubles appartenant aux européens, à leurs descendants et aux autochtones naturalisés sont concernés par l'immatriculation.

Ce texte, tout en refusant l'immatriculation aux autochtones non naturalisés, consacre la dualité du régime foncier rural et met ainsi en relief l'existence légale des droits fonciers coutumiers. Ce texte se garde toutefois de qualifier les droits coutumiers de droit d'usage. Cette tâche reviendra au décret du 24 juillet 1906.

Le décret du 24 juillet 1906, venu remplacer celui de juillet 1900, consolide les droits coutumiers tout en utilisant le terme de droits d'usage à l'égard des droits coutumiers. Il indique en son article 58 que « dans les parties de l'Afrique occidentale française où la tenure du sol par les habitants ne présente pas tous les caractères de la propriété, telle qu'elle existe en France, le fait par un ou plusieurs détenteurs de terres, d'avoir établi, par la procédure de l'immatriculation l'absence de droits opposables à ceux qu'ils invoquent, a pour effet, quels que soient les incidents de ladite procédure, de consolider **leur droit d'usage** et de leur conférer les droits de disposition reconnus aux propriétaires par la loi française ».

Ce décret sera à son tour remplacé par celui du 26 juillet 1932 qui, en son article 83, reprend l'article 58 du décret précité.

La forme la plus achevée de la reconnaissance par l'administration coloniale de l'existence des droits fonciers coutumiers interviendra avec le décret 55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation domaniale et foncière en A.O.F.

Ce texte indique en son article 3 que « sont confirmés les droits coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur les terres non appropriées selon les



règles du code civil ou du régime de l'immatriculation. Nul individu, nulle collectivité ne peut être contraint de céder ces droits si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste compensation ».

L'article 4 de ce décret donne la possibilité aux communautés autochtones de faire constater l'existence et l'étendue des droits fonciers coutumiers par la délivrance d'un certificat administratif, qui est un titre opposable aux tiers. A y voir de près, la nouvelle législation foncière rurale qui consacre la reconnaissance des droits individuels et collectifs à des individus ou à des groupements, à travers la délivrance d'un certificat foncier individuel ou collectif semble s'être fortement inspirée du décret du 20 mai 1955 portant réorganisation domaniale et foncière en A.O.F.

Il ressort de ce qui précède qu'aucun texte de la période coloniale n'a ignoré ou nié l'existence des droits fonciers coutumiers. Aucun texte ne les a également considérés comme un droit illégal. Bien au contraire, ces différents textes ont consacré l'existence légale des droits fonciers coutumiers.

Il faut toutefois reconnaître que si la législation coloniale a reconnu l'existence légale des droits fonciers coutumiers, les détenteurs desdits droits n'ont pas pour autant bénéficié d'un statut privilégié comme ce fut le cas des bénéficiaires du régime de l'immatriculation. La législation postcoloniale<sup>75</sup> qui aurait pu corriger cette situation n'a pas permis aux droits coutumiers de connaître un meilleur sort.

## 2. Au regard de la législation postcoloniale

A la suite de l'administration coloniale, l'administration ivoirienne postcoloniale a reconnu les droits fonciers coutumiers à travers l'article 2 du décret du 16 février 1971 sur les procédures domaniales et foncières<sup>76</sup>. Cet article qui consacre juridiquement les droits fonciers coutumiers est ainsi libellé : « les droits portant sur l'usage du sol dits droits coutumiers sont personnels à ceux qui les exercent et ne

<sup>75</sup> Par législation postcoloniale il faut comprendre la législation en vigueur après l'indépendance de la Côte d'Ivoire mais avant la nouvelle loi sur le foncier rural

<sup>76</sup> Paul YAO-N'DRE, décentralisation et développement rural en Côte d'Ivoire, in Etudes et documents du CIREJ, n° 03, octobre 1989, p.100

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».

Ce décret confirme non seulement la position de la législation foncière coloniale sur les droits coutumiers mais il consacre l'intransmissibilité de ces droits.

Il ressort du décret précité que les droits fonciers coutumiers sont certes reconnus, mais sont considérés comme des droits d'usage ou de jouissance. Cette qualification légale ne manque pas de susciter quelques interrogations.

### **B. Une qualification sujette à des critiques**

Comme indiqué plus haut, « Le droit d'usage est un droit réel principal, démembrement du droit de propriété, qui confère à son titulaire, l'usager, le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits mais dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille »<sup>77</sup>.

Il se dégage de cette définition que le droit d'usage est un élément du droit de propriété c'est-à-dire une prérogative qui est contenue dans le droit de propriété. Il suppose donc nécessairement l'existence d'un droit de propriété, car il ne peut se concevoir en dehors du droit de propriété<sup>78</sup> dont il est l'émanation ; de même qu'on ne saurait parler d'usufruit sans admettre l'existence d'un droit de propriété, le premier étant le résultat du démembrement de l'autre<sup>79</sup>.

De par son objet, on observe qu'il y a une différence entre le droit d'usage classique et celui attribué aux détenteurs de droits coutumiers d'autant plus que le droit d'usage classique est lié aux besoins de son titulaire et de sa famille, alors que celui exercé par les détenteurs coutumiers n'est lié ni au besoin de son titulaire encore moins à celui de sa famille, mais présente un caractère essentiellement alimentaire.<sup>80</sup>

<sup>77</sup> Lexique des termes juridiques, 13 éditions, Dalloz 2001, p.563

<sup>78</sup> Paul YAO-N'DRE, la Maîtrise foncière de l'Etat de Côte d'Ivoire, RID, 1986, p.62-63

<sup>79</sup> NENE Bi Boti Séraphin, la terre et les Institutions traditionnelles africaines : le cas des Gouros de Côte d'Ivoire, thèse de doctorat, 2005, Université de Cocody, Abidjan, p.159

<sup>80</sup> Amsatou SOW SIDIBIBE, Domaine national, Loi et Projet de réforme in la Revue du Conseil Economique et social N° 2, Février -Avril 1997, pp. 55-65



Dès lors, la question qui vient à l'esprit est de savoir si des droits d'usage peuvent se concevoir en dehors du droit de la propriété.

A notre connaissance, le droit d'usage est un droit qui ne peut se concevoir en dehors du droit de propriété puisque le droit d'usage constitue un élément du droit de la propriété. L'existence d'un droit d'usage au profit d'une personne suppose l'existence préalable d'un droit de propriété détenu par une autre personne. Dès lors une question se pose : à qui revient la propriété des terres sur lesquelles les détenteurs de droit coutumier sont supposés détenir un droit d'usage dans la mesure où ce supposé droit d'usage est préexistant au droit moderne et donc à l'existence même de l'Etat ?

L'Etat est-il en droit de se déclarer propriétaire du domaine coutumier?

Dans l'hypothèse où la propriété du domaine coutumier est attribuée à l'Etat on pourrait se demander si l'Etat peut valablement se déclarer propriétaire des terres sur laquelle il ne détient aucun titre<sup>81</sup> ?

Sur cette question, le Pr. SARASSORO estime que la propriété d'une terre s'acquérant par l'immatriculation, l'Etat ne saurait valablement être propriétaire d'une terre non immatriculée en son nom.

L'Etat ne pouvant être considéré, à notre avis, comme propriétaire des terres des détenteurs coutumiers autochtones, il convient de se demander sur quel fondement juridique les législations antérieures considèrent les droits coutumiers comme des droits d'usage.

De notre point de vue, rien ne justifie que les droits fonciers traditionnels soient qualifiés par l'administration coloniale comme étant de simples droits d'usage. Il faut tout simplement considérer cela comme un abus de langage qui mérite d'être corrigé car les droits coutumiers exercés sur la terre s'apparentent plus à des droits de propriété qu'à des droits d'usage.

---

<sup>81</sup>Hyacinthe SARASSORO, le Droit foncier rural entre tradition et modernisme, in EDC, N° 3 octobre 1989, p.16



## **PARAGRAPHE 2 : La légalité en tant que droit de propriété**

La légalité des droits coutumiers en tant que droit de propriété est observable à travers la législation foncière de la période coloniale et celle de la période postcoloniale.

### **A. Au regard de la législation coloniale**

Il est curieux de constater que la plupart des textes réglementaires de la période coloniale attribuent le terme de droits d'usage aux droits fonciers coutumiers tout en confirmant l'existence au profit des détenteurs desdits droits un pouvoir de disposition.

Le décret du 24 juillet 1906 indique en son article 58 cité plus haut que *« dans les parties de l'Afrique occidentale française où la tenure du sol par les habitants ne présente pas tous les caractères de la propriété, telle qu'elle existe en France, le fait par un ou plusieurs détenteurs de terres, d'avoir établi, par la procédure de l'immatriculation l'absence de droits opposables à ceux qu'ils invoquent, a pour effet, quels que soient les incidents de ladite procédure, de consolider leur droit d'usage et de leur conférer les droits de disposition reconnus aux propriétaires par la loi française »*.

Quant au décret de 1955 précité, il consacre en son article 5 deux sortes de droits fonciers coutumiers :

- ceux individuels comportant droit d'emprise évidente et permanente et droit de disposition sur le sol ;
- et ceux collectifs ou individuels autre que les précédents.

Les premiers sont susceptibles d'aliénation à tout tiers et immatriculables, tandis que les autres sont transférables seulement à des individus ou à des collectivités capables de les posséder en vertu de la coutume mais ne sont pas immatriculables.

Ce décret présente les droits fonciers coutumiers comme des droits aliénables et transmissibles. Dès lors, on pourrait se demander si ce décret ne consacre pas un droit de propriété à l'égard des détenteurs de droits fonciers coutumiers ?

Une réponse affirmative nous paraît évidente, d'autant plus qu'il ne saurait exister un droit d'usage assorti d'un droit de disposition. Le droit d'usage est un droit limité dans ses attributs. Il est limité à la jouissance du bien concerné c'est-à-dire à l'usus et au fructus. Le bénéficiaire du droit d'usage n'a que l'usufruit, mais dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille. Il n'a pas la nue-propriété du bien. De ce fait, l'usager ne bénéficie pas d'un droit de disposition sur le bien foncier.

Le droit de disposition est l'attribut qui distingue principalement le droit de propriété des droits voisins. Il confère au droit de propriété une souveraineté résultant du pouvoir de son bénéficiaire d'abuser aussi bien matériellement que juridiquement de la chose objet du droit<sup>82</sup>. Or, Dans le cadre du droit coutumier, les bénéficiaires de ce droit sont titulaires d'un droit de disposition, affirmé d'ailleurs depuis l'époque coloniale par l'article 58 du décret du 24 juillet 1906 et l'article 5 du décret du 20 mai 1955, et confirmé par la pratique.

Il faut relever que les textes précités parlent de disposition et non d'aliénation. De même, parlant de la propriété, le code civil fait mention de la notion de disposition et non de celle d'aliénation. Si l'archétype de l'acte de disposition est l'aliénation d'immeuble (vente ou donation de terrains ou de bâtiments), il faudrait cependant se garder d'identifier aliénation et disposition<sup>83</sup>. Un propriétaire coutumier peut valablement accomplir, sur son terrain, tous les actes de disposition, sans que ceux-là soient pour autant des actes d'aliénation. Ainsi, il peut procéder au démembrement de sa propriété au profit d'un tiers notamment établir au profit du tiers un droit d'usufruit.

Réciproquement, certains actes d'aliénation, tel que la vente des récoltes, ne sont pas des actes de disposition.

L'acte de disposition ne suppose donc pas nécessairement aliénation ou cession. Comme indiqué plus haut, l'acte de disposition est un acte translatif de droit qui a pour effet de réduire la valeur du patrimoine de son auteur.

---

<sup>82</sup>ibidem

<sup>83</sup>Gerard Cornu, op cit. p.442



Sur cette base, il ne nous paraît pas exact de dire qu'il n'y a pas de droit de propriété s'il y a absence d'aliénation du bien foncier. En revanche, il y a droit de propriété dès lors que le détenteur d'un droit exerce concurremment sur le bien concerné à la fois un droit de jouissance et un droit de disposition.

Pour certains juristes classiques comme Planiol, « ce qui caractérise le droit de propriété, ce qui le distingue de tous les autres droits réels, c'est la faculté de disposer de la chose, en la consommant, en la détruisant matériellement ou en transformant sa substance <sup>84</sup> ». Il précise même que la possibilité de disposer juridiquement de son droit en l'aliénant n'est nullement caractéristique de la propriété. Ce caractère de cessibilité est selon lui commun à tous les droits réels, sauf un petit nombre d'exceptions.

Ainsi, à la question de savoir si l'acte de disposition existe en droit foncier coutumier, il convient de répondre par l'affirmative, qu'il s'agisse des actes de disposition entre vifs ou des actes de disposition à cause de mort.

Dès lors, il convient d'affirmer que la législation coloniale avait implicitement reconnu aux droits fonciers coutumiers la nature de droit de propriété même si la qualification qui s'y rattachait était celle de droit d'usage. Quid de la législation foncière post-coloniale ?

## **B. Au regard de la législation foncière post-coloniale : par application du code civil**

La législation foncière rurale post-coloniale en vigueur avant la loi de 98, et qui fait la promotion du régime de l'immatriculation est, de notre point de vue, frappée du sceau de l'illégalité (1).

---

<sup>84</sup> ibidem

Les dispositions du code civil relatives à la propriété, habilitées à s'appliquer à la propriété foncière rurale, mettent en relief la possession comme fondement du droit de propriété (2) des détenteurs de droits fonciers coutumiers.

### **1. De l'illégalité du régime de l'immatriculation**

Après l'indépendance de la Côte d'Ivoire, les décrets de la période coloniale avaient continué à régir le domaine foncier rural ivoirien. Ces textes, comme nous le constatons, sont essentiellement des actes réglementaires.

Il se pose le problème de la légalité de ces actes réglementaires par lesquels l'Etat ivoirien a continué à résoudre, après l'indépendance, la question de la propriété foncière.

En effet, après l'indépendance, le constituant ivoirien a donné la compétence au législateur pour la détermination du régime de la propriété et des Biens.

Sur la base de l'article 41 de la constitution de 1960, le régime de la propriété foncière c'est-à-dire l'ensemble des règles se rapportant à la répartition des droits sur la terre, les modalités d'attribution des droits d'utilisation, de contrôle et de transfert des terres ainsi que les responsabilités et limitations correspondantes relèvent exclusivement de la compétence de la loi et ne sauraient donc échoir au pouvoir réglementaire.

Dès lors, tous les décrets de la période coloniale relatifs à la propriété foncière ne pouvaient valablement être appliqués en Côte d'Ivoire<sup>85</sup>. C'est certainement cette réalité ou ce réalisme juridique qui a conduit le législateur ivoirien à adopter très tôt la loi portant code domanial et foncier de 1963 qui n'est pas entrée dans l'ordonnancement juridique, faute de promulgation.

La non promulgation de cette loi ne signifie pas cependant l'existence d'un vide juridique en la matière. Car, sauf disposition législative spéciale, la propriété foncière

---

<sup>85</sup> Cette thèse a été développée par le Pr. Paul YAO- N'DRE dans un article intitulé « la maîtrise foncière de l'Etat en C.I (1885-1985) » paru dans le RID 1986, p.70-71



devrait être régie par le régime de la propriété tel que prévu par le code civil en ses articles 544 et suivants.

Ainsi, un régime spécial de propriété en l'occurrence celui de l'immatriculation instituant une procédure d'acquisition de la propriété foncière différente de celle du code civil ne pouvait valablement être applicable que revêtue d'une onction législative. Ce qui suppose que l'application du régime de l'immatriculation en Côte d'Ivoire après la naissance de l'Etat ivoirien ne bénéficiait pas d'une base légale.

Seul le régime de la propriété du code civil constituait le fondement légal de tout accès à la propriété en Côte d'Ivoire y compris à la propriété foncière rurale.

Contrairement à Albert Ley qui pense que cette période, caractérisée par une absence de réforme législative, doit en principe être supplée par la réforme administrative, notre opinion est que cette absence de réforme législative ne doit pas être assimilée à une absence de disposition législative.

En effet, à cette période, les dispositions du code civil relatives à la propriété foncière constituaient, en l'absence de réforme législative, les fondements légaux de la propriété foncière et c'est à juste titre que Jacques Audier déclare que « le code civil est souvent qualifié de code de la propriété foncière<sup>86</sup>. »

En conséquence, toutes les décisions jurisprudentielles relatives à la propriété foncière rurale fondées sur les textes réglementaires de la période coloniale sont à notre avis mal fondées.

## **2. Un droit de propriété résultant de la possession**

Acquérir la propriété, c'est le plus souvent, la tenir d'un précédent propriétaire. Si les modes d'acquisition les plus importants sont, sans commune mesure, les modes de transmission, ceux qui ne supposent pas de transmission, modes originaires, ont un

---

<sup>86</sup> Jacques Audier, droit rural, mémentos Dalloz, 5<sup>e</sup> éditions 2009, p.1

caractère naturel et primaire. Il s'agit notamment de l'occupation, mode originaire d'acquisition de la propriété, considéré comme mode primitif voire sauvage<sup>87</sup>.

Quelles que soient les circonstances particulières de la création d'un village, ce qui constitue un invariant ce sont les droits d'appropriation de cette terre attribués aux premiers occupants<sup>88</sup>. L'occupation est le droit du premier occupant<sup>89</sup>. En effet, les premiers occupants, ancêtres des autochtones, ont acquis sur les terres objets de leurs sphères d'influence un pouvoir de fait auquel la loi peut donner un effet acquisitif.

Le législateur ivoirien, plus prompt à supprimer les droits coutumiers, n'ayant pas accordé un effet acquisitif à l'occupation comme mode d'accès à la propriété (a), il convient plutôt de se référer à la possession comme fondement du droit de propriété des détenteurs coutumiers (b).

#### **a. Exclusion de l'occupation comme fondement de la propriété des détenteurs de droits coutumiers**

Mode originaire d'appropriation par appréhension effective d'une chose n'appartenant à personne, « l'occupation se réalise lorsqu'une personne s'approprie une chose qui, auparavant n'appartenait à nulle autre »<sup>90</sup>. L'occupation suppose que le propriétaire ne tient son droit de personne. Dans ce cas, l'acquisition de la propriété s'opère dans le patrimoine d'un individu sans être corrélativement à la perte de la propriété dans le patrimoine d'un autre.

En ce qui concerne le foncier rural, cette occupation résulte généralement d'un pacte entre les premiers occupants et les génies du territoire. Cette alliance crée au profit des premiers occupants et de leurs descendants des prérogatives mais aussi des

<sup>87</sup> Gérard Cornu, vocabulaire juridique, op cit. p 454

<sup>88</sup> Philippe Jouve, le jeu croisé des dynamiques agraires et foncières en Afrique subsaharienne, Colloque international « les frontières de la question foncière », Montpellier 2006, document PDF sur Google, p.4

<sup>89</sup> Jean-Philippe LEVY, Cours d'histoire des Institutions privées, la propriété, les Biens, les cours de droit, 158, rue saint jacques, paris V, p. 248

<sup>90</sup> Gérard Cornu, op cit. p. 453



obligations qui se transmettent de génération en génération par le truchement du maître de la terre<sup>91</sup> ou chef de terre.

Ce mode d'acquisition s'opérant lege (en vertu de la loi), il ne saurait fonder le droit de propriété des autochtones sur le domaine coutumier. En effet, le législateur ivoirien, plus prompt à supprimer les droits coutumiers, n'avait pas, avant la loi de 98<sup>92</sup>, pris en considération cette situation pour leur donner un effet acquisitif.

L'occupation ne portant que sur les biens sans maître on en déduit qu'elle ne saurait valablement fonder le droit de propriété des autochtones détenteurs de droits coutumiers au regard des articles 713 et 539 du code civil qui attribuent à l'Etat la propriété des biens qui n'ont pas de maître<sup>93</sup>.

La loi de 98 aurait pu corriger cette situation en accordant un effet acquisitif à la situation d'occupation du domaine coutumier par les autochtones. Ainsi tous les détenteurs de droits coutumiers conformes aux traditions seraient propriétaires des terres qu'ils occupent de façon continue et paisible.

La loi béninoise portant régime foncier rural<sup>94</sup> a opté pour cette solution en indiquant que « les droits établis ou acquis selon la coutume et plus largement les pratiques et normes locales résultent de :

- la libre installation incontestée ou l'occupation primitive confirmée par la mémoire collective ;
- la succession dans les conditions admises par la coutume ;
- l'attribution à titre définitif de la terre par l'instance coutumière compétente selon la procédure admise par les coutumes et les pratiques et normes locales ;
- Tout autre mode d'acquisition prévu par les coutumes et plus largement par les normes et pratiques locales ».

<sup>91</sup> Guy Adjété KOUASSIGAN, les droits fonciers coutumiers in Encyclopédie juridique de l'Afrique tome 5 p.53

<sup>92</sup> Il convient de préciser que la loi 98 prend en considération la situation d'occupation ou de possession mais sans lui accorder un effet acquisitif direct.

<sup>93</sup> Henri et Léon Mazeaud, leçons de droit civil, op. cit. p.312

<sup>94</sup> Confère article 7 de Loi n° 2007-03 portant régime foncier rural en République du Bénin

In fine, cet article indique que ces droits acquis selon la coutume sont protégés dans les conditions définies par la loi et ses textes d'application.

En l'absence de légitimation de ce mode d'acquisition par le législateur ivoirien, il importe de se demander si le droit des autochtones sur le domaine coutumier peut être fondé sur la prescription acquisitive résultant de la possession immobilière.

### **b. De la possession comme fondement valable du droit de propriété des détenteurs de droits coutumiers**

En effet « la possession permet d'acquérir la propriété et en principe, les autres droits réels<sup>95</sup> ». Ce mode d'acquisition de la propriété est valable si les conditions qui s'en rapportent sont réunies et en l'absence d'une réglementation consacrant un régime spécial d'acquisition de la propriété. En l'espèce, le régime de l'immatriculation existant avant la loi de 98 ne semble pas bénéficier d'une légalité suffisante pour supplanter le régime de la propriété émanant du code civil.

La possession, selon le code civil, « est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom<sup>96</sup> ».

La doctrine la définit comme « la maîtrise de fait exercée sur une chose corporelle et correspondant, dans l'intention du possesseur, à l'exercice d'un droit réel<sup>97</sup> », ou « l'état ou la relation de fait qui donne à une personne la possibilité physique actuelle et exclusive d'exercer sur une chose des actes matériels d'usage, de jouissance, de transformation<sup>98</sup> ».

<sup>95</sup> Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, François Chabas, leçons de droit civil, les biens, Tome II/2<sup>e</sup> volume, 8<sup>e</sup> édition, Monchrestien, 1994, P.239

<sup>96</sup> Confère art. 2228 du code civil

<sup>97</sup> Définition émanant de Planiol et Ripert cité par Gérard Cornu, op .cit. p. 477

<sup>98</sup> Aubry et Rau cité par Gérard Cornu, op. cit. p.477



Elle s'oppose à la détention qui suppose la reconnaissance du droit d'autrui. La possession est constituée de deux éléments dont l'un est matériel et l'autre intentionnel.

L'élément matériel, selon la doctrine, c'est le fait pour la personne d'exercer sur la chose un pouvoir effectif. Elle suppose donc la maîtrise réelle de la chose possédée<sup>99</sup>. Les faits de possession qui démontrent que le possesseur se conduit en maître ne peuvent consister selon la jurisprudence française qu'en des actes matériels, à l'exclusion des actes juridiques et actions en justice<sup>100</sup>.

Au regard de l'élément matériel, on peut affirmer que les détenteurs de droits coutumiers exercent un pouvoir effectif sur le domaine foncier coutumier. Ils exercent sur ce domaine des actes d'usage, de jouissance et de transformation.

L'élément intentionnel quant à lui, consiste en l'intention délibérée de s'affirmer en maître. C'est pourquoi Gérard Cornu affirme que « être possesseur, c'est avoir une mentalité de propriétaire »<sup>101</sup>.

L'élément intentionnel est perceptible dans le comportement des autochtones détenteurs de droits coutumiers qui ne dissimulent pas leur mentalité de propriétaire. Ils agissent comme des propriétaires, ils se comportent en propriétaires, ils se disent propriétaires. Les enquêtes menées auprès des directeurs départementaux d'agriculture d'Aboisso (Sud), de Tanda (Est) et de Mankono (Centre-Nord) et de Bolequin (Ouest) ont montré que les détenteurs de droits fonciers coutumiers de ces différentes localités se considèrent tous comme propriétaires des terres qu'ils occupent.

A la question de savoir quelle idée les populations se font de la nature du droit qu'ils détiennent sur le domaine foncier rural coutumier, les réponses indiquent clairement que les populations se considèrent détentrices d'un droit de propriété et non d'un droit d'usage.

<sup>99</sup> Gérard Cornu, op. cit. p.479

<sup>100</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 3 oct. 1990, Bull.III, n° 179, D. 1990.IR.235

<sup>101</sup> Gérard Cornu, op. cit p. 479

C'est d'ailleurs animés de cet esprit que les communautés autochtones détentrices de droits coutumiers refusent le partage du pouvoir sur la terre avec les allogènes et les allochtones. Ils exercent sur la terre une « souveraineté foncière » qu'ils n'entendent pas partager avec les migrants et les immigrants.

En dehors de ces deux éléments, l'article 2229 du code civil indique que la possession, pour être considérée comme source de la propriété, doit être continue, paisible et publique.

La possession continue, ne signifie pas une possession constante, sans intervalles ou sans intermittence. Elle suppose que les faits de possession (usage, jouissance, aménagement, exploitation, etc.) sont accomplis régulièrement, conformément à la nature et à la destination de la chose possédée et aux usages.

La possession est paisible lorsque le possesseur est entré en possession sans violences matérielles ni morales ou lorsqu'il se maintient en possession sans voies de fait ni menaces<sup>102</sup>.

La possession est publique lorsqu'elle s'exerce, sans mystère, au vu et au su des tiers, de façon apparente et normale. La possession ne doit donc pas être clandestine c'est-à-dire que le possesseur ne doit pas agir en cachette, par dissimulation.

La clandestinité d'une possession n'est pas le seul fait que les actes de possession ne sont pas vus des tiers. Mais lorsque les faits qui, normalement, s'accomplissent au grand jour sont intentionnellement dissimulés. Les rédacteurs du code civil exigent du possesseur qu'il acquière de bonne foi et par juste titre un immeuble.

Au regard de ce qui précède, nous pouvons affirmer que les communautés autochtones, détentrices de droits coutumiers, qui occupent les terres depuis plusieurs

---

<sup>102</sup>Dans le cas d'une possession immobilière, la prescription acquisitive est de dix (10) ans. La prescription acquisitive se définit comme l'acquisition par le possesseur d'une chose, du droit de propriété ou d'un autre droit réel sur cette chose, par l'effet de la possession prolongée durant un certain délai.



générations et dont le caractère public ou paisible de cette occupation est connu et reconnu, doivent être considérés comme détentrices d'un droit de propriété sur les terres concernées.

La réunion de ces différents éléments permet donc de conclure à l'existence au profit des communautés autochtones détentrices de droits fonciers coutumiers, un droit de propriété conformément au régime de la propriété du code civil.

## **SECTION 2 : De la légitimité des droits coutumiers**

Définie comme « la qualité d'être conforme aux aspirations des gouvernés, notamment sur son origine et sa forme, ce qui lui vaut l'assentiment général et l'obéissance spontanée<sup>103</sup> », la légitimité se distingue de la légalité qui, elle, signifie « la conformité avec le droit dont la loi écrite n'est qu'un des éléments<sup>104</sup> ».

Si la légalité se rapporte à un pouvoir de droit, la légitimité quant à elle se rapporte à un pouvoir de fait. La légitimité foncière, suscite la reconnaissance et le respect spontanés des droits de l'exploitant par la communauté et par les tiers ; elle favorise un environnement paisible d'exploitation pour le producteur et permet ainsi de faire l'économie de nombreux conflits fonciers<sup>105</sup>.

Le constat, résultant de nombreuses enquêtes menées sur le terrain, indique que le droit coutumier, quoique ne bénéficiant pas d'une protection légale, jouit cependant d'une légitimité consacrée par la pratique populaire (§1) et parfois confirmée par l'administration (§2).

---

<sup>103</sup> Lexique des termes juridiques, 13<sup>e</sup> édition, Dalloz, 2001

<sup>104</sup> Lexique des termes juridiques, op. Cit.

<sup>105</sup> Harouna BARY, op. cit. p.6, inédit.

## **PARAGRAPHE 1 : Une légitimité consacrée par la pratique populaire**

La survivance du droit coutumier, mieux, la légitimité des droits fonciers ruraux coutumiers est une réalité consacrée par la pratique populaire. Cette réalité indique que les droits fonciers ruraux coutumiers constituent une norme juridique fondamentale ressentie par la collectivité comme ayant autorité pour régir leurs différents rapports sur la terre. Il ressort de nos investigations que la légitimité du droit coutumier est une réalité sur l'ensemble du territoire ivoirien.

Les manifestations évidentes de cette légitimité(B) trouvent leur explication dans les fondements même de cette légitimité(A).

### **A. Les fondements de cette légitimité**

Il faut entendre par fondement, les raisons, la cause, l'ensemble des faits qui concourent à légitimer les droits fonciers coutumiers. On peut en relever au moins trois. Il y a d'abord l'origine séculaire des droits fonciers coutumiers(1), ensuite la bataille de sa suppression livrée par le droit moderne (2) et enfin l'hostilité observée par la population à l'endroit du droit moderne(3).

#### **1. L'origine des droits fonciers coutumiers**

Le droit coutumier peut être considéré comme un usage ou une pratique constante et régulière, suffisamment répandue dans le temps et dans un espace donné et qui tire sa source dans les préceptes, les ordonnances et les us locaux édictées par les autorités divines<sup>106</sup> ou humaines.

---

<sup>106</sup> Par autorités divines, il faut entendre les dieux ou génies et les ancêtres qui sont dans une certaine mesure déifiés dans la plupart des coutumes ivoiriennes.



Ainsi, les droits fonciers ruraux coutumiers sont des droits exercés depuis plusieurs générations au sein des communautés traditionnelles ivoiriennes avant l'arrivée du colonisateur. Ces droits locaux sont donc préexistants au droit occidental ou droit moderne.

Les droits fonciers ruraux coutumiers étant le reflet de l'évolution et de l'organisation sociale d'une communauté donnée, ils sont solidement implantés dans la conscience populaire des communautés autochtones, lesquelles communautés sont rattachées à une localité donnée de par leurs ancêtres qui l'ont marquée comme leur territoire.

Cette emprise des premiers occupants sur la terre, parfois émaillée de plusieurs rites et sacrifices<sup>107</sup> constitue un véritable pacte entre les premiers occupants et les génies du territoire par lequel les premiers occupants bénéficient d'une certaine prérogative<sup>108</sup> ou d'un certain nombre de droits sur la terre qui se transmettent de génération en génération<sup>109</sup>.

Cette pratique séculaire des droits fonciers coutumiers a contribué à les enraciner et à leur conférer une légitimité incontestable. Cette légitimité s'est aussi renforcée par la guerre injuste du droit moderne qui tente de supplanter les droits coutumiers.

## 2. La « guerre injuste » du droit moderne

Avec l'arrivée du colonisateur, et donc du droit occidental, le droit coutumier s'est vu livrer une bataille dont l'enjeu principal est sa survie. Indésirable aux yeux du colonisateur, sans doute parce que contraire et même opposé aux principes des règles

<sup>107</sup> **Chauveau J.P.**, la logique des systèmes coutumiers in Lavigne Delville Ph. Dir. Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale ? Réconcilier pratique, légitimité et légalité, Paris Ministère de la Coopération / Karthala, 1998

<sup>108</sup> **R. Verdier**, « chef de terre » et « terre de lignage », contribution à l'étude des systèmes de droit foncier négro-africains », Etudes de droit africain et de droit malgache, Paris, Cujas, 1965, p.333-359

<sup>109</sup> **Guy Adjété KOUASSIGAN**, op. cit. p.52 et s.

qui doivent lui servir d'instrument d'administration des colonies, le droit coutumier a été relégué au second plan au profit du droit occidental.

Les tentatives de son abolition ont même été nourries par le colonisateur et plus tard par le législateur ivoirien. « Les tentatives d'abolition des droits fonciers coutumiers, pendant la période coloniale, procédaient des préjugés de la supériorité de la loi sur la coutume et du pseudo dualisme modernisme/archaïsme, progression/régression<sup>110</sup> ».

Les historiens décrivent l'époque coloniale comme une période d'exploitation qui consacrait un régime de pillage systématique de l'Afrique, ce qu'on a appelé l'âge d'or des étrangers. On a décrit, à raison, l'ordre juridique colonial de cette époque comme un ensemble de procédés juridiques de spoliation des terres coutumières en vue de leur attribution aux colons et surtout aux grandes compagnies.

Bien qu'officiellement ignorés, les droits fonciers coutumiers connaissent sur le terrain d'une certaine manière, un regain très net de vitalité. Ils opposeront une vive résistance au droit moderne à l'image de la résistance des coutumes des régions du midi (France) face à la pénétration du droit romain<sup>111</sup>. Cette situation conduira l'Etat colonial puis l'Etat ivoirien à reconnaître les droits fonciers coutumiers.

Le divorce entre le droit et le fait traduit le conflit qui naît entre les règles coutumières qui jouissent du support populaire et le droit positif constitué par des règles inspirées du droit étranger qui a l'appui de l'Etat<sup>112</sup>. Ce conflit, indique le Pr. OBLE, était prévisible. Car pendant la colonisation, le droit traditionnel avait fait preuve d'une forte résistance face au droit du colonisateur. Les législateurs africains, indiquent-elles, ont sans doute pensé que le soleil des indépendances feraient disparaître ces résistances, ils se sont fortement mépris. Aussi doivent-ils se rappeler la

<sup>110</sup> Paul YAO-N'DRE, décentralisation et développement rural en C.I, in Etudes et documents du CIREJ n° 03 Octobre 1989, p.

<sup>111</sup> Jean-Philippe LEVY, Cours d'histoire des Institutions privées, la propriété – les Biens, Licence, 3<sup>e</sup> année, p.9

<sup>112</sup> Jacqueline L.OBLE, le Droit des successions en C.I, tradition et modernisme, p.235



préface lapidaire d'Engen Ehrlich : « le centre de gravité du développement du droit à notre époque... comme en tout temps, ne doit être cherché ni dans la législation ni dans la doctrine ni dans la jurisprudence mais dans la société elle-même. »

Parce que le droit d'un peuple doit être intimement lié à sa mentalité, à ses habitudes, le législateur ivoirien doit, pour tenir compte de la réalité, instituer la propriété en tenant compte des pratiques coutumières existantes.

Selon le Pr. SARASSORO, le colonisateur visait un double but qui est d'une part de procurer des terres aux colons et d'autre part d'asseoir la propriété privée à la place de la propriété collective coutumière. Cette volonté de spoliation des terres coutumières par le colon par le biais de la législation foncière fut violemment critiquée par le conseiller J.B Mockey dans un rapport très célèbre daté du 27 novembre 1948 dans lequel il indique qu'aucune terre d'Afrique ne peut être considérée comme vacante et sans maître.

Il estime que pour couvrir son opération de spoliation des terres africaines, l'administration coloniale emploie un artifice de procédure tel que l'immatriculation, artifice juridico-administratif qui n'a pour but apparent que de légaliser cette spoliation.

Le fait que les droits coutumiers ont fait montre d'une farouche résistance en survivant à toutes les condamnations juridiques dont ils ont été l'objet pour « venir hanter les occupants modernes et empêcher une jouissance paisible aux bénéficiaires des terres immatriculées<sup>113</sup> » amène les pouvoirs publics à lâcher du lest. Ils se sont vus en effet, contraints de revenir sur leur condamnation et de leur donner droit de cité.

En faut noter en outre, que la légitimité du pouvoir local, liée à une reconnaissance collective de son rôle d'interface entre la communauté et son environnement spirituel, amène les populations rurales à se conformer aux règles coutumières établies pour l'accès à la terre et à entretenir une certaine hostilité à l'égard du droit moderne.

---

<sup>113</sup> **KOBO Pierre Claver**, la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique d'une loi ambiguë, in regards sur le foncier rural en C.I, p. 25

### 3. L'hostilité de la population face au droit moderne

La légitimité du droit coutumier se traduit d'une certaine manière par l'hostilité que la population observe à l'endroit du droit moderne.

Cette hostilité résulte soit d'une volonté délibérée d'ignorer le droit moderne au profit du droit coutumier soit d'une méconnaissance du droit moderne. La méconnaissance du droit moderne trouve son explication dans l'analphabétisme qui n'épargne aucun pays, même les plus industrialisés<sup>114</sup>. L'analphabète est défini par le petit Larousse comme celui qui n'a jamais appris à lire ni à écrire.

En Côte d'Ivoire, le taux d'analphabétisme est estimé à 61 % pour les personnes de 6 à 14 ans et de 63 % pour les personnes de 15 ans et plus<sup>115</sup>. Ce taux est plus élevé en milieu rural où la majorité des exploitants agricoles sont illettrés.

Cette situation du nombre croissant d'analphabètes en milieu rural constitue un handicap sérieux pour la connaissance des textes juridiques écrits<sup>116</sup>. L'usage du français ne rend pas toujours l'information accessible aux masses illettrées.

L'analphabétisme, selon le Pr. René DEGNI SEGUI<sup>117</sup> constitue pour cette masse de justiciables un handicap si sérieux qu'on est en droit de se demander si la présomption de connaissance de la loi, qui est une condition de son opposabilité, leur est applicable et si l'on ne devrait pas au contraire la renverser pour eux : nul n'est censé connaître la loi.

La solution consisterait à mener de vastes campagnes de sensibilisation des populations par les langues locales<sup>118</sup>.

<sup>114</sup> Yolande TANO, l'inaptitude juridique de l'analphabète, RID, 3-4, 1986, p. 77

<sup>115</sup> Données INS, Recensement Général de la Population et de l'Habitat, Volume IV, Tome 6 (Alphabétisation, Niveau d'instruction et fréquentation scolaire), 1998

<sup>116</sup> Yolande TANO, op.cit. p.80

<sup>117</sup> René DEGNI SEGUI, l'accès à la justice et ses obstacles, in actes du colloque de Maurice sur "l'effectivité des droits fondamentaux dans la communauté francophone, 29 sept- 1er oct. 1993, collection Perspectives, AUPEL-UREF, 1994, p.252-253

<sup>118</sup> Amsatou SOW SIDIBE, op. cit. P.10



A cela, il faut ajouter la complexité des textes juridiques sur le foncier telle qu'il n'était pas aisé à un non initié d'en saisir le contenu. Même les spécialistes ou praticiens de la matière se perdent parfois en conjectures. La solution consiste à entreprendre des campagnes d'explication de la loi auprès des différents acteurs concernés par le foncier rural.

A ce sujet, il faut saluer les initiatives de la direction du Foncier rural et du cadastre rural (DFRCR) qui, depuis quelques années, mène des campagnes d'explication de la loi foncière rurale sous plusieurs formes.

Dans ce sens, plusieurs ateliers de formation ont été organisés par la Direction du Foncier Rural et du Cadastre Rural du Ministère de l'agriculture dont celui d'Abengourou les 06 et 07 janvier 2010 et celui de Daloa fin janvier 2010. Ces ateliers qui ont vu le jour grâce au Programme National de Sécurisation du Foncier Rural (PNSFR) a permis de réaliser la formation des **1 685** acteurs repartis dans les tableaux ci-dessous<sup>119</sup>.

| <b>ACTEURS</b>  | Préfets | Sous-préfets | Conservateur<br>de la<br>propriété<br>foncière | Directeurs<br>Généraux<br>et Centraux de<br>l'Agriculture | Directeurs<br>Régionaux<br>de l'agriculture | Directeurs<br>Départementaux<br>de l'agriculture |
|-----------------|---------|--------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>EFFECTIF</b> | 112     | 393          | 17                                             | 16                                                        | 30                                          | 99                                               |

  

| <b>ACTEURS</b>  | Commissaires-<br>enquêteurs | Agents<br>fonciers<br>ruraux | Présidents<br>et Secrétaires<br>de CVGFR | Conseillers<br>Généraux | ONG<br>internationale<br>et nationale | Journalistes et<br>professionnels<br>des médias |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>EFFECTIF</b> | 86                          | 57                           | 803                                      | 41                      | 08                                    | 23                                              |

Ces ateliers ont porté sur la programmation et le suivi des activités de sécurisation foncière dans les différents départements concernés par le programme,

<sup>119</sup> Source : [www.foncierural.ci](http://www.foncierural.ci), site officiel de la Direction du Foncier Rural et du Cadastre Rural

notamment améliorer la maîtrise des procédures de délivrance des certificats fonciers et de délimitation des terroirs villageois par les agents du ministère de l'Agriculture.

Des campagnes d'information et de sensibilisation déjà initiées par la DFRCR à travers les affiches, les pancartes publicitaires, la presse écrite et les média audiovisuels sont à saluer et méritent d'être encouragées et poursuivies.

Il faut noter qu'en dehors de la DFRCR, les directions départementales et les agents fonciers sont chargés des campagnes d'explication de la loi sur le foncier rural au niveau des villages.

## **B. Les manifestations de cette légitimité**

La réalité dans l'univers du foncier rural est que l'accès et l'exploitation de la terre sont pour la plupart régies par les pratiques foncières locales<sup>120</sup>.

Les experts s'accordent d'ailleurs à dire que seulement 1 à 2 % des vingt-trois millions (23.000.000) d'hectares des terres rurales font l'objet d'un titre d'occupation délivré par l'administration<sup>121</sup>. Ces titres d'occupation sont : les arrêtés de concession<sup>122</sup> et les baux emphytéotiques<sup>123</sup>.

Le reste de ces terres, soit la majorité, est régi par les droits coutumiers, marqués par le principe de l'intransmissibilité et de la communautarisation des terres.

La légitimité du droit foncier coutumier s'observe aussi bien au niveau de l'accès à la terre(1) qu'au niveau de l'exploitation du domaine foncier rural(2).

### **1. Dans le cadre de l'accès à la terre**

---

<sup>120</sup> Alain ABOA, op. cit. p.68

<sup>121</sup> Léon Désiré ZALO, Directeur du foncier rural et du cadastre rural, réunion d'experts sur la sécurisation foncière, 10-12 novembre 2004, Nairobi, Kenya, p1, inédit

<sup>122</sup> l'arrêté de concession définitive a été supprimée avec la loi de 98 portant domaine foncier rural

<sup>123</sup> Léon Désiré ZALO, Présentation et explication de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, in Regards sur.... Le foncier rural en côte d'Ivoire, op. cit. p.13



Les acquisitions des terres du domaine foncier rural en Côte d'Ivoire se font généralement sans écrit<sup>124</sup> comme dans la plupart des pays d'Afrique de tradition orale. Le principe du consensualisme est la règle en la matière.

Une simple convention orale suffit à transférer, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit, la propriété d'un bien foncier d'un individu à un autre. Les occupants ne se soucient guère de recourir à un permis d'occupation, à une concession provisoire ou définitive, encore moins à un bail emphytéotique conformément à la législation (antérieure) en vigueur. Les occupants du domaine foncier ne voient pas la nécessité de s'approprier un document délivré par l'administration. Sans doute, pensent-ils qu'ils n'ont pas besoin de la « caution » de l'administration pour exploiter une terre qui, de par la coutume, est la propriété de leurs ancêtres et qui par ricochet leur appartient.

Le droit moderne est donc quasiment inexistant dans les transactions foncières ou du moins, il est complètement ignoré. Le droit coutumier continue à régir les transactions foncières et on assiste à des attributions des terres notamment à des étrangers sans le contrôle prévu par le régime de l'immatriculation.<sup>125</sup>

Si formellement, au regard du régime de l'immatriculation, la plupart de ces transactions, notamment les cessions des terres, sont nulles, la pratique fait observer que les propriétaires coutumiers et les acquéreurs semblent s'accommoder de ces arrangements coutumiers en dehors de toute autorisation administrative.<sup>126</sup>

La prééminence du droit coutumier sur le droit moderne s'observe dans plusieurs pays africains comme le Cameroun où la régulation par la coutume est poussée à son paroxysme. En effet dans ce pays, plus précisément au nord, les chefferies les plus puissantes ont toute latitude vis-à-vis des règles constitutionnelles tant que le pouvoir central utilise leurs réseaux pour assurer ses fonctions sous forme

<sup>124</sup> Aline AKA « Nouvelles approches du droit foncier et de l'organisation territoriale ivoirienne dans une perspective de sortie de crise », thèse de Doctorat, Paris I, Panthéon Sorbonne,

<sup>125</sup> Hyacinthe SARASSORO, op. cit. p.299

<sup>126</sup> Paul YAO-N'DRE, décentralisation et développement rural en CI, p. 98

d'une « indirect rule » non avouée<sup>127</sup>. Elles sont théoriquement considérées comme des auxiliaires d'administration, intronisées, rémunérées et évaluées par l'administration territoriale, mais elles se renforcent au fur et à mesure du désengagement de l'État. La reconnaissance du pouvoir coutumier comme gérant exclusif du foncier figure parmi les prérogatives accordées de fait aux chefferies du nord, en contrepartie d'une alliance tacite avec le gouvernement.

La transaction foncière dans cette localité fait l'objet d'un certificat de vente avalisé par le chef de la communauté ethnique du vendeur. Ce certificat est un contrat sous-seing privé, cautionné par plusieurs témoins. En présence des voisins, les limites de la parcelle sont indiquées, tout comme l'identité de ses occupants. Ces renseignements sont mentionnés sur un acte, consacré ensuite par une cérémonie conviviale. À aucun moment, les usagers n'ont recours au code foncier. Les arrangements s'effectuent au village, sans l'intervention des Domaines ou du Cadastre, mais l'apposition systématique d'un tampon de l'administration renforce la validité de l'acte et rassure le contractant. Ainsi, l'État, par le biais de ses services déconcentrés, reconnaît implicitement une pratique située hors de toute référence réglementaire.

En Côte d'Ivoire, si la pratique n'est pas aussi accentuée, elle n'est pas loin de s'en rapprocher. Dans certaines localités de la Côte d'Ivoire comme Zahia<sup>128</sup>, la procédure d'établissement des conventions par le chef de village est connue et reconnue de tous y compris des autorités administratives. L'allochtone qui prend l'initiative de faire établir la convention, accompagné de son tuteur autochtone et de leur témoin, se rend chez le chef de village. Le chef de village établit alors la convention qu'il remet à l'allochtone et qu'il enregistre dans un cahier qu'il détient.

Cette procédure, qui comprend l'apposition de sa signature et de son cachet, coûte à l'allochtone entre 10 et 20 000 FCFA<sup>129</sup>. Le montant varie en fonction de plusieurs paramètres, tels que la superficie, les prix de vente du café et du cacao ou les relations entre les différents acteurs (il est par exemple préférable pour un allochtone

<sup>127</sup>Conférence sur le Foncier, La problématique du foncier rural au Cameroun, Hôtel de ville de Mbalmayo, le 18 novembre 2005, web

<sup>128</sup>Mariatou Koné, op cit. p.

<sup>129</sup>ibidem



nouvellement arrivé de se faire accompagner par un "ancien" de son groupe, déjà bien connu du chef de village).

En dehors des cessions à titre onéreux, on observe également les « cessions » à titre gratuit. Il s'agit d'une part des cessions au sens strict du terme et d'autre part des droits d'usages ou usufruit accordé gratuitement à des individus sollicitant une terre du domaine coutumier. La convention portant droit d'usage, droit d'usufruit ou droit de superficie était d'ailleurs ce qui caractérisait le domaine foncier coutumier. La terre était gratuitement cédée à un membre de la communauté villageoise par un autre.

Cette cession se matérialisait par un don symbolique qui n'a aucun rapport avec la valeur réelle du bien cédé. Ce don symbolique varie selon les coutumes des communautés ivoiriennes concernées.

En dehors de l'accès à la terre, les manifestations de la légitimité du droit coutumier s'observent également au niveau de l'exploitation de la terre.

## **2. Dans le cadre de l'exploitation de la terre**

L'exploitation du domaine foncier rural n'échappe pas non plus au contrôle du droit coutumier. La plupart des contrats d'exploitation foncière, que ce soient les contrats d'antichrèse, les contrats de fermage et de métayage, sont conclus en marge de la procédure légale en vigueur. Ces contrats, appelés communément contrat « abusan », « domintché » et « awoba » chez les peuples de l'Est de la Côte d'Ivoire, sont font généralement sans écrit et donc sans mesure de sécurité.

L'« abusan » est une sorte de bail à complant où le preneur s'engage à planter le domaine foncier ou à le cultiver moyennant partage des fruits avec le bailleur.

Le « domintché » est une convention par laquelle l'immigré ou le migrant crée une plantation sur une parcelle offerte par le propriétaire et l'entretient jusqu'à la production. La plantation est ensuite partagée entre les deux parties, généralement en parts égales.

Théoriquement, ce partage concerne exclusivement la parcelle d'exploitation. Le contrat garantit à l'exploitant la jouissance de sa parcelle durant toute la durée de vie physique des arbres. Mais dans la pratique l'exploitant bénéficie d'un droit quasi permanent d'occupation et de jouissance sur la parcelle foncière et peut la transmettre à sa descendance tant que la plantation survit.

Le contrat « awoba » quant à lui est l'équivalent de l'antichrèse qui est le contrat par lequel le débiteur confère au créancier la possession d'un immeuble, avec faculté d'en percevoir les fruits ou revenus, à charge de les imputer annuellement, tout d'abord sur les intérêts, s'il en est dû, et ensuite sur le capital de la créance, ou pour le tout sur le capital si la créance n'est pas productive d'intérêts, et ce jusqu'à parfait paiement.

Le contrat « domintchê » qui s'apparente au « dibi-ma-dibi<sup>130</sup> » au sud du Togo est une pratique foncière qui a joué un rôle fondamental dans la création et la prospérité de la plantation en tant que facteur de mobilisation de la force de travail<sup>131</sup>.

Ces conventions coutumières doivent être conformes à la législation en vigueur et doivent faire l'objet de certification par les autorités administratives locales dont le maire ou le comité de gestion foncière rurale.

Cette formalisation doit laisser transparaître la nature du contrat, les parties au contrat, la durée du contrat, les avantages et privilèges accordés dans l'exécution du contrat, etc.

L'administration doit aider à la formalisation de ces transactions foncières à travers la délivrance des attestations en s'assurant que la nature exacte des droits transmis et leur temporalité y sont clairement indiquées et que l'ensemble des ayants droits est informé et est en accord avec la transaction. A ce sujet, des contrats-types de location sont en cours d'élaboration au niveau de la direction du foncier rural et du cadastre rural; ce qui n'est pas du goût de certains notaires et avocats qui estiment

<sup>130</sup> Le terme « dibi-ma-dibi » signifie littéralement mange pour que je mange également, ce qui veut dire « exploite le terrain afin que nous en tirons tous profit ».

<sup>131</sup> E.YEMA GU-KONU, le « dibi-ma-dibi », une pratique foncière dans le Sud-ouest du Togo », document Pdf sur Google, horizon.documentation.ird.fr 20 janvier 2007



que l'administration doit laisser le soin aux juristes investis de la fonction de rédaction des actes juridiques de le faire.

En cela, l'administration ivoirienne rejoint celle du Niger qui a procédé à l'élaboration des différents types de convention intervenant dans le foncier rural.

A Bonoua<sup>132</sup>, la majorité des étrangers, soit 97% des enquêtés<sup>133</sup> exploitent des terres acquises sous le régime de la location avec des contrats formalisés. La généralisation de ce système de location dans cette localité s'explique par la présence massive des étrangers dans la culture de l'ananas et la forte pénétration de l'économie marchande dans les zones de plantation.

## **PARAGRAPHE 2 : Une légitimité confirmée par l'administration**

La légitimité des droits fonciers coutumiers est si notoire que l'administration ne manque pas de la confirmer, tantôt de façon tacite, tantôt de façon expresse.

### **A. Une confirmation tacite de l'administration**

La confirmation de la légitimité des droits fonciers coutumiers par l'administration se traduit généralement par la validation des conventions coutumières d'accès ou d'exploitation des terres du domaine foncier rural et par le principe de la purge des droits coutumiers.

En ce qui concerne la validation des conventions coutumières, la pratique est variable d'une autorité administrative à une autre (sous-préfet). Les sous-préfets n'appliquent pas tous la même politique en ce qui concerne la certification des conventions de vente. Certains préfèrent ne pas intervenir directement dans la

---

<sup>132</sup> Bonoua est une localité de la région sud-comoé de la Côte d'Ivoire située à l'est de Grand-Bassam à 59 km d'Abidjan.

<sup>133</sup> **KOUAME Georges**, Acteurs sociaux et gestion foncière locale : populations étrangères et dynamique foncière dans la région de Bonoua, mémoire de DEA, socio anthropologie, Université de Cocody, Abidjan, 2001, p.32

validation des conventions et délèguent entièrement leur pouvoir au chef de village. Ils n'interviennent qu'en cas de litige.

Sans pouvoir s'appuyer sur une base juridique adéquate, les autorités administratives interviennent pour contenir les litiges en oscillant entre respect de la loi et reconnaissance des pratiques. Ils tolèrent, au nom des us et coutumes, la circulation des actes établis entre particuliers, des certificats distribués par les chefferies, et s'en servent lors des arbitrages. Cette posture montre sans doute la voie à des systèmes fonciers intermédiaires, où l'autorité administrative reconnaît la légitimité des pratiques.

Certaines autorités administratives préfèrent s'adresser aux dépositaires de la coutume pour régler certains conflits fonciers. Parfois feignant d'ignorer les textes en vigueur, ces autorités se réfèrent à la coutume locale ou parfois à la loi non promulguée de 1963 en attribuant la terre à ceux qui la mettent en valeur<sup>134</sup>. Dans ce dernier cas, ils font en sorte que le titulaire des droits coutumiers soit indemnisé par celui qui défriche et réciproquement, que celui qui met la terre en valeur ne soit pas lésé par le propriétaire coutumier.

Les autorités administratives essaient tant bien que mal de résoudre équitablement les litiges mais parfois leurs décisions ne reposent sur aucune base légale et ils ne disposent dans certains cas, d'aucun moyen pour les faire respecter.

La purge des droits fonciers coutumiers dans le cadre de la procédure d'acquisition d'un terrain du domaine coutumier par l'Etat est une forme de confirmation tacite de la légitimité des droits fonciers coutumiers par l'administration. L'Etat, en procédant au dédommagement des détenteurs de droits coutumiers avant leur déguerpissement et leur installation sur de nouveaux sites reconnaît implicitement la propriété desdits paysans sur le site concerné comme il ressort de la décision de la cour suprême en date du 30 octobre 2008<sup>135</sup>.

<sup>134</sup> Hyacinthe SARASSORO, op. cit. p.299

<sup>135</sup> Cour Sup, Chbre judiciaire, arrêt n° 496 du 30 octobre 2008, Bahon Gbeuli Pierre c/ Digbeu Tape Francis, Actualités Juridiques n° 63/2009, Centre International pour le Développement du Droit, p.159



## B. Une confirmation expresse de l'administration

La confirmation expresse de la légitimité des droits fonciers coutumiers résulte des documents produits par l'administration.

Sous la période coloniale, la légitimité des droits coutumiers plus qu'évidente, a conduit les rédacteurs<sup>136</sup> du décret n° 55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en AOF et en AEF à mentionner dans l'exposé des motifs que le décret vise, entre autres objectifs, « une confirmation solennelle des droits fonciers coutumiers qui, comme le droit de propriété, peuvent être librement exercés dans les seules limites prévues par la loi, les règlements et l'utilité publique dûment déclarée<sup>137</sup> ». Ils précisent même que « l'efficience des programmes tendant à l'accroissement de la production agricole dépend de la participation active, tant morale que matérielle, des collectivités autochtones intéressés et des représentants des populations au sein des assemblées territoriales. Or, cette participation ne serait pas effective si le régime domanial et foncier n'était pas modifié pour tenir compte (...) des coutumes locales<sup>138</sup> ».

Il résulte des dispositions de ce décret que l'administration coloniale a, non seulement, confirmé l'existence des droits fonciers coutumiers mais bien plus, elle, considère que la reconnaissance officielle desdits droits est un préalable à l'émergence d'une politique agricole efficiente.

Comme indiqué plus haut, si la plupart des autorités administratives n'interviennent pas directement dans la certification des conventions coutumières d'exploitation de la terre, d'autres en revanche y interviennent directement. Outre les témoins, les deux principales autorités qui valident généralement les conventions sur le domaine foncier sont le chef de village et le sous-préfet.

<sup>136</sup> Ce décret a été signé par M. EDGAR Faure, Président du Conseil des Ministres, M. PIERRE Pflimlin, Ministres des finances et des affaires économiques et M. Pierre-Henri TEITCEN, Ministre de la France d'outre-mer

<sup>137</sup> Ibidem

<sup>138</sup> Exposé des motifs du décret n° 55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en AOF et en AEF, Journal officiel de la République Française n° 121 du 21 mai 1955, p. 5079

Si pour l'autorité coutumière qu'est le chef du village cette certification des conventions coutumières ne suscite aucun commentaire particulier, il n'en va pas de même pour l'autorité administrative qu'est le sous-préfet. Son incursion dans la certification des conventions coutumières est l'expression de la volonté de l'administration de reconnaître la légitimité des droits fonciers ruraux coutumiers.



## **CHAPITRE 2 : UNE RECONNAISSANCE LIEE A LA PREEMINENCE DU DROIT COUTUMIER SUR LE DROIT MODERNE**

La prééminence du droit coutumier sur le droit moderne est une réalité qui s'observe aussi bien au niveau des différents actes translatifs de droit (section 1) que dans le cadre du règlement des conflits fonciers (section 2).

Cette réalité est confirmée par un rapport de la section Etat de droit de l'ONUCI qui affirme qu' « en Côte d'Ivoire, la prévalence du droit coutumier montre que le droit positif a du mal à s'imposer<sup>139</sup>... ».

### **SECTION 1 : Une prééminence observable dans les différents actes translatifs de droit**

La prééminence du droit coutumier sur le droit moderne ou, du moins, le règne du droit coutumier dans l'univers du foncier rural est perceptible aussi bien au niveau de la transmission des droits fonciers (§1) qu'au niveau de leur transfert (§2).

#### **PARAGRAPHE 1 : Au niveau de la transmission successorale des droits fonciers**

La transmission ou acquisition par succession des droits fonciers, est le mode d'accès à la terre par lequel un individu ou un groupe d'individus acquiert tout ou partie du domaine d'un parent biologique ou adoptif après la mort de ce dernier<sup>140</sup>.

---

<sup>139</sup> ONUCI, **Section Etat de Droit**, Étude d'évaluation du système judiciaire ivoirien, la formation juridique des professionnels de la justice en cote d'ivoire, rapport produit en novembre 2008, inédit, p.4

<sup>140</sup> Rapport Final sur l'Accès des Femmes à la Terre au Bénin, étude menée le 23-12-2008, p. 19, inédit

Elle est marquée par la vitalité du régime de la succession lignagère (A) qui met en relief l'exclusion de la femme dans la dévolution successorale (B).

### **A. La survivance du régime de la succession lignagère**

La transmission successorale du bien foncier rural entre les « ascendants » et les « descendants » est fortement marquée par les règles coutumières de la dévolution successorale. Ces règles, qui se distinguent du régime de la succession du code civil, régissent encore la transmission à cause de mort des biens fonciers dans plusieurs communautés villageoises de la Côte d'Ivoire.

En effet, « dans les sociétés traditionnelles, la parenté résulte de la reconnaissance d'une relation sociale entre parent et enfant, différente de la relation physique qui peut ou non coïncider avec celle-ci<sup>141</sup> ». Ainsi, la parenté n'est pas seulement assimilable à un lien de sang, mais surtout à un lien social ; ce qui suppose qu'elle peut résulter d'une alliance, d'une adoption mais aussi d'une initiation.

La notion de parenté est ainsi beaucoup plus large que celle retenue en droit moderne. Cette conception de la parenté influence évidemment le régime coutumier de la succession marqué essentiellement par le système matrilineaire et le système patrilineaire. Sans exposer les fondements de ces deux systèmes, il importe de relever leurs caractéristiques.

Le système matrilineaire est celui où le statut juridique de l'enfant se détermine essentiellement par rapport à sa mère. C'est donc dans le lignage de celle-ci qu'il acquiert des droits et des obligations. La particularité de ce système repose sur le fait que la succession du défunt ne revient pas à ses enfants mais plutôt à ses frères ou neveux utérins. Le système patrilineaire quant à lui tient compte essentiellement de la ligne paternelle. La parenté ne s'établit donc qu'en ligne masculine à partir d'un ancêtre mâle commun. Ce système que l'on retrouve dans la Rome antique s'étend sur

<sup>141</sup> RADCLIFFE Brown et MAYER Fortes : systèmes familiaux et matrimoniaux en Afrique », p.u.f. 1953, p.5 cite par Jacqueline OBLE, le droit des successions en cote d'ivoire entre tradition et modernisme, NEA, 1984, p.



les régions du Nord-Ouest et du Sud-Ouest de la Côte d'Ivoire<sup>142</sup>, chez les populations Krou (Bété, Dida, Guéré) auxquelles il faut ajouter le groupe Mandé constitué d'une part des Manding (Malinké -Bambara -Dioula) et d'autre part des Mandé du sud (Dan -Gouro - Gagou).

Les règles successorales applicables à ce système diffèrent quelque peu de celles énoncées dans les sociétés qui connaissent la filiation matrilineaire. Ici, c'est le frère consanguin ou germain ou à défaut le fils aîné du défunt qui hérite. Ces deux principaux systèmes qui gouvernent le régime de la succession en droit coutumier n'admettent que la désignation d'un successeur héritier unique, ce qui est totalement contraire du droit positif ivoirien qui admet autant d'héritiers que de successibles vivants.

Le droit coutumier met par ailleurs l'accent sur la primogéniture ce qui n'est pas le cas en droit moderne.

En outre, ces deux systèmes sont caractérisés essentiellement par la succession aux fonctions qui prime d'ailleurs sur la succession aux biens. La succession aux biens constitue le corollaire de la succession aux fonctions. Ces deux systèmes de transmission du patrimoine du défunt en général, et du bien foncier en particulier, connaissent encore une vitalité dans la société traditionnelle ivoirienne.

La survivance du régime de la succession lignagère est une situation préjudiciable aux héritiers présomptifs légalement reconnus qui, pour la plupart, n'osent pas s'y opposer, au risque de subir les représailles des autres membres de la famille.

Cette situation mérite d'être corrigée à travers des campagnes d'information et de sensibilisation des populations rurales sur l'existence de la loi relative aux successions et sur la nécessité de se conformer à la loi. Cette campagne doit

---

<sup>142</sup> Jacqueline LOHOUES-OBLE, op.cit. p.16.

également mettre l'accent sur la nécessité d'éviter l'exclusion des femmes dans la succession foncière.

## **B. Exclusion de la femme dans la succession foncière**

La prééminence du droit coutumier sur le droit moderne s'observe également au niveau de l'accès des femmes à la propriété foncière rurale. Si les textes législatifs et réglementaires visent, en théorie, à protéger la femme et à lui faire bénéficier de divers droits, la réalité montre qu'elle est beaucoup plus sous l'emprise des lois coutumières.

Les règles successorales et d'héritage foncier diffèrent selon les groupes ethniques de la Côte d'Ivoire. Chez la plupart d'entre eux, les règles coutumières en matière foncière n'accordent pas un droit plein et sans condition aux femmes mariées ou vivant en concubinage en ce qui concerne l'héritage de la terre lorsque le mari ou le compagnon décède ou abandonne le domicile. Et même si cette dernière hérite d'une propriété, celle-ci sera gérée par son époux en sa qualité d'administrateur des biens du couple.

Malgré le rôle essentiel des femmes dans le secteur agricole, que ce soit en Côte d'Ivoire ou dans le monde en général, on voit peu de changements en ce qui concerne leur accès aux ressources et aux services d'appui à la production. S'il est largement reconnu que le problème foncier touche l'ensemble de la population rurale, il est particulièrement aigu pour les femmes qui se heurtent à beaucoup plus de difficultés.

Sur le plan mondial, il existe quelques rares tribus où les femmes détiennent le pouvoir mais, dans la grande majorité des cas, la part prédominante des forces qui régissent les sociétés est dans la main des hommes<sup>143</sup>.

Cette tendance universelle s'explique par plusieurs facteurs. D'abord, la femme est plus faible physiquement et, par sa maternité et les soins aux enfants, elle est aussi plus impliquée dans son foyer. Avec ce mandat axé davantage vers la famille, la femme est moins en prise avec les domaines politiques et économiques.

---

<sup>143</sup> Jacques-Daniel Rochat, CHOISIS LA VIE... Charte+, Éditions ENTRAID CH - 1071 Chexbres, Suisse, [www.entraid.org](http://www.entraid.org), p.96



Mais cela n'explique pas tout et, dans de nombreux cas, le statut de la femme est méprisé. Ainsi, la femme est le plus souvent placée dans une position inférieure et dévalorisée. « Il est probable qu'un désir infernal de compétition masculine trouve une jubilation dans le fait de réduire la femme à un statut inférieur<sup>144</sup> ».

Presque partout en Afrique, où les droits de succession sont patrilinéaires, une femme perd tout droit à la terre au décès de son mari.

« Au Bénin, en général, le droit coutumier interdit l'héritage de terre par les femmes d'après le principe d'exo-intransmissibilité renforcé par une tradition patrilinéaire et virilocale. Selon ce principe, la terre se parentalise et la parenté se territorialise. Une terre héritée par une femme deviendrait la propriété du lignage de son mari ou d'un lignage tiers selon que c'est son fils ou sa fille qui en hériterait<sup>145</sup> ».

Les veuves, les femmes divorcées et les filles n'ont pratiquement aucun droit foncier ou de succession qui puisse les aider à assurer leur sécurité alimentaire, pour elles-mêmes ou pour leurs enfants. Et pourtant « on sait que de nombreuses civilisations africaines ont une idéologie de la terre comme fait féminin. Les femmes sont étroitement associées au travail de la terre. Elles sèment, récoltent. Selon les cultures, elles transmettent souvent les droits établis sur la terre. Leur fécondité est associée à la fertilité de la terre dans nombre de mythes et de rites. Elles sont au cœur des rites des semailles<sup>146</sup> ».

Pourquoi alors cette difficulté d'accès des femmes à la terre, peut-on s'interroger ?

Cela s'explique, en partie, par les stéréotypes et les préjugés sexistes qui attribuent aux femmes principalement le rôle de reproduction, ignorant et dévalorisant celui lié à la production<sup>147</sup>. A cela, il faut ajouter l'idée selon laquelle, c'est l'homme qui dans la famille, exerce la fonction de chef de famille.

<sup>144</sup> Jacques-Daniel Rochat, CHOISIS LA VIE... Chartes, *op cit.* p.96

<sup>145</sup> Rapport Final sur l'Accès des Femmes à la Terre au Bénin, étude menée le 23-12-2008, p. 19, inédit

<sup>146</sup> Fatou SOW, femmes et tenure foncière au Sénégal, Université Cheikh Anta Diop, 1992, p.5 <http://idl-bnc.idrc.ca/dspace/bitstream/10625/13238/1/99474.pdf>

<sup>147</sup> L'accès des femmes latino-américaines à la terre, SD dimensions, [www.fao.org/sd/2001/pe061\\_fr.hm-5k](http://www.fao.org/sd/2001/pe061_fr.hm-5k)

Dans les pays où l'agriculture joue un rôle prédominant comme la Côte d'Ivoire (parce qu'elle est une source de recettes d'exportation et d'emplois) la propriété foncière est directement associée au pouvoir. Lorsque les femmes ne jouissent pas des mêmes droits de propriété que les hommes, elles voient leur statut social, économique et politique diminuer. En règle générale, les hommes contrôlent la terre et les femmes n'y ont accès que par l'intermédiaire de leurs parents de sexe masculin.

La constitution de tous les pays proclame l'égalité des droits entre les hommes et les femmes, mais les lois agraires et/ou les législations civiles de la majorité d'entre eux contiennent certaines dispositions discriminatoires à l'encontre des femmes.

La législation peut parfois stipuler que les hommes et les femmes ont des droits égaux dans ce domaine ou peut introduire une réforme foncière donnant des chances égales aux hommes et aux femmes de recevoir des parcelles, mais l'application de la loi dépend de facteurs institutionnels, politiques et sociaux. Bien souvent, c'est la coutume bien acceptée localement et influente qui prévaut. C'est le cas notamment dans la région de Soubré où l'accès à la propriété foncière rurale est interdit aux femmes.

Dans cette optique, il faut adjoindre aux réformes juridiques, indispensables pour garantir l'égalité de droits entre hommes et femmes, des campagnes de sensibilisation sur le rôle productif des femmes et sur l'importance de leur participation au développement rural.

En outre, il est essentiel d'affecter des ressources humaines et financières au développement, à la promotion et à l'utilisation de méthodologies pertinentes visant la mise en œuvre de programmes et de stratégies orientés vers le respect de la parité homme - femme.

L'un des principaux obstacles à l'amélioration des droits des femmes en matière de propriété foncière est constitué par les valeurs et les pratiques patriarcales. Dans la plupart des cultures, les droits de succession sont patrilinéaires. Les femmes ne jouissent de droits fonciers que par l'intermédiaire de leurs fils ou de leurs parents de



sexe masculin de la lignée de leur mari. Dans le groupe ethnique Dan, les femmes ne peuvent pas héritier. C'est seulement lorsqu'il n'y a plus d'hommes dans la famille que les femmes ont la possibilité d'hériter ; ce qui est un phénomène rare<sup>148</sup>.

Bien souvent, une femme doit demander à son mari l'autorisation d'engager les ressources familiales. De telles coutumes nuisent à l'utilisation efficace des ressources et font que les femmes ne sont pas motivées pour investir dans la terre qu'elles exploitent. Même lorsque la coutume locale donne aux femmes certains droits en matière de propriété terrienne, elles peuvent hésiter à les revendiquer de peur de perdre certains avantages sociaux.

Cette réalité ne caractérise pas uniquement la société ivoirienne ou africaine. Au Proche-Orient, les femmes sont rarement propriétaires terriennes et lorsqu'elles le sont, la terre est souvent contrôlée ou gérée par des parents de sexe masculin jusqu'au mariage, après quoi, les titres de propriété sont transférés directement à leurs fils.

Fort heureusement, il existe des coutumes, certes en dehors de la Côte d'Ivoire, qui accordent la primauté de la gestion de la terre aux femmes. Le droit coutumier grand comorien fait exception au régime de l'appropriation des terres par les hommes. Au niveau du Manyaluli, le mécanisme de possession foncière de type matrilineaire est tel que « les maris et les fils n'ont aucun pouvoir de décision sur le devenir des terres<sup>149</sup> ». Les terres constituent une « propriété communautaire dont le titulaire et le gestionnaire est forcément du sexe féminin ».

## **PARAGRAPHE 2 : Au niveau du transfert des droits fonciers**

Le transfert des droits fonciers coutumiers est marqué par le principe de l'andotransmissibilité (A) qui se caractérise par la cession du droit de superficie (B).

<sup>148</sup> KONE Mariatou, les femmes et l'accès à la terre en milieu rural, in regards sur le foncier rural en Côte d'Ivoire, les éditions du CERAP, Abidjan 2003, p 65

<sup>149</sup> Caroline plançon, note de lecture de la thèse de Mahamadou Saïd « dynamique séculaire de sécurisation foncière par une approche spontanée de gestion patrimoniale aux Comores, in retour au foncier, bulletin de liaison n° 26, Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris, septembre 2001, p.167

### A. Transfert marqué par le principe de l' « Ando - transmissibilité »

Les actes de disposition à titre gratuit que sont les donations et les successions existent en droit coutumier. Des cessions de terre à titre gratuit se réalisent entre communautés voisines pour sceller parfois des alliances et ou des amitiés. Les cessions ont lieu parfois entre les membres d'un même clan ou à l'intérieur du lignage ; on parle alors d'ando-transmissibilité du bien foncier<sup>150</sup>.

L'interdiction de la cession du bien coutumier à des personnes étrangères à la communauté villageoise autochtone n'est pas synonyme d'une absence du droit de disposition. Cette interdiction, fondée sur le souci de préserver le bien foncier pour les générations futures, doit être appréciée comme une disposition coutumière d'ordre public limitant le caractère absolutiste du pouvoir du propriétaire coutumier.

Autant la loi et les règlements limitent le pouvoir de tout propriétaire, autant, en droit coutumier le droit de propriété est limité par des dispositions ayant valeur d'ordre public. C'est ainsi qu'il faut interpréter l'interdiction de l'exo transmissibilité du bien foncier coutumier qui ne concerne en réalité que les terres lignagères.

Mais que ce soit l'ando-transmissibilité ou l'exo transmissibilité, il est observé qu'il y a transmissibilité du bien foncier en droit coutumier. Ce qui remet en cause la thèse selon laquelle le droit foncier coutumier est caractérisé par l'inaliénabilité. Il est plus juste de dire que le droit coutumier était marqué par une absence de cession à titre onéreux du bien foncier que de dire qu'en droit coutumier la terre est inaliénable.

On peut à la limite nuancer ces propos en affirmant comme Doublier que dans certaines coutumes les terres ne peuvent être cédées que par le chef de famille seul, tandis que dans d'autres, elles sont absolument inaliénables. Mais cette réalité tend d'ailleurs à disparaître depuis que la terre a commencé à avoir une valeur marchande.

En effet, « les ventes et les donations de terres, qui étaient naguère rares, se font de plus en plus nombreuses, si bien qu'on peut parler à leur sujet d'un véritable

<sup>150</sup> **R. verdier**, l'ancien droit et le nouveau droit foncier de l'Afrique noire face au développement in le droit de la terre en Afrique, éditions G-P. Maisonneuve et Larose, 1971 p. 73



fléau ». <sup>151</sup> Les ventes de terres, actes de disposition, ont cours dans la majorité des zones forestières de la Côte d'Ivoire.

Certains chefs coutumiers, n'arrivant plus à exercer un contrôle efficace sur toute l'étendue des terres relevant de leur autorité, en cèdent une partie à des allogènes ou allochtones moyennant une modique somme. Plusieurs décisions de justice déclarent nulles <sup>152</sup> ces ventes pour défaut d'immatriculation préalable. Généralement, ces actes de disposition sont remis en cause lorsque la terre objet de vente est un bien lignager <sup>153</sup> et que le vendeur a agi à l'insu du chef de famille.

S'agissant des donations, on distingue la donation pure et simple de la donation à charge. La donation pure et simple est la convention par laquelle le donateur cède une partie de ses terres à un bénéficiaire sans contrepartie. Il est toutefois demandé, selon certaines coutumes, que le bénéficiaire fournisse un poulet ou un mouton devant servir de sacrifice rituel avant l'installation de ce dernier.

Quant à la donation à charge, elle consiste pour le détenteur coutumier à céder une partie de ses terres au bénéficiaire moyennant la création d'une plantation à son profit. C'est le cas par exemple d'un détenteur coutumier qui possède cinq hectares de forêts et qui en cède deux à son bénéficiaire en lui demandant en contrepartie de mettre en valeur les trois hectares restants pour lui.

## **B. Un transfert marqué par la cession du droit de superficie**

La cession des terres, quand elle existe en droit coutumier, est marquée par la cession d'un droit de superficie dont il importe de relever les caractéristiques(1) et les implications (2).

<sup>151</sup> Hyacinthe SARASSORO, l'accès à la terre par le contrat, communication, in études et documents du CIREJ, spécial n° 1 février 1991, p.95

<sup>152</sup> Cour d'appel de Daloa, arrêt n° 132 du 26-07-1994, affaire Ouédraogo More c/ N'DRI Kouassi Noël, recueil de jurisprudence des cours d'Appel et des tribunaux, n°2 1999, CNDJ

<sup>153</sup> En droit coutumier une distinction est faite entre un bien lignager et un bien propre. Le bien lignager appartient à la communauté tribale, clanique ou familiale. Il n'est transmissible qu'entre les héritiers lignagers qui n'en sont pas propriétaires mais de simples gestionnaires. Il est en principe incessible. Il se distingue du bien foncier coutumier détenu à titre personnel dont la cessibilité est possible dans les limites fixées par les us et coutumes locales.

## 1. Les caractéristiques du droit de superficie

Le droit de superficie est incontestablement celui qui caractérise le mieux la nature des rapports entre les détenteurs de droits coutumiers autochtones et les migrants.

Défini comme le droit de propriété portant exclusivement sur les édifices et plantations reposant sur le terrain d'autrui, le droit de superficie réunit sur une même portion de terre deux propriétaires. Il consiste en un "don" coutumier par lequel un "tuteur" autochtone autorise un migrant à s'installer et lui donne des terres à cultiver pour une période non définie et virtuellement illimitée. Ce prêt ou don coutumier donne normalement au bénéficiaire une sécurité foncière élevée, mais conditionnelle : certitude de pouvoir conserver les édifices et plantations reposant sur le terrain à ses descendants, à condition de respecter la relation sociale de reconnaissance/dépendance constitutive de l'accès des migrants à la terre, et de reconnaître de façon régulièrement renouvelée que le "tuteur" reste fondamentalement le propriétaire des terres.

Le droit de superficie est donc - pour résumer - un accès sécurisé, mais aussi conditionnel, personnalisé et dépendant, ce qui s'oppose radicalement à la notion de propriété foncière dans le paradigme moderne et juridique, où la propriété de la terre est définie comme durable de façon inconditionnelle (dans le respect des règles de droit) et dépersonnalisée.

Avec le droit de superficie, l'un a la propriété du dessus et l'autre, la propriété du dessous. Le droit de superficie permet au migrant d'exploiter une terre du domaine coutumier aussi longtemps que possible sans pour autant acquérir la propriété de ce bien. Le migrant est propriétaire des ouvrages réalisés sur le bien foncier sur lequel il détient aussi bien un droit d'usage qu'un droit de disposition. Il peut donc céder sa plantation à qui il veut mais cette cession ne concerne que la propriété du dessus c'est-à-dire les immeubles reposant sur le terrain sans que le terrain lui-même ne soit cédé.

Dans cette optique, le terrain revient toujours au propriétaire après la fin du contrat. Ce type de contrat est profitable au migrant qui, rassuré de détenir la propriété du verger, l'exploite en toute liberté.



## 2. Les implications du droit de superficie

L'une des implications du droit de superficie est l'obligation de restitution qui caractérise la précarité de la détention. La précarité de la détention ne signifie pas que la détention doit s'opérer dans une courte durée. Quelle que soit la durée de la détention, elle est réputée précaire si elle est assortie d'une restitution.

A l'instar du possesseur, le détenteur précaire exerce sur le bien concerné un pouvoir de fait, une maîtrise effective sur la chose détenue. Tandis que la détention précaire suppose que le détenteur détient la chose en vertu d'un titre qui implique la reconnaissance du droit d'autrui sur cette chose, la possession n'implique pas la reconnaissance du droit d'autrui.

Si le détenteur précaire peut opposer son titre au propriétaire, cette opposabilité n'est qu'une des manifestations du principe qui gouverne leurs rapports à savoir que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les faites<sup>154</sup>. Ainsi le migrant peut opposer son titre d'usufruitier au détenteur autochtone qui veut entrer en possession de sa terre avant le terme fixé par les parties. Les termes des contrats de bail en milieu rural sont généralement imprécis. L'autochtone et le migrant prennent comme terme de leur contrat le vieillissement du verger. Si le migrant prend la peine de remplacer les vergers vieillissants, il y a des risques qu'un conflit éclate entre les parties.

L'autochtone, las de récupérer sa terre, verra que le terme du contrat a été prolongé. Dans certains cas, c'est le propriétaire qui, convoitant la plantation de son « filleul », voudrait résilier le contrat avant le terme. Dans cette hypothèse, l'usufruitier peut opposer au propriétaire le titre qui fonde sa détention.

La difficulté avec le droit coutumier résulte du fait que la plupart des contrats portant droit d'usage sur la terre sont faits oralement sans preuve écrite. Généralement ces contrats se font devant des témoins et lorsque ceux-ci viennent à décéder, il devient difficile de rapporter la preuve du contrat.

<sup>154</sup> Confère article 1134 du code civil

La détention précaire exclut la possibilité d'une prescription acquisitive et par ricochet le bénéfice de l'accession possessoire.

#### **a. L'exclusion de la prescription acquisitive**

Contrairement à la possession, le migrant bénéficiaire d'une détention précaire ne peut se prévaloir de la prescription acquisitive. Il n'a pas la « *possessio ad usucapionem* ». L'article 2236 du code civil énonce que ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque temps que ce soit.

Ainsi le fermier qui détient précairement la chose du propriétaire ne peut la prescrire. De même le migrant qui détient le bien foncier coutumier d'un autochtone ne saurait se prévaloir de la prescription acquisitive pour revendiquer la propriété de ce bien. Aussi longtemps que ce dernier exploitera la portion de terre mise à sa disposition par le propriétaire coutumier, il ne saurait avoir de mutation de la nature du contrat sauf volonté expresse des parties. La volonté du détenteur précaire ne suffit pas à elle seule pour opérer changement de contrat.

Plusieurs conflits naissent entre les autochtones et les migrants du fait d'une méprise du régime juridique de la détention précaire. Certains migrants pensent que, pour avoir exploité le bien foncier objet d'un droit d'usage pendant plusieurs décennies, celui-ci devient leur propriété.

La détention précaire ne mène jamais à la propriété et ainsi le migrant titulaire d'un droit d'usage ne saurait devenir propriétaire de la terre à lui « cédée » par un autochtone. Si le propriétaire coutumier venait à décéder, les héritiers sont fondés à réclamer la propriété du bien auprès de l'usufruitier. Le décès du propriétaire coutumier ne saurait constituer une cause d'extinction du titre de la détention précaire encore moins une cause de mutation du titre de la détention précaire en un titre de propriété.

#### **b. L'exclusion de la protection possessoire**

Le détenteur précaire ne peut se prévaloir de la protection possessoire à l'encontre du propriétaire lui-même. Selon Gérard Cornu, cette exclusion est logique



d'autant plus que le détenteur précaire trouve, dans son titre, les moyens normaux de défendre ses droits. Ainsi, si le propriétaire vient à commettre l'équivalent d'un trouble possessoire, le locataire pourra faire valoir, contre lui, le trouble de jouissance. C'est la nature particulière de son titre qui détermine les droits et obligations de chaque détenteur à l'égard du propriétaire.

En principe la détention est immuable, mais l'immutabilité de la détention souffre des tempéraments.

Le principe d'immutabilité signifie d'une part que le détenteur ne peut, par sa seule volonté, se transformer de détenteur en possesseur. Il ne peut « solo animo », changer son titre. L'article 2240 énonce qu'« on ne peut pas prescrire contre son titre, en ce sens que l'on ne peut point se changer à soi-même la cause et le principe de sa possession ».

Il signifie d'autre part que les héritiers du détenteur précaire ne peuvent pas davantage prescrire que le défunt. Le fait que la chose détenue soit passée entre les mains du détenteur aux héritiers ne permet pas à ceux-ci de réaliser ce que leur auteur ne pouvait obtenir.

## **SECTION 2 : Une prééminence observable dans le règlement des conflits fonciers**

Le droit coutumier joue un rôle capital dans le règlement des conflits fonciers. Il est constamment sollicité dans le règlement des conflits fonciers de diverses natures aussi bien par les autorités traditionnelles que par les autorités administratives et judiciaires.

### **PARAGRAPHE 1 : Dans les cas de conflits purement fonciers**

Les autorités coutumières, en particulier les chefs de terre, connaissent si bien l'étendue et les limites des terres dont ils sont responsables qu'ils sont quasiment

incontournables dans la résolution des différents conflits qui surviennent aussi bien entre autochtones et allogènes qu'entre autochtones et allochtones. Ils connaissent non seulement l'histoire de leur propre patrimoine, mais celle des autres familles et celles des communautés des villages voisins<sup>155</sup>.

La légitimité des autorités coutumières tient en général de l'antériorité d'installation<sup>156</sup> (descendants des fondateurs) et de l'alliance magico-religieuse passée avec les génies du lieu. Ces autorités (les chefs de terre) disposent par là d'une maîtrise territoriale, forme de contrôle politique, administratif et judiciaire.

Ils interviennent dans le règlement des conflits liés à l'accès à la terre (A) et les conflits liés à l'exploitation de la terre (B). Quant au conflit de délimitation de terroir entre deux villages (C) il fait intervenir généralement des médiateurs extérieurs.

#### **A. Les conflits liés à l'accès à la terre**

Les conflits liés à l'accès à la terre sont de plusieurs ordres. Certains se rapportent à l'occupation illégale des terres(1) et d'autres au non respect des termes du contrat d'accès à la terre(2).

##### **1. L'occupation illégale des terres**

La mise en valeur des terres sans référence aux autochtones ou l'occupation « illégale » des terres du domaine coutumier constitue l'une des sources des conflits fonciers. Le slogan lancé par feu Félix HOUPHOUET BOIGNY<sup>157</sup> selon lequel la terre appartient à celui qui la met en valeur a été à l'origine des occupations illégales et anarchiques des terres. Ce slogan qui viole, et les droits coutumiers et le droit moderne, a été un prétexte pour beaucoup de migrants pour s'accaparer les terres des

<sup>155</sup> Hyacinthe SARASSORO, le droit foncier ivoirien a la croisée des chemins, Giuffrè editore, 1989, p.298

<sup>156</sup> Philippe Lavigne Delville, comment articuler droit positif et droits fonciers locaux : expériences récentes et perspectives en Afrique de l'ouest francophone, dossier zone arides n° 86, Londres IIED, p.31 webographie

<sup>157</sup> Premier président de la république de Côte d'Ivoire de 1960 à 1993



détenteurs coutumiers. Cette situation est à l'origine de la plupart des conflits fonciers en Côte d'Ivoire.

Dans les zones de forêts, favorables aux cultures d'exportation, les litiges sont quotidiens. L'inconsistance du système juridique foncier offre aux migrants mais aussi aux immigrants des perspectives d'occupation anarchiques des terres. Le slogan politique des pouvoirs publics selon lequel « la terre appartient à celui qui la met en valeur » y contribue largement. La légitimité et la légalité de l'occupation des terres importent peu, pourvu que l'on participe au développement économique et social. La réaction des détenteurs coutumiers est parfois vive et cela entraîne des conflits fonciers aux conséquences parfois incalculables.

Au plus fort de la crise socio - politique ivoirienne<sup>158</sup>, en l'absence des administrations chargées du contrôle et de la gestion des forêts classées, ces dernières ont fait l'objet de nombreuses exploitations illégales, selon un article du quotidien Nord-Sud qui avance que « le patrimoine forestier de l'Ouest montagneux a été ravagé ». Autochtones, exploitants forestiers, industriels se sont appropriés des portions de ces forêts, certaines ayant ensuite été vendues à des allochtones et à des « allogènes ». Autant de nouvelles situations conflictuelles en perspective.

Mais déjà le 2 avril 2010, des affrontements entre jeunes autochtones et planteurs burkinabè ont fait 12 blessés à l'arme blanche dans le département de Danané. Les autochtones auraient voulu déguerpir les burkinabè installés dans des forêts classées, dans cette zone de la Côte d'Ivoire où les agents des Eaux et Forêts et de la Sodefor n'ont pas encore été redéployés<sup>159</sup>.

Le rapport de la CNDHCI, confirmant ainsi les informations données par la presse, indique qu'un phénomène ayant cours dans la région Ouest du pays et qui s'apparente à une forme de "colonisation" des terres par des populations venant de l'étranger, notamment du Burkina Faso inquiète. « Ce phénomène qui se traduit par

<sup>158</sup> Suite à une tentative de coup d'Etat en septembre 2002 muée en rébellion, la Côte d'Ivoire traverse depuis lors une crise socio-politique non encore résolue.

<sup>159</sup> D'après un article du quotidien *Nord-Sud* du 23/04/2010, [www.abidjan.net](http://www.abidjan.net)

une spoliation des terres des autochtones au profit des allogènes burkinabés soutenus des bandes armées d'origine étrangère dont les méfaits ont déjà fait l'objet de dénonciation de la part de certaines ONG (HRW, Amnesty International...) <sup>160</sup> ».

L'occupation de la forêt classée du Mont Péko par une milice armée à la suite de la crise postélectorale en constitue un exemple probant <sup>161</sup>. De telles situations font courir des risques de conflits fonciers si l'on n'y prend garde.

Mais très souvent, les détenteurs coutumiers sont eux-mêmes à l'origine de ces litiges. Ils procèdent à des transactions foncières non maîtrisées. Quelques exemples illustrent la diversité des sources de conflits liés aux transactions effectuées en marge du droit moderne :

- ❖ la double cession d'une parcelle par la même personne : un premier étranger achète une parcelle ; il paie un premier acompte et commence à exploiter une partie de la superficie ; il se rend compte ensuite que son tuteur a installé un second étranger à l'autre extrémité de la même parcelle ;
- ❖ la promesse de vente par un autochtone d'une parcelle à un étranger pour pouvoir bénéficier dans l'immédiat d'une certaine somme d'argent, alors qu'il n'y a pas intention de vente ;
- ❖ l'installation par un étranger d'un membre de sa famille ou de son groupe d'origine (ethnique ou géographique) sans l'accord du tuteur ; cette situation peut durer avant que le tuteur ne s'en aperçoive. C'est généralement la cause de beaucoup de conflits dans le foncier rural.
- ❖ l'installation par un autochtone d'un étranger sur la terre d'un autre autochtone.

L'occupation illégale des terres sont dues parfois à des ventes clandestines des terres qui ont lieu lorsqu'un autochtone ou un allogène vend à un tiers une terre qui

<sup>160</sup> CNDHCI, rapport 2011, op cit. p. 35

<sup>161</sup> ibidem



n'appartient ni à lui-même, ni à sa famille, ni à son lignage. C'est généralement le cas des jeunes ruraux qui vendent les terres de leurs parents à l'insu de ces derniers. Cette situation entraîne des conflits pouvant opposer des individus, des familles ou même des clans.

Les conflits portant sur les limites des terres ou des terroirs villageois sont aussi assez fréquents. Le conflit de terroir entre les Abourés et les Mbatto<sup>162</sup> en est un exemple<sup>163</sup>.

## **2. Les conflits liés au non respect des termes du contrat**

Les conflits qui opposent les particuliers concernent soit deux autochtones, soit un autochtone et un migrant soit deux migrants. La plupart des conflits opposent les autochtones aux migrants. Ces conflits sont généralement liés au non respect des termes de la convention intervenue entre l'autochtone et le migrant. Les termes de la convention peuvent porter sur la nature du contrat, sur l'objet du contrat, sur la durée du contrat ou sur les obligations des parties au contrat.

S'agissant de la nature du contrat, le conflit qui oppose les autochtones au migrant résulte parfois d'une erreur. Cette erreur porte sur la nature de l'objet du contrat. L'une des parties croit avoir cédé un droit de superficie tandis que l'autre croit avoir acquis un droit de propriété sur le bien foncier. L'une pense à un bail alors que l'autre croit à une vente. Les termes utilisés dans les contrats trahissent parfois l'esprit de la convention. En pareille circonstance, les juges du fond décident souverainement de la nature de la convention, au regard de leurs appréciations des faits<sup>164</sup>.

Au niveau de l'objet du contrat, les conflits qui naissent à ce niveau sont généralement dus au fait que le migrant n'exploite pas exactement la superficie indiquée dans la convention (orale ou écrite). Il va au-delà de la superficie qui lui a été

<sup>162</sup> Les Abourés et les Mbatto sont deux ethnies du sud de la Côte d'Ivoire faisant partie du grand groupe ethnique appelé les AKAN.

<sup>163</sup> Ce conflit a occasionné des pertes en vie humaines et n'est pas encore définitivement réglé à ce jour.

<sup>164</sup> C. Sup. ch. jud. Section civile, n° 39 du 20 juin 1975, RID, 3-4, 1976, p.

concédée par le cocontractant. Dans certains cas, le migrant<sup>165</sup> fait défricher la terre par une tierce personne sans le consentement préalable du concédant. Il lui octroie parfois des parcelles qui ne lui appartiennent pas.

## **B. Les conflits liés à l'exploitation de la terre**

Les conflits liés à l'exploitation de la terre portent généralement sur le mode de partage des récoltes et sur le non respect du type de culture prévu au contrat.

### **1. Le non respect du mode de partage**

Le non respect du mode de partage de la récolte intervient généralement dans les contrats de métayage où le propriétaire accorde un droit d'usufruit à une personne moyennant partage des fruits et des pertes. On distingue deux types de contrat similaires que sont le contrat « abousan » et le contrat « domintché ».

Le terme « aboussan » signifie en baoulé ou en Agni « diviser en trois parts ».

C'est un contrat par lequel une personne travaille sur la parcelle d'une autre personne dans le but de partager les fruits de la récolte avec le « propriétaire »<sup>166</sup>.

Le Professeur Hyacinthe SARASSORO le définit comme « une convention d'entretien de plantation par laquelle le propriétaire se réserve les 2/3 de la récolte et en donne en guise de paiement le tiers restant à son cocontractant ».<sup>167</sup>

En général, le principe est que 2/3 de la production reviennent au « propriétaire » de la plantation et 1/3 pour celui qui a exploité ou mis en valeur la plantation.

Ce contrat permet à certains planteurs d'exploiter leur domaine foncier sans avoir à payer les frais de main d'œuvre au cocontractant. Cette pratique que l'on

---

<sup>165</sup> Il s'agit généralement des allogènes burkinabés qui font venir leurs frères du Burkina Faso

<sup>166</sup> Le terme propriétaire mis en guillemets désigne à la fois le propriétaire au sens strict du terme, le locataire et l'usufruitier.

<sup>167</sup> Hyacinthe SARASSORO, l'accès à la terre par le contrat, in actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre en milieu rural du 23,24 et 25 janvier 1989, études et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991, p.106



rencontre généralement dans les zones d'exploitation des cultures pérennes est usitée par les planteurs ne disposant pas de moyens financiers suffisants ou ne résidant pas sur les lieux d'exploitation.

En dehors du nettoyage de la parcelle, le contrat « Aboussan » ou « busan<sup>168</sup> » met à la charge de l'employé la cueillette des fruits de son travail.

Les conflits surviennent dans l'exécution de ce contrat lorsque l'une des parties (généralement le propriétaire du terrain) refuse de procéder à la répartition des fruits de la récolte conformément aux clauses du contrat. Lorsque la récolte est abondante, certains propriétaires estiment qu'en cédant le 1/3 de la récolte au métayer celui-ci en tire un grand profit. Ce revirement se produit le plus souvent dans le cas des contrats « aboupégni ».

Le terme « aboupégni » dans la langue Agni signifie répartir en parts égales. C'est donc un contrat par lequel une personne travaille sur la parcelle d'une autre personne dans le but de partager les fruits de la récolte avec le propriétaire en part égale. Des conflits, malheureusement, surviennent dans le contrat aboupégni pour les mêmes raisons évoquées ci-dessus concernant les contrats aboussan.

## **2. Le non respect du type de culture**

Certains conflits naissent du fait du non respect du type de culture prévu initialement dans la convention<sup>169</sup>. Très souvent, le contrat est conclu entre les parties pour permettre au migrant de faire des cultures vivrières afin de permettre au propriétaire coutumier d'entrer en possession de son patrimoine dans un court terme. Mais malheureusement, certains exploitent le terrain en y plantant des cultures pérennes, obligeant le détenteur coutumier à ne pouvoir entrer en possession de son terrain que dans un long terme.

<sup>168</sup> Philippe I. Delville, C.TOULMIN, J.P Colin, J.P. CHAUVÉAU, op cit. p.31

<sup>169</sup> Mariatou KONE, droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le centre ouest de la cote d'ivoire : Bodiba (Oume) et Zahia (Gboguhe), IIED, GRET, p.88

Cette situation est à l'origine de certains conflits fonciers où l'allogène et surtout l'étranger qui viole cette condition d'occupation de la terre s'expose à des menaces ou à des représailles telles que la destruction des plantes<sup>170</sup>.

Les conflits fonciers portent parfois sur la délimitation des terroirs villageois.

### **C. Les conflits sur la délimitation des terroirs villageois**

Les conflits de délimitation de terroirs entre communautés autochtones ivoiriennes sont fréquents à l'instar de celui qui existe entre les villages Aby et Abiaty. Aby et Abiaty sont deux villages situés côte à côte et respectivement habités par des Agnis et des Ehotilé. Un litige foncier les oppose : des parcelles de terre situées derrière le village d'Abiaty sont occupées depuis longtemps par les planteurs Agni, mais revendiquées par les Ehotilé. En 1958, cette zone avait déjà opposé les deux villages, les Agnis ayant obtenu gain de cause. Mais depuis décembre 2008, la situation est redevenue tendue... puis a dégénéré le 16 octobre 2009.

Un autre conflit du genre oppose les Abourés et les M'batto (GWAH) dans la région d'Alepé où l'une des parties en conflit, en l'occurrence la communauté GWAH soupçonne l'administration de vouloir faire un passage en force pour procéder à la délimitation de la zone litigieuse sur la base d'un protocole d'accord Abouré-Gwha datant du 27 avril 1954 dont l'authenticité est contesté par celle-ci.

Un autre conflit foncier oppose depuis plusieurs années les Agnis de Bettié aux Attié du village de Diangobo (Yakassé-Attobrou) sur la délimitation de leur frontière.

Ces trois exemples mettent en relief l'existence des conflits de délimitation des terroirs entre certaines communautés et les difficultés que rencontre l'administration pour régler définitivement ces conflits fonciers qui durent depuis plusieurs années.

Les limites foncières en milieu rural sont marquées par des arbres, des rivières, ou des bas-fonds. Ces repères ne tracent pas de façon précise ou rectiligne les limites

---

<sup>170</sup> COFFI (Jean Paul)& OUATTARA (Niho), vue générale sur les conflits fonciers de quelques régions de la Côte d'Ivoire, in revue du CIREJ, spécial n°1 février 1991, p.252



entre les parcelles ; en outre, des bornes comme les arbres peuvent aisément disparaître avec le temps ou un incendie et les héritiers des différents possesseurs coutumiers des terres nés ultérieurement se voient ainsi confrontés à résoudre l'épineuse question de l'étendue exacte des terres de leurs ascendants<sup>171</sup>.

Par ailleurs, ces conflits fonciers de délimitation sont favorisés par l'absence de titre ou de certificat foncier déterminant clairement les dimensions de chaque parcelle de terres ; en cela, l'application effective de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural apparaît comme une solution réelle aux conflits fonciers portant sur la délimitation des espaces ruraux.

## **PARAGRAPHE 2 : Dans les cas des conflits de cohabitation à relent foncier**

Certains conflits fonciers enregistrés résultent d'un conflit de cohabitation mal négocié qui se transporte sur le terrain du foncier rural. On peut relever quelques cas avec le Ministère de la Réconciliation Nationale qui dispose d'une approche qui concilie droit moderne et droit coutumier.

### **A. Quelques cas portés à la connaissance du Ministère de la Réconciliation<sup>172</sup>**

Certains conflits, en effet, naissent du fait du non respect par le migrant, des obligations sociales de la localité où il se trouve. Il est reproché aux migrants<sup>173</sup> de vivre en marge des activités socio-culturelles de la localité d'accueil notamment par une absence de participation à des événements ou activités d'intérêt communautaire (funérailles, construction d'une école ou d'une maternité etc).

Dans la région de Gagnoa, plus précisément dans le village de Pissékou<sup>174</sup>, il est reproché aux allochtones Baoulés de vivre repliés dans leur campement et de ne

<sup>171</sup> **ONUCL**, le domaine foncier rural et la loi n°98-750 du 23 décembre 1998, étude réalisée par la section de l'état de droit (*rule of law*), 200 ; inédit

<sup>172</sup> De 2003 à 2010, un ministère chargé de la réconciliation nationale avait été créé pour régler les différents conflits intra et inter communautaires sur le territoire ivoirien.

<sup>173</sup> Il s'agit généralement de certains allochtones dont les baoulés qui préfèrent vivre dans leurs campements.

<sup>174</sup> Ce village est une localité du département de Gagnoa

pas participer au développement du village<sup>175</sup>. Ce même reproche est fait aux autochtones Baoulés vivant dans le département de Bangolo<sup>176</sup>. Il leur est reproché d'avoir créé une coopérative regroupant essentiellement des Baoulés, de vivre dans les campements et de rapatrier leur fond dans leurs localités d'origine où ils font de grands investissements en refusant de participer au développement de la localité d'accueil.

Pour les autochtones, une telle attitude est un manque de reconnaissance et l'expression d'une ingratitude notoire à l'égard des bienfaiteurs. Pour illustrer cette situation, un chef bété du village de Obodroupa a affirmé que si les plantations étaient des biens mobiliers les autochtones les auraient transportés dans leurs localités d'origine et ne seraient plus jamais revenus auprès de leurs hôtes.

En réponse à cette attitude de leurs hôtes, certains autochtones ordonnent aux migrants de quitter leurs terres. Cette situation s'est produite dans les localités de Diapé, de Kossandji, de Guéhieby, de Bécédi-brignan, de Mahinadopa, de Pissékou où le Ministère de la Réconciliation nationale a eu à intervenir pour régler ces conflits.

Dans certains cas, les conflits fonciers sont dus au fait que les migrants refusent de respecter les coutumes locales. La résolution de certains de ces conflits a fait l'objet d'installation d'un comité de réconciliation et de paix et la signature des pactes de cohabitation pacifique.

A Diapé, une localité située dans le département d'Adzopé, un conflit a opposé les autochtones attiés à des allogènes Burkinabés parce que les allogènes ont volontairement violé les règles de conduite établies par la chefferie traditionnelle.

En effet, dans cette localité, il a été décidé par la chefferie traditionnelle, au regard de la situation de guerre qui prévalait, qu'aucun allogène ne puisse accueillir et héberger un étranger à l'insu des autorités locales. Certains allogènes ont passé outre cette mesure en hébergeant des étrangers dont la présence paraissait suspecte pour les

<sup>175</sup> Ces observations ont été à l'occasion d'une mission de sensibilisation à la paix menée par le ministère de la réconciliation nationale et des relations avec les institutions en 2004

<sup>176</sup> Ces observations ont été faites par les populations autochtones de la s/p de Blenimehouin dans le département de Bangolo à l'occasion d'une tournée gouvernementale en février 2004



autochtones craignant que ces derniers ne soient des éclaireurs pour aider les assaillants à prendre possession de leur localité.

En réaction, les autochtones ont obligé les concernés à quitter leur village avec leurs hôtes. Evidemment, cela aura pour conséquence l'abandon des plantations pour ceux qui sont des agriculteurs.

Le non respect par les allogènes des obligations sociales découlant de leur cohabitation avec les autochtones va donc entraîner par la suite des conflits fonciers.

## **B. L'approche du Ministère**

Investi de la mission de préservation de l'unité et de la cohésion sociale, le MINRRI<sup>177</sup> intervient dans la prévention et la résolution des conflits fonciers. A l'instar de beaucoup d'autorités administratives, le MINRRI recourt également à la coutume pour la résolution de certains conflits fonciers. Son approche de la résolution des conflits est basée sur le triptyque dialogue, justice, réconciliation.

Le dialogue dans l'humilité, la tolérance et le respect mutuel en tenant compte, au besoin, des us et coutumes locaux ; la justice par la réparation, même symbolique, des dommages et préjudices subis ; et la réconciliation par le rapprochement des communautés et la consolidation de par le respect des valeurs et règles de la vie en société<sup>178</sup>.

Une « journée de réconciliation » entre kroumen et burkinabè a été organisée dans le département de Tabou, une des zones ivoiriennes où les heurts entre ivoiriens et étrangers avaient été les plus violents au début de ce siècle, provoquant le départ de plusieurs milliers de burkinabè, notamment.

<sup>177</sup> Abréviation du ministère de la réconciliation nationale et des relations avec les institutions

<sup>178</sup> Pr. Sébastien DANODjédjé, (ministre de la réconciliation nationale et des relations avec les institutions 2003-2010), conférence inaugurale prononcée au séminaire de grand-Bassam sur la formulation d'une politique nationale de réconciliation et de cohésion sociale, 22 avril 2008, inédit.

Lors de cette cérémonie, les kroumen ont demandé aux burkinabè « de regagner leur village-hôte, et de participer activement au développement de ces localités ». Le Ministre de la Réconciliation nationale et des Relations avec les Institutions a, quant à lui, exhorté ceux-ci au respect « scrupuleux des lois ivoiriennes, ainsi que les règles traditionnelles de leurs hôtes kroumen<sup>179</sup> ». Cette médiation du ministre qui prend en compte et la loi et la coutume a donné un résultat positif dans la mesure où la paix est revenue dans cette localité et les paysans burkinabés qui avaient été dépossédés de leurs plantations sont entrés en possession de leurs biens.

Cette initiative est à encourager et mérite d'être multipliée.

---

<sup>179</sup>Source : *Agence Ivoirienne de Presse*, 27/01/10,



## **CONCLUSION TITRE 1**

Après plusieurs tentatives infructueuses de suppression des droits fonciers coutumiers, le législateur ivoirien a fini par admettre le règne des droits fonciers coutumiers dans l'univers du foncier rural. Ce règne trouve son fondement aussi bien dans la légalité des droits fonciers coutumiers que dans la légitimité incontestable de ceux-ci auprès de la population, légitimité reconnue et parfois confirmée par l'administration, à son corps défendant.

Ce règne est marqué par la prééminence du droit coutumier sur le droit moderne, aussi bien dans les transactions foncières rurales que dans les règlements des conflits fonciers. Ce règne est si évident qu'en reconnaissant et en consolidant les droits fonciers coutumiers, la nouvelle loi fait preuve d'un réalisme utile.

Ce réalisme est d'autant plus utile que le régime de la propriété foncière rurale ne saurait légitimement s'imposer sans une prise en compte des critères coutumiers d'appropriation de la terre. La majorité de la population rurale vivant en dehors « du droit légiféré », ce sont les coutumes qui constituent pour elles le droit positif<sup>180</sup> et l'omniprésence des droits coutumiers sur plus de 95% du domaine foncier rural illustre éloquemment cette réalité.

Il se dégage également de notre analyse deux points qui méritent d'être relevés.

La première observation c'est que la réglementation foncière rurale post-coloniale en vigueur avant la loi de 98, et qui fait la promotion du régime de l'immatriculation était, de notre point de vue, frappée du sceau de l'illégalité.

En effet, sur la base de l'article 41 de la constitution de 1960, le régime de la propriété foncière relève exclusivement de la compétence de la loi. Ainsi, un régime spécial de propriété en l'occurrence celui de l'immatriculation instituant une

---

<sup>180</sup> DAGUI N'Gabo, de l'actualité des coutumes africaines en droit civil in revue juridique et politique, Indépendance et Coopération, Ed. EDIENA, Paris, juillet - décembre 1985, p. 853

procédure d'acquisition de la propriété foncière différente de celle du code civil ne pouvait valablement être applicable que revêtue d'une onction législative. Dès lors, seul le régime de la propriété du code civil constituait le fondement légal de tout accès à la propriété en Côte d'Ivoire y compris à la propriété foncière rurale.

La deuxième observation c'est que, contrairement à l'idée officielle qui fait des droits coutumiers, des droits d'usage, la tenure foncière coutumière présente en réalité les caractéristiques d'un droit de propriété incluant un droit de disposition. Le fondement de ce droit de propriété résulte de la possession, en application des dispositions du code civil relatives à la propriété ; étant entendu que la réglementation foncière en vigueur pendant la période coloniale ne saurait valablement régir la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire après l'indépendance de celle-ci.

En somme, il convient de noter que si la volonté du législateur ivoirien de supprimer les droits fonciers coutumiers demeure, la démarche pour y parvenir a, en revanche, varié. En lieu et place d'un passage en force du droit moderne, le législateur a préconisé une conciliation entre droit coutumier et droit moderne pour aboutir à une mutation progressive des droits coutumiers en droit moderne.



**TITRE II :**

**LA CONCILIATION ENTRE LE DROIT  
MODERNE ET LE DROIT COUTUMIER**

« Entre code et coutume, peut-on imaginer une troisième voie ? Faut-il « sortir de l'oralité » et conférer une valeur juridique aux pratiques foncières coutumières ? Quels sont les atouts et les risques d'une promotion du « droit moderne dans un contexte de résurgence ou de survivance des pouvoirs coutumiers ?

Autant de questions que suscite la cohabitation conflictuelle entre le droit moderne et le droit coutumier.

La survivance des droits coutumiers censés disparaître est une réalité observée dans le titre précédent et dont la prise en compte est un préalable dans les réformes foncières d'envergure. Soit, on les considère comme intournable et qu'il faut de ce fait les conserver ou les aménager, soit il faut une fois pour toutes les abolir définitivement, irréfutablement<sup>181</sup>.

Face à ce dilemme, une première option peut consister à concevoir la loi sur le foncier rural comme la codification d'une gestion foncière généralisée et légitimée par la pratique d'autant plus que la pratique met en exergue la prééminence du droit coutumier sur le droit moderne. « Mais la volonté de prendre en compte les pratiques se heurte à leurs diversités d'autant que les pratiques coutumières ne sont pas l'expression d'un code ou d'une série de règles précises qui s'appliquent à tous dans un espace donné et qu'il suffirait de formaliser<sup>182</sup> ». La logique de codification à l'échelle nationale pose donc un problème de prise en compte de la diversité et comporte donc le risque d'être elles aussi partiellement inadaptées ou illégitimes localement.

Une autre option consiste à aborder la nouvelle politique foncière dans une approche gradualiste passant du paradigme de "substitution" (de droits de propriété individuels aux droits coutumiers) au paradigme "d'adaptation" (des droits coutumiers).

<sup>181</sup> Etienne le Roy, actualité des droits dits « coutumiers » dans les pratiques..., retour au foncier, bulletin de liaison n°26, septembre 2001, p 33

<sup>182</sup> Lavigne Delville Ph., 1999, Comment articuler législation nationale et droits foncières locaux : expériences en Afrique de l'ouest francophone, Dossier Zones arides n°86, Londres, IIED, 31 p.



Le législateur ivoirien a opté pour une combinaison de ces deux options par une légitimation de la pratique coutumière dans le cadre d'une mutation progressive des droits coutumiers en droit moderne à travers une procédure qui aboutit à la délivrance d'un certificat foncier, fruit du compromis entre le droit moderne et le droit coutumier (Chapitre 1).

Cette conciliation qui est marquée par un compromis entre la « légalité » et la « légitimité » et qui répond à des enjeux multiples (chapitre 2) doit prendre en compte le fait que « les rapports traditionnels de l'homme à la terre se transforment en droit de propriété au rythme du développement des cultures industrielles et d'exportation<sup>183</sup> ».

---

<sup>183</sup> Guy Adjété KOUASSIGAN, *Objet et évolution des droits fonciers coutumiers*, op.cit.p. 37

## **CHAPITRE 1 : LE CERTIFICAT FONCIER RURAL : UN COMPROMIS** **ENTRE DROIT COUTUMIER ET DROIT MODERNE**

Le passage d'une économie de subsistance à une économie de marché, la substitution d'une nouvelle forme d'organisation de l'espace social et politique à l'ancienne, le recul des croyances spécifiquement africaines au profit de nouvelles religions dont le christianisme qui, en restreignant le champ du sacré, a profondément altéré les rapports de l'homme à la terre<sup>184</sup>, ont provoqué un bouleversement de l'ordre juridique coutumier et en appellent à une nouvelle orientation du droit<sup>185</sup> en tenant compte de cette réalité.

Selon Etienne le ROY, la doctrine juridique africaniste présentait comme contradictoires et inconciliables la théorie civiliste de la propriété et les pratiques juridiques endogènes en raison des critères qui sont retenus pour construire le modèle de la propriété et les définitions qui en sont données<sup>186</sup>.

« Dégager les caractéristiques de ce nouveau modèle que certains qualifient de « droit de la pratique<sup>187</sup> » en le situant dans l'entre deux de la loi et de la coutume, c'est offrir le moyen de débloquer des situations apparemment ingérables ou d'éviter des dégâts irréparables<sup>188</sup> ».

La loi ivoirienne n° 98-750 du 23 décembre 98 relative au domaine foncier rural répond en partie à cette préoccupation de la doctrine juridique africaniste. Elle met en place un régime juridique qui est le fruit d'une synthèse, d'un compromis entre le droit moderne et le droit coutumier.

---

<sup>184</sup> NENE BI Boty S., op. cit. p.448

<sup>185</sup> Guy Adjété KOUASSIGAN, les droits fonciers coutumiers in Encyclopédie juridique de l'Afrique tome 5 p.33

<sup>186</sup> Etienne le Roy, actualité des droits dits « coutumiers » dans les pratiques et les politiques foncières en Afrique et dans l'océan indien à l'orée du XXI<sup>e</sup> siècle, in retour au foncier, Bulletin de Liaison n° 26, septembre 2001, p.48

<sup>187</sup> F. Muttenger, la mise en œuvre de l'aménagement forestier négocié...à Madagascar, in retour au foncier, Bulletin de Liaison n° 26, septembre 2001, p.108

<sup>188</sup> Etienne le Roy, op. cit. p.48



Ce compromis s'observe aussi bien au niveau de la modification du statut de la terre qu'au niveau des modalités de son accès (section 1). Ce compromis, a par ailleurs donné naissance à un titre de propriété novateur qu'est le certificat foncier (section 2).

### **SECTION 1 : Un compromis se rapportant au statut et aux modalités d'accès à la terre**

L'adaptation du droit moderne aux réalités sociales ivoiriennes était plus que nécessaire pour mettre un terme à cette guerre froide qui existait entre le droit coutumier et le droit moderne. Cela se traduit par un compromis, lequel compromis porte, d'une part, sur le statut de la terre (§1) et d'autre part sur les modalités d'accès à la terre (§2).

#### **PARAGRAPHE 1 : Du compromis relatif au statut de la terre**

La terre, selon le droit moderne est objet de propriété individuelle tandis que le droit coutumier la considère comme un bien communautaire. Le droit moderne la considère comme un bien cessible tandis que le droit coutumier la considère comme inaliénable. Il ressort du compromis entre ces deux ordres juridiques que la terre coutumière, jadis considérée comme un bien objet d'appropriation communautaire est désormais un bien objet de propriété collective (A). Ce compromis porte sur la désacralisation de la terre qui perd sa dimension mystique et religieuse pour devenir un bien, objet d'appropriation privée (B).

##### **A. La mutation de la « propriété communautaire<sup>189</sup> » en propriété collective**

Il ressort du rapport d'enquête des députés ayant sillonné l'ensemble du territoire ivoirien pour recueillir l'avis des populations sur le projet de loi relative au

---

<sup>189</sup> Nous entendons ici par propriété communautaire, le droit détenu par les membres d'une communauté sur un bien appartenant à tous les membres de la communauté ( incluant les vivant et les morts) et caractérisée par une indivision forcée.

domaine foncier rural que « dans toutes les régions de la Côte d'Ivoire, la terre appartient à des communautés (familles, villages, tribus, lignages), jamais à un individu (...) .Il s'en suit que les chefs terriens sont les représentants délégués de la communauté à laquelle la terre revient. (...). Que la terre est mise à la disposition des membres de la communauté par les chefs de terre qui ont pour rôle d'assurer la distribution de la terre en respectant les règles collectivement reconnues et imposables à tous. La terre peut aussi être cédée à des non membres de la communauté dans des conditions particulières que les membres de la communauté seuls définissent ».

La plupart des terres rurales du domaine coutumier sont ainsi caractérisées par la propriété communautaire ou lignagère c'est-à-dire un bien qui appartient à tous les membres d'une communauté incluant aussi bien les vivants que les morts, aussi bien les générations présentes que les générations à venir<sup>190</sup>. C'est donc un bien qui appartient non seulement aux humains, mais aussi aux ancêtres et aux génies avec qui les premières alliances ont été établies<sup>191</sup>. Ce bien a la particularité d'être à la fois la propriété de tous et la propriété de personne.

La propriété foncière coutumière est difficile à situer et c'est à juste titre qu'Alain ABOA indique qu'elle n'est ni individuelle ni collective<sup>192</sup>. Aucun membre de la communauté ne peut se l'approprier à titre privé<sup>193</sup>. Il se distingue donc de la propriété collective qui est un bien appartenant à plusieurs personnes mais sur lequel chacun détient un droit de propriété.

Quelles sont les raisons du législateur de vouloir transformer la propriété communautaire ou lignagère en propriété collective et quelles en sont les implications ?

<sup>190</sup> Etienne le ROY, caractères des droits coutumiers, op. cit. p.42

<sup>191</sup> LEGRE Okou Henri, le rôle de la chefferie traditionnelle dans la gestion foncière en Côte d'Ivoire, in regards sur ...le foncier rural en Côte d'Ivoire, éditions CERAP & NEI, 2003, p.47

<sup>192</sup> Alain ABOA, l'installation des jeunes agriculteurs en Côte d'Ivoire : aspects juridiques, Thèse de Doctorat, Université des sciences sociales de Toulouse, 1987, p.73

<sup>193</sup> Rapport Final sur L'Accès des Femmes à la Terre au Bénin, étude menée le 23-12-2008, p. 19, inédit



## 1. Les raisons de la consécration de la propriété collective

De prime abord, il est surprenant de constater que le législateur consacre la propriété collective<sup>194</sup> alors qu'il ambitionne promouvoir la propriété individuelle. D'où l'intérêt de savoir à quoi répond cette volonté de consécration de la propriété collective d'autant plus que, pour qui conçoit la propriété comme un droit essentiellement individuel, la propriété collective paraît, a priori, une situation exceptionnelle et anormale<sup>195</sup>. Mais à y voir de près, toute propriété collective dans le sens de l'indivision implique nécessairement la propriété individuelle.

Ainsi, la consécration de la propriété collective au détriment de la propriété communautaire s'explique par le fait que la propriété collective est une propriété qui peut se transformer en propriété individuelle par le partage de la chose commune ou son attribution à l'un des indivisaires ou sa vente à un tiers. Cette forme de propriété collective appelée indivision a l'avantage d'être une somme de propriétés individuelles abstraites tandis que la propriété communautaire peut s'apparenter à une forme de propriété collective dite « indivision forcée »<sup>196</sup> ou la transformation en propriété individuelle par vente, partage ou attribution est en principe exclue.

Dans le cas de la propriété collective, chacun des co-indivisaires ou des copropriétaires détient dans le bien collectif une part ou un lot dont il a la propriété privée<sup>197</sup>, tandis qu'au niveau du patrimoine communautaire le bien ne peut faire l'objet d'aucune appropriation privée.

Le législateur n'étant pas favorable à cette conception de la propriété foncière veut débarrasser les terres du domaine coutumier des différents mythes, rites, sacrifices et interdits préjudiciables à l'accession des jeunes à la terre. Car depuis longtemps, pour beaucoup d'africains et d'ivoiriens, la terre est l'objet d'un véritable culte<sup>198</sup>.

<sup>194</sup> Confère art. 9 et 10 de la loi de 98

<sup>195</sup> Ph. Malaurie, L. Aynès, op. cit. p.185

<sup>196</sup> Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, François CHABBAS, leçons de droit civil, les Biens, Droit de propriété et ses démembrements, 8<sup>e</sup> éditions, 1994, Monchrestien, p.35

<sup>197</sup> Gérard Cornu, droit civil, introduction, les personnes, les Biens, op cit. p.508

<sup>198</sup> Néné Bi Boty Séraphin, op. cit. p.14

Selon le Pr. NENE BI, la terre est pour les populations africaines, non pas une chose à s'approprier, mais un « être » auquel on demandait le strict minimum pour la survie du groupe, et qui inspirait un profond respect. Elle préside aux naissances et partant, perpétue le groupe.

Elle est la puissance fécondante. C'est encore elle qui entretient la vie des hommes par la nourriture qu'elle produit, la végétation qu'elle porte, les animaux qu'elle anime. C'est aussi sur elle que tous les hommes se meuvent, prennent leurs appuis pour s'épanouir, se développer comme l'oiseau s'appuie sur la branche de l'arbre pour voler. Ainsi, la terre est-elle perçue comme un élément nourricier, une divinité, et est-elle la clé du développement et plus fondamentalement de la survie.

Mais, elle est aussi source de noblesse. Et, note- il, « le rapport à la terre, avant d'être un mode de subsistance, est pour le noir africain une manière d'être et de vivre, un mode de penser et d'agir ; elle est source de vie. Elle est enfin, l'habitable des défunts, des ancêtres, et partant, elle est intermédiaire entre les morts et les vivants ».

A Madagascar également, « la forêt est le domaine des esprits, en particulier des ancêtres reposant dans les tombeaux qui y sont cachés. Ainsi la forêt n'appartient à personne, mais tous les descendants de l'ancêtre commun peuvent y exercer leurs droits. Elle est le lieu où se noue le dialogue entre les vivants et les ancêtres à travers une série de pratiques et de rituels associés au calendrier agricole<sup>199</sup> ».

Abondant dans la même veine, certains auteurs estiment que « l'agriculture, comme toute activité essentielle, n'est pas une simple technique profane. Ayant trait à la vie et poursuivant l'accroissement prodigieux de cette vie présente dans les graines, dans le sillon, dans la pluie et dans les génies de la végétation, l'agriculture est avant tout un rituel. Le laboureur pénètre et s'intègre dans une zone riche en

<sup>199</sup> **Frank MUTTENZER**, Coutume ancestrale et droit coutumier : problèmes de connaissance et de reconnaissance des droits fonciers à Madagascar, *Colloque international "Les frontières de la question foncière – At the frontier of land issues"*, Montpellier, 2006



sacré. Son geste, son travail sont responsables de graves conséquences, parce qu'ils s'accomplissent à l'intérieur d'un cycle cosmique »<sup>(200)</sup>.

Conscient de cette dimension spirituelle attribuée à la terre, le législateur ne perd pas aussi de vue la réalité qui est que « la valorisation du travail et son investissement à long terme dans les parcelles cultivées, le relâchement des liens de parenté, la généralisation des échanges, la présence d'immigrants attirés par les terres a contribué à transformer la terre en marchandise<sup>201</sup> ».

De plus, dans une société en évolution, comme la nôtre, où l'appartenance à un groupe familial ou clanique n'est plus la condition d'existence de droits individuels sur la terre, on est confronté à la volonté des jeunes de s'afficher désormais comme propriétaires des terres qu'ils veulent se procurer en vue de son exploitation. En optant pour la propriété collective indivise au détriment de la propriété communautaire, le législateur veut donner à la terre une dimension économique au détriment de sa dimension spirituelle ou sacrée qui entoure généralement la propriété communautaire. Il veut la désacraliser c'est-à-dire la rendre accessible, aliénable, l'intégrer dans le circuit économique et en attribuer la propriété aux vivants et non plus aux ancêtres ou aux génies.

Le choix de la mutation de la propriété communautaire en propriété collective s'explique par la volonté du législateur de parvenir, à terme, à la propriété individuelle. Dans cette optique, les membres d'une famille ou d'un clan peuvent se faire délivrer un certificat foncier collectif au nom de tous les membres de la communauté. Le morcellement de la propriété collective n'est possible qu'après la délivrance du certificat foncier collectif au groupement informel d'ayants droits. La liste de tous les membres de ce groupement est annexée à ce certificat foncier. Ceux-ci sont tenus de désigner un gestionnaire dont le nom sera inscrit sur le certificat. Mais le certificat ne lui appartient pas en propre, il appartient à tous les membres du groupement.

Face à cette réalité de la propriété communautaire ou lignagère qui n'est pas de nature à favoriser l'accès des jeunes aux terres du domaine coutumier, on peut deviner

<sup>200</sup> MIRCEA Eliade, *Les religions d'Afrique noire* cité par Néné Bi Boty Séraphin op. cit. p. 14

<sup>201</sup> Justin ZAMBLE Bi You, op. cit. p.519

que la consécration de la propriété collective qui, à première vue, vise à consolider les droits coutumiers a pour principal objectif de favoriser le morcellement de la propriété coutumière en vue d'un accès à la propriété privée.

## 2. Les implications de la consécration de la propriété Collective

La consécration de la propriété collective sur les terres du domaine coutumier induit la « réhabilitation » des entités locales traditionnelles détentrices desdits droits jusque-là dépourvues de la personnalité juridique. L'article 9 de la loi de 98 indique que les certificats fonciers sont établis au nom d'entités publiques ou privées dotées de la personnalité morale ou de groupements informels dûment identifiés.

Par le terme « groupements informels » la loi fait référence à toutes les collectivités traditionnelles locales détentrices de droit sur le domaine foncier coutumier. Il s'agit notamment de la famille, du clan, de la tribu ou du village. Ces entités ne jouissent pas d'une existence légale en droit ivoirien<sup>202</sup>.

Il se pose alors la question de la nature juridique de ces groupements informels désormais titulaires des droits fonciers collectifs. Ces groupements sont-ils des personnes morales ou ne le sont-ils pas ?

Au-delà de l'interrogation soulevée par ces groupements informels, la question de la négation de la personnalité juridique aux collectivités coutumières a toujours fait l'objet de deux thèses divergentes.

« La thèse niant l'aptitude des collectivités coutumières à la personnalité morale a été soutenue pour la première fois par Guy MALENGREAU<sup>203</sup> ». Selon cette thèse, pour qu'un groupement constitue une personne morale, il faudrait non seulement l'existence d'une union matérielle mais surtout que l'existence du groupement doit

<sup>202</sup> La loi n° 95-892, portant loi d'orientation sur l'organisation générale de l'Administration avait attribué la personnalité juridique au village mais cette loi a été abrogée par la loi.....

<sup>203</sup> Guy Adjété KOUASSIGAN, les droits fonciers coutumiers in Encyclopédie juridique de l'Afrique tome 5 p.



être mue par une finalité commune formellement distincte de la fin individuelle de chacun des membres du groupe.

Les partisans de cette thèse estiment que cette finalité n'existe pas chez les collectivités coutumières qui sont liées par la parenté. Ils soutiennent que « l'idée de poursuivre un intérêt commun distinct de la somme de leurs intérêts individuels<sup>204</sup> » est étrangère aux groupements familiaux négro-africains.

Cette affirmation est battue en brèches par Michel Bachelet qui affirme que « le patrimoine foncier commun à une famille est utilisé en fonction des besoins de la communauté par chacun des membres qui la composent et selon des principes considérant plus la finalité du groupe tout entier que celle particulière aux individus<sup>205</sup> ».

L'alinéa 3 de l'article 10 de la loi de 98 indique que « l'obtention d'un certificat foncier confère au groupement la capacité juridique d'ester en justice et d'entreprendre tous les actes de gestion foncière dès lors que le certificat est publié au Journal officiel de la République ». Cette idée est reprise par l'article 16 du décret<sup>206</sup> n° 99-594 du 13 octobre 1999 qui est ainsi libellé : « dès sa parution au journal officiel, le certificat foncier confère au groupement informel qui en est titulaire la capacité d'ester en justice et d'entreprendre tous les actes de gestion relatifs au bien foncier concerné. »

La capacité juridique reconnue aux groupements informels dans le cadre de la consolidation de leurs droits, quoique limitée et temporaire, a pour conséquence l'attribution de la personnalité juridique aux dits groupements. Cette capacité juridique est toutefois limitée aux actes de gestion se rapportant au bien foncier. Il s'agit donc d'une capacité juridique spéciale, partielle, limitée. Elle est également

<sup>204</sup> Guy Adjété KOUASSIGAN, op. cit. p. 55

<sup>205</sup> Michel BACHELET, Titulaires de droits fonciers coutumiers, in encyclopédie juridique de l'Afrique tome 5, p.64

<sup>206</sup> Il s'agit 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.

temporaire parce qu'elle est liée à l'existence du certificat foncier rural dont la durée maximale ne saurait excéder trois ans<sup>207</sup>.

La capacité juridique reconnue au groupement informel du fait de la consécration de la propriété collective est une innovation majeure de la loi de 98. Elle réhabilite ainsi des entités telles que la famille et le clan à qui la loi a dénié l'existence juridique et par conséquent la capacité à recueillir un bien ou à détenir un patrimoine.

La loi sur le foncier rural de 1998 a créé ainsi une catégorie de personnes morales dont la personnalité juridique se limite aux seuls actes de gestion du bien foncier. Evidemment, l'objet de la création de ce groupe de personne morale étant la gestion du foncier rural, il est logique que leur capacité juridique soit limitée à leur « objet social ».

La particularité de ces groupements informels ne réside pas dans le caractère limité de leur capacité juridique mais plutôt dans le caractère transitoire voire provisoire de la personnalité juridique accordée à ces groupements c'est-à-dire une personnalité juridique dont l'existence sert de transition entre deux états. Le premier état, se rapporte à la situation du droit coutumier caractérisé par l'absence de la personnalité juridique. Le second état se rapporte au droit moderne de la propriété marqué par « la plénitude de la personnalité juridique ».

En dehors de la régularisation de la situation des détenteurs des droits coutumiers, la consécration de la propriété collective vise à susciter le morcellement de la propriété coutumière en vue d'accéder à la propriété privée.

## **B. La consécration de la propriété privée**

La consécration de la propriété privée qui, selon certains auteurs, n'est pas nécessairement la panacée pour le développement économique et social de

---

<sup>207</sup> Confère article 4 de la loi n° 98 -750 du 23 décembre 1998 portant domaine foncier rural



l'Afrique<sup>208</sup> présente toutefois des avantages qui ne laissent aucun législateur indifférent.

Avec l'introduction des cultures de rente et le développement de l'agriculture d'exploitation et face à la volonté des jeunes d'investir leurs potentiels dans l'économie agricole, la tenure coutumière des terres présente des limites que la propriété privée permet de combler.

### **1. Une consécration due aux insuffisances de la tenure coutumière**

On entend, ici, par insuffisance de la tenure coutumière, tous les facteurs qui constituent un obstacle à l'acquisition des terres, à leur exploitation et à la sécurisation des transactions y afférentes. Au nombre de ceux-ci, la non fiabilité des « titres de propriété », délivrés par les autorités coutumières.

Si la convention orale de cession des terres tend à disparaître, elle est de plus en plus suppléée par les contrats écrits sous-seing privé.

Généralement, les demandeurs de nouvelles terres s'adressent systématiquement aux chefs locaux ou chefs de terre, qui organisent le levé de la parcelle et rédigent l'acte de vente. Cette pratique foncière, reconnaissant l'appropriation du domaine coutumier par une communauté « initiale » dite autochtone, illustre la capacité des acteurs à produire des règles et des documents apparemment admis par tous<sup>209</sup>. Issus de normes inventées collectivement, ces documents participent à l'émergence d'une formalisation écrite de droits et cela à des coûts avantageux. Même s'ils ne proposent qu'une sécurisation relative des droits sur la terre, ces « petits papiers<sup>210</sup> » s'avèrent pleinement légitimes dans la mesure où ils sont mis en œuvre par la plupart des

<sup>208</sup> René GENDARME, le droit de la terre et le développement économique dans l'Afrique au sud du Sahara, Editions G-P Maisonneuve et la rose 11, Rue Victor-cousin, 1971, p.32

<sup>209</sup> Ces documents apparemment admis par tous constituent des instruments de régulations foncières par la coutume

<sup>210</sup> Expression utilisée par Mariatou Koné et J.P. Chauveau pour désigner des documents servant à consigner par écrit tout versement d'argent lié à une transaction foncière dans le cadre d'une enquête menée à Zahia dans la s/p de Gboguhé dans la région de Daloa.

populations rurales. Cependant ces « petits papiers n'ont aucune valeur auprès des institutions de crédit qui recherchent des titres fiables et sécurisés.

On distingue deux principaux types de papiers intervenant dans les transactions foncières<sup>211</sup> : les "petits reçus" et les "contrats". Les "petits reçus" sont présentés comme étant des papiers dont l'objectif est de consigner par écrit tout versement d'argent lié à une transaction foncière. Ils sont ainsi utilisés à l'occasion des cessions ou ventes de terres. Dans ce cas, les différentes sommes versées consécutivement à l'achat d'une parcelle sont successivement notées sur un même reçu ou sur des reçus différents : feuille ou petit cahier ou carnet établi en deux exemplaires.

L'étude des informations explicites contenues dans les différents types de papiers met en évidence certaines insuffisances ou irrégularités de ces conventions. Les irrégularités portent aussi bien sur les éléments de forme que ceux de fond.

#### **a. De l'imprécision de la nature des conventions**

Les conventions coutumières portant sur le domaine foncier rural sont marquées par une imprécision sur la nature réelle de la convention.

Dans la plupart des cas, le terme employé est "a vendu" ou "a acheté". Les deux protagonistes sont alors appelés "le vendeur" et "l'acheteur". D'autres termes peuvent être utilisés qui, significativement, ne font pas référence à un acte de vente "a reçu de", "a concédé", "a livré pour location".

La désignation sur le papier de la nature de la transaction et la précision de la description des clauses de l'accord constituent donc des variables sur lesquelles les différents protagonistes peuvent jouer.

Parfois, le rédacteur de la convention se méprend sur la nature de la convention souhaitée par les parties et attribue à la convention une nature différente. Les parties

<sup>211</sup> Mariatou Koné et J.P. Chauveau, 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, [http : apad.revues.org/document 526.html](http://apad.revues.org/document526.html). 10/04/2007



étant en général illettrées, elles ne s'en aperçoivent qu'en cas de conflit c'est-à-dire au moment où l'on a recours à l'interprétation de la convention.

### **b. Du contenu des conventions**

Les conventions écrites présentent généralement des lacunes importantes au regard des principes canoniques de l'enregistrement des droits. Elles ont en effet pour point commun l'absence d'information sur la localisation de la parcelle, l'historique de la parcelle, l'historique de la transaction et la description des droits acquis. On note également que tous ces documents ne mentionnent pas l'éventuelle durée de validité du document et de la transaction.

Si toutes les conventions mentionnent évidemment les noms du bénéficiaire et du cédant du fonds, certaines conventions en revanche, se distinguent en outre par la présence ou l'absence combinées de quatre éléments d'information sur la transaction : la mention du montant total, la mention des sommes versées, la ressource concernée (friche, jachère, plantation en production, vieille plantation etc.) et la superficie. Le montant de la transaction financière est presque toujours précisé, mais la situation des sommes réellement versées reste souvent floue.

Par ailleurs, les clauses précises de l'accord, et en particulier la répartition des différents droits d'usage et les obligations sociales "non foncières" de l'étranger vis-à-vis de son tuteur ne sont pas toujours évoquées. Ces éléments qui n'apparaissent pas sur les papiers sont discutés oralement. L'allochtone, quant à lui, a intérêt à ce que la transaction se déroule comme une véritable vente, et ne prend donc pas l'initiative d'une telle clarification.

Enfin, la date d'établissement du papier, toujours précisée, n'indique cependant en rien la date à laquelle la transaction a été conclue oralement.

### **c. les limites des conventions coutumières**

La prééminence des procédures et règles coutumières des transactions foncières dans le foncier rural n'occulte pas cependant les limites que présentent les conventions découlant de ces règles coutumières.

La force obligatoire des conventions coutumières aussi bien à l'égard des parties qu'à l'égard des tiers, met en relief la problématique de la sécurisation des transactions coutumières.

Les conventions signées entre l'acquéreur du domaine foncier et le cédant sont-elles toujours opposables aux tiers (ayants droits et ayants cause) ?

Le recours de plus en plus fréquent des autochtones eux-mêmes à l'établissement de conventions renforce incontestablement les conditions d'une stabilisation des accords locaux sur les transactions. Mais l'existence de convention n'empêche pas les multiples tentatives de renégociation de l'accord ou même de révision de la transaction, comme, par exemple, au moment du décès de l'un des deux contractants, ou quand l'un des héritiers autochtones revient de la ville, ou encore quand l'étranger ne satisfait plus aux relations de reconnaissance.

La plupart des autochtones savent, plus ou moins confusément, que les conventions ne satisfont pas aux critères juridiques du droit foncier actuel. D'un côté, les agents de l'Etat leur ont rappelé en de multiples occasions que "la terre appartient à l'Etat" (lors de la mise en œuvre d'un projet gouvernemental ou du règlement d'un conflit devant le Sous-préfet ou la gendarmerie, mais aussi par la diffusion du slogan gouvernemental "la terre appartient à celui qui la met en valeur" durant plus de trente ans).

D'un autre côté, les cadres et intellectuels citadins ne résidant pas dans les villages, mieux informés des dispositions juridiques, savent et font savoir (pour faire valoir leur propre qualité d'ayant droit face aux cessions de terre lignagère en leur absence) que les conventions et même les concessions officielles "sous réserve des tiers" n'ont aucune valeur légale s'ils n'aboutissent pas à des actes de concession définitive ou d'immatriculation.

Le caractère incontestable des conventions est donc toujours relatif dans l'esprit des autochtones. Il dépend aussi bien du bon aloi de la transaction initiale que de la cohésion interne aux groupes domestiques ou lignagers (révision des transactions sous la pression des jeunes ou des citadins) ou du décalage reconnu entre les conventions



locales et la loi en vigueur. L'apparition des conventions n'a pas mis fin aux pratiques opportunistes de certains autochtones qui "cèdent" deux fois une même parcelle non encore mise en valeur.

L'efficacité des conventions face à l'insécurité foncière est relative car l'établissement de la convention n'est pas synonyme d'accord définitif puisqu'il ne suffit pas à empêcher des tentatives ultérieures de renégociation par les autochtones. Enfin, les allochtones savent, comme les autochtones, que les conventions locales écrites ont une portée limitée vis-à-vis des dispositions légales officielles en cas de conflit.

Cela conduit les allochtones à anticiper les risques de diverses manières. Par exemple, des allochtones, après avoir acheté une parcelle, préfèrent faire signer leur fils en tant qu'acheteur sur la convention afin de permettre d'éviter les litiges à sa mort. Mais la stratégie de sécurisation dominante consiste à accumuler un maximum de "papiers" : la convention locale elle-même mais aussi les attestations de plantation délivrées par les Services de l'Agriculture ou tout relevé de jugement de différend. Enfin, les relations de "reconnaissance", qui maintiennent l'accédant dans une position de perpétuel débiteur vis-à-vis de son tuteur, demeurent un élément permanent de risque.

## **2. Les avantages de la propriété privée**

Les avantages de la propriété privée résultant du titre foncier sont diverses. On peut en relever deux : la sécurité des transactions foncières et la crédibilité du titre auprès des institutions de crédit.

### **a. La sécurité des transactions afférentes à la propriété**

Le transfert de la propriété foncière rurale ne peut valablement se faire que par un acte solennel. Il nécessite non seulement la forme écrite mais mieux il doit se faire par acte notarié.

Une autre mesure supplémentaire de sécurisation de la transaction foncière est l'enregistrement.

### **a.1. L'exigence de la forme notariée**

L'exigence de la forme notariée est une obligation qui a été instituée pour des raisons de sécurité juridique et foncière ainsi que pour la préservation de l'ordre public<sup>212</sup>. En effet, il est constant d'observer, aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural, la fréquence des litiges sur les parcelles attribuées ou achetées dont la résolution se solde par des pertes importantes pour nombre de nos concitoyens.

Appâtées par des annonces de toutes sortes, des personnes de bonne foi dépensent quelquefois la totalité d'une épargne constituée au prix d'une vie de durs labeurs, pour acquérir le terrain qui leur permettrait de réaliser enfin leur désir légitime d'accéder à la propriété immobilière. Hélas, sans aucune précaution, ces nouveaux « propriétaires » s'exposent ainsi à des risques de dépossession.

Pour éviter ses désagréments, les pouvoirs publics, par le truchement du décret du 16 avril 1964 portant interdiction des actes sous-seing privés en matière immobilière, ont imposé le recours aux actes notariés pour toute transaction portant sur des biens immeubles. L'article 8 de l'annexe fiscale de la loi de finances n° 70 -209 du 10 mars 1970 rejoint le décret précité en stipulant que « tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constater, constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence (...) doivent, en vue de leur inscription, être constatés par actes authentiques sous peine de nullité absolue<sup>213</sup> ».

Ce choix est à l'évidence guidée par le souci de réduire les litiges dans le domaine immobilier, voire de les éviter. L'intervention d'un officier ministériel en l'occurrence le notaire qui procède à la rédaction de l'acte après les vérifications

<sup>212</sup> DAGROU Théodore & DJESSAN Antoine, les non-ivoiriens et le code foncier rural de la Côte d'Ivoire, les Editions du CERAP, abidjan 2008, p.41

<sup>213</sup> Article 8 annexe fiscale de la loi n° 70-209 du 10 mars 1970 portant loi de finances pour la gestion 1970, JORCI n° 20, p. 597



d'usage confère un caractère authentique à la transaction. Un tel acte ne pourra être annulé que judiciairement.

En dehors de la forme notariée, il y a l'enregistrement qui est une mesure sécuritaire supplémentaire.

### **a.2.. L'exigence de l'enregistrement**

Pour mieux sécuriser les transactions foncières, le code général des impôts en son article 547 ajoute une précaution supplémentaire en rendant obligatoire l'enregistrement des actes notariés dans le délai d'un mois à compter de la date de rédaction<sup>214</sup>.

Par l'enregistrement, la transaction immobilière acquiert date certaine, c'est-à-dire, qu'elle est opposable aux tiers notamment les ayant droits du vendeur qui ne peuvent la contester.

C'est une garantie supplémentaire de l'acquéreur qui, en cas de litige, peut en exciper ; l'acte enregistré valant commencement de preuve en justice.

### **b. La crédibilité du titre de propriété auprès des institutions de crédit**

La propriété foncière privée issue du titre foncier, a l'avantage de bénéficier d'un crédit certain auprès des institutions bancaires et autres structures de crédit. Cette crédibilité résulte des garanties de sécurité qu'offre le titre foncier (1) qui repose sur un document administratif fiable appelé le cadastre rural(2).

#### **b.1. Les garanties de sécurité résultant du titre foncier**

L'immatriculation donne droit à la délivrance d'un document appelé titre foncier. Le titre foncier est le titre de propriété sur un immeuble immatriculé. Son importance réside dans son caractère qui est à la fois irrévocable, inattaquable, imprescriptible et hypothécable.

---

<sup>214</sup>La Tribune de l'impôt, le magazine ivoirien de fiscalité N°007, op.cit. p.

Le titre foncier est irrévocable signifie que l'immatriculation est définitive et que l'immeuble ne peut plus être soustrait du régime adopté. Ainsi une terre du domaine coutumier immatriculée échappe dorénavant au régime du droit coutumier. Il est désormais régi par le régime de l'immatriculation.

Le caractère inattaquable du titre veut dire que toute revendication visant à remettre en cause le droit de propriété acquis est irrecevable. Toutefois, les personnes lésées par l'immatriculation, exclues de toute possibilité d'action réelle, peuvent exercer une action personnelle en dommages et intérêts, mais seulement en cas de dol.

Le titre foncier est aussi imprescriptible c'est-à-dire que contrairement au code civil Napoléonien où le possesseur devient propriétaire après 30 ou 10 ans, avec le régime de l'immatriculation, la propriété est établie pour toujours.

## **b.2. Un titre reposant sur des documents administratifs fiables**

La crédibilité du titre foncier rural résulte du fait qu'il repose sur deux documents administratifs importants que sont le livre foncier et le cadastre.

### **b.2.1. Le cadastre rural**

Le titre foncier rural repose sur un document appelé le cadastre rural. Il y a exactement 200 ans, le rôle du cadastre a été affirmé par l'empereur Napoléon dont l'incroyable génie a illuminé toute l'Europe. Plus près de nous, Jacques Attali, dans une interview donnée à la Revue Géomètre en juin 2002 indiquait ceci : « il n'y a pas de démocratie sans droit de propriété, sans règles claires de qui possède quoi. Il n'y a pas de démocratie sans cadastre et sans mode d'application. Le cadastre est un critère de la démocratie et la propriété est un élément essentiel de la démocratie <sup>215</sup> ».

Le cadastre est par définition l'ensemble des documents sur lesquels est enregistré le découpage d'un terroir en propriétés et en cultures ainsi que le nom des

---

<sup>215</sup> La tribune de l'impôt, op. cit. P.21



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.

En d'autres termes, le cadastre peut être considéré comme l'état civil de la propriété foncière, comme l'ensemble des documents qui définissent la propriété foncière et qui sert à la répartition de l'impôt foncier<sup>216</sup>.

Le terme de cadastre s'applique également au service de l'administration en charge du maintien de ces documents et aux travaux de terrain qui aboutissent à la constitution desdits documents.

Selon que les documents traités concernent un domaine foncier spécifique tel que le domaine urbain ou le domaine rural, l'on parlera de cadastre rural ou cadastre urbain.

Il faut préciser qu'initialement la Côte d'Ivoire disposait d'un cadastre national intégrant aussi bien le cadastre rural que le cadastre urbain. Mais les faiblesses constatées au niveau du cadastre national ont conduit le gouvernement à créer un cadastre rural au sein du ministère de l'agriculture.

Le Ministère de l'Agriculture en tant que gestionnaire du domaine foncier rural traite les travaux liés au cadastre rural par des services qui lui sont rattachés depuis toujours (Services autonomes des affaires domaniales rurales, Direction de la réglementation et du foncier rural, etc.) puis les achemine au Ministère de l'Économie et des Finances pour être immatriculés par le conservateur de la propriété foncière rurale.

Ce mode de gestion présente des faiblesses dont :

- l'absence de système adapté de gestion des activités foncières rurales ;
- la complexité, la lourdeur et le coût élevé du processus d'immatriculation des terres en milieu rural ;

---

<sup>216</sup> DAGROU (Théodore) & DJESSAN (Antoine), le foncier rural ivoirien en 100 questions et plus, Editions du CERAP, Abidjan 2008, p.135

- l'utilisation de méthodes de levé parcellaire obsolètes et imprécises par l'administration de l'agriculture ;
- l'inexistence de cadre formel de collaboration et d'échanges d'informations foncières entre la DGI et le MINAGRI ;
- le faible volume de données statistiques disponibles sur le domaine foncier rural ;
- la dispersion des données foncières rurales sur l'ensemble du territoire ;
- les difficultés d'appréciation des limites du Domaine Foncier Rural ;
- l'insuffisance du personnel qualifié pour la gestion des questions foncières rurales ;
- le manque d'outils performants de gestion permettant de garantir la fiabilité et la sécurisation des informations foncières ;
- l'inadéquation de l'organisation en place des services du MINAGRI pour l'application de la loi.

Au regard de la définition du domaine foncier rural résultant de la loi du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier le cadastre rural de la Côte d'Ivoire concerne le domaine foncier rural situé, à la fois, hors du domaine public, hors des périmètres urbains, hors des zones d'aménagement différé officiellement constituées et hors du domaine forestier classé.

Après avoir défini le cadastre rural, il importe d'indiquer ses missions et son utilité pour un pays agricole comme la Côte d'Ivoire.

#### **\* les missions du Cadastre Rural**

Cinq (5) grandes missions générales sont assignées au cadastre : fiscales, foncières, techniques, documentaires et induites :

- Les missions fiscales sont relatives à la détermination de l'impôt foncier.
- Les missions foncières sont relatives à l'identification et à la détermination physique des biens fonciers, des propriétaires et de leurs droits.



- Les missions techniques sont liées à la confection et au maintien des plans des biens fonciers qui constituent les supports directs et indispensables à la propriété foncière.
- Les missions documentaires sont relatives à la constitution de banques des données susceptibles d'orienter les actions des administrations, des collectivités locales et des organisations publiques.
- Les missions induites sont avant tout documentaires, mais ont un caractère parafiscal et économique (financement de certains régimes sociaux, attribution de certains avantages aux agriculteurs).

En dehors de ces cinq grandes missions, il est en outre assigné au cadastre rural les missions ci-après :

- La délimitation du domaine foncier rural
- La création pour chaque région et département de Côte d'Ivoire des plans parcellaires ruraux ; des tableaux indicatifs et des matrices cadastrales
- La production de plans et la délivrance des extraits topographiques.
- La coordination et la supervision des opérations de délimitation des terroirs des villages et de délimitation des parcelles rurales;
- Le contrôle des travaux des Opérateurs Techniques Agrées ;
- La constitution de la documentation foncière rurale;
- La Conservation, l'actualisation et la gestion de la documentation foncière rurale;
- L'assurance de la gestion des échanges d'informations foncières entre le service central et les services déconcentrés du Ministère de l'Agriculture (MINAGRI) d'une part et d'autres part entre le MINAGRI et la Direction Générale des Impôts (DGI) ; l'ANADER et le BNETD ;
- La sécurisation de l'accès aux données foncières ;
- Le Contrôle et la régulation des baux agricoles ;
- La délimitation et la gestion des terres de l'État.
-

### **\* Utilités du Cadastre Rural**

Le cadastre rural présente d'énormes utilités, lesquelles font de lui une opération incontournable pour la réussite du programme national de sécurisation du foncier rural décidé par le gouvernement. En effet, le cadastre rural permettra notamment :

- d'assurer une meilleure gestion de l'espace rural, une maîtrise de ses limites et une utilisation rationnelle des ressources foncières.
- de valoriser les terres du domaine foncier rural ;
- d'assurer une meilleure responsabilisation des populations dans la planification et la gestion durable de leurs ressources naturelles
- de renforcer la politique de développement rural notamment la lutte contre la pauvreté en milieu rural, la modernisation et la pérennisation des exploitations agricoles
- de mettre en place une documentation foncière permettant une meilleure connaissance des dynamiques foncières rurales
- de donner une meilleure orientation de la politique agricole durable prenant en compte le volet foncier rural
- de clarifier les limites du DFR représentant le domaine résiduel et facilitant le transfert des terrains précédemment ruraux vers les autres domaines (Domaine public, périmètre urbain...) ;
- de clarifier les limites des villages et partant, des Sous-préfectures et des Départements ;
- d'user de méthodes de levé et de normes techniques mieux adaptées au milieu rural ;
- d'assurer une meilleure gestion de l'infrastructure cadastrale rurale.

Ainsi les produits directs et indirects attendus du cadastre rural sont :

- Des documents cartographiques (Plans d'assemblage des parcelles rurales individuelles et collectives délimitées, des terroirs des villages, des sous-préfectures, des départements et des régions) ;
- Des documents statistiques et thématiques sur les données foncières ;



- Une base de données complète sur les informations foncières rurales servant de support pour les prises de décisions ;
- Un archivage moderne, informatisé et actualisé.

### **b. 2.2. Le livre foncier**

Le régime foncier de l'immatriculation consacre l'existence d'un document important appelé livre foncier. Le livre foncier est un registre qui comprend à chaque double page, les titres fonciers créés sur un territoire donné qui est la circonscription foncière. A chaque circonscription foncière correspond un livre foncier. Tous les faits qui affectent la vie juridique de l'immeuble y sont retracés au moyen des inscriptions.

A ce jour, la Côte d'Ivoire compte vingt (20) circonscriptions foncières qui sont :

|               |                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------|
| BINGERVILLE   | : (Abidjan, Agboville, Adzopé, Akoupé )                    |
| JACQUEVILLE   | : ( Jacqueville )                                          |
| BASSAM        | : ( Grand-Bassam, Bonoua )                                 |
| ALEPE         | : ( Alépé )                                                |
| ASSINIE       | : ( Assinie, Adiaké )                                      |
| ABOISSO       | : ( Aboisso )                                              |
| DABOU         | : ( Dabou )                                                |
| GRAND-LAHOU   | : ( Tiassalé, Divo, Lakota, Grand-Lahou )                  |
| BAS-SASSANDRA | : ( Sassandra, Gagnoa, Soubré )                            |
| BAS-CAVALY    | : ( San-Pédro, Tabou, Grand-Bereby )                       |
| L'INDENIE     | : ( Abengourou, Bondoukou, Bouna )                         |
| N'ZI-COMOE    | : ( Yamoussoukro, Daoukro, Bongouanou, Dimbokro, Toumodi ) |
| BAOULE        | : (Bouaké, Béoumi, Sakassou, M'Bahiakro, Tiébissou)        |
| GOURO         | : ( Zuénoula, Bouaflé, Sinfra, Oumé )                      |
| DALOA         | : ( Daloa, Vavoua, Issia )                                 |

|             |                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------|
| MAN         | : ( Man, Biankouman, Danané, Bangolo, Guiglo )     |
| TAGOUANA    | : ( Dabakala, Katiola )                            |
| OUORODOUGOU | : ( Mankono, Séguéla, Kani )                       |
| ODIENNE     | : ( Odiénné, Touba, Tienko )                       |
| KORHOGO     | : ( Korhogo, Boundiali, Ferkéssédougou, Tingréla ) |

## **PARAGRAPHE 2 : Du compromis relatif aux modalités d'accession à la propriété foncière rurale**

L'adaptation du régime foncier rural aux réalités sociales a conduit d'une part à la suppression du caractère supposé inaliénable des droits coutumiers et d'autre part à la prise en compte des modes coutumiers d'accès à la propriété.

### **A. La suppression du caractère inaliénable des droits coutumiers**

L'inaliénabilité des terres du domaine coutumier constituait un handicap à l'accession des jeunes à la propriété foncière rurale. La suppression du caractère inaliénable des droits coutumiers par la consécration de la transmissibilité des droits coutumiers peut être considérée comme un compromis heureux entre le droit moderne et le droit coutumier en faveur de la jeunesse qui aspire à l'acquisition des terres du domaine coutumier.

Avant de mettre en relief l'intérêt de la transmissibilité des droits coutumiers (2), il importe d'exposer la controverse sur le caractère inaliénable des droits fonciers coutumiers (1).

#### **1. De la controverse sur le caractère inaliénable des droits fonciers coutumiers**

L'idée selon laquelle la terre serait inaliénable dans le régime foncier traditionnel africain est l'un des points clés et l'un des préjugés les mieux enracinés sur



la question<sup>217</sup>. Mais, il n'est pas vain de se demander si l'inaliénabilité a véritablement caractérisé et toujours caractérisé les droits fonciers coutumiers. L'opinion dominante en la matière est que "la vente est normalement interdite et doit en vérité être tenue pour impensable<sup>218</sup> ». Kouassigan, très formel à ce sujet indique que "l'inaliénabilité de la terre est un principe absolu<sup>219</sup>".

En Côte d'Ivoire, comme un peu partout en Afrique, la vente de la terre était au départ inconnue des populations. Selon le Pr. LEGRE Okou, il faut distinguer trois périodes que sont la période précoloniale, la période coloniale et la période postcoloniale<sup>220</sup>.

Pendant la période précoloniale où l'économie marchande n'avait pas encore pénétré nos sociétés traditionnelles, les terres étaient incessibles et ne pouvaient pas faire l'objet de transactions économiques<sup>221</sup>. Il reconnaît qu'avec l'évolution historique, ces données ont changé.

Mais pour certains auteurs, si la vente des terres était méconnue pendant la période précoloniale, ce n'est pas la même chose que de dire qu'elle était interdite<sup>222</sup>. Cela peut signifier qu'à cette époque il n'y avait aucune raison économique de vendre la terre. Cette analyse nous paraît pertinente et peut valablement justifier l'absence de vente de terre au cours de cette période.

La période coloniale quant à elle marque incontestablement le début de la révolution où « différentes formes d'aliénation (donation, prêt, vente à réméré, échanges) ont toujours été courantes, mais elles étaient conditionnées par certaines

<sup>217</sup> Alain TESTART, propriété et non propriété de la terre, op. cit. 165-166

<sup>218</sup> Meek, C. K. – 1946, *Land law and custom in the colonies*. Londres, Oxford University Press. P. 17

<sup>219</sup> Kouassigan, G.-A. – 1966, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale*. Paris, ORSTOM.

<sup>220</sup> LEGRE Okou Henri, le rôle de la chefferie traditionnelle dans la gestion foncière en Côte d'Ivoire, in regards sur... le foncier rural en Côte d'Ivoire, Editions CERAP, Abidjan, 2003, p.49

<sup>221</sup> *ibidem*

<sup>222</sup> Alain TESTART, , op. cit. 165-166

restrictions sociales et rituelles et étaient rarement faites dans une perspective économique<sup>223</sup> ».

Mais aujourd'hui, tout comme à l'époque coloniale, on ne peut pas raisonnablement affirmer que l'aliénation de la terre dans le domaine coutumier relève de l'utopie. Les données se prêtent mal à ce genre d'interprétation. Il nous faut avouer selon Alain ABOA que le droit foncier coutumier s'est bien effrité et qu'on peut dire aujourd'hui qu'il est éculé<sup>224</sup>.

Les autorités administratives ne cessent d'interpeller les détenteurs de droits fonciers coutumiers sur le danger de brader leurs terres. Lors d'une campagne d'information et de sensibilisation sur le foncier rural, organisée par le Rassemblement pour le développement du canton N'Zikpli, le préfet du département de Didiévi a demandé à ses administrés de ne pas vendre leurs terres ou de le faire de façon légale. « La vente de terre, des plantations ou de maisons, où le vendeur et l'acheteur se retrouvent devant le maire et signent des papiers n'est pas normale... Ces papiers signés sont nuls et de nul effet... Tous les actes sous-seing privé sont interdits<sup>225</sup>... » a-t-il dit.

Le président du Conseil général de Lakota<sup>226</sup> a vivement critiqué les « ventes abusives » de terres auxquelles se livrent principalement les jeunes et les chefs. Selon lui, « partout dans les villages aujourd'hui, à cause des motos, les jeunes bradent les terres.<sup>227</sup>... ? ».

Mais, sur le sujet de l'aliénabilité, ce n'est pas la vente, qui à l'époque coloniale et précoloniale constituait le point essentiel, mais plutôt le placement d'une parcelle de terre en gage, pour cause de dettes. Cette pratique est bien connue en Côte d'Ivoire comme dans bien d'autres pays de l'Afrique de l'ouest où un individu donne sa terre en gage pour emprunter, pour payer la dot de la fiancée ou pour la rembourser, pour

<sup>223</sup> Etienne LE ROY, Caractères des droits fonciers coutumiers, in encyclopédie juridique de l'Afrique, Op. cit. p.42

<sup>224</sup> Alain ABOA, op. cit. p.74

<sup>225</sup> Coulibaly Souleymane, Foncier rural : « L'autorité préfectorale exhorte les populations de Diédiévi à ne pas vendre la terre », article publié dans le quotidien fraternité Matin du 14 mai 2010

<sup>226</sup> Lakota est une ville située au centre-ouest de la côte d'Ivoire à 231 km d'Abidjan

<sup>227</sup> Article publié dans le quotidien Notre Voie du 04/05/2010, « Lakota - Le conseil général en guerre contre la vente abusive des terres ».



payer une dette de sang, pour des motifs très divers et, à l'époque coloniale, pour pouvoir payer la taxe gouvernementale<sup>228</sup>.

Il est certes possible que l'endetté puisse toujours récupérer sa terre en remboursant sa dette, mais si la dette n'est jamais remboursée, la terre n'est jamais récupérée. Ainsi la terre gagée est souvent aliénée de façon définitive.

La pratique, tout à la fois admise et coutumière, de la mise en gage d'un fonds de terre s'inscrit directement contre la thèse de l'inaliénabilité. Il est vrai que la chose mise en gage ne devient jamais, du seul fait de la mise en gage, la propriété du créancier gagiste: elle peut à tout moment être libérée par le remboursement de la dette. Mais, elle ne peut l'être que par ce remboursement, sinon elle reste en gage indéfiniment. Lorsque le débiteur n'arrive pas à payer la dette, il se voit dans l'obligation de vendre le fonds de terre pour obtenir un supplément financier.

Si la mise en gage de la terre nous fournit un argument contre la thèse de l'inaliénabilité, il est loin d'être le seul. La terre peut être échangée, ce qui est un phénomène usuel, comme elle peut être donnée<sup>229</sup>.

Que la terre puisse faire l'objet de donation, est également le signe qu'elle est aliénable. On trouve des exemples d'aliénation de la terre dans presque toutes les monographies, la donation étant plus courante que la vente : au Botswana, "la terre change de main seulement par voie de donation<sup>230</sup>".

Pour être réaliste, il faut reconnaître que, depuis que l'économie de marché avec son corollaire de paupérisation qui frappe de plein fouet nos parents paysans, a supplanté l'économie de subsistance, certains détenteurs de droits coutumiers n'ont pas tardé à faire l'usage le plus extensif de leurs terres, au besoin en la vendant. Bien des propriétaires coutumiers ne sont que de vulgaires spéculateurs qui violent le principe sacro saint de l'inaliénabilité de la terre<sup>231</sup>.

<sup>228</sup> Alain TESTART, propriété et non propriété de la terre, op. cit. 165-166

<sup>229</sup> Smith, E.W. et A.M. Dale - 1920, *The Ila-speaking peoples of northern Rhodesia*. vol.I p. 388

<sup>230</sup> SCHAPERLA, cité par Meek, op cit p. 18]

<sup>231</sup> Alain ABOA, op cit, p.74

Hors de la Côte d'Ivoire, dans certains pays comme le Nigéria, le cas de la tribu des Ibo<sup>232</sup> est connu pour être un cas d'école : depuis des années, les articles se succèdent dans les revues d'anthropologie sociale sur la vente des terres parmi cette population<sup>233</sup>.

En Côte d'Ivoire, cela est une réalité, et refuser de l'admettre, c'est vouloir cacher le soleil avec la main. C'est à juste titre que, parlant des droits coutumiers, Alain ROCHEGUDE affirme que « des changements fondamentaux sont survenus les concernant et le temps où ils partageaient presque tous un interdit d'excessibilité ou transmissibilité est manifestement terminé<sup>234</sup> ».

## **2. L'intérêt de la consécration de la transmissibilité des droits fonciers coutumiers**

Comment permettre à un jeune ivoirien bénéficiaire d'une portion du domaine coutumier de l'exploiter en toute sécurité et de bénéficier de prêts bancaires ? Comment assurer à ce dernier la possibilité de transférer son patrimoine foncier à ses héritiers légaux ? Comment donner de la valeur à la terre et sécuriser les investissements y réalisés ?

La consécration de la transmissibilité des terres du domaine coutumier répond à ces préoccupations. Cette consécration est affirmée par l'article 17 de la loi de 98 qui indique que le certificat foncier peut être cédé en tout ou partie. Cette cession peut être horizontale (cession entre vifs) ou verticale (cession à cause de mort).

En ce qui concerne la cession verticale, c'est l'article 18 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 qui en fait allusion. Aux termes de cet article, « en cas de décès de son titulaire, le certificat individuel tombe dans la succession du de cujus et est traité comme tel ». Cette cession n'est cependant pas

<sup>232</sup> les Ibo sont une tribu du Nigéria

<sup>233</sup> Jeffreys, M. D. W. -, "Sale of land among the Igbo of Nnewi", *Man* : 1946 p.103.

<sup>234</sup> Alain Rochegude, Foncier et décentralisation, réconcilier la légitimité et la légalité des pouvoirs domaniaux et foncier, in retour au foncier, Bulletin du LAJP, p.31



automatique. Elle requiert une procédure visant à faire établir un nouveau certificat au profit des héritiers.

L'intransmissibilité qui a longtemps caractérisé, à tort ou à raison, la propriété foncière coutumière, constituait un frein à la promotion de la propriété privée.

Plusieurs raisons expliquent le non respect de l'interdiction de la transmissibilité des droits coutumiers.

La première est liée au phénomène d'individualisation des terres<sup>235</sup>. Le développement des cultures pérennes fait que l'entretien de l'exploitation agricole s'étend sur plusieurs décennies. Cette situation conduit au fil du temps à une appropriation du sol. De même, la transmission héréditaire de l'exploitation induit une transmission héréditaire de la terre qui la porte.

La seconde est relative à l'attribution de la valeur marchande à la terre qui est devenue un objet de commerce.

En consacrant la transmissibilité des droits coutumiers, le législateur n'a fait que consolider une pratique qui existait déjà. En indiquant à l'article 3 de la loi que « le domaine foncier rural coutumier est constitué par l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent ... des droits coutumiers cédés à des tiers », le législateur ivoirien reconnaît implicitement la transmissibilité des droits coutumiers réputés être inaliénables.

Le compromis entre ces deux ordres juridiques a abouti aussi à la prise en compte des modes coutumiers d'accès à la propriété.

## **B. La prise en compte des modes coutumiers d'accès à la propriété**

Le compromis entre le droit coutumier et le droit moderne ne réside pas seulement au niveau du statut de la terre mais prend également en compte les modes d'accession à la terre.

---

<sup>235</sup> Hyacinthe SARASSORO, le droit foncier ivoirien à la croisée des chemins, op. cit. p.306

Le régime coutumier d'accession à la terre est marqué par l'occupation qui est « le mode d'acquisition de la propriété par la prise de possession d'une chose n'appartenant à personne <sup>236</sup> tandis le régime moderne de la propriété foncière a institué l'immatriculation comme seule preuve d'acquisition de la propriété. L'occupation et la possession, selon le régime de l'immatriculation ne suffisent pas à établir un droit de propriété sur une terre.

Avec le nouveau régime juridique de la propriété foncière rurale, fruit d'une harmonisation entre le régime de l'immatriculation et celui du droit coutumier, désormais la procédure d'acquisition de la propriété intègre la pratique coutumière d'acquisition du bien foncier à savoir l'occupation et la possession. Elle prend en compte l'occupation ou la possession comme mode d'acquisition de la propriété en l'entérinant par l'immatriculation.

Tout comme la loi ivoirienne sur le foncier rural de 1998, la loi béninoise portant régime foncier rural prend en considération les modes coutumiers d'acquisition de la propriété. On y lit en son article 7 que « les terres agricoles des particuliers, des collectivités familiales et des personnes morales de droit privé sont détenues soit en application du régime de l'immatriculation, soit en vertu des règles coutumières <sup>237</sup> ». Cette loi stipule par ailleurs que les droits réels immobiliers acquis selon les coutumes résultent de:

- La libre installation incontestée ou l'occupation primitive confirmée par la mémoire collective;
- La succession dans les conditions admises par les coutumes ;
- L'attribution à titre définitif de la terre par l'autorité coutumière compétente selon la procédure admise par les coutumes ;
- Tous autres modes d'acquisition prévus par les coutumes. Les droits fonciers issus de la coutume reconnus, constatés et enregistrés selon la réglementation en vigueur peuvent servir de garantie à l'octroi de crédits fonciers ».

<sup>236</sup> Lexique des Termes juridiques, op. cit. p.385

<sup>237</sup> Confère article 7 de Loi n° 2007 - 03 portant régime foncier rural en République du Bénin



## **SECTION 2 : Un compromis portant création d'un titre de propriété particulier : le certificat foncier rural**

Le compromis entre le droit moderne et le droit coutumier a donné naissance à la création d'un titre de propriété particulier appelé le certificat foncier rural.

Le certificat foncier rural est un acte de l'administration qui atteste que l'on est détenteur de droits coutumiers sur une parcelle individuelle ou collective. Il permet au détenteur de droits coutumiers d'apporter la preuve de ses droits et de les établir. Il lui permet également de passer, notamment des contrats de location, d'immatriculer sa parcelle et d'obtenir un titre foncier dans les limites des conditions fixées par la loi relative au domaine foncier rural<sup>238</sup>.

Le certificat foncier est délivré à l'issue d'une enquête officielle diligentée par des agents assermentés du Ministère de l'agriculture avec la participation active des populations villageoises. Il y a deux types de certificats fonciers : le certificat foncier individuel et le certificat foncier collectif.

Dans le cadre du Programme National de Sécurisation du Foncier Rural, le Ministère de l'Agriculture a procédé à la remise officielle des premiers certificats fonciers délivrés sur des terres rurales en Côte d'Ivoire<sup>239</sup>. La cérémonie a eu lieu le mercredi 10 février 2010 dans le village d'Affalikro (département d'Abengourou).

Une vingtaine de certificats fonciers ont ainsi été délivrés à des femmes, des autochtones, des maliens et des burkinabès : un symbole pour démontrer que la loi foncière de 1998 est applicable et peut s'appliquer à toutes les catégories d'acteurs.

A ce jour, 43 Certificats Fonciers ont déjà été délivrés à travers le pays<sup>240</sup>.

Ce certificat confère à son détenteur un certain nombre de droits assimilables au droit de propriété mais se distingue de celui-ci par un certain nombre de caractères qu'il importe d'examiner.

---

<sup>238</sup> Source : direction du foncier rural et du cadastre rural, [www.foncierural.ci](http://www.foncierural.ci)

<sup>239</sup> Voir le quotidien Fraternité Matin du samedi 20- dimanche 21 mars 2010, [www.foncierural.ci](http://www.foncierural.ci)

<sup>240</sup> Source : Direction du foncier rural et du cadastre rural

**PARAGRAPHE 1 : Les similitudes de ce droit réel avec le droit classique**  
**de propriété**

Le droit résultant du certificat foncier est un droit qui s'assimile à un droit de propriété dans la mesure où le bénéficiaire du droit est à la fois détenteur d'un droit de jouissance et d'un droit de disposition sur le bien concerné. A ce titre, à l'instar du droit de propriété, le certificat foncier peut faire l'objet d'hypothèque (A) mais aussi l'objet d'une cession (B).

**A. Un droit réel objet d'hypothèque**

L'hypothèque peut se définir comme un droit accordé au créancier lui permettant de saisir l'immeuble hypothéqué, de le faire vendre et d'être réglé sur le prix par préférence aux autres créanciers. L'article 2114 du code civil en donne la définition suivante : « l'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation ».

D'un point de vue économique, l'hypothèque est un instrument de crédit largement utilisé par les établissements bancaires et de crédit pour garantir leurs opérations.

Le détenteur d'un certificat foncier peut mettre ce titre de propriété en hypothèque. Tout comme le titre foncier, le certificat foncier doit pouvoir constituer une garantie pour le paiement d'une créance auprès d'un particulier tout comme auprès des établissements bancaires et autres institutions de crédits.

**B. Un droit réel cessible**

Aux termes de l'article 17 de la loi sur le foncier rural de 1998, « 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 ... ».



L'article 18 du décret n° 99-594 du 13 octobre 1999 précité met également en relief la transmission successorale du certificat foncier. Il stipule qu'« en cas de décès de son titulaire, le certificat individuel tombe dans la succession du de cujus et est traité comme tel ».

De ces deux articles, il ressort expressément que le certificat foncier confère un droit de disposition à son détenteur, à l'instar du droit de propriété. Ce qui a conduit certains auteurs à affirmer que « le certificat est non seulement un titre de propriété mais il l'est à part entière par comparaison à celui qui découle de l'immatriculation au registre foncier. Ce qui fait la différence entre les deux titres de propriété, c'est le fait que le certificat foncier a un caractère évolutif<sup>241</sup> ».

La cession du certificat foncier est déclarée par les parties concernées au Directeur départemental de l'agriculture qui prépare à cet effet un nouveau certificat qu'il soumet à la signature du Préfet de département après annulation du précédent certificat.

Ainsi, la loi soumet désormais la validation de la cession des terres du domaine coutumier à la certification préalable de l'administration<sup>242</sup>. Toute cession des terres du domaine coutumier n'obéissant pas à cette procédure est considérée nulle.

La cession du certificat foncier peut se faire aussi bien par acte entre vifs que par acte à cause de mort. L'article 18 du décret précité stipule qu'« en cas de décès de son titulaire, le certificat individuel tombe dans la succession du de cujus et est traité comme tel ».

S'agissant des personnes morales détentrices d'un certificat foncier<sup>243</sup>, la loi stipule que ce certificat est incorporé aux actifs de cette personne morale à l'occasion de sa liquidation.

Cette disposition montre bien que la terre objet du certificat foncier doit être considérée comme une propriété de son détenteur. Si le certificat fait partie des

<sup>241</sup> **Théodore DAGROU**, comprendre le code foncier rural de la Côte d'Ivoire, 2<sup>e</sup> édition, Frat-Mat 2<sup>e</sup> éditions, 2007, p.150

<sup>242</sup> SIGS, Foncier rural : être propriétaire de terre en Côte d'Ivoire, les éditions CERAP, Abidjan 2005, p.57

<sup>243</sup> Il est question des personnes morales n'étant pas autorisées à être propriétaires des terres du domaine rural

actifs d'une personne morale alors il convient de considérer le certificat foncier comme un titre de propriété à part entière, car il ne confère pas moins de droit que le titre découlant de l'immatriculation au registre foncier<sup>244</sup>.

## **PARAGRAPHE 2 : La spécificité de ce titre de propriété**

Le droit réel issu du certificat foncier est un droit de propriété particulier en ce sens qu'il est marqué par un double caractère temporaire et conditionnel.

### **A. Une propriété temporaire**

Le droit réel issu du certificat foncier est un droit de propriété temporaire en ce sens qu'il est transitoire. Il est limité dans une durée de trois ans à compter de la date de délivrance du certificat foncier par le Préfet. Le bénéficiaire du certificat foncier est donc titulaire d'un droit de propriété temporaire, limité.

Durant la période transitoire, le bénéficiaire du certificat foncier peut toutefois exercer sur le bien foncier tous les actes de gestion possibles y compris la cession du bien foncier. Le nouvel acquéreur du certificat foncier n'aura la propriété définitive de la terre qu'après avoir procédé à l'immatriculation de celle-ci.

### **B. Une propriété conditionnelle**

La propriété d'une terre du domaine coutumier fait l'objet d'un droit de propriété particulier. L'article 4 de la loi de 98 indique en son alinéa 1 que la propriété d'une terre du domaine coutumier est établie par le certificat foncier. Le même article dispose en alinéa 2 que 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. D'où la question de savoir quelle est la nature de ce droit réel issu du certificat foncier.

---

<sup>244</sup>Théodore DAGROU, op.cit, p.171



L'article 4 précité semble indiquer qu'avec le certificat foncier l'on est propriétaire sans être propriétaire. Il met en exergue deux niveaux de propriété : la propriété par le certificat foncier et la propriété par l'immatriculation.

La cession du titre n'emporte pas automatiquement transfert de la propriété du bien concerné : il faut faire une distinction entre la cession du titre (certificat foncier) qui est possible et le transfert de la propriété du bien en cause qui n'est pas toujours automatique.

En effet, il peut arriver que le bénéficiaire du certificat foncier ne soit pas admis à être propriétaire du domaine foncier rural. Dans ce cas, il y a eu cession de certificat foncier mais il n'y a pas cession de propriété. Dans cette hypothèse, la cession de la propriété revient à l'Etat qui, aux termes de l'article 29 du décret précité, en octroie la location au bénéficiaire du certificat.

Le droit réel né du certificat foncier est un droit de propriété de type particulier en ce sens que le titulaire du certificat foncier ne bénéficie pas des prérogatives liées à une propriété définitive. Il donne droit à une propriété conditionnelle en ce sens que le caractère définitif de la propriété ne sera possible que sous réserve de la satisfaction des dispositions de l'article 1 de la loi sur le foncier rural de 1998.

Le droit réel né du certificat foncier est un droit de propriété à la fois conditionnelle et transitoire. La durée de cette propriété transitoire est de trois ans à compter de la date de signature du certificat foncier pour requérir l'immatriculation en vue de la propriété définitive.

Le législateur aurait pu se contenter du certificat foncier comme titre définitif de la propriété foncière en ne l'enfermant pas dans un délai. Aussi, aurait-il été plus simple d'adopter la procédure préconisée par le gouvernement et reprise par la commission des affaires générales et institutionnelles de l'Assemblée Nationale qui, dans son rapport suggérait que « la seule obtention d'un certificat foncier puisse conférer le droit de propriété à son détenteur <sup>245</sup> ».

---

<sup>245</sup> NENE BI B. S., op cit. p.499

## **CHAPITRE 2 : LES ENJEUX DE LA CONCILIATION ENTRE LE DROIT COUTUMIER ET LE DROIT MODERNE**

La conciliation entre le droit coutumier et le droit moderne, deux ordres juridiques opposés, répond à des enjeux majeurs dont l'uniformisation du régime foncier rural d'une part (section I) et la soumission de la propriété foncière rurale à l'imposition fiscale d'autre part (section II).

### **SECTION 1 : L'uniformisation du régime foncier rural**

Rendre uniforme le régime foncier rural sur l'ensemble du territoire national consiste à faire en sorte que les règles régissant l'accès et l'exploitation de la terre en Côte d'Ivoire soient les mêmes, que l'on soit à Korhogo<sup>246</sup>, à Bouaké<sup>247</sup>, à San-Pedro<sup>248</sup>, à Abengourou<sup>249</sup> ou à Bouna<sup>250</sup> ; en d'autres termes, que les règles régissant l'accès et l'exploitation de la terre soient les mêmes sur l'ensemble du territoire ivoirien.

Pourquoi l'uniformisation du régime foncier rural est-elle nécessaire et quelles en sont les conséquences ?

#### **PARAGRAPHE 1 : Les raisons de l'uniformisation du régime foncier rural**

L'uniformisation du régime foncier rural vise, entre autres objectifs, l'accès aux terres du domaine coutumier (A) la facilitation d'une politique agricole cohérente (B) par la mise en place d'un cadastre rural.

---

<sup>246</sup> Korhogo est une ville située au nord de la Côte d'Ivoire à 633 km d'Abidjan

<sup>247</sup> Bouaké est une ville du centre de la Côte d'Ivoire située à 349 km d'Abidjan

<sup>248</sup> San-Pédro est une ville du sud-ouest de la Côte d'Ivoire située à 368 km d'Abidjan

<sup>249</sup> Abengourou est une ville de l'est de la Côte d'Ivoire située à 210 km d'Abidjan

<sup>250</sup> Bouna, ville située au Nord-est de la Côte d'Ivoire à 603 km d'Abidjan



### **A. Favoriser l'accès des jeunes aux terres du domaine coutumier**

L'uniformisation du régime foncier rural répond au souci de mettre un terme à la pluralité des pratiques coutumières existant dans le domaine foncier rural afin de permettre aux jeunes d'accéder aux terres du domaine coutumier. En effet, d'une région à une autre, d'un groupe ethnique à un autre, il existe des similitudes quant aux pratiques foncières coutumières mais il existe aussi des divergences parfois significatives entre ces pratiques coutumières. Uniformiser répond au souci d'avoir la même loi partout et pour tous. Ainsi, un jeune de Korhogo peut se rendre à San- Pedro et solliciter l'exploitation d'une terre de cette localité d'accueil conformément à la législation nationale en vigueur.

L'uniformisation permet d'extirper de l'univers du foncier rural toutes les pratiques coutumières attentatoires à la liberté d'accès à la propriété foncière à l'égard des potentiels usagers du domaine foncier, notamment à l'égard de la jeunesse. Elle a également pour incidence de mettre un terme au veto imposé par certains génies sur des terres considérées comme insusceptibles d'exploitation parce que supposées être le réceptacle des ancêtres ou des génies.

### **B. Permettre la mise en place d'une politique agricole cohérente**

L'uniformisation du régime foncier rural permet à l'Etat d'avoir un instrument juridique nécessaire à la conduite d'une politique foncière et agricole cohérente. Elle donne à l'Etat les moyens d'avoir une maîtrise de l'espace foncier rural, de connaître la proportion des terres cultivables, la proportion des terres cultivées et la proportion des terres disponibles. Elle permettra à l'Etat, avec l'immatriculation des terres, de connaître avec beaucoup de précision les différents types d'exploitation existant sur les terres cultivées, de connaître le pourcentage d'espace occupé par ces différentes exploitations et d'en évaluer le rendement.

A long terme, elle permettra à l'Etat d'appréhender la sécurisation du foncier rural non pas de manière étroite comme de simples questions de techniques

d'enregistrement et de procédures juridiques, mais de manière large, comme de véritables questions politiques, impliquant des choix de société, la considération de principes fondamentaux relatifs à l'efficacité économique, à l'équité sociale, à la justice et à la paix<sup>251</sup>.

L'uniformisation du régime foncier rural doit pouvoir permettre à l'Etat d'élaborer une politique nationale de sécurisation foncière en reconstruisant les ponts qui unissent le foncier et les politiques majeures de développement, notamment la lutte contre la pauvreté, la réalisation de la sécurité alimentaire et la décentralisation. Une politique foncière rurale claire et efficace est de nature à favoriser la cohérence de l'action gouvernementale en milieu rural à travers le partage d'une vision et d'objectifs communs ainsi qu'à travers le consensus sur les moyens à mettre en œuvre pour les réaliser. Elle offre aux autres intervenants en milieu rural un cadre de référence sûr pour éclairer les actions de mise en valeur des terres en milieu rural.

## **PARAGRAPHE 2 : Les conséquences de l'uniformisation du régime foncier rural**

La procédure d'uniformisation du régime foncier rural est consacrée par la loi de 98 et les textes subséquents. Cette loi qui est saluée par la plupart des ivoiriens en ce qu'elle consolide les droits fonciers coutumiers a, en réalité, pour mission de les faire disparaître<sup>252</sup> au profit du droit moderne de la propriété.

### **A. La suppression des droits fonciers coutumiers**

Selon le Pr. KOBO Pierre Claver, « ce qui frappe à la lecture de la loi ivoirienne sur le domaine foncier rural, c'est le manque d'originalité, d'innovation

<sup>251</sup> Harouna Bary, politique nationale de sécurisation foncière en milieu rural, document de travail, décembre 2005, p.6, inédit

<sup>252</sup> KOBO Pierre Claver, la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique d'une loi ambiguë, in regards sur le foncier rural, Editions CERAP/ NEI , Abidjan 2003, p. 23



dans le traitement de la question des droits coutumiers<sup>253</sup>», car la volonté de suppression des droits fonciers coutumiers n'est pas nouvelle. En cela, ajoute - il, la loi sur le foncier rural de 1998 n'est nullement innovatrice. On peut remarquer que cette loi est dans une bonne proportion une reprise de certaines dispositions du décret du 20 mai 1955.

Mais si l'objectif poursuivi par la loi de 98 ainsi que les législations antérieures demeure le même, il faut reconnaître toutefois que la démarche pour y parvenir n'est pas la même et en cela, la nouvelle loi y met de la manière. Elle propose deux hypothèses : celle d'une suppression pure et simple des droits fonciers coutumiers pour les terres sur lesquelles les droits coutumiers non pas été consolidés et celle d'une suppression par mutation des droits coutumiers en droit moderne, une sorte de novation des droits coutumiers en droit moderne qui, à terme, vise l'extinction des droits fonciers coutumiers.

### **1. La suppression pure et simple des droits fonciers coutumiers**

Aux termes de la loi n°98-750 du 23 décembre 98 relative au domaine foncier rural, les détenteurs de droits coutumiers sont tenus dans un délai de dix ans, à compter de la date de publication de la loi, de faire valider leurs droits sous la forme de certificat foncier qui devront être transformés par la suite en droit de propriété définitive par l'immatriculation. En l'absence d'une telle mutation, les terrains relevant antérieurement des droits coutumiers seront reversés au domaine de l'Etat qui pourra les céder ou les mettre en location à la demande de tout requérant conformément aux dispositions de la loi sur le foncier rural.

Ainsi, les droits fonciers coutumiers non consolidés seront purement et simplement supprimés et cette suppression résulte d'un constat de défaut de maître sur une parcelle de terre concernée.

<sup>253</sup> KOBO Pierre Claver, la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural une lecture critique d'une loi ambiguë in regards sur le foncier rural en Côte d'Ivoire, op. cit. p.

### **a. Suppression résultant d'un constat de défaut de maître**

Le constat du défaut de maître concerne d'une part les terres objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans non réclamées et d'autre part 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 loi.

Ce défaut de maître doit être constaté par un acte administratif<sup>254</sup>. La loi n'indique pas cependant comment le défaut de maître est constaté et l'autorité habilitée à le faire. Le constat de défaut de maître résulte-t-il d'une enquête menée par l'administration elle-même ou par le comité villageois de gestion foncière rurale comme prévu dans le cas du constat d'existence continue et paisible des droits coutumiers sur une terre du domaine coutumier rural.

Il nous semble judicieux de faire constater le défaut de maître par la structure investie de la mission du constat d'existence continue et paisible des droits coutumiers. Ce constat doit faire l'objet d'un procès-verbal signé du président du comité villageois de gestion foncière et validé par le comité de gestion foncière rurale présidé par le Sous-préfet.

L'autorité administrative chargée de la rédaction de l'acte administratif de défaut de maître doit être assujettie à une compétence liée d'autant plus que le comité de gestion foncière qui lui transmet le dossier est une structure collégiale mixte intégrant les représentants de la communauté villageoise et ceux de l'administration. L'article 6 du décret portant organisation et attributions des comités de gestion foncière rurale indique d'ailleurs que le secrétariat de ce comité est assuré par la direction départementale de l'agriculture. Il convient donc d'intégrer au titre des attributions des comités de gestion foncière rurale la validation des enquêtes officielles de constat de « défaut de maître ».

<sup>254</sup> Confère art. 6 in fine de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural



## **b. Suppression résultant d'une prescription**

La suppression des droits fonciers coutumiers évoquée ci haut est liée à une menace de prescription. Selon que les droits concernés se rapportent aux terres objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans non réclamées ou qu'ils sont relatifs aux terres du domaine coutumier sur lesquelles des droits coutumiers exercés de façon paisible et continue n'ont pas été constatés, la prescription est triennale ou décennale<sup>255</sup>.

### **b.1. De la prescription triennale**

L'article 6 de la loi de 98 indique que les terres, objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans non réclamés, sont considérées comme sans maître et appartiennent à l'Etat. De ce fait elles sont gérées selon les dispositions de l'article 21 de la loi<sup>256</sup>. La loi ne précise pas la nature des terres concernées. Aussi est -on en droit de considérer qu'il s'agit aussi bien des terres du domaine coutumier que celles du domaine non coutumier. Au regard de cette disposition, on peut affirmer que les droits coutumiers exercés sur une terre objet d'une succession non réclamée depuis plus de trois ans sont supprimés.

La suppression de cette catégorie de droits coutumiers est soumise à une prescription triennale à compter de la date d'ouverture de la succession. Une autre catégorie de droits coutumiers est soumise à une prescription décennale.

### **b.2. De la prescription décennale**

Aux termes de l'alinéa 3 de l'article 6 de la loi sur le foncier rural de 1998, peuvent être considérés comme des droits coutumiers non consolidés, les droits coutumiers exercés sur des terres du domaine rural coutumier de façon paisible et continue et qui n'ont pas été constatés dix ans après la publication de la loi. Il s'agit

<sup>255</sup> Confère article 6 de la loi N° 98-750 du 23 décembre 98 portant domaine foncier rural

<sup>256</sup> L'article 21 stipule que « ... l'administration gère librement les terres du domaine foncier rural immatriculées au nom de l'Etat ».

donc de l'ensemble des droits coutumiers non régularisés ou non consolidés dix ans après la publication de la loi sur le foncier rural de 1998. En d'autres termes, le non constat desdits droits après un délai de dix ans à compter de la nouvelle loi entraîne leur disqualification en terre sans maître. Ce qui a pour conséquence le changement de la nature juridique du bien en question qui devient désormais une terre appartenant à l'Etat. Du fait de son appartenance à l'Etat, cette terre qui au départ était régie par le droit coutumier est désormais régie par le droit moderne.

En d'autres termes, le non constat des droits coutumiers sur une terre après le délai indiqué entraîne la suppression pure et simple des droits coutumiers antérieurement exercés sur la terre concernée.

Selon un communiqué du conseil des ministres du jeudi 12 février 2009, la loi relative au domaine foncier rural vient de connaître un amendement en son article 6. Selon ce communiqué, les dispositions de l'article 6 nouveau, prévoient un nouveau délai de 10 ans pour la délivrance des certificats fonciers et un délai de 5 ans pour la consolidation des droits du concessionnaire pour les terres concédées<sup>257</sup>.

Il est difficile de faire référence à ce texte qui, à ce jour, demeure encore indisponible. Il semble que la modification de l'article 6 a été faite par une ordonnance non encore publiée; ce qui pose le problème de son opposabilité et donc de son applicabilité.

## **2. Suppression résultant d'une mutation des droits coutumiers**

La suppression des droits coutumiers par mutation est une forme de transition, une espèce de « purgatoire » par lequel le bien foncier coutumier passe pour être « épuré » afin de revêtir une nouvelle nature. Cette mutation concerne les droits fonciers coutumiers ayant été consolidés au terme d'une procédure aboutissant à la délivrance d'un certificat foncier.

<sup>257</sup> Information recueillie sur le site [www.foncierural.ci](http://www.foncierural.ci) du ministère de l'agriculture.



Aux termes de cette procédure, le bien foncier devient soit la propriété du requérant, soit la propriété de l'Etat qui peut le mettre en location. Cette période transitoire a pour conséquence la transformation de la nature juridique du bien foncier rural coutumier. Ainsi, le bien foncier qui était au départ régi par le droit coutumier sera désormais régi par le droit moderne et conséquemment la nature de droit d'usage affecté au bien concerné sera transformée en droit de propriété à travers son immatriculation.

Il y a donc, in fine, la suppression des droits coutumiers au terme de la procédure d'immatriculation du bien foncier devant intervenir trois ans après la délivrance du certificat foncier.

Au regard des dispositions de la loi de 98, Les droits fonciers coutumiers disposaient d'un délai moratoire de 10 ans pour être entièrement supprimés. Ainsi donc depuis 2009, on devrait assister à la disparition des droits coutumiers non consolidés. La réalité est tout autre aujourd'hui. Et pourquoi ?

La première explication réside dans l'absence d'une campagne d'explication et de sensibilisation suffisante pour permettre aux paysans de s'approprier cette loi.

La deuxième explication est que toutes les structures chargées de la gestion du foncier rural notamment les comités de gestion foncière rurale et les comités villageois de gestion foncière rurale ne sont pas toutes installées par les sous-préfets investis de cette mission.

On peut toutefois se féliciter de l'avancée notable observée ces trois dernières années dans l'installation des comités susvisés, sous l'impulsion de la direction du foncier rural et du cadastre rural, dans le cadre du programme national de sécurisation du foncier rural financé par l'Etat de Côte d'Ivoire, l'Union européenne et la Banque mondiale.

A ce jour, selon les données de la DFCR, il y a 76 comités de gestion foncière rurale installés sur 390 prévus dans le programme et 2.164 comités villageois de gestion foncière rurale sur 11.000 prévus dans le programme.

## **B. L'instauration du droit moderne de propriété foncière**

La suppression des droits coutumiers sur le domaine foncier rural répond au fait que la nature du droit de la propriété foncière coutumière n'est pas conciliable avec le système économique capitaliste choisi par l'état ivoirien. La nature de cette propriété ayant une vocation de communautarisme n'est pas de nature à rassurer les investisseurs qui ne souhaitent investir que là où la propriété est privée et sécurisée. Et le régime de l'immatriculation apparaît comme celui qui offre le plus de garantie.

L'instauration du droit moderne de propriété est donc l'une des conséquences de l'uniformisation du régime foncier rural ivoirien. Cette consécration du droit moderne de la propriété foncière vise, à long terme, la privatisation de l'espace foncier rural qui privilégie avant tout la productivité de la terre<sup>258</sup>.

Il convient de retenir toutefois que la suppression des droits fonciers coutumiers par le législateur ivoirien ne doit pas cependant être interprétée comme une volonté du rejet total des institutions traditionnelles. La loi de 98 prévoit un cadre institutionnel<sup>259</sup> qui associe d'ailleurs les autorités traditionnelles à la gestion de l'espace foncier local.

Entre autres enjeux de l'uniformisation du régime de la propriété foncière rurale, c'est la soumission de la propriété foncière rurale à l'imposition fiscale.

### **SECTION 2 : La soumission de la propriété foncière rurale à l'imposition fiscale**

L'enjeu économique de l'uniformisation du régime foncier rural est de soumettre la propriété foncière rurale à l'imposition fiscale à l'instar de la propriété

---

<sup>258</sup> AKA (Aline), nouvelles approches du droit foncier et de l'organisation territoriale ivoirienne dans une perspective de sortie de crise, Thèse de doctorat, Paris 1, p.56

<sup>259</sup> La loi a prévu la création des comités de gestion foncière rurale présidés par des sous-préfets et des comités villageois de gestion foncière rurale



foncière urbaine. Ainsi, désormais tous les propriétaires terriens<sup>260</sup> du foncier rural seront passibles d'un impôt qualifié d'impôt foncier rural aux termes de l'article 24 de la loi sur le foncier rural de 1998.

Avant de voir en quoi peut consister l'impôt foncier rural (§1) ainsi que les conditions de son succès (§ 2), il convient de faire un bref aperçu de la notion d'impôt.

### **PARAGRAPHE PRELIMINAIRE : La notion d'impôt**

L'impôt convient-il de rappeler est une contribution exigée par l'Etat ou les collectivités locales pour subvenir aux dépenses publiques. Il permet à l'Etat de collecter des ressources pour construire des routes, financer le fonctionnement des écoles, des hôpitaux, de l'armée ainsi que de nombreux autres services publics que la population utilise quotidiennement. Il est le procédé de répartition des charges budgétaires entre les individus d'après leurs facultés contributives<sup>261</sup>.

Il est donc un instrument par lequel chaque citoyen en fonction de sa faculté contributive participe au développement d'un Etat ou d'une localité. L'histoire de l'impôt montre que la fiscalité dépend étroitement de la forme d'économie qui prévaut dans une société, mais également de l'organisation sociale et de la nature des services qui sont attendus de l'Etat<sup>262</sup>.

Ainsi, au Moyen Âge, les impôts étaient payés en heures de travail ou en nature (travaux de voirie, approvisionnements en grain ou autres produits agricoles). Aussi longtemps que les services offerts par la puissance publique consistaient en une garantie contre les agressions extérieures, et dans la construction d'infrastructures pour faciliter les communications, l'imposition en nature permet de satisfaire la plupart des besoins de l'Etat, qui pouvait se procurer de la main-d'œuvre en demandant à chaque

<sup>260</sup> La loi fait référence d'une part aux collectivités publiques propriétaires terriens et d'autre part aux particuliers propriétaires de terres rurales. S'agissant des collectivités publiques, démembrement de l'Etat, leur soumission à l'impôt foncier rural nous paraît inappropriée d'autant plus que l'Etat qu'elles représentent n'est pas lui-même soumis à l'impôt.

<sup>261</sup> L. TROTABAS, J-M COTTERET, Dt. Fiscal, 8è édition, Dalloz, p.9

<sup>262</sup> Microsoft ® Encarta ® 2006. © 1993-2005 Microsoft Corporation

seigneur de fournir un nombre de travailleurs ou de soldats correspondant à son rang ou à son état, et de prélever une partie des récoltes des propriétaires.

Aujourd'hui, bien que les impôts soient perçus sous forme monétaire, les principes fondamentaux demeurent : l'État détermine l'assiette de l'impôt (telle que le montant du revenu, la valeur de la propriété mobilière ou immobilière) à laquelle il applique un barème ou taux, et procède au recouvrement de l'impôt (égal à l'assiette multipliée par le barème applicable) auprès de celui qui paie l'impôt, le contribuable.

On distingue deux grandes catégories d'impôts que sont les impôts directs et les impôts indirects.

Les impôts directs sont constitués des impôts sur bénéfices, les impôts sur revenus et salaires (Impôt sur traitement et salaire, contribution employeur), les impôts fonciers et les impôts sur revenus des capitaux.

Les impôts indirects quant à eux sont constitués de la TVA, de la TPS, des taxes sur boissons et tabacs, des droits d'enregistrement et de timbre et des patentes et licences.

Les impôts directs sont payés et versés par le même agent économique tandis que les impôts indirects, sont payés par certains agents, mais versés par d'autres, qui les collectent avant de les transmettre au fisc.

Dans le monde entier, de nombreux pays lèvent des impôts sur les terres agricoles et autres propriétés rurales<sup>263</sup>. « Cet impôt n'est pas nouveau non plus. Il existe depuis au moins trois mille ans. Ses avantages et ses inconvénients sont bien connus et peut-être mieux compris que ceux des autres taxes<sup>264</sup> ».

De nombreux pays en développement tendent à se concentrer, du moins initialement, sur la taxation des propriétés urbaines, car il s'agit généralement de biens de plus grande valeur. Le législateur ivoirien, conscient que la prise en compte de la propriété rurale à des fins d'imposition dans un pays agricole en développement qu'est

<sup>263</sup> FAO, Etude sur les régimes fonciers 7, Décentralisation et impôt sur la propriété rurale, 2004, p.27

<sup>264</sup> ibidem



le sien constitue une orientation stratégique pour un élargissement maximal de l'assiette fiscale, a bien voulu soumettre le domaine foncier rural ivoirien à l'imposition fiscale. Une base d'imposition ainsi élargie offre l'une des rares sources de recettes fiscales stables dont peuvent disposer les collectivités locales rurales.

Les impôts fonciers qui portent essentiellement sur le foncier urbain constituent 0,28 % des recettes fiscales<sup>265</sup> en Côte d'Ivoire soit 2,7 milliards pour une recette fiscale totale de 979,7 milliards recueillie en fin septembre 2007<sup>266</sup>.

Ce taux relativement bas de recette portant sur le foncier montre bien que beaucoup de propriétés foncières ne sont pas encore assujettis à l'impôt foncier ou que le recouvrement ne s'opère pas comme escompté.

L'impôt foncier présente des avantages clairs, notamment les suivants:

- Il est techniquement et administrativement possible de l'introduire et de le maintenir pratiquement en toute circonstance.
- Sa gestion est peu onéreuse et il est possible d'atteindre un rapport coût - rendement de deux pour cent ou moins.
- Il est très difficile d'y échapper, et des taux de recouvrement de quatre vingt quinze pour cent (95 %) peuvent être aisément obtenus.
- Il est transparent.
- Il existe en général une bonne corrélation entre la valeur fiscale et la capacité contributive.
- S'il est bien conçu, l'impôt peut être en partie progressif.
- Les recettes fiscales sont prévisibles et abondantes.
- Il constitue pour les collectivités locales une source tout à fait appropriée de recettes fiscales de provenance locale.
- Il impose une responsabilité politique aux élus locaux. Si ces derniers décident d'augmenter l'impôt foncier, ils s'exposent à des critiques directes de la part des électeurs.

<sup>265</sup> Il s'agit des recettes fiscales de janvier à septembre 2007, soit sur une période de neuf mois.

<sup>266</sup> Source : Ministère de l'Economie et des Finances, Direction Générale du Budget et des Finances

Les exemples d'impôts fonciers produisant un rendement supérieur à douze pour cent (12%) des recettes fiscales totales sont rares et telle peut être la limite d'acceptation du public. Dans la plupart des pays, les taxes sur la propriété se situent bien en dessous de ce plafond théorique.

## **PARAGRAPHE 1 : Les différents types d'imposition envisageables**

On dénombre plusieurs types d'impositions fiscales possibles sur la propriété foncière rurale. Elles peuvent se résumer en trois catégories dont l'impôt foncier rural, la taxe sur la propriété rurale et les redevances foncières.

En Côte d'Ivoire, le régime de taxation foncière concerne le foncier urbain ; les immeubles ruraux étant non imposables<sup>267</sup>. Ce qui signifie qu'à ce jour, l'impôt foncier rural tel que stipulé à l'article 24 de la loi relative au domaine foncier rural n'existe pas encore. Aussi parlerons-nous de la taxation en vigueur qui se rapporte au foncier urbain avant de proposer des types d'impositions inhérentes au foncier rural.

### **A. Le système de taxation foncière en vigueur**

Le régime de taxation foncière en Côte d'Ivoire comprenait trois principaux impôts à savoir la contribution foncière des propriétés bâties, la contribution des propriétés non bâties et la taxe de voirie, d'hygiène et d'assainissement.

L'annexe fiscale à la loi de finances 2007 a introduit une réforme de la fiscalité foncière qui s'articule autour de trois points que sont le système de taxation foncière, l'impôt sur le revenu foncier et l'impôt sur le patrimoine foncier.

#### **1. Le système de taxation foncière**

Avec l'annexe fiscale de la loi de finances 2007, le taux d'imposition de la contribution foncière des propriétés bâties qui était fixé à 15% sur la valeur locative des constructions est ramené à :

<sup>267</sup> Confère article 160, alinéa 2 de l'annexe fiscale de la loi de finances de 2007



- 4% pour les immeubles vacants pour une durée comprise entre 6 et 12 mois ;
- 2% pour une durée supérieure à 12 mois ;
- 4% pour les habitations principales et résidences secondaires.

La contribution foncière des propriétés non bâties est due sur la valeur vénale des terrains nus au taux de 1,5%.

Quant à la taxe de voirie, d'hygiène et d'assainissement le taux est de 2% de la valeur locative des propriétés bâties exonérées de la contribution foncière des propriétés bâties.

En lieu et place de la contribution foncière, il a été proposé de créer deux impôts :

- Un impôt sur le revenu foncier ;
- Un impôt sur le patrimoine foncier.

Ces impôts sont applicables à la fois sur les propriétés bâties et les propriétés non bâties.

## **2. L'impôt sur le revenu foncier**

L'impôt sur le revenu foncier est perçu sur le revenu tiré de l'immeuble. Le taux est fixé à 11% de la valeur locative sur les propriétés bâties et non bâties productives de revenus.

## **3. L'impôt sur le patrimoine foncier**

L'impôt sur le patrimoine foncier est lié au droit de propriété. Le taux est de 4% de la valeur locative sur les propriétés bâties qu'elles soient ou non productives de revenus.

L'impôt foncier se subdivise désormais en trois principaux impôts :

- L'impôt sur le revenu foncier ;
- L'impôt sur le patrimoine foncier ;
- La taxe de voirie, d'hygiène et d'assainissement.

## **B. Les différents types d'imposition envisageables**

### **1. l'impôt foncier rural**

L'impôt foncier est une imposition annuelle sur les biens immobiliers. Il s'agit généralement, mais pas toujours, d'une imposition locale. Cet impôt est le plus souvent fondé sur le concept de valeur marchande. La base d'imposition peut être la terre seule, la terre et les bâtiments, ou bien diverses combinaisons de ces facteurs.

L'impôt foncier rural serait donc une imposition annuelle sur les biens immobiliers du domaine foncier rural.

L'article 24 de la loi fait certes allusion à l'impôt foncier mais il faut convenir que le terme impôt foncier peut être une notion générique qui inclut aussi bien la taxe sur la propriété rurale que la redevance foncière.

### **2. la taxe sur la propriété rurale**

L'impôt foncier rural peut prendre aussi l'appellation de taxe sur la propriété foncière rurale. En France où cette taxe existe, elle est appliquée aux propriétés commerciales, industrielles et résidentielles situées en milieu rural, ainsi qu'aux terres et aux bâtiments agricoles.

Il est possible que cette taxe soit instituée par le législateur ivoirien mais en tout état de cause il convient préalablement de l'étudier pour apprécier sa faisabilité et son rendement afin de ne pas se précipiter à instituer une imposition fiscale mal contrôlée et inadaptée aux réalités sociales. Quid des redevances foncières ?

### **3. Les redevances foncières**

D'une manière générale, la redevance est définie comme une somme due périodiquement à titre de rente ou de loyer. Mais de façon plus spéciale et cela dans le



sens d'une taxe, la redevance est une somme due en contrepartie d'une concession du domaine public, d'une utilisation d'un service public ou d'un avantage particulier.

Contrairement à l'impôt foncier rural et la taxe sur la propriété foncière rurale, les redevances foncières rurales existent déjà. Elles constituent des sommes d'argent perçues par l'administration en contrepartie du droit d'exploitation du domaine foncier de l'Etat. Elle est différente de l'impôt qui est une contribution perçue sans contrepartie en tenant compte des facultés contributives des redevables.

## **PARAGRAPHE 2 : Les conditions de succès de l'impôt foncier rural**

Le succès de l'impôt foncier rural, comme indiqué plus haut, dépend en partie d'une volonté politique affirmée et sans équivoque, du respect des principes d'imposition en vue de l'adhésion des contribuables et d'un recouvrement efficient.

### **A. La nécessité d'une volonté affirmée et sans équivoque**

Qu'il s'agisse d'introduire un nouveau système d'imposition sur les propriétés rurales, d'étendre à ces biens un régime fiscal urbain déjà en vigueur ou d'apporter des améliorations substantielles à un impôt rural préexistant, cela relève d'une décision politique.

La conception et la mise en œuvre d'un impôt foncier étant des opérations délicates sur le plan politique, il faut des études pour évaluer les changements que cela pourrait entraîner au sein de la population. Une évaluation d'impact ayant déterminé comment les différents groupes cibles seront affectés par les changements proposés au système fiscal, l'introduction de l'impôt foncier doit être le fruit d'une volonté politique affirmée et sans équivoque.

La population doit se convaincre que cet impôt est nécessaire voire indispensable au développement de l'Etat et des collectivités locales à travers la détermination des gouvernants.

En effet, Il n'existe pas d'obstacles techniques ou administratifs insurmontables à l'introduction d'une taxe sur la propriété, mais la viabilité administrative de l'impôt foncier dépend en grande partie d'une volonté politique suffisante et affirmée. « Tous les impôts exigent une détermination politique et l'acceptation du public. Mais en cas d'incertitudes politiques substantielles, envisager l'introduction d'un impôt foncier ne serait qu'une perte de temps et d'argent<sup>268</sup> ».

## **B. La nécessité du respect des principes d'imposition**

Les systèmes fiscaux varient selon les pays. Les politiques fiscales et budgétaires sont révélatrices du système de valeurs d'une société. Mais aujourd'hui, dans la plupart des démocraties, le débat sur la qualité du système fiscal porte sur quelques principes universels énoncés au XVIIIe siècle par l'économiste Adam Smith et qui sont énumérés ci-après.

### **1. Le principe de justice**

Tout impôt doit être équitable ; autrement dit, le niveau d'imposition des citoyens doit être proportionnel à leurs capacités contributives et au bénéfice qu'ils retirent des dépenses publiques<sup>269</sup>. Un impôt est dit équitable si ceux qui ont les moyens de payer sont évalués, soit proportionnellement à leur capacité contributive, soit proportionnellement à ce qu'ils reçoivent de l'État. Pendant longtemps, cependant, il n'en a pas été de même : ainsi l'impôt le plus rudimentaire, l'impôt par capitation, était le plus répandu dans la plupart des sociétés avant le XVIIIe siècle. Il consiste dans un prélèvement identique pour toute personne, d'un montant forfaitaire, ne

<sup>268 268</sup> FAO, Etude sur les régimes fonciers 7, op.cit.

<sup>269</sup> Microsoft ® Encarta ® 2006. © 1993-2005 Microsoft Corporation.



prenant en considération ni la situation personnelle ni la situation économique du contribuable.

À partir de la Révolution française, l'affirmation des principes égalitaires rendit possible l'universalisation de l'impôt et sa généralisation à l'ensemble de la population, première étape vers une plus grande égalité de l'impôt.

Une deuxième étape fut franchie avec l'affirmation du principe de la proportionnalité de l'impôt, selon lequel le montant à payer ne doit plus être forfaitaire mais proportionnel aux ressources des individus, c'est-à-dire représenter un pourcentage fixe de leurs revenus spécifiques.

Avec la Première Guerre mondiale s'imposa l'idée d'une solidarité entre les citoyens d'une même nation, généralisant l'idée que les plus aisés doivent verser une partie plus que proportionnelle de leurs revenus à l'État ; l'impôt est ainsi rendu progressif, l'universalité portant désormais sur le sacrifice demandé à chacun.

L'imposition qui tient compte à la fois des capacités contributives et des allocations reçues satisfait aux exigences dites de l'équité verticale (parce qu'un tel système d'imposition réclame des sommes différentes aux personnes dont les situations sont différentes). Tout aussi importante est l'équité horizontale, principe selon lequel les personnes qui ont la même capacité contributive et qui reçoivent le même niveau d'allocations devraient être imposées de la même manière.

## **2. Le principe de la clarté et de la certitude**

L'affectation d'un impôt devrait être claire et certaine. Ce principe a souvent été sous-estimé dans les systèmes fiscaux modernes (dans lesquels il est généralement admis que l'administration est ouverte et impartiale), produisant souvent chez les contribuables une certaine méfiance vis-à-vis du système. La Poll Tax, instituée comme mesure d'imposition locale par le gouvernement conservateur de Margaret Thatcher en Grande-Bretagne en 1990, a été mal accueillie (avec de graves

conséquences politiques), parce que son affectation et ses avantages étaient obscurs et incertains, et donc considérés comme injustes.

### **3. le principe de commodité et d'efficacité**

Le recouvrement de l'impôt doit être facile et commode. Le système de prélèvement direct (ou prélèvement à la source) à partir des bulletins de salaire, pratiqué dans certains pays, a permis d'améliorer ce recouvrement et de conférer une plus grande légitimité à l'impôt.

Un bon système fiscal doit être administré avec un souci d'efficacité et d'économie. Des impôts coûteux ou difficiles à administrer détournent les ressources vers des affectations non productives, et diminuent la confiance accordée à la fois à l'impôt et à l'État. Pis encore, des gaspillages peuvent aussi être engendrés par des barèmes d'impôts excessifs, créant des transferts vers des activités moins productives, mais soumises à des taux d'imposition moins élevés, des délocalisations vers des paradis fiscaux, ou encore une hausse significative du recours à l'économie souterraine. Lorsque l'on observe ce type de comportement, on peut en déduire que le principe de la neutralité fiscale, qui soutient qu'un impôt ne devrait pas inciter les gens à changer leur comportement économique, n'a pas été respecté.

Des débats publics sont nécessaires lorsqu'il s'agit d'introduire un nouvel impôt ou de modifier le régime fiscal. Toutefois, afin que des préjudices sans fondement n'enlissent pas le débat, il est important de préparer soigneusement le terrain à l'aide d'un document de travail bien étudié, établissant les avantages et les inconvénients des différentes solutions possibles dans les circonstances locales. Une campagne de communication positive établissant le lien entre l'impôt foncier proposé et les bénéfices escomptés, c'est-à-dire l'amélioration des services locaux, doit être réalisée.



## **CONCLUSION DU TITRE 2**

La souplesse et l'adaptabilité de la coutume face à l'évolution de la société justifie sans nul doute le compromis initié par le législateur ivoirien entre le droit moderne et les droits coutumiers. .

Ce dynamisme du droit coutumier a permis au législateur ivoirien d'initier une mutation intelligente et progressive du régime du droit coutumier vers celui du droit moderne en conservant toutefois les aspects positifs du régime du droit coutumier.

La conciliation entre droit coutumier et droit moderne vise à désacraliser la terre pour lui donner une dimension économique et permettre aux jeunes d'y accéder facilement. Il vise également à créer les conditions du morcellement des patrimoines fonciers communautaires en vue de permettre aux détenteurs coutumiers « indivisaires » d'accéder à la propriété privée.

Au titre des enjeux de la conciliation entre droit coutumier et droit moderne il y a d'une part, l'uniformisation du régime foncier rural permet à l'Etat d'avoir un instrument juridique nécessaire à la conduite d'une politique foncière et agricole cohérente et d'autre part un enjeu économique qui est celui de soumettre désormais la propriété foncière rurale à l'imposition fiscale à l'instar de la propriété foncière urbaine.

**CONCLUSION PREMIERE PARTIE**



Il est vrai que pour qui connaît la question foncière en Afrique et en Côte d'Ivoire, un regard historique et comparatif permet de dire que la loi, sur le foncier rural, ne manque pas d'originalité quant au sort réservé aux droits coutumiers<sup>270</sup>.

Mais l'innovation majeure ou l'aspect réaliste de la loi de 98 est la procédure ou la démarche initiée par le législateur pour aboutir, à moyen ou long terme<sup>271</sup>, à la consécration du droit moderne.

Pour permettre aux jeunes d'accéder aux terres du domaine coutumier, le nouveau régime foncier rural procède par la désacralisation de la terre en la retirant de l'autorité des génies et des dieux pour lui donner une valeur marchande.

Pour y parvenir, il procède d'abord par une reconnaissance et une consolidation des droits coutumiers, étant entendu que de nombreuses enquêtes menées sur le terrain, indique que le droit coutumier, quoique ne bénéficiant pas d'une protection légale, jouit cependant d'une légitimité consacrée par la pratique populaire et parfois confirmée par l'administration.

Ensuite, il initie une conciliation entre le droit coutumier et le droit moderne pour aboutir à une mutation progressive de la tenure foncière rurale coutumière en droit moderne de propriété afin de consacrer à terme l'individualisation de la propriété foncière rurale.

---

<sup>270</sup> KOBO Pierre .C., la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, in Regards sur le foncier op cit. p. 27

<sup>271</sup> Contrairement à la loi de 98, la difficulté des législations antérieures réside dans le fait qu'elles prévoyaient une suppression immédiate des droits fonciers coutumiers.

**DEUXIEME PARTIE :**

**UN REGIME DE PROPRIETE FONCIERE RURALE  
PORTEUR DE PROGRES**



Le progrès est l'évolution dans le sens d'une amélioration, d'une transformation progressive vers plus de connaissance et de bonheur. La notion de progrès est une idée moderne qui s'oppose à celle de stabilité.

Ainsi, un régime foncier rural porteur de progrès est un régime foncier qui permet une évolution dans le sens d'une amélioration vers plus de bonheur, vers une meilleure situation sociale des exploitants agricoles.

Un régime foncier rural porteur de progrès, est à notre sens, un régime qui réunit les conditions juridiques de la mobilisation du crédit sur la terre<sup>272</sup> (titre 1).

Mais pour que ce progrès soit évident, aux conditions déjà réunies par la nouvelle loi foncière à savoir donner de la valeur à la terre et sécuriser les investissements y afférents, il convient d'y adjoindre un régime de financement de la mise en valeur des terres rurales (titre 2).

---

<sup>272</sup> **Mohammed BAJEDDI**, développement agricole et régimes fonciers au Maroc, Webserver.iam.net.ma/bajeddi/stratégies\_participatives\_de\_developpement\_rural.hm 85k, 20 juin 2008

**TITRE 1 :**  
**LES CONDITIONS DE LA MOBILISATION DU**  
**CREDIT SUR LA TERRE**



Mobiliser du crédit sur la terre revient à affirmer et à promouvoir le rôle de production de la terre qui devient un instrument de richesse aussi bien pour l'Etat que pour les citoyens qui vivent au sein de l'Etat.

Ainsi, au titre des conditions de la mobilisation du crédit sur la terre, il convient de retenir le caractère favorable du nouveau régime à la promotion de la propriété privée (Chapitre 1). A cela, il faut ajouter la gestion décentralisée du patrimoine foncier rural qui permet de rapprocher les services de délivrance des titres fonciers de la population locale (Chapitre 2).

## **CHAPITRE I : UN REGIME FAVORISANT L'ACCES A LA PROPRIETE PRIVEE**

Face à la diversité et à l'hétérogénéité spatio-temporelle<sup>273</sup> des droits fonciers coutumiers, la plupart des Etats africains ont recouru à la généralisation de la propriété privée, non seulement parce qu'elle correspond à une conditionnalité majeure des programmes d'ajustement structurel des bailleurs de fonds<sup>274</sup> mais surtout parce qu'elle présente l'avantage de sa définition unitaire : s'appliquer partout, à tous et à tout moment <sup>275</sup>».

Le législateur ivoirien n'est pas resté en marge de cette politique développementaliste dont l'enjeu majeur est de crédibiliser les titres fonciers auprès des organismes de crédits et de sécuriser les différentes transactions foncières .

Dans cette optique, il est nécessaire que la terre, envisagée comme instrument de production, puisse être , d'une part à la disposition de tout le monde <sup>(276)</sup> (section 1) et d'autre part, faire l'objet de protection de la part du pouvoir public (section 2).

### **SECTION 1 : De l'accès tous à la propriété privée**

Etre propriétaire foncier en Côte d'ivoire, n'est pas nécessairement un droit pour les seuls membres du lignage ou de la communauté autochtone. La loi sur le foncier rural donne l'occasion à d'autres personnes autres que ceux du lignage ou de la communauté autochtone à en devenir propriétaire. .

Si elle offre la possibilité à tous les ivoiriens (notamment la jeunesse) désireux de retourner à la terre d'accéder à la propriété privée (§1), elle n'oublie pas non plus

---

<sup>273</sup> Philippe Jouve, le jeu croisé des dynamiques agraires et foncières en Afrique subsaharienne, colloque international « les frontières de la question foncière », Montpellier, 2006, p.1 inédit

<sup>274</sup> Etienne Le Roy, op.cit, p 46

<sup>275</sup> Etienne Le Roy, op.cit, p 46

<sup>276</sup> S. MELONE, *La parenté et la terre dans la stratégie du développement. Expérience camerounaise : étude critique*, Paris – Yaoundé, édition Klincksieck, Université fédérale du Cameroun, 1972, p 134



les étrangers à qui elle donne l'opportunité d'avoir accès à l'exploitation du domaine foncier rural dans des circonstances qu'il convient d'examiner (§2).

### **PARAGRAPHE 1 : De l'accès des nationaux à la propriété foncière rurale**

L'acquisition de la propriété privée du domaine foncier rural ivoirien peut résulter d'un mode originaire d'acquisition ou résulter d'un mode dérivé d'acquisition de la propriété. Mais quelles que soient les modalités d'acquisition de la propriété privée (S/P 2), elle reste soumise à deux conditions principales (S/P 1).

#### **S/PARAGRAPHE 1 : Les conditions d'acquisition de la propriété foncière rurale**

L'acquisition de la propriété foncière rurale en Côte d'Ivoire est soumise à deux conditions dont l'une, du reste classique a été instituée depuis l'époque coloniale, et l'autre novatrice, résulte de la loi de 98. Il s'agit respectivement de la condition d'immatriculation et de celle de la nationalité.

Si la première condition citée vise à sécuriser la procédure d'acquisition de la propriété, la seconde permet de sécuriser le patrimoine foncier national.

##### **A. La condition d'immatriculation du bien foncier**

L'alinéa 1 de l'article 4 de la loi de 98 indique que la preuve de la propriété foncière rurale est établie, soit par l'immatriculation au registre foncier, soit par le certificat foncier en ce qui concerne les terres du domaine coutumier.

Cet article introduit une innovation en ce qui concerne la preuve de l'existence de la propriété foncière rurale. Tout en affirmant que la preuve de la propriété, au niveau du domaine coutumier, peut être faite par le certificat foncier, le même article précise en son alinéa 2 que le titulaire du certificat foncier doit requérir

l'immatriculation dans un délai de trois ans à compter de la date d'acquisition du certificat foncier. Même si le certificat foncier confère le droit de propriété à son titulaire, il faut relever qu'il s'agit d'un titre de propriété temporaire et conditionnelle.

Il ressort de cet article que l'immatriculation est la condition incontournable d'acquisition de la propriété foncière rurale de façon définitive.

Elle se définit, de façon générale, comme une action par laquelle une personne ou une chose est inscrite sur un registre par un numéro d'identification. Ce numéro est complété par des mentions faisant état des caractéristiques de la personne ou de la chose immatriculée.<sup>277</sup>

Dans le cadre du domaine foncier, l'immatriculation peut se définir comme l'action consistant à « inscrire sur un registre, appelé livre foncier, le droit de propriété dont jouit une personne physique ou morale sur le fonds de terre qu'elle détient suivant la coutume »<sup>278</sup> ou la loi du pays. Elle est une procédure publique et contradictoire<sup>279</sup>.

On distingue deux types d'immatriculation au contenu et aux effets identiques.

### **1. Les différents types d'immatriculation**

On distingue deux types d'immatriculation qui sont l'immatriculation judiciaire et l'immatriculation administrative. L'immatriculation judiciaire est celle dont la procédure est menée auprès du tribunal tandis que l'immatriculation administrative est celle dont la demande est formulée auprès du conservateur de la propriété foncière.

Si dans certains pays comme le Madagascar, la procédure d'immatriculation est mixte c'est-à-dire à la fois judiciaire et administrative, le législateur ivoirien a opté pour l'immatriculation administrative.

La genèse de cette procédure qui n'est pas le fruit d'un hasard mérite d'être rappelée. L'immatriculation a été introduite en Côte d'Ivoire avec le décret du 20

<sup>277</sup>Lexique des termes juridiques, Dalloz, 13<sup>e</sup> édition 2001

<sup>278</sup>Jean Florentin V. FELIHO, l'immatriculation et la constatation des droits fonciers coutumiers, encyclopédie juridique, p. 134.

<sup>279</sup>La Tribune de l'impôt, op. cit. p.25



juillet 1900<sup>280</sup>. Ce décret a la particularité de refuser l'accès aux livres fonciers aux autochtones. Il indique en son article 2 que les immeubles détenus par les personnes ayant un statut coutumier sont régis par les coutumes et usages locaux et que seuls les immeubles appartenant aux européens, à leurs descendants et aux autochtones naturalisés sont concernés par l'immatriculation.

Au Sénégal, en revanche, un décret signé à la même date donne le choix aux autochtones qui le désirent de faire immatriculer leurs immeubles. Mais il semblerait que dans la pratique, il était difficile aux autochtones de faire immatriculer leurs immeubles au point que les deux décrets précités aboutissaient au même résultat.

Le décret du 20 juillet 1900 instituait une immatriculation judiciaire. Le titre foncier obtenu était définitif et inattaquable. Les personnes dont les droits étaient lésés par l'immatriculation pouvaient engager une action en dommages et intérêts en cas de dol. L'inscription postérieure des droits réels se faisait par voie administrative.

Ce décret fut remplacé par celui du 24 juillet 1906 qui se distingue du précédent à deux principaux niveaux. D'une part, il consolide les droits coutumiers appelés abusivement droits d'usages en reconnaissant désormais aux bénéficiaires desdits droits un « droit de disposition reconnu aux propriétaires par la loi française ».<sup>281</sup> D'autre part, il consacre une nouvelle procédure d'immatriculation qui est la procédure administrative. Ce décret sera remplacé par celui du 26 juillet 1932.

Aux termes des dispositions de la nouvelle loi sur le foncier rural, l'immatriculation d'une terre du domaine foncier rural est une procédure administrative qui commence par une requête adressée au Préfet de la localité où se trouve le bien foncier et qui comporte quatre étapes :

- **La demande d'immatriculation**

Sont concernés par la demande d'immatriculation l'Etat, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes qui peuvent requérir l'immatriculation en leur nom.

<sup>280</sup> Albert Ley, le régime foncier et domanial de la côte d'Ivoire, op citp.308-309

<sup>281</sup> Article 58 du décret du 24 juillet 1906

Les personnes morales autres que l'Etat et les personnes physiques non ivoiriennes peuvent requérir l'immatriculation au nom de l'Etat, et solliciter par la suite un contrat de location.

Le Directeur Départemental de l'Agriculture met à la disposition du demandeur un modèle de requête d'immatriculation du bien foncier.

La requête remplie entièrement est adressée au préfet dudit département. Le requérant joint à la requête une copie de sa pièce d'identité et la copie conforme du Certificat Foncier (CF) timbré qu'il détient. Le demandeur reçoit un récépissé de dépôt à la Direction départementale de l'agriculture.

Une fois la requête d'immatriculation établie, suit l'étape de la transmission et du contrôle de la demande à la Direction du foncier rural et du cadastre rural (DFRCR).

- **La transmission et le contrôle de la demande à la DFRCR**

La requête d'immatriculation est transmise par le préfet au DFRCR, dans un délai de quinze jours. Celui-ci effectue le contrôle de la requête et des pièces jointes. Il vérifie que le dossier comprend la requête d'immatriculation, la copie conforme du CF timbré, le calque du plan, les six tirages diazoïde et les annexes.

- **La transmission du dossier d'immatriculation à la Conservation Foncière**

Après contrôle, le DFRCR transmet le dossier d'immatriculation au Conservateur de la propriété foncière dans un délai de quinze jours.

- **L'immatriculation du bien foncier objet du CF**

Elle est faite par le Conservateur de la propriété foncière. Le bien est immatriculé au livre foncier, c'est-à-dire est inscrit sur le livre foncier au nom du requérant. Le conservateur crée un Titre Foncier.



Le conservateur de la propriété foncière a un délai de trois mois qui court dès la réception de la requête pour immatriculer le bien foncier.

- **Le transfert de propriété**

Après immatriculation du bien foncier, le transfert de propriété se fait devant notaire.

## **2. Le contenu du registre de l'immatriculation**

A quel but répond le besoin d'immatriculation ? A cette question, il convient d'indiquer tout d'abord que l'immatriculation répond au souci d'identifier et d'attribuer des titres aux détenteurs des fonds de terre afin de certifier leur droit de propriété.

Elle vise ensuite « à assurer la publicité du droit de propriété de l'immeuble immatriculé ainsi que des droits réels y afférents »<sup>282</sup>. Elle vise également à garantir la conservation des droits précités. Cet objectif officiel assigné à l'immatriculation ne rencontre pas l'assentiment de certains auteurs dont Guy Adjété Kouassigan. Selon lui, « l'objectif essentiel de l'immatriculation était de subsister la conception romaine et individualiste de la propriété à tous les autres rapports entre l'homme et la terre »<sup>283</sup>.

En effet, s'inspirant de la doctrine coloniale anglaise<sup>284</sup>, les colons français se sont servis de l'immatriculation comme paravent pour s'accaparer des terres dans les colonies.

Il n'en demeure pas moins cependant qu'elle est un instrument indispensable pour l'identification des détenteurs de titre de propriété ainsi que les différents droits réels exercés sur lesdites propriétés.

---

<sup>282</sup> La Tribune de l'impôt, op. cit.

<sup>283</sup> Guy Adjété Kouassigan, le village piégé op cit. p.294

<sup>284</sup> La doctrine coloniale anglaise repose sur la conception de la propriété élaborée par John Locke qui considère que la propriété est le fruit du travail.

Dans cette optique, le livre foncier recueille un certain nombre de mentions dont les premières sont relatives à la désignation et à la description de l'immeuble. Ces mentions sont contenues dans la première section de chaque feuille du livre foncier. On y indique la nature de l'immeuble de même que sa consistance, sa contenance, sa situation. Les informations contenues dans cette section permettent de savoir si le domaine foncier immatriculé est rural ou urbain, s'il est en friche ou cultivé, s'il est d'une forme régulière ou irrégulière.

La deuxième section traite des modifications qui interviennent dans la consistance de l'immeuble. Ces modifications peuvent être soit des augmentations par suite d'acquisitions d'immeubles ou de parcelles contiguës, soit sur les diminutions résultant des aliénations partielles de l'immeuble.

La troisième section mentionne les modifications survenues dans l'exercice du droit de propriété. C'est essentiellement des droits réels constitués par le démembrement du droit de propriété, tels que les baux à ferme ou à loyer, les charges et servitudes. Il en est de même des causes d'indisponibilité et de toutes autres restrictions de toute nature au droit de propriété telles que les interdictions de vendre ou de louer avant la mise en valeur imposées par les conventions passées sur l'immeuble.

Les mutations résultant des aliénations totales sont inscrites dans la quatrième section, tandis que les privilèges et hypothèques sont consignés dans la cinquième section.

Le titre foncier ainsi constitué porte un numéro par lequel l'immeuble est désigné et confère ainsi un droit de propriété à son titulaire. Nul ne saurait donc détenir, à titre de propriété, une parcelle du domaine foncier rural s'il n'a préalablement obtenu un titre foncier résultant d'une procédure d'immatriculation.



L'immatriculation est une condition non facultative, donc obligatoire, à la charge de toute personne physique ou morale<sup>285</sup> désireuse d'être propriétaire d'une portion de terre en Côte d'Ivoire.

Contrairement aux dispositions antérieures, la nouvelle législation foncière préconise l'immatriculation directe du bien foncier au nom du requérant. L'exigence d'immatriculer préalablement le domaine foncier rural au nom de l'Etat a été implicitement supprimée.

Cette disposition ne s'applique pas aux personnes physiques ou morales concessionnaires d'une terre non encore immatriculées pour qui l'immatriculation doit se faire préalablement au nom de l'Etat.

L'importance de l'immatriculation liée aux garanties qu'elle donne à la propriété foncière mérite qu'elle soit divulguée et, qu'au besoin, les tiers soient autorisés à le requérir au nom de leur débiteur.

### **3. De la nécessité de la vulgarisation de la procédure d'immatriculation**

La procédure visant l'obtention du titre foncier est une procédure relativement longue qui mérite d'être simplifiée. Si l'objectif de l'Etat est de permettre aux terres du domaine coutumier d'être régies par le droit moderne, il faudra alors instituer une procédure qui puisse permettre d'atteindre cet objectif.

Selon le directeur du foncier rural et du cadastre rural, le délai approximatif pour la délivrance d'un certificat foncier est de six (06) mois tandis que le délai pour la délivrance du titre foncier est de trois (03) mois<sup>286</sup>. Il faudra donc envisager une durée moyenne d'un an pour l'immatriculation d'une terre du domaine foncier rural.

---

<sup>285</sup>il s'agit exclusivement de l'Etat ivoirien et des collectivités publiques ivoiriennes.

<sup>286</sup> ZALO Léon Désiré, les défis bureautiques de la formalisation de la propriété foncière, op. cit. p.107

Comme indiqué plus haut<sup>287</sup>, la population paysanne ivoirienne est en majorité analphabète, ce qui constitue un handicap à la connaissance des textes et procédure du régime foncier moderne. Au regard de ce handicap, il est souhaitable que la procédure visant l'obtention de la propriété soit une procédure moins longue et moins complexe pour permettre à tous les détenteurs coutumiers de faire immatriculer leur terrain.

Le domaine foncier rural étant un domaine assez sensible, il importe de sécuriser la procédure d'acquisition de ce bien afin d'éviter de nombreux conflits préjudiciables à la paix sociale. En prenant en compte ces deux réalités, il est difficile de privilégier l'un au détriment de l'autre.

L'alternative consisterait à vulgariser de façon constante la procédure d'immatriculation afin de permettre aux citoyens ivoiriens de s'imprégner de cette procédure. Cela est d'autant plus important que beaucoup de paysans ne savent même pas ce que c'est qu'un titre foncier.

Pour une question d'efficacité, on pourrait entrevoir la déconcentration ou la décentralisation<sup>288</sup> des structures de délivrance du titre foncier.

#### **4. Du coût de l'immatriculation**

L'une des difficultés d'accès au titre foncier est le coût élevé de la procédure d'immatriculation qui décourage quelques personnes qui désirent s'y aventurer.

A ce jour, les informations recueillies auprès de la direction du foncier rural et auprès du président de l'ordre des géomètres experts indiquent que le coût de l'immatriculation proposé par le ministère de l'agriculture est le suivant :

- le coût des enquêtes est de 100.000 Frs ;
- le coût des opérations techniques dont le bornage est fixé à 10.000 F l'hectare

---

<sup>287</sup> Voir page 85

<sup>288</sup> Voir la section consacrée à la décentralisation des structures de gestion foncière rurale



- et les frais de timbrage coûtent 4.000 F pour le certificat foncier individuel et 10.000 Frs pour le certificat foncier collectif.

Sur la base des coûts indiqués ci-dessus, on pourrait raisonnablement dire que les frais d'immatriculation d'une terre du domaine foncier rural ne sont pas aussi exorbitants que le ferait croire l'opinion publique.

Selon le président de l'ordre des géomètres experts, ces prix pourraient être appliqués sans aucun problème s'il y avait des points géodésiques partout sur l'ensemble du territoire ivoirien, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Cette situation fait que les difficultés de délimitation d'un terrain varient d'un terrain à un terrain et impactent inévitablement sur le coût de la délimitation. D'où la nécessité pour l'Etat ivoirien de mettre en place un fonds sous la forme de crédit d'accès à la propriété foncière rurale<sup>289</sup>.

## **B. La condition de nationalité**

La condition de nationalité est l'innovation apportée par la loi de 98 pour l'acquisition en propriété d'une terre du domaine foncier rural en Côte d'Ivoire<sup>290</sup>. Contrairement à l'immatriculation, la nationalité n'est pas un moyen technique de sécurisation de la propriété foncière mais plutôt un moyen stratégique de sécurisation du patrimoine national que constitue le domaine foncier rural.

Quelles sont les raisons de cette option du législateur et quelles peuvent en être les conséquences ?

### **1. Les raisons de l'option du législateur**

Quelles sont les raisons qui ont motivé le législateur ivoirien à imposer la nationalité comme condition d'acquisition du domaine foncier rural ?

<sup>289</sup> Voir la section consacrée au crédit d'accès à la propriété foncière rurale p. ....

<sup>290</sup> Confère article 1 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 98 portant domaine foncier rural

Le choix du législateur ivoirien s'explique certainement par le fait que la nationalité est le lien juridique qui rattache une personne à un territoire donné appelé Etat. Or, il ressort que le territoire est un élément constitutif de l'Etat et de ce fait un élément devant faire l'objet d'une protection rigoureuse de la part de tous ceux qui y sont juridiquement rattachés. Il est donc plausible que, guidé par cette logique, le législateur ivoirien a estimé injuste qu'une partie du territoire ivoirien, objet de sa souveraineté devienne propriété privée des personnes qui, juridiquement, sont rattachées à un autre territoire.

Une deuxième raison peut être liée à la nature même du bien foncier rural. En effet, le domaine foncier, immeuble par nature, se distingue des autres biens immobiliers de par son importance. Contrairement aux autres biens immobiliers qui ont une existence précaire ou éphémère (plantations, maisons...) la terre a une existence quasi éternelle.

Une troisième raison qui a guidé le législateur et cqui nous paraît être la plus probable est le souci de justice sociale. Aux termes de l'article 1 alinéa 1 de la loi portant domaine foncier rural, le domaine foncier rural constitue un patrimoine national qui est avant tout la propriété de toute la communauté nationale<sup>291</sup>.

Il ressort également des déclarations émanant des communautés villageoises lors de la mission parlementaire organisée au mois de juillet 1998 à travers le pays, que la terre est « le patrimoine de la communauté nationale »<sup>292</sup>.

La même mission rapporte encore, comme des conséquences nécessaires de ce qui précède, d'une part, qu'une constante s'est dégagée, à savoir que la terre ne peut être propriété définitive du non ivoirien et d'autre part que la « la primauté des populations autochtones dans l'acquisition de la propriété a été affirmée »<sup>293</sup>.

Cette option du législateur ivoirien contraste avec la politique foncière rurale qui prévalait jusqu'alors en Côte d'Ivoire. Cette politique favorisait et même incitait

<sup>291</sup> Théodore DAGROU, op. cit. p. 20

<sup>292</sup> ibidem

<sup>293</sup> Théodore DAGROU, Comprendre le foncier rural de la C.I, Collection Savoir Plus, 2003-2004 p.20



les étrangers à s'approprier les terres ivoiriennes avec le fameux slogan « la terre appartient à celui qui la met en valeur ».

La nouvelle politique foncière rurale dont la loi sur le foncier rural de 1998 est le fondement textuel, met fin à ce slogan.

La condition de nationalité précitée concerne aussi bien les ivoiriens d'origine et que les ivoiriens d'adoption. S'agissant des ivoiriens d'adoption, on observe qu'aucun délai « probatoire » ne leur est exigé pour l'acquisition de la propriété foncière rurale<sup>294</sup>.

## **2. Les effets de cette option**

L'alinéa 2 de l'article 1 de la loi sur le foncier rural de 1998 introduit une innovation dans la législation foncière rurale ivoirienne. En effet, il soumet désormais l'acquisition de la propriété foncière rurale à la condition de nationalité. Outre les non ivoiriens, se trouvent aussi exclues de l'accès à la propriété, les personnes morales de droit privé, c'est-à-dire les associations et les entreprises.

Considérées comme les meilleurs investisseurs, les entreprises privées ont été exclues de l'accès à la propriété foncière rurale du fait qu'il y a possibilité pour des multinationales au travers des sociétés écran de s'accaparer toutes les terres du domaine foncier rural.

A tort ou à raison, la nouvelle politique foncière rurale a été indexée comme l'une des causes de la crise sociopolitique que connaît la Côte d'Ivoire<sup>295</sup>, allusion faite aux premières revendications de la rébellion ivoirienne ; d'où l'intérêt de se demander s'il y a un rapport entre réforme agraire ou politique agricole et crise politique.

On observe, en effet, que la plupart du temps, les changements de politique agricole se traduisent par des crises qui affectent plus ou moins profondément le

---

<sup>294</sup> *ibidem*

<sup>295</sup> Théodore DAGROU, *op. cit.* p. 17

système politique ; et réciproquement un changement de système politique entraîne souvent un changement de politique agricole. Tous les grands «tournants» de politique agricole se sont en effet opérés dans une «crise» économique ou / et politique.

Aux Etats-Unis, la dissolution de la propriété rentière (latifundiaire) de plantation établie sur l'esclavage a nécessité une guerre civile ; la politique agricole moderne keynésienne naît, aux Etats-Unis, dans la grave crise des années trente.

En Angleterre la ruine de la grande propriété rentière est l'objet d'un long combat politique qui a duré plus de la première moitié du XIXème siècle et a abouti en 1880 à la ruine de toute l'agriculture.

En France, la lutte contre la grande propriété se fera dans deux crises politiques : celle de l'établissement de la IIIème République et de la séparation de l'Eglise et de l'Etat, celle de la politique d'industrialisation de l'ensemble du territoire sous la IVème République.

La politique de concentration de la production et de gestion accélérée et administrée de l'exode agricole s'opère dans le changement de régime constitutionnel de la Vème République et dans l'hégémonie d'une nouvelle couche d'agriculteurs (les «jeunes agriculteurs» en croissance) court-circuitant la représentation parlementaire dans un «dialogue» direct avec le gouvernement (cogestion).

#### **a. Le risque de l'émergence de la simulation**

L'une des conséquences possibles de cette option du législateur ivoirien est le risque de l'émergence de la simulation dans les différentes transactions foncières. La simulation ou la propriété apparente est la situation dans laquelle le public considère une personne comme ayant la propriété d'un bien qui, en réalité appartient à une autre personne.

En la matière l'histoire des Etats Unis nous fournit des exemples de spéculations sur la propriété foncière où les spéculateurs ont eu recours à des prête-noms. En effet, le gouvernement américain avait décidé de peupler les terres en



favorisant leur exploitation. Les émigrants recevaient des terres à très bas prix. Les spéculateurs américains intervinrent en raflant les terres disponibles sans hésiter à se faire passer pour de faux émigrants ou en utilisant des prête-noms. Les terres, revendues plus tard à ceux qui voulaient réellement les exploiter et qui n'en trouvaient plus, fournirent de substantiels revenus aux spéculateurs<sup>296</sup>.

Il est donc à craindre que la terre ne fasse l'objet de spéculation par de riches commerçants ou fonctionnaires au détriment des pauvres paysans en majorité analphabètes.

Les personnes morales non admises à la propriété foncière rurale peuvent également recourir à des prête-noms pour acquérir des biens fonciers. Mais vu que le coût de la location des terres du domaine foncier rural de l'Etat est relativement bas<sup>297</sup>, la probabilité d'une telle action est très faible.

#### **b. Le désintéressement des investisseurs privés**

Le risque d'un désintéressement des investisseurs privés est aussi à craindre dans la mesure où ceux-ci souhaitent généralement acquérir la propriété des biens qu'ils exploitent. L'existence du bail emphytéotique dont la durée peut aller jusqu'à 99 ans est une solution palliative qui peut combler plus ou moins le vœu des investisseurs privés.

### **S/PARAGRAPHE 2 : Les modalités d'acquisition de la propriété foncière**

L'acquisition de la propriété foncière rurale se fait soit de façon originaire (A) soit par transfert ou transmission (B).

---

<sup>296</sup> Encyclopédie des connaissances actuelles, économie, Editions Philippe AUZOU, 1996, p.54

<sup>297</sup> Les redevances foncières perçues par l'Etat sur les terres mises en location sont d'une valeur de .....l'hectare.

## **A. Acquisition originaire de la propriété**

Il faut distinguer selon qu'il s'agit d'une terre du domaine coutumier ou d'une terre du domaine non coutumier.

### **1. En ce qui concerne les terres du domaine coutumier**

Dans un souci de sécurité, le législateur a institué la procédure d'acquisition du domaine foncier rural coutumier en deux principales étapes. La première étape, qui est la plus longue, conduit à la délivrance d'un certificat foncier. La deuxième quant à elle aboutit à la délivrance du titre foncier. La délivrance du titre définitif de propriété est soumise à l'obtention préalable d'un certificat foncier, ce qui fait que « dans l'imagerie populaire, obtenir un titre foncier, s'assimile au parcours du combattant, tant les délais paraissent longs et les procédures complexes<sup>298</sup> ».

#### **a. La délivrance préalable d'un certificat foncier**

La délivrance d'un certificat foncier aux détenteurs des droits fonciers coutumiers est la première étape dans la procédure d'acquisition de la propriété foncière rurale. Elle est marquée par l'octroi d'un papier administratif constatant les droits coutumiers d'un individu sur une portion de terre. Ce document administratif est délivré par le préfet de la localité où se trouve le bien foncier rural.

La délivrance du certificat ne s'obtient qu'à la suite d'une enquête officielle de constat de droit sur une terre du domaine foncier rural coutumier.

Cette enquête se résume en trois étapes dont la demande d'enquête, le déroulement de l'enquête et la validation de l'enquête.

A l'enquête officielle de constat de droit sur le domaine foncier rural suit l'étape de l'établissement, de la publication et de la gestion du certificat foncier prévue par le

---

<sup>298</sup> La Tribune de l'impôt, Fiscalité et sécurisation de la propriété foncière, op cit . p. 16



décret n°99-594 du 13 octobre 99 fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi n°98-750 du 23 décembre 98 relative au domaine foncier rural.

### **a.1. L'enquête officielle de constat de droit sur le domaine foncier rural coutumier**

L'enquête officielle de constat de droit sur le domaine foncier rural coutumier se déroule en trois étapes dont la demande d'enquête, le déroulement de l'enquête et la validation de l'enquête.

#### **a.1.1. La demande d'enquête**

La demande d'enquête en vue de l'établissement d'un certificat foncier est adressée au Sous-préfet compétent<sup>299</sup> en sa qualité de Président du comité de gestion foncière rurale<sup>300</sup>.

Cette demande est rédigée selon le formulaire défini par l'arrêté n°147 MINAGRA du 09 décembre 1999 portant modèle officiel du formulaire de demande d'enquête en vue de l'établissement d'un certificat foncier et précisant la compétence des sous-préfets. Cet arrêté du ministre de l'agriculture et des ressources animales comporte les éléments suivants :

- **Des informations sur l'identité du demandeur ainsi que ceux de ses ascendants.**

La date et le lieu de naissance ainsi que la profession et la nationalité du requérant doivent être mentionnés dans la demande. Le numéro de la pièce d'identité est également demandé. S'agissant de la pièce d'identité, elle peut être soit une carte

---

<sup>299</sup> Il s'agit du sous-préfet de la localité où se trouve le bien foncier

<sup>300</sup> Il faut préciser qu'à ce jour, soit dix ans après la promulgation de la loi, 76 comités de gestion foncière rurale sont installés.

nationale d'identité pour les nationaux ou une carte de résident<sup>301</sup> pour les non nationaux.

Cette possibilité offerte aux non nationaux de faire une demande d'enquête en vue de l'établissement d'un certificat foncier suscite quelques interrogations d'autant plus qu'une telle demande vise pour le requérant à obtenir le certificat en vue de confirmer son droit sur une terre du domaine foncier coutumier. D'où la question de savoir comment un non national peut-il être détenteur d'un droit foncier coutumier en Côte d'Ivoire.

Mais au regard de la définition donnée du domaine foncier coutumier par l'article 3 de la loi, on observe qu'il se compose des droits coutumiers cédés à des tiers. En se référant à cette disposition de la loi, il est possible qu'un non national soit titulaire, par voie de cession, d'un droit sur le domaine foncier coutumier. Mais la question est de savoir si le non national, détenteur d'un droit coutumier cédé, peut se faire délivrer un certificat foncier.

A priori, la réponse affirmative apparaît évidente dans la mesure où le certificat foncier a pour objectif, entre autres, la confirmation officielle de l'existence d'un droit coutumier sur une parcelle de terre, que ce droit soit détenu par un ivoirien ou par un non national.

Mais au regard de la nature du certificat foncier qui est un titre de propriété comme indiqué expressément dans l'article 4 de la loi de 98 qui stipule que « la propriété d'une terre du domaine foncier rural est établie (...) en ce qui concerne les terres du domaine coutumier par le certificat foncier », nous sommes en droit de dire que la réponse affirmative n'est pas évidente.

En cela, nous partageons la position de Théodore DAGROU pour qui le certificat foncier étant un titre de propriété, il ne saurait échoir aux personnes physiques et morales non indiquées à l'article 1 de la loi<sup>302</sup>.

<sup>301</sup> Il faut préciser que les cartes de séjour jusque-là exigées aux ressortissants de la CEDEAO ont été supprimées par le Président de la République à travers le décret n°.....

<sup>302</sup> Théodore DAGROU, Comprendre le Code Foncier rural de la Côte d'Ivoire, 2<sup>e</sup> édition revue et augmentée, p. 142 - 143



Dans la pratique, la direction du foncier rural et du cadastre rural<sup>303</sup> délivre les certificats fonciers ruraux aussi bien aux nationaux qu'aux étrangers qui justifient être détenteurs d'un droit coutumier cédé sans doute en se fondant sur le fait que le certificat foncier est un titre de propriété temporaire contrairement au titre foncier résultant de l'immatriculation.

La dernière information concerne la résidence habituelle du demandeur. L'arrêté fait allusion à la notion de résidence et non à celle de domicile.

Si la notion de domicile est une question de droit, celle de résidence ne l'est pas. La résidence est le lieu où une personne vit de façon habituelle tandis que le domicile est le lieu de rattachement géographique d'une personne au regard de la loi<sup>304</sup>. S'il est possible d'avoir plusieurs résidences, même habituelle, il n'est pas possible d'avoir plusieurs domiciles. Le caractère unique du domicile, élément de rattachement géographique de la personne à un lieu déterminé, a pour effet principal la détermination de la compétence territoriale des juridictions<sup>305</sup>. Aussi convient-il de faire référence à la notion de domicile plutôt qu'à celle de résidence habituelle.

Enfin, si le requérant est un mandataire, il doit mentionner le nom du mandant.

#### • La désignation du bien foncier coutumier

Les éléments de ce chapitre peuvent être scindés en deux groupes. Le premier est relatif à la localisation du bien foncier. Doivent être indiqués, le département, la sous-préfecture et le village où est situé le bien foncier ainsi que d'autres indications complémentaires permettant une meilleure traduction du bien foncier.

<sup>303</sup> selon l'article 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 98, l'établissement du certificat foncier relève de la compétence du ministère de l'agriculture ; le Préfet étant uniquement chargé de sa signature.

<sup>304</sup> Article 102 du code civil

<sup>305</sup> ASSI-ESSO Anne Marie Hortense, Précis de droit civil ivoirien, les personnes – la famille, Editions LDI, 1<sup>ère</sup> édition, p.94

Le second groupe fait référence à la superficie approximative du bien foncier. Il est demandé à cet effet au demandeur de préciser les limites du sud, du Nord, de l'Est et de l'Ouest.

Le choix par le demandeur d'un opérateur technique sur une liste d'agrément arrêtée par le ministre de l'agriculture et des ressources animales et le ministre de l'économie et des finances doit être fait. Trois informations doivent être fournies sur l'opérateur technique. Il s'agit du nom ou raison sociale, de la pièce d'identité et du numéro et de la date d'agrément.

L'étape de la demande d'enquête précède celle du déroulement de l'enquête.

#### **a.1.2. le déroulement de l'enquête.**

Le déroulement de l'enquête visant à constater l'existence d'un droit sur une terre du domaine coutumier obéit à plusieurs étapes.

La première étape consiste pour le Sous-préfet à désigner un commissaire enquêteur dès réception de la demande. Le choix du commissaire - enquêteur est fait par le Sous-préfet sur proposition du directeur départemental de l'agriculture et des ressources animales.

Après le choix du commissaire - enquêteur, le Sous-préfet, en sa qualité de Président du comité de gestion foncière rurale déclare l'ouverture de l'enquête par affichage à la sous-préfecture, dans les services extérieurs du ministère de l'agriculture, au village concerné, en tout lieu utile aux besoins de l'enquête et par communiqué radio diffusé.

Pour effectuer sa mission, le commissaire enquêteur constitue une équipe d'enquête qui comprend un représentant du conseil de village, un représentant du comité villageois de gestion foncière et le gestionnaire du bien foncier concerné. Aux personnes précitées, la loi recommande qu'il soit aussi ajouté les voisins limitrophes, le demandeur et toute autre personne requise pour les nécessités de l'enquête.



L'enquête doit aboutir à la constitution d'un dossier de délimitation et à l'établissement d'un procès-verbal de recensement de droits coutumiers.

Ces documents devant faire partie du dossier de délimitation sont les suivants : <sup>306</sup>

1. Un plan du bien foncier faisant apparaître les parcelles limitrophes. Ce plan doit être établi par l'opérateur technique agréé conformément aux normes topographiques suivantes : <sup>307</sup>

- Echelle du 1/10.000<sup>e</sup> ou échelle plus grande si nécessaire ;
- Rattachement au réseau géodésique ivoirien ;
- Rattachement au nord vrai ;
- Précision de l'ordre du mètre ;
- Indication d'au moins deux appuis géo -référencés ;

Les points référencés géographiquement non visibles sur le plan sont décrits de façon précise. L'origine de la référence géographique de ces points d'appui et la méthode de rattachement à ces points sont mentionnées. Il est indiqué qu'en cas de parcelles d'une superficie inférieure à un hectare, les plans sont réalisés à l'échelle du 1/5.000<sup>e</sup> ou du 1/2000<sup>e</sup>.

Les détails concernant les limites de la parcelle levée et les limites des parcelles voisines ainsi que les dimensions des bornes sont donnés par l'article 4 de l'arrêté n°85 du 15 juin 2000 fixant les modalités de réalisation et de présentation des plans des biens fonciers du domaine foncier rural coutumier.

Les articles 6 et 7 de l'arrêté précité indiquent les méthodes de levée topographique tandis que les articles 8,9 et 10 font allusion aux modalités de présentation des plans.

---

<sup>306</sup> Voir article 6 du décret n° 99-594 du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application de la loi de 98 sur le foncier rural rural

<sup>307</sup> Des précisions techniques sont données par l'arrêté n°85 du 15 juin 2000 fixant les modalités de réalisation et de présentation des plans de biens fonciers du domaine foncier rural coutumier.

Parmi les méthodes topographiques usitées, la loi <sup>308</sup> semble accorder une préférence à la méthode topographique classique dite goniométrique et la méthode de l'utilisation des supports photomacrographiques géo référencés.

Ces deux méthodes ont été expressément mentionnées par la loi à titre indicatif. Elle donne la possibilité de recourir à toute autre méthode à la condition de respecter les normes ci-dessus. L'essentiel est de réaliser un plan qui soit conforme à la réalité car dans l'hypothèse contraire, la reprise du plan sera effectuée mais cette fois-ci aux frais de l'opérateur technique agréé suivant un formulaire défini par l'opérateur technique et par les parties présentes.

L'établissement de ce constat nécessite une matérialisation suffisante aux fins de reconnaissance visuelle par les parties présentes.

Concernant le procès-verbal de recensement des droits coutumiers, la loi indique qu'il doit être annexé des documents suivants :

- une fiche démographique visant à recenser les personnes concernées par l'enquête ;
- un dossier foncier comprenant un questionnaire et la déclaration du demandeur signé par celui-ci et approuvé par les parties concernées.
- En cas de droits coutumiers collectifs, la liste exhaustive des détenteurs de ces droits.
- Eventuellement un dossier des litiges fonciers identifiés comprenant les déclarations des parties en conflit signé par celles-ci.
- Le cas échant, un état des droits de propriété ou des droits de concession ou d'occupation accordés par l'administration.

Les documents indiqués ci-dessus sont définis par arrêté du ministre de l'agriculture et des ressources animales. Le déroulement de l'enquête indiqué ci-dessus permet d'aboutir à la validation de l'enquête.

---

<sup>308</sup> Confère Art.6 du décret n°99-594 du 13 octobre 1999, op cit.



### **a. 1.3. La validation de l'enquête**

La procédure de validation de l'enquête est énumérée par les articles 8 et suivants 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 98.

La validation de l'enquête est matérialisée 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 les étapes suivantes :

1. l'annonce par affichage au village concerné, à la sous-préfecture et dans les services extérieurs du ministère de l'agriculture du lieu et de la date de la séance publique de présentation des résultats de l'enquête.
2. Après l'annonce, intervient la séance publique de présentation des résultats de l'enquête et l'ouverture d'un registre des accords et opposition.

Ce registre est tenu par le comité villageois de gestion foncière rurale, lequel comité est créé par le sous-préfet et comprend obligatoirement les chefs de terre du village concerné.

3. La clôture de la publicité intervient après une période de trois (3) mois à compter de la séance publique prévue ci-dessus par la tenue d'une autre séance publique au cours de laquelle sont lues, discutées et consignées dans un procès-verbal signé par les parties présentes, les remarques formulées sur le registre des accords et opposition.

Après la clôture de la publicité, le procès-verbal de publicité est remis au comité villageois de gestion foncière rurale pour approbation et signature éventuelle d'un constat d'existence continue et paisible des droits coutumiers.

La procédure de validation de l'enquête constitue une mesure de sécurisation de la propriété foncière. Elle permet d'éviter et de corriger les éventuelles erreurs ou tentatives de fraudes survenues au cours de l'enquête. Le dossier complet est adressé

au comité de gestion foncière de la sous-préfecture pour validation, pour notification au demandeur et transmission à la direction départementale de l'agriculture et des ressources animales pour exploitation.

Ce comité de gestion foncière rurale énuméré ci-haut est présidé par le Sous-préfet et composé comme suit :

❖ avec voix délibérative :

- Un représentant du ministre de l'agriculture
- Un représentant du ministre en charge de l'environnement et de la forêt.  
Il importe de préciser que selon les différents gouvernements successifs l'environnement et la forêt peuvent relever d'un seul ministère ou deux ministères distincts. Avec le gouvernement de réconciliation nationale<sup>309</sup>, il y avait un ministère de l'environnement et un ministère des eaux et forêts. S'il est question de deux ministères distincts, il faut par conséquent un représentant au nom de chacun des ministères cités.
- Un représentant du ministère du logement et de l'urbanisme ;
- Un représentant du ministère des infrastructures économiques ;
- Un représentant du service des cadastres ;
- Six représentants des communautés rurales des villages et des autorités coutumières désignés sur proposition des populations pour une durée de trois ans renouvelables ;

❖ Avec voix consultative :

- Un gestionnaire du plan foncier rural partout où ce plan a été réalisé ou en cours de réalisation.
- Toute personne utile à la fin des travaux du comité.

L'article 3 du décret précité détermine les fonctions de ce comité. Il délibère obligatoirement sous forme d'avis conformes sur les points suivants :

- ✓ la validation des enquêtes officielles de constat de droits fonciers coutumiers

---

<sup>309</sup>Gouvernement formé à la suite de l'accord de Linas Marcoussis et de Klebber, 15 au 24 janvier 2003



- ✓ les oppositions ou réclamations survenant au cours des procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural concédé.
- ✓ Les demandes de cession de droits fonciers coutumiers
- ✓ L'implantation des opérations de reboisement
- ✓ L'implantation des projets d'urbanisation

Il délibère sous forme d'avis simple sur les implications foncières des différents projets de développement rural.

Ce comité peut être saisi pour avis simples par les autorités compétentes, de toutes questions relatives au domaine foncier rural. Il est obligatoirement informé de l'établissement des certificats fonciers et des actes de gestion les concernant.

Après la précision faite sur le comité de gestion foncière rurale de la sous-préfecture, notons que suite à la notification de la validation de l'enquête faite au demandeur, celui-ci peut s'il est insatisfait, introduire une demande d'enquête dans un délai maximal de six (6) mois à compter de la validation de l'enquête.

Passé ce délai, les résultats de l'enquête peuvent être utilisés par tout ayant droit déterminé par l'enquête, auquel cas cet ayant droit remboursera au demandeur les frais de l'enquête au prorata des superficies concernées.

Passé donc ce délai, l'enquête est définitivement validée et insusceptible d'une remise en cause.

L'enquête officielle de constat de droits sur le domaine foncier rural coutumier plus ou moins complexe, vise à éviter des erreurs, à ne pas attribuer la propriété d'un individu à un autre et à régler les éventuels conflits existant afin que celui à qui sera attribuée la terre soit à l'abri de toute revendication ultérieure.

La validation de l'enquête conduit à l'établissement du certificat foncier, à sa publication puis à sa gestion.

## **a.2. L'établissement, la publication et la gestion du certificat foncier**

L'établissement, la publication et la gestion du certificat foncier sont relatés dans les articles 11 à 23 du décret précité.

### **A.2.1. L'établissement du certificat foncier**

L'établissement du certificat foncier relève de la compétence du Directeur départemental de l'agriculture. Dès la réception du dossier de l'enquête, le Directeur départemental procède au contrôle du dossier pour vérifier sa régularité. Il prépare ensuite le certificat foncier qu'il soumet à la signature du préfet du département.

Le certificat est enfin enregistré par le directeur département de l'agriculture et timbré au frais du titulaire selon un barème établi par arrêté conjoint du Ministre de l'économie et des finances et du ministre de l'agriculture. Une copie conforme du certificat est remise :

- Soit au titulaire lui-même ou à son représentant porteur d'un mandat spécial légalisé par le Sous-préfet, dans le cas d'un certificat individuel.
- Soit au représentant légal de la personne morale titulaire. A priori, cela peut paraître surprenant de parler de personne morale dans le cadre des droits coutumiers d'autant plus que les collectivités coutumières ne sont pas dotées de la personnalité morale.

Mais au moment de la rédaction de la loi et du décret précités, les collectivités villageoises avaient été dotées de la personnalité juridique par la loi n° 95-893 du 27 octobre 1995<sup>310</sup> relative aux communautés rurales. Dans ce contexte, il est admissible qu'un village puisse être titulaire d'un domaine foncier coutumier et se faire établir un certificat foncier par le canal de son représentant légal qui est le chef de village. Cette disposition fait également allusion aux personnes morales telles que les coopératives agricoles existant dans les villages.

---

<sup>310</sup> La loi n° 95-893 du 27 octobre 1995<sup>310</sup> relative aux communautés rurales a été abrogée par la loi n° 2001 - 476 du 9 août 2001 portant organisation générale de l'administration territoriale



- Soit au gestionnaire du groupement informel désigné par les membres dudit groupement dont la liste est jointe au certificat.

Le plan du bien foncier est joint au certificat qui est annexé d'un cahier de charges signé par le préfet de département et le titulaire. Ce cahier de charges précise :

➤ L'obligation de mise en valeur des terres.

La nature de la mise en valeur est appréciée au regard des pratiques suivies dans la région en matière de jachère et en tenant compte de la qualité du sol.

- Le cas échéant, la liste des occupants de bonne foi, mais non admis au bénéfice du certificat foncier dont les droits seront confirmés par les titulaires du certificat de façon juste et équilibrée pour les deux parties, aux clauses et conditions du bail emphytéotique et conformément au loyer en vigueur fixé par les textes réglementaires.
- Le cas échéant de servitudes particulières ou d'infrastructures réalisées par l'Etat ou par des tiers et dont l'usage est réglementé.
- Les conditions d'immatriculation au livre foncier telles que précisées par le titre 3 du décret.

Après l'établissement du certificat foncier, suit sa publication.

### **a.2.2. La publication du certificat foncier**

La publication, de façon générale, est destinée à permettre au public de prendre effectivement connaissance d'un texte promulgué.<sup>311</sup> En l'espèce, il s'agit de porter à la connaissance du public l'attribution du certificat foncier à un individu ou à une personne morale.

Cette prescription, est une mesure de protection de la propriété en ce sens qu'elle permet aux tiers de savoir à quel individu ou personne morale appartient telle ou telle propriété et de pouvoir exercer au besoin des actions en justice pour revendiquer ou protéger un droit à la suite de cette information.

---

<sup>311</sup>François Terré, Introduction générale au droit, 6<sup>ème</sup> édition, p 384

La loi désigne le Préfet comme l'autorité administrative compétente pour faire publier le certificat foncier. Il le fait publier au journal officiel de la république de Côte d'Ivoire.

De quelle voie de recours dispose de demandeur en cas de non publication du certificat par l'autorité administrative compétente pour négligence ou pour mauvaise foi ? Les textes ne prévoient rien à ce propos. La publication du certificat étant la condition pour le titulaire d'entreprendre tous les actes de gestion relatifs à son domaine, une voie de recours spéciale mérite d'être prévue au bénéfice du demandeur en cas de défaillance, d'inaction ou de mauvaise foi de l'autorité administrative.

Au regard de l'importance des effets liés à la publication du certificat, il importe d'impartir un délai au préfet de département pour faire publier le certificat foncier au journal officiel. Ce délai devrait courir à compter de la date d'établissement du certificat. Un délai de 45 jours nous paraît acceptable. A l'expiration de ce délai, le demandeur doit être autorisé à intenter un recours administratif préalable avant la saisine de la chambre administrative de la Cour Suprême aux fins de faire publier son certificat foncier.

### **a.2.3 La gestion du certificat foncier**

Dès sa parution au journal officiel, le certificat foncier confère au groupement informel (qui en est) titulaire, la capacité d'ester en justice et d'entreprendre tous les actes de gestion y afférents.

L'acquisition du certificat foncier par le groupement informel lui confère ainsi la capacité juridique. Le groupement informel devient dès lors une personne morale avec une capacité de jouissance et d'exercice limitée aux seuls actes de gestions relatifs au bien foncier concerné.

Trois hypothèses de gestion du certificat foncier ont été prévues par la loi en cas de décès ou de disparition du gestionnaire ou du titulaire du certificat foncier.



Dans le premier cas il s'agit du décès ou d'empêchement du gestionnaire d'un groupement. Dans cette circonstance, les membres de ce groupe désignent un nouveau gestionnaire et en informe le comité villageois de gestion foncière rurale qui notifie cette désignation au comité sous-préfectoral dont il dépend. Le comité sous-préfectoral informe le directeur département de l'agriculture. Celui-ci prend acte de la modification ainsi survenue et l'enregistre.

Le second cas est relatif au décès du titulaire du certificat. Dans cette hypothèse, le certificat individuel tombe dans la succession du de cujus et est traité comme tel. Un nouveau certificat est alors établi en faveur des héritiers reconnus et publié comme il est dit à l'article 15 du décret précité.

Le troisième cas se rapporte à la liquidation de la personne morale titulaire du certificat. La loi indique que le certificat faisant partie des actifs de la personne morale, il va concourir au règlement du passif des créanciers.

La procédure d'acquisition de la propriété foncière coutumière telle que prévue ci-dessus est une procédure un peu complexe mais qui a l'avantage d'associer les différents acteurs du domaine foncier dans la procédure afin que celle-ci débouche sur l'obtention d'un titre sécurisé.

#### **b. La délivrance du titre foncier**

Le détenteur légal d'un certificat foncier dispose d'un délai de trois (3) ans<sup>312</sup> pour requérir l'immatriculation du bien foncier concerné. Ce délai court à partir de la signature du certificat par le Préfet. En cas de cession ou de renouvellement, le délai court à compter de la signature initiale. Ce délai met en évidence le caractère éphémère ou temporaire de la légalisation de la propriété foncière coutumière qui est appelée à être muée en droit de propriété moderne à travers son immatriculation au livre foncier.

---

<sup>312</sup> Article 24 du décret n° 99-594 du 13 octobre 1999 précité.

La loi fait courir le délai de prescription à partir de la signature du certificat par le préfet. Il nous semble plus judicieux de fait courir ce délai à partir de la publication du certificat au journal officiel puisque c'est à partir de cette publication que le titulaire du certificat peut véritablement en jouir.

L'immatriculation d'une terre du domaine foncier rural coutumier a pour conséquence le passage d'une situation juridique à une autre et par conséquent d'un régime juridique à un autre. La mutation du droit coutumier en droit moderne opère succession des règles de droit moderne aux règles de droit coutumier.

Cette « subrogation » de régime juridique avec toutes les conséquences qu'elle comporte mérite d'être suffisamment expliquée aux paysans afin qu'ils soient mieux avertis d'autant que ces derniers estiment qu'il est inutile de recourir à l'immatriculation pour reconnaître leur droit de propriété sur des terres qui appartiennent à leur famille depuis plusieurs générations<sup>313</sup>.

Car si une propriété foncière coutumière appartenant à un clan est immatriculée au nom du chef de ce clan, il peut se poser des problèmes au moment de la succession dans la mesure où les règles de dévolution successorale en droit moderne diffèrent de celles du droit coutumier. Le droit moderne étant celui qui s'appliquera, les héritiers coutumiers par ignorance peuvent se voir ainsi dépossédés de leur terre au profit des héritiers du chef du clan au nom de qui l'immatriculation a été faite.

Aussi importe-il qu'une vaste campagne d'explication de la nouvelle loi soit entreprise au bonheur des paysans en majorité analphabètes. Cette campagne déjà amorcée par la Direction du foncier rural du ministère de l'agriculture à travers des conférences, des séminaires, des sketches et des spots publicitaires à la télévision méritent d'être intensifiée.

S'agissant de la requête d'immatriculation, elle est formulée par le requérant et remise au directeur départemental de l'agriculture qui la transmet au préfet de département qui la transmet à son tour au ministre de l'agriculture pour contrôle et

<sup>313</sup> OUATTARA (Niho)& COFFI (Jean-Paul), vue générale sur les conflits fonciers de quelques régions de la Côte d'Ivoire, in EDC, op. cit. p.246



transmission au conservateur de la propriété foncière. Un formulaire<sup>314</sup> de requête d'immatriculation, à cet effet, a été élaboré par le ministère de l'agriculture par arrêté n° 139 MINAGRI du 6 septembre 2000 définissant les formulaires de requête d'immatriculation d'un bien foncier rural objet d'un certificat foncier.

Le conservateur dispose d'un délai maximal de trois mois pour effectuer l'immatriculation au nom du titulaire du certificat, à la condition que ce dernier soit admis à être propriétaire du domaine foncier rural.

Il se pose le problème de l'opportunité de l'immatriculation du domaine foncier objet d'un certificat foncier. Si l'objectif de l'immatriculation est de permettre l'acquisition de la propriété alors il nous paraît inutile de recourir à l'immatriculation en ce qui concerne les terres du domaine coutumier. Car l'alinéa 1 de l'article indique clairement que « La propriété d'une terre du domaine foncier rural est établie ... en ce qui concerne les terres du domaine coutumier par le certificat foncier ».

Pourquoi donc recourir encore à une procédure supplémentaire pour le même objectif ?

En cas de certificat collectif ou d'indivision entre les héritiers, la loi indique que l'immatriculation est faite au nom des divers membres du groupe ou de l'indivision ou au nom de l'Etat en cas de conflits<sup>315</sup>.

S'agissant du titulaire du certificat foncier qui ne remplit pas les conditions d'acquisition de la propriété édictées par l'article 1 de la loi de 98, l'immatriculation est faite au nom de l'Etat avec promesse de contrat de location.

Le défaut d'immatriculation dans le délai requis est assorti de sanction. La sanction consiste pour le Ministre de l'agriculture à faire immatriculer ledit domaine au nom de l'Etat. Le bénéficiaire du certificat perd ainsi l'opportunité d'acquérir la pleine propriété de son domaine. Un délai de trois mois est néanmoins accordé au bénéficiaire du certificat qui est informé de la procédure en cours. Ce sursis de trois (3)

---

<sup>314</sup> Les formulaires de requête d'immatriculation sont présentés en annexe du présent document

<sup>315</sup> Confère article 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 98

mois non renouvelable a pour objectif de permettre au titulaire du certificat de requérir le transfert de l'immatriculation à son nom.

Dans le cas où il ne peut être admis à être propriétaire, il peut requérir un contrat de location. Dans les deux cas il est redevable envers l'administration du remboursement des frais d'immatriculation.

Tout certificat foncier établi en infraction aux dispositions du décret précité est nul de plein droit. Ses auteurs sont passibles des sanctions administratives et judiciaires prévues par les textes en vigueur.

## **2. En ce qui concerne les terres du domaine non coutumier**

Le domaine foncier rural non coutumier se définit par rapport au domaine foncier rural coutumier. Il est constitué de l'espace foncier rural national n'appartenant pas au domaine coutumier. Il se compose des "terres" propriété de l'Etat, des terres sans maître, et des terres du domaine concédé.

Quelle est la procédure permettant à un individu ou à une personne morale d'acquérir la propriété d'une terre du domaine foncier non coutumier ?

Il convient à cet effet de distinguer trois situations différentes.

La première concerne les terres concédées par l'Etat avant l'adoption de la nouvelle loi. A ce propos, une procédure détaillée est prévue pour la consolidation des droits des concessionnaires pour leur permettre d'acquérir la pleine propriété ou de bénéficier d'un bail emphytéotique.

La deuxième situation concerne les terres immatriculées au nom de l'Etat. La loi prévoit que cette catégorie du domaine foncier peut aussi faire l'objet de cession ou de location entre l'administration et les personnes concernées.



La troisième situation est relative aux terres sans maître qui font partie du domaine foncier de l'Etat. Quelle procédure permet l'acquisition de cette catégorie du domaine foncier rural ? Apparemment la loi semble n'avoir rien prévu à cet effet.

Il importe d'analyser chacune de ces trois situations.

#### **a. Dans le cas des terres du domaine concédé.**

La concession, qui était jusqu'en 1998, le mode principal de mise à la disposition des particuliers par l'Etat de son domaine privé, se définit comme le contrat par lequel la personne publique cède à titre définitif, à titre onéreux ou gratuit une portion de son domaine privé.

Durant la période coloniale, le système de la concession, singulièrement des terres « vacantes et sans maître », avait pour but de mettre en valeur des terres jusqu'alors inexploitées, d'implanter en Afrique une agriculture moderne qui donne l'exemple du progrès aux indigènes. C'est la raison pour laquelle les terres concédées l'étaient tout d'abord aux européens.

Cette forme d'accession et d'acquisition de la propriété foncière est appelée à disparaître selon les dispositions de la nouvelle loi.

Aussi prévoit-elle une procédure de consolidation des droits antérieurement acquis. Cette procédure varie selon qu'il s'agit des concessions provisoires sous réserve des droits des tiers ou qu'il s'agit des concessions provisoires pures et simples.

##### **a.1. L'hypothèse des concessions provisoires sous réserve des droits des tiers**

La procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires de terres du domaine foncier rural est prévue par le décret n° 99-595 du 13 octobre 1999.

Ce décret propose aux concessionnaires, sauf à y renoncer, de consolider leurs droits en vue de l'acquisition du titre foncier.

La procédure commence par une requête d'immatriculation adressée par le concessionnaire au Ministre de l'agriculture. A cette requête doit être joint un dossier comportant une liste d'éléments limitativement prévus. Il s'agit :

- d'une fiche de renseignement sur l'identité du demandeur
- d'un exemplaire enregistré de l'arrêté de concession provisoire
- le procès-verbal de contrat de mise en valeur établi par le Directeur départemental de l'agriculture.
- Le calque d'un plan de bien foncier établi à l'échelle de 1/10.000<sup>e</sup> ou à une plus grande échelle si nécessaire et rattaché au réseau géodésique ivoirien, daté et signé par un géomètre agréé et douze tirages de ce plan.

Il est écrit à l'alinéa 2 de l'article 4 du décret cité plus haut « qu'aucune requête n'est recevable passé le délai de mise en valeur imparti par l'acte de concession, ce délai étant majoré d'une durée de trois ans comme il est dit à l'article 6 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 susvisée ».

Cette disposition subordonne la recevabilité de la requête à l'obligation de mise en valeur du domaine foncier objet de la requête d'immatriculation. C'est cette exigence qui justifie qu'au nombre des éléments à fournir au dossier figure un procès-verbal de constat de mise en valeur établi par le directeur départemental de l'agriculture.

Bénéficient d'un délai d'exception, les concessionnaires dont le délai de mise en valeur imparti par l'acte de concession arrive à expiration à la date de publication de la loi au journal officiel<sup>316</sup>. A ces derniers un délai de trois ans est accordé à compter de cette publication pour introduire leur dossier d'immatriculation.

Après vérification de la requête et du dossier, le Ministre de l'agriculture délivre un récépissé au demandeur.

La requête et le dossier d'immatriculation sont ensuite transmis par le directeur de la réglementation et des affaires domaniales rurales au conservateur de la propriété

---

<sup>316</sup> Indiquer la date de publication de la loi au J.O



foncière qui après acceptation en publie l'avis au journal officiel. Cet avis « est affiché à la chambre d'agriculture, à la Direction départementale de l'agriculture localement concernées et au tribunal compétent ».

Cet affichage dans les lieux sus indiqués a pour but d'informer les tiers du projet de consolidation des droits du concessionnaire. C'est pourquoi, l'affichage doit être maintenu pendant une période de trois mois au cours de laquelle les contestations et réclamations sont reçues, sous forme d'opposition, par les autorités administratives et communales des lieux d'affichage.

Qui a compétence pour recevoir les éventuelles contestations ? L'article 8 du décret répond à cette interrogation en indiquant que le Sous-préfet en sa qualité de Président du comité de gestion foncière rurale reçoit les contestations mais ne les traite pas. Il saisit le comité villageois de gestion foncière rurale compétent qui dispose d'un délai d'un mois pour régler le litige à l'amiable. Il en notifie les termes au préfet de département.

A défaut d'accord amiable au terme de la procédure prévue à l'article 8 ci-dessus, le litige est soumis à la décision d'une commission spéciale présidée par le préfet de département. Cette commission comprend :

- Un représentant du ministère de l'agriculture ;
- Un représentant du ministère de l'environnement et de la forêt ;
- Un représentant du ministère de logement et de l'urbanisation ;
- Un représentant du ministère des infrastructures économiques ;
- Un représentant du ministère du service des cadastres.

L'article 9 in fine précise que cette commission peut faire appel à toutes personnes utiles à la bonne fin de ses travaux.

Sur constat de non opposition ou après règlement des litiges comme indiqué ci-dessus, le Préfet de département transmet les certificats d'affichage, les constats de

non opposition ou les actes de règlement des litiges au ministre de l'agriculture qui en saisit le conservateur de la propriété foncière pour immatriculation au nom de l'Etat. L'attribution de la pleine propriété peut être alors faite au profit de l'ancien concessionnaire à condition que celui-ci soit une personne physique de nationalité ivoirienne.

La loi indique que cette attribution est possible sur simple demande de l'ancien concessionnaire. Elle exclut les personnes morales ivoiriennes de la possibilité d'acquisition de la propriété, sans doute à cause du fait que la personne morale est une personne fictive dont la nationalité est parfois difficile à établir et susceptible de fraude.

La faculté est ainsi accordée au concessionnaire de devenir propriétaire ou de demeurer locataire du domaine foncier rural.

Passés les délais prévus ci-haut, les concessionnaires concernés seront frappés de sanction : il s'agit de la dépossession du terrain. Les terres concernées seront considérées comme étant sans maître et l'Etat en disposera librement.

La procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires sous réserve des droits des tiers sus-indiquée s'applique à tous les cas d'occupation du domaine foncier rural dûment autorisés par les autorités compétentes.

Qu'en est-il des cas des concessions provisoires pures et simples.

## **a.2. L'hypothèse des concessions provisoires pures et simples**

La concession provisoire pure et simple fait suite à la concession provisoire sous réserve du droit des tiers.<sup>317</sup>

Le bénéficiaire d'une concession provisoire pure et simple est celui sur le terrain duquel il ne se pose aucun problème relativement aux droits des tiers. Contrairement au premier cas évoqué, celui-ci ne concerne pas les terres qui pourraient être objet de litige.

---

<sup>317</sup> NENE Bi Boty Séraphin, thèse de doctorat, op.cit. P. 314



Le premier cas concerne les terres non encore immatriculées au nom de l'Etat et le second cas (concessions provisoires pures et simples) concerne les terres déjà immatriculées au nom de l'Etat donc les terres propriété de l'Etat.

La procédure de consolidation relative aux concessions provisoires pures et simples doit être faite dans le délai prescrit par la loi<sup>318</sup>. La démarche consiste à déposer au ministère de l'agriculture le procès-verbal de constat de mise en valeur établi par le directeur départemental compétent.

Ensuite, le concessionnaire peut, s'il le désire et s'il a la nationalité ivoirienne requérir l'attribution de la pleine propriété ou dans l'hypothèse contraire requérir l'octroi d'un contrat de location qui est un contrat à durée déterminée assorti de clauses.

#### **b. Dans le cas des terres propriété de l'Etat**

Les terres propriété de l'Etat sont constituées de l'ensemble des terres immatriculées au nom de l'Etat. Cette catégorie du domaine foncier rural peut-elle faire l'objet d'acquisition à titre de propriété par les personnes physiques ou par les collectivités publiques ?

Aux termes des articles 21 et 22 de la loi N°98-750 du 23 décembre 1998 portant domaine foncier rural, il est possible d'acquérir une terre déjà immatriculée au nom de l'Etat. Si « l'ancien concessionnaire est une personne physique ivoirienne, il peut, à sa demande, obtenir l'attribution de la pleine propriété du bien foncier<sup>319</sup> ».

#### **B. Acquisition par transfert ou cession de la propriété**

Le transfert de la propriété est l'acte par lequel la propriété d'un bien X passe entre les mains d'une personne A à une personne B.

---

<sup>318</sup> Il s'agit du délai de mise en valeur imparti par l'acte de concession et qui est majoré d'une durée de trois ans comme indiqué à l'article 4 du décret n° 99-595 du 13 octobre 1999 fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires de terre du domaine foncier rural

<sup>319</sup> Confère article 11 du décret n° 99-595 du 13 octobre 1999

## **1. Les différents modes de cession de la propriété**

Aux termes des dispositions de l'article 5 de la loi, la propriété d'une terre du domaine foncier rural peut se transmettre par achat, succession, donation entre vifs ou testamentaire ou par l'effet d'une obligation.

Ces cinq modes de transfert de la propriété sont d'une part des cessions entre vifs ou des cessions à cause de mort.

### **a. De la cession entre vifs**

La vente est le contrat par lequel une personne appelée vendeur transfère la propriété de son bien objet de transaction à une autre personne appelée acheteur moyennant le prix convenu entre les parties.

Les ventes de terres s'effectuent en majorité dans les zones forestières avec une prédominance dans les régions du sud-ouest<sup>320</sup>. Cette pratique qui a cours entre les autochtones détenteurs de droits coutumiers d'une part et les allogènes ou les allochtones d'autre part s'opère de façon illégale ou illicite au regard de la loi.

Aux termes 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 cessionnaire desdits droits sur l'ensemble du territoire de la République. »

Ce texte interdisait ainsi de manière explicite la cession des terres rurales régies par les droits coutumiers. Mais malgré l'existence de ce texte, les terres régies par les droits coutumiers ont fait l'objet de nombreuses transactions principalement dans les

---

<sup>320</sup> Hyacinthe Sarassoro, l'accès à la terre par le contrat, communication in Etudes et documents du CIREJ, spécial n° 1 Février 1991, p. 95



zones disposant de forêts naturelles inexploitées<sup>321</sup>. Ces forêts ont attiré des paysans sans terre ou à la recherche de terres propices aux cultures de rente.

Ces paysans venaient et continuent de venir des pays voisins de la Côte d'Ivoire, mais également de l'intérieur du pays et notamment des zones de savanes. Face à la demande, les détenteurs de droits coutumiers ont alors cédé leurs droits soit à titre onéreux soit à titre gratuit. Certaines fois, ils les ont loués sous une forme ou sous une autre, avec des appellations diverses et des modes de paiement variés. Ces cessions et locations ne se sont pas faites sur la base de documents officiels ou légaux. Elles étaient soit verbales soit matérialisées par des actes sous-seing privé communément appelés «petits papiers».

Ce mode de transaction qui est devenu une pratique courante, s'est développé alors qu'il est contraire à la réglementation en la matière comme nous l'avons indiqué ci-dessus. Des dispositions légales ont pourtant confirmé l'interdiction de cession de toutes les catégories de terres verbalement ou par acte sous-seing privé.

Progressivement, du fait de la rareté croissante des terres, ces transactions illégales sont devenues les principales sources de conflits dans le domaine foncier rural. Elles ont rendu précaires les droits fonciers de nombreux exploitants.

La vente des terres dont le montant varie selon les régions est devenue pour certaines personnes une activité lucrative courante. Il s'agit généralement des jeunes peu scrupuleux qui le font à l'insu des chefs de terre.

Une vente d'immeuble peut être résolue lorsqu'elle a été effectuée avant l'immatriculation. Il en est de même de la nullité d'une convention portant vente d'un immeuble rural intervenue avant l'immatriculation.

---

<sup>321</sup> ZALO Léon Désiré Présentation de l'avancement actuel de la mise en oeuvre de la loi ivoirienne relative au domaine foncier rural, *Colloque international "Les frontières de la question foncière – At the frontier of land issues"*, Montpellier, 2006, [www.mpl.ird.fr/colloque\\_foncier/communications/programme.pdf](http://www.mpl.ird.fr/colloque_foncier/communications/programme.pdf)

On pourrait donc logiquement envisager la validation des ventes d'immeubles non immatriculés par leurs possesseurs, qui jouissent d'une occupation paisible, utile, continue et non équivoque, même sous condition suspensive ou résolutoire, et notamment lorsque la procédure d'obtention du titre foncier est en vue ou en cours, en tout cas déjà commencée. Ceci sécuriserait les transactions immobilières de ce genre et garantirait le crédit.

La résolution d'une vente d'immeuble peut aussi intervenir lorsqu'elle a été faite sous condition résolutoire, notamment pour non paiement du prix à la date d'échéance. Elle peut également avoir lieu lorsque le vendeur n'en n'avait pas qualité pour procéder à la vente. C'est l'application de la règle « nul ne peut transmettre plus de droit qu'il n'en a ». C'est le cas du tuteur d'un incapable qui, sans l'autorisation du conseil de famille, vend l'immeuble appartenant à son pupille.

C'est encore le cas de la vente d'un immeuble indivis, par un co-indivisaire sans le consentement des autres co-indivisaires. C'est l'application de l'article 1599 du code civil qui dit que : « La vente de la chose d'autrui est nulle ... ». En vendant dans ces conditions le co-indivisaire a vendu et sa part contenue dans l'indivision et celle des autres co-indivisaires.

L'inobservation des règles de forme prescrites à peine de nullité expose aussi les ventes et promesses de vente d'immeubles, à la résolution. Il en est ainsi notamment lorsqu'elles ont été faites sous seing privé, alors que la loi exige qu'elles soient passées par devant Notaire à peine de nullité.

La résolution de la vente d'un immeuble entraîne mutation du titre délivré à l'acquéreur au nom de propriétaire initial.

Il en résulte que si l'immeuble avait déjà été immatriculé au nom de l'acquéreur, la décision du juge civil prononçant la résolution doit également ordonner la mutation du titre au nom du propriétaire initial.



Ainsi les co-indivisaires dont un seul a vendu l'immeuble sans le consentement des autres verront muter en leurs noms le titre foncier<sup>322</sup>. L'incapable dont l'immeuble a été vendu par le tuteur sans l'autorisation du conseil de famille sera rétabli dans son droit de propriété, etc.

Mais la résolution des ventes immobilières tirées de ce qu'elles ont été faites en la forme sous-seing privé, peut favoriser la commission du délit d'escroquerie. Un propriétaire pourrait vendre sous seing privé sachant qu'il en demandera la résolution devant le juge. Le tribunal ne pourra pas lui opposer sa propre turpitude, puisque la loi a fait de la forme notariée une formalité d'ordre public, s'agissant des ventes immobilières.

De même, les résolutions fondées sur l'inexistence du titre au moment de la transaction posent un problème réel d'interprétation du texte puisqu'il est dit que le titre est muté au nom du propriétaire initial.

L'Etat étant par définition, « propriétaire » de tous les immeubles non immatriculés<sup>323</sup>, il y aurait lieu de se demander si le propriétaire initial est celui au nom de qui le titre foncier a été délivré à l'issue de la vente, en raison de son occupation paisible, continue, utile et non équivoque, ou l'Etat qui en était déjà propriétaire avant l'immatriculation.

En tout état de cause, la réflexion telle que menée, peut laisser l'impression que les principes d'intangibilité et le caractère définitif du titre foncier, sont sapés, voire battus en brèche par le contentieux d'annulation du titre foncier. Il n'en n'est rien. Comme tout acte juridique, le titre foncier doit être délivré suivant la procédure légale prévue par la réglementation en vigueur. Il doit être irréprochable tant sur la forme que sur le fond, faute de quoi il serait vicié, et s'exposerait donc à l'annulation. Aucun acte juridique, du reste administratif, ne saurait résister à la procédure d'annulation devant la juridiction administrative, chargée de veiller à la régularité des actes administratifs unilatéraux, au nombre desquels, le titre foncier.

<sup>322</sup> Le titre foncier collectif n'existant pas, il sera procédé au morcellement du terrain afin que chaque co-indivisaire puisse requérir l'immatriculation en son nom.

<sup>323</sup> Sur la base de l'article 6 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 98 toutes les terres non propriétés des particuliers et des collectivités publiques appartiennent à l'Etat.

## **b. De la cession à cause de mort**

La propriété d'une terre du domaine foncier rural peut se transmettre par voie successorale, la terre étant dans ce cas un élément de la dévolution successorale.

La transmission de la propriété foncière rurale par voie successorale suppose naturellement que le bien foncier objet de succession est la propriété effective du de cujus c'est-à-dire que la terre a été immatriculée au nom du défunt.

A la question de savoir si une terre rurale objet d'un certificat foncier peut faire l'objet de dévolution successorale, le législateur ivoirien donne une réponse l'affirmative. En effet, aux termes de l'article 18 alinéa 1 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, « en cas de décès de son titulaire, le certificat individuel tombe dans la succession du de cujus et est traité comme tel ».

Il arrive que dans la succession, certains biens, détenus par le défunt ne fasse pas partie de la masse successorale parce que n'étant pas la propriété privée du défunt. Il s'agit généralement des biens lignagers. Et le lignage se définit comme un groupe unilinéaire dont tous les membres se considèrent comme descendant soit en agnatique (patrilignage) soit en ligne utérine (matrilignage) d'un(e) même ancêtre connu (e) et nommé(e).

Les biens fonciers lignagers sont caractérisés par leur caractère communautaire, ce qui justifie leur exclusion de la masse héréditaire personnelle du défunt.

S'agissant de l'ordre des héritiers, l'article 22 de la loi n°64-379 du 07 octobre 1964 relative aux successions et l'article 11 de la loi n°64-380 du 07 octobre 1964 relative aux donations entre vifs et testaments donnent aux descendants du défunt une situation privilégiée. Constituant le premier ordre d'héritiers, ils excluent tous les autres parents y compris les père et mère et les frères et sœurs du défunt.



Une telle prérogative reconnue par le droit moderne aux enfants suscite des oppositions au sein des grandes familles régies par le droit coutumier.

Chez les peuples Akan, en général, l'opposition vient généralement de l'oncle qui est reconnu selon la coutume comme l'héritier privilégié.

L'exclusion constante des enfants par les héritiers coutumiers s'explique par le fait que la coutume qui est officiellement abrogée continue de guider le comportement des populations. C'est ainsi que le défunt qui a hérité selon les règles coutumières de dévolution verra ses enfants écartés de sa succession au profit de l'oncle ou du neveu.

Même lorsque le défunt n'a pas hérité de biens lignagers mais que ses enfants sont encore mineurs et la veuve généralement analphabète, c'est à l'oncle que revient très souvent l'administration des biens du défunt en qualité de tuteur. « Il obtient alors légalement, par le biais de la tutelle, la jouissance de ce que lui refuse la loi successorale<sup>324</sup> ».

Une fois majeurs, les enfants du défunt préfèrent généralement ne pas réclamer la succession de leur défunt père aux mains de leur oncle. Cette confrontation est parfois suicidaire pour les héritiers légaux.

La question de la succession des femmes ou du moins la question de la qualité d'héritier de la femme est l'un des sujets sur lequel les différentes législations foncières négro-africaines ont fait montre de beaucoup de lacunes. La femme, dans la plupart des coutumes, n'est pas considérée comme héritière ni de son époux ni de ses parents ; elle a des droits inférieurs à ceux des hommes<sup>325</sup>. « Bien que la société reconnaisse aux femmes surtout leur rôle reproductif, celui qu'elles jouent dans la production agricole est crucial pour la sécurité alimentaire<sup>326</sup> ».

Cette situation à l'égard de la femme ne se justifie nullement à l'endroit des femmes paysannes qui exploitent le domaine foncier avec leur conjoint. Les deux

<sup>324</sup> **Jacqueline Oble**, l'accès à la terre par voie successorale, in études et Documents du CIREJ, op cit. p.

<sup>325</sup> M. Dupire et Coll. Cité par Guy Adjété KOUASSIGAN, les droits fonciers coutumiers in Encyclopédie juridique de l'Afrique Tome 5, p. 31

<sup>326</sup> SD dimensions, L'accès des femmes latino-américaines à la terre, document pdf sur Google, [www.fao.org/sd/2001](http://www.fao.org/sd/2001), 06/05/2008

conjoint exploitant le même domaine foncier se retrouvent ainsi dans une situation de société de fait. Mais malheureusement au décès de l'époux, la femme ne bénéficie d'aucune part du domaine exploité ni en qualité d'associée de fait ni en qualité d'héritière. Cette situation préjudiciable à la femme est corrigée par la législation moderne qui inscrit le conjoint survivant au nombre des héritiers.

Quelques Etats, dans le but de modifier les mœurs et les traditions favorables aux hommes dans le domaine de la propriété foncière, ont promulgué des lois reconnaissant aux femmes un droit d'accès égal à la propriété foncière. La Bolivie, l'Erythrée, la Malaisie, le Népal, l'Ouganda, la République dominicaine, la République -Unie de Tanzanie et le Zimbabwe figurent notamment parmi les pays qui ont adopté des lois favorisant l'accès des femmes à la propriété.

C'est à juste titre que le Chef de l'Etat ivoirien indiquait au paragraphe 6 de la déclaration solennelle de la Côte d'Ivoire sur l'égalité des chances, l'équité et le genre en 2007 qu'« il nous faudra parfois lutter contre la tradition et certains préjugés tenaces, qui par exemple interdisent à la femme de posséder des exploitations agricoles de cultures pérennes ou encore de ne pouvoir accéder à l'héritage que lorsqu'il n'y a plus d'homme dans sa lignée successorale<sup>327</sup> ».

## **2. Les conditions de la cession de la propriété foncière rurale**

### **a. Les conditions de fond**

Tout propriétaire de terrain rural peut disposer librement de son terrain. C'est le principe de la cessibilité des terrains immatriculés qui ressort de l'article 16 de la loi de 98.

Cet article apporte aussi un tempérament au principe de la liberté de cession évoquée ci- haut à travers la restriction à la liberté du choix de l'acquéreur. Les

<sup>327</sup> Déclaration faite par le Président Laurent GBAGBO à l'occasion de la 51<sup>e</sup> session de la commission de la condition de la femme de l'ONU et de la journée internationale de la Femme en 2009, inédit



conditions de fond du transfert de la propriété tiennent d'une part au cédant et d'autre part à l'acquéreur.

### **a.1. Les conditions tenant au cédant**

Le principe de la cessibilité des terres immatriculées a pour fondement le droit de propriété. Pour qu'un terrain puisse faire l'objet d'une cession à titre onéreux ou à titre gratuit, il faut préalablement qu'il soit la propriété du cédant en vertu d'un titre de propriété. Ainsi, aussi bien les terres rurales immatriculées que les terres rurales objet d'un certificat foncier peuvent faire l'objet d'une cession à titre onéreux ou gratuit.

Mais le constat est que la plupart des cessions des terrains ruraux portent sur des terres non immatriculées, c'est-à-dire sur des terres appartenant à l'Etat au regard de la jurisprudence.

Tantôt les tribunaux se contentent d'affirmer purement et simplement cette appartenance à l'Etat, tantôt ils essayent de lui trouver un fondement juridique. Celui-ci est généralement tiré du décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique occidentale française.

L'alinéa 1er de l'article 1 de ce décret dispose qu'en AOF, donc en Côte d'Ivoire, les terres vacantes et sans maître appartiennent à l'Etat ; et l'alinéa 2 d'ajouter qu'il en est de même des terres qui, ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance par application soit des dispositions du code civil, soit des décrets du 08 octobre 1925 et du 26 juillet 1932, sont inexploitées ou inoccupées où les chefs qui les représentent, exercent un droit de jouissance collective, ne peuvent être cédées ou louées qu'après approbation par arrêté domanial.

Avec la loi de 98, le fondement juridique de l'appartenance des terres sans maîtres à l'Etat peut être tiré des articles 4 et 6 de la loi.

### **a.2. Les conditions tenant au nouvel acquéreur**

Aux termes de l'article 1 de la loi de 98, l'acquéreur d'une terre du domaine foncier rural ivoirien doit être une personne physique de nationalité ivoirienne. Seul

l'Etat et les collectivités publiques sont les personnes morales autorisées à être acquéreur d'une parcelle du domaine foncier rural.

Pour contourner cette exigence de la loi, il est possible que certains individus aient recours à la simulation portant sur l'identité de l'acquéreur.

La simulation dans ce cas apparaît comme un moyen frauduleux d'acquisition de la propriété foncière rurale. Elle vise à cacher le véritable bénéficiaire de l'acte, en l'espèce le véritable acquéreur du domaine foncier, aux tiers. Une personne de nationalité ivoirienne, dans ce cas, figurera au contrat comme si elle agissait pour son propre compte, alors qu'en réalité elle n'est que le prête-nom du véritable bénéficiaire.

Mais il faut relever que la simulation sur l'identité constitue un risque pris par le véritable bénéficiaire de celle-ci. En effet, en cas de décès du prête-nom ou d'un transfert ou d'un transfert du titre foncier à autrui par ce dernier sans avis du bénéficiaire de la simulation, par exemple, ce dernier sortira perdant si le nouveau titulaire n'entre pas dans cette pratique, le titre foncier étant inattaquable.

#### **b. Les conditions de forme**

Le transfert de la propriété foncière rurale ne peut valablement se faire que par un acte solennel. Il nécessite non seulement la forme écrite mais mieux il doit se faire par acte notarié.

Une autre mesure supplémentaire de sécurisation de la transaction foncière est l'enregistrement<sup>328</sup>.

### **PARAGRAPHE 2 : De l'accès des non nationaux au domaine foncier rural**

Les non nationaux peuvent accéder, en qualité de locataire, à l'exploitation de la propriété foncière des particuliers (A) et même à celle de l'Etat (B).

---

<sup>328</sup> Voir infra p.....



## **A. Accès au domaine foncier des particuliers**

L'acquisition des terres par les étrangers sur le domaine foncier rural coutumier a toujours été possible en Côte d'Ivoire. Elle s'est toujours faite par la conclusion de conventions.

Ces conventions qui par le passé se déroulent en marge du droit écrit, doivent désormais sortir de l'informel pour éviter de nombreux conflits, quelquefois meurtriers. Dans cette optique, il convient de mettre à la disposition des agriculteurs des outils simples de formalisation des transactions foncières permettant de sécuriser leur accès au foncier.

En dehors des contrats de vente qui doivent se faire par acte notarié en ce qui concerne les terres immatriculées ou devant l'administration (directeur départemental de l'agriculture) en ce qui concerne les terres objet d'un certificat foncier, les autres conventions portant sur le domaine foncier rural doivent sortir de l'informel.

On distingue principalement les contrats d'antichrèse, les contrats de fermage et de métayage. Ces contrats appelés communément contrat « abusan », « domintché » et « awoba » chez les peuples de l'Est de la Côte d'Ivoire se font généralement sans écrit et donc sans mesure de sécurité.

L'« abusan » est une sorte de bail à complant où le preneur s'engage à planter le domaine ou à le cultiver moyennant partage des fruits avec le bailleur.

Le « domintché » est une convention par laquelle l'immigré ou le migrant crée une plantation sur une parcelle offerte par le propriétaire et l'entretient jusqu'à la production. La plantation est ensuite partagée entre les deux parties, généralement en parts égales.

Théoriquement, ce partage concerne exclusivement la parcelle d'exploitation. Le contrat garantit à l'exploitant la jouissance de sa parcelle durant toute la durée de vie physique des arbres. Mais dans la pratique l'exploitant bénéficie d'un droit quasi

permanent d'occupation et de jouissance sur la parcelle foncière et peut la transmettre à sa descendance tant que la plantation survit.

Le contrat « domintchê » qui s'apparente au « dibi-ma-dibi » au sud du Togo est une pratique foncière qui a joué un rôle fondamental dans la création et la prospérité de la plantation en tant que facteur de mobilisation de la force de travail<sup>329</sup>.

Ces conventions coutumières doivent être conformes à la législation en vigueur et doivent faire l'objet de certification par les autorités administratives locales dont le maire ou le comité de gestion foncière rurale.

Cette formalisation doit laisser transparaître la nature du contrat, les parties au contrat, la durée du contrat, les avantages et privilèges accordés dans l'exécution du contrat, etc.

L'administration doit aider à la formalisation de ces transactions foncières notamment à travers la rédaction de contrat type à soumettre aux contractants. A ce sujet la direction du Foncier rural et du cadastre rural se propose d'imprimer plusieurs types de contrats de location dont six sont déjà disponibles<sup>330</sup> mais non encore vulgarisés. Ce sont :

- Le contrat de location à court terme d'un bien foncier rural objet d'un certificat foncier (durée de moins de trois ans)
- Le contrat de création, d'entretien de partage d'une plantation et de partage de la terre rurale
- Le contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation sans partage de la terre rurale
- Le contrat de création, d'entretien et de partage de la récolte d'une plantation
- Le contrat de location à long terme d'un bien foncier rural immatriculé
- Contrat de vente d'une terre rurale

<sup>329</sup> E.YEMA GU-KONU, le « dibi-ma-dibi », une pratique foncière dans le Sud-Ouest du Togo », document Pdf sur Google, horizon.documentation.ird.fr 20 janvier 2007

<sup>330</sup> Source : Direction du Foncier rural et du cadastre rural



## **B. Accès au domaine foncier rural de l'Etat**

L'accès au domaine foncier rural de l'Etat par les étrangers est possible avec la loi de 98, comme cela l'était avec les législations antérieures. L'autorisation préalable de l'Etat en vue de l'exploitation de son domaine foncier est requise et se traduit par un contrat d'exploitation qu'il accorde à la personne requérante.

### **1. Exploitation soumise à la signature d'un contrat**

L'exploitation du domaine foncier rural de l'Etat est soumise à des contrats conclus directement entre l'administration et les personnes requérantes.

Les parties au contrat sont d'une part, l'Etat et d'autre part les personnes concernées. La structure administrative habilitée à contracter au nom de l'Etat dans le cadre de ce contrat est aux termes de l'article 13 de la loi précitée l'autorité administrative en charge de la gestion du domaine foncier rural à savoir la Direction du Foncier rural et du cadastre rural.

Seule cette autorité administrative a qualité pour signer des contrats d'exploitation du domaine foncier rural de l'Etat au nom et pour le compte de l'Etat.

Ce contrat d'exploitation peut être soit un contrat de location, soit un contrat de bail emphytéotique.

#### **a. Un contrat de location**

Le terme contrat de location est prévu par les articles 13 et 22 de la loi de décembre 98. Le contrat de location, peut se définir comme la convention par laquelle une personne propriétaire d'un bien (mobilier ou immobilier) confie l'exploitation à une autre personne appelée locataire qui lui verse en retour un loyer ou une redevance. En l'espèce, il s'agit d'un contrat par lequel l'Etat cède le droit d'exploitation de son domaine foncier à une personne moyennant paiement d'un loyer.

En dehors du contrat de vente, le contrat de location est une autre alternative offerte aux concessionnaires<sup>331</sup> du domaine foncier rural<sup>332</sup>. Il est question des particuliers qui ayant bénéficié d'une concession du domaine foncier avant l'adoption de la nouvelle loi ne peuvent en acquérir la propriété. Dans ce cas, l'Etat propose à ces personnes des contrats de location desdites terres. Il s'agit donc d'une mutation de la nature du contrat initial qui passe d'un contrat de concession à un contrat de location.

L'article 22 de la même loi est beaucoup plus général. Il fait allusion à la possibilité d'un contrat de location du domaine foncier rural de l'Etat entre l'Etat et toute personne qui désire exploiter une partie de la propriété foncière de l'Etat.

Il est souhaitable que l'article 29 du décret n°99-594 du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application du Domaine Foncier Rural de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 soit modifié afin d'y inscrire clairement un droit de préemption au profit des titulaires de certificat foncier non admis au titre foncier, de sorte à lier l'Etat dans le choix du bénéficiaire du contrat de location.

Le contrat de location prévu par la loi est un contrat à durée déterminée. Puisque la durée du contrat n'est pas fixée par la loi, cette mission revient à l'administration qui, selon l'article 21 de la loi, « gère librement les terres du domaine foncier rural immatriculées au nom de l'Etat. » Il est donc évident que la durée des contrats de location ne sera pas uniforme pour toutes les parties requérantes.

En dehors des contrats à durée déterminée à terme précis, l'administration peut conclure également des contrats à durée déterminée à terme imprécis. Dans ce cas, l'échéance du contrat est liée à un événement ou à un fait. Le terme du contrat peut être lié par exemple à la fin de la production de l'exploitation agricole. Dans cette hypothèse, le contrat de location du domaine foncier rural prend fin avec la cessation de production des cultures qui y étaient plantées.

<sup>331</sup> Le bénéficiaire d'une concession provisoire pure et simple doit dans le délai imparti par le contrat de concession ou 3 ans à compter du 14/01/1999, déposer au MINAGRI le PV de constat de mise en valeur établi par le Directeur Départemental de l'Agriculture de la localité où se trouve la parcelle concernée, et requérir l'attribution de la pleine propriété ou l'octroi d'un contrat de location.

<sup>332</sup> Confère article 13 alinéa 2 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 portant domaine foncier rural



Ce contrat a l'avantage de permettre à l'exploitant de bénéficier pleinement des fruits de son exploitation jusqu'au vieillissement des cultures exploitées. Il stimule par conséquent l'exploitant à mieux entretenir son exploitation afin d'accroître la durée de vie de celle-ci.

En revanche, ce type de contrat créé une incertitude sur le terme du contrat et peut désorienter un peu les prévisions de l'administration dans le cadre de sa gestion des contrats de baux fonciers ruraux.

Il faut noter, par ailleurs, que la durée du contrat de location est variable selon la situation du bien foncier sur lequel porte le contrat. En effet, pour un terrain à vocation agricole situé dans une zone d'aménagement différé, la durée de la location ne sera pas identique à celle d'une parcelle située à 30 km d'une ville sans zone d'aménagement différé.

### **b. Un contrat de bail emphytéotique**

Le bail emphytéotique est la deuxième forme de contrat d'exploitation du domaine foncier rural de l'Etat prévue par la nouvelle loi. Il se définit comme un bail de longue durée pouvant atteindre 99 ans, portant sur un immeuble et conférant au preneur un droit réel<sup>333</sup>. Le bail emphytéotique a été applicable en Côte d'Ivoire depuis l'arrêté du 31 janvier 1938.

Contrairement au contrat de location ou contrat de bail ordinaire, « le bail emphytéotique est un droit réel. Il est hypothécable et cessible avec l'accord de l'Etat qui a la nue-propriété du terrain »<sup>334</sup>.

Le bail emphytéotique avait été prévu par l'article 26 ancien au profit des héritiers des personnes physiques ou morales ne remplissant pas les conditions d'accès à la propriété foncière fixées par l'article 1 de la loi. Cet article était ainsi libellé : « les droits de propriété des terres du domaine foncier rural, acquis antérieurement à la loi

<sup>333</sup> Lexique des termes juridiques, Dalloz, 13 édition 2001

<sup>334</sup> Paul YAO- N'DRE, Décentralisation et développement rural en Côte d'Ivoire in Etudes et Documents du CIREJ, op citP. 95

par des personnes physiques ou morales ne remplissant pas les conditions d'accès à la propriété fixées par l'article 1 de la loi, 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 de la loi disposent d'un délai de trois ans pour céder les terres dans les conditions fixées par l'article 16 de la loi ou déclarer à l'autorité administrative le retour de ces terres au domaine de l'Etat sous réserve d'en obtenir la location sous forme de bail emphytéotique cessible ».

Cette disposition qui consacre une limitation des droits acquis des propriétaires terriens non nationaux a été combattue par ces derniers ainsi que par certains nationaux.

Certains évoquent le caractère anticonstitutionnel de cette disposition en indiquant qu'elle s'oppose au principe de la non rétroactivité de la loi ou au principe du droit acquis. Cette observation a été inscrite au chapelet des revendications de la rébellion armée qui a occupé la moitié nord de la Côte d'Ivoire suite à une tentative de coup d'Etat.<sup>335</sup>

Considérée comme une réforme politique majeure indispensable pour le retour de la Paix en Côte d'Ivoire, cette disposition de la loi fut modifiée par le parlement ivoirien conformément à la proposition d'amendement issue de l'accord de Linas Marcoussis<sup>336</sup>. Cet amendement donnera naissance à un article 26 nouveau dont l'alinéa premier est ainsi libellé : « 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 propriétaires concernés par la présente dérogation figurent sur une liste établie par décret pris en conseil des Ministres ».

<sup>335</sup> Dans la nuit du 18 au 19 septembre 2002 un coup d'Etat militaire visant le renversement du régime du Président Laurent a été évité et s'est mué en une rébellion armée qui a pris fin avec l'accord politique de Ouagadougou.

<sup>336</sup> L'accord de Linas Marcoussis est un accord inter-ivoirien intervenu le 23 janvier 2003 entre les différents acteurs politiques et les mouvements de la rébellion en vue du partage du pouvoir politique dans l'optique de la résolution de la crise sociopolitique née du coup d'Etat manqué du 19 septembre 2002 contre le régime du président Laurent GBAGBO.



## **2. Exploitation soumise au paiement d'un loyer**

L'exploitation du domaine foncier rural de l'Etat est, comme indiquée plus haut, soumise à une autorisation préalable de celui-ci sous forme d'un contrat. Ce contrat est un contrat à titre onéreux et bilatéral. Si l'obligation de l'Etat consiste à mettre à la disposition du requérant le domaine foncier objet du contrat, celle du particulier cocontractant consiste au versement d'un loyer. Le paiement du loyer par le locataire constitue la contrepartie fournie par ce dernier et donc l'obligation lui incombant. L'exécution de cette obligation constitue en elle-même une condition d'exploitation du domaine foncier rural de l'Etat.

Les loyers sont payés au ministère de l'économie et des finances qui est chargé du suivi du paiement effectif de ces redevances. Toutefois, avant tout renouvellement d'un contrat de location ou d'un bail emphytéotique, le ministère de l'agriculture exige du contractant un reçu délivré par le service compétent du ministère de l'économie et des finances attestant qu'il est à jour du paiement de ses redevances.

### **SECTION 2 : De la protection de la propriété privée**

Tout régime juridique investi de la mission de mobiliser du crédit sur la terre doit se soucier de la protection de la propriété privée, parce que droit fondamental de l'homme<sup>337</sup>.

En effet, la sécurité des droits fonciers est la certitude que les droits d'une personne seront reconnus par les tiers et protégés en cas de contestation spécifique.

Si cette sécurité n'est pas garantie, la propriété foncière rurale est exposée à des constantes menaces par des revendications de toute nature et même par des voies de fait. Sans sécurité des droits fonciers, la capacité des ménages à produire de quoi

<sup>337</sup> La protection de la propriété est un droit consacré par l'article 17-1 de la déclaration Universelle des Droits de l'homme et ainsi que par la constitution ivoirienne.

s'alimenter et à bénéficier de moyens de subsistance durables est fortement compromise.

Cette sécurité n'est pas directement mesurable et, à bien d'égards, tout dépend de la façon dont elle est perçue. Ses caractéristiques peuvent changer selon le contexte. Par exemple, si une personne a le droit d'utiliser une parcelle pendant les six mois de la période de végétation et ne risque pas d'être expulsée pendant ce temps-là, elle bénéficie de la sécurité des droits fonciers.

Par extension, la sécurité des droits fonciers peut dépendre de la durée de ceux-ci, compte tenu du temps nécessaire pour recouvrer les coûts d'investissement. Ainsi, quelqu'un qui a des droits d'utilisation pour une période de six mois ne plantera pas d'arbres, n'investira pas dans des travaux d'irrigation ou ne prendra aucune mesure préventive contre l'érosion du sol, puisque ce laps de temps est trop court pour assurer la rentabilité de tels investissements; on peut alors parler de sécurité des droits fonciers pour les investissements à court terme, alors que ces mêmes droits sont précaires relativement aux investissements à long terme.

Au regard de ces observations, il convient de dire qu'une véritable sécurité des droits fonciers n'est garantie que lorsque le bien est détenu en pleine propriété.

Il faut admettre toutefois que quelle que soit la nature du droit, si des dispositions législatives suffisantes ne sont pas prises, des atteintes graves de tous ordres peuvent être portées auxdits droits (Paragraphe 1), d'où la nécessité d'une répression conséquente (Paragraphe 2) à même de dissuader d'éventuels contrevenants.

### **PARAGRAPHE 1 : Les différentes formes d'atteintes à la propriété foncière**

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 (A). 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 (B).

### **A : Les atteintes émanant de l'administration**

Dans des cas assez rares, l'administration peut porter atteinte à la propriété privée soit dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique (1) soit par l'emprise et des voies de fait(2).

#### **1. Dans l'hypothèse de l'expropriation pour cause d'utilité Publique**

L'expropriation est définie comme « une procédure permettant à l'administration, dans un but d'utilité générale, de contraindre un particulier à céder son bien à titre onéreux soit à elle-même, soit à une personne juridique de droit privé<sup>338</sup> ».

L'expropriation intervient dans un but d'intérêt général pour réaliser des objectifs socio-économiques précis, ou pour pallier une circonstance exceptionnelle. L'autorité compétente prend alors un acte portant expropriation pour cause d'utilité publique.

Manifestation concrète de la puissance publique et de ses pouvoirs régaliens, l'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure par laquelle l'Etat ravit à une personne privée un immeuble en vue de la réalisation de ses objectifs d'intérêt général.

Si cette action de l'administration se heurte à l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme qui demande que la propriété soit respectée<sup>339</sup>, elle est toutefois légale et trouve son fondement dans l'article 545 du code civil. Cet article indique que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

---

<sup>338</sup> Lexique des termes juridiques, op. cit. p. 246

<sup>339</sup> Albert LEY, le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire, op.cit, p.501

En dehors de l'article précité, l'expropriation pour cause d'utilité publique est régie en Côte d'Ivoire par 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.

L'article 1 de ce décret indique que l'expropriation pour cause d'utilité publique ne s'opère que par autorité de justice.

En droit ivoirien, 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<sup>340</sup> etc.

Le deuxième acte est celui qui déclare expressément l'utilité publique de l'opération concernée. Il résulte généralement d'un arrêté.

L'expropriation résulte donc d'une procédure mixte qui est à la fois administrative et judiciaire contrairement à certains pays comme le Cameroun où la procédure est purement administrative.

Si l'initiative de l'expropriation émane toujours de l'administration, la décision de l'expropriation est de la compétence du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble concerné. Cette juridiction est également compétente pour fixer le montant de l'indemnité de l'expropriation.

Lorsque l'immeuble objet de l'expropriation supporte des constructions, ouvrages ou plantations réalisés par un autre que le propriétaire exproprié, ce dernier peut exercer une action en revendication dont les droits réclamés seront transportés sur l'indemnité d'expropriation<sup>341</sup>.

L'expropriation est donc un moyen légal d'atteinte à la propriété privée qui répond à des objectifs d'intérêt général ou d'utilité publique. Le fait que la décision d'expropriation résulte d'une décision de justice est une mesure de sécurité pour les

<sup>340</sup> Confère article 2 du décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique

<sup>341</sup> Confère article 25 du décret précité.



particuliers qui peuvent ainsi échapper à des expropriations fantaisistes souhaitées et exécutées par l'administration.

En outre, les personnes visées par l'expropriation peuvent faire appel de la décision d'expropriation ; ce qui constitue tout de même une mesure de protection. Qu'en est-il de l'emprise et des voies de fait ?

## **2. Dans l'hypothèse de l'emprise et des voies de fait**

Il y a emprise lorsque l'Administration dépossède un tiers de sa propriété immobilière, en tout ou en partie, momentanément ou définitivement.

L'emprise peut être régulière (par exemple à la suite d'une réquisition régulière) ou irrégulière (par exemple en l'absence de toute réquisition ou en cas de réquisition illégale).

La voie de fait quant à elle désigne tout agissement de l'Administration portant atteinte à la propriété privée ou à une liberté fondamentale, elle ne saurait, de par 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 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.

Cette relative incapacité du juge civil à protéger efficacement la propriété immobilière privée contre les atteintes de l'Administration se rencontre-elle lorsque

l'atteinte émane de personnes privées ? Quelles sont les sanctions prévues contre les atteintes à la propriété émanant des particuliers ?

## **B : Les atteintes émanant des particuliers**

Les atteintes à la propriété foncière rurale émanant des particuliers résulte soit des actes juridiques, soit des actes matériels.

### **1. Les atteintes résultant des actes juridiques**

A l'insu du légitime propriétaire muni de son titre foncier, un quidam peut prétendre passer des actes sur un immeuble, notamment en y procédant à diverses transactions : vente, location, constitution d'hypothèque etc.

Ces actes juridiques frauduleux constituent des atteintes à la propriété foncière rurale.

Le propriétaire, détenteur d'un titre foncier, est efficacement protégé par la loi contre ce genre de spoliation dans la mesure où sont nulles de plein droit les cessions et les locations de terrains urbains ou ruraux non immatriculés au nom du vendeur ou du bailleur. A la formalité de l'immatriculation, la loi conditionne la validité des transactions immobilières à leur passation par-devant notaire.

Sur le plan successoral il arrive souvent que l'administrateur des biens de la succession procède à la vente des immeubles composant la masse, sans avoir reçu le consentement de tous les cohéritiers. Certains notaires se laissent entraîner dans de telles irrégularités, au seul vu de la grosse du jugement d'hérédité.

Quand bien même tous les cohéritiers auraient consenti à la transaction par-devant le notaire, la cession n'en serait pas moins susceptible d'annulation tant qu'il n'aurait pas été procédé au préalable à la mutation du titre foncier au nom de tous les cohéritiers.

Le problème se complique davantage sur le terrain des régimes matrimoniaux, notamment au cas où les époux sont mariés sous le régime de la communauté.



Si l'immeuble, pourtant commun parce que acquis au cours du mariage avec les ressources des deux conjoints, est immatriculé au nom d'un seul d'entre eux, et plus souvent du mari, cet époux peut les aliéner seul, au grand dam de son conjoint. La mention expresse du régime de la communauté dans le titre foncier est ici sans influence, car l'immeuble est irréfragablement présumé être un propre de l'époux dont le nom est inscrit dans le titre foncier.

Ce système du tout ou rien ruine complètement l'économie du régime de la communauté, du moins en ce qui concerne les immeubles. L'appel à la protection du juge civile s'avère ici inefficace, et ne donnera toute sa mesure qu'en cas d'atteinte matérielle.

## **2. Les atteintes résultant des actes matériels**

Abstraction faite des litiges qui naissent de la contiguïté des lieux et dont les solutions sont données par les règles relatives aux servitudes et à la mitoyenneté, les atteintes matérielles à la propriété foncière se rencontrent dans deux hypothèses factuelles récurrentes : Les constructions et ouvrages sur le terrain d'autrui (a), et l'empiétement (b).

### **a- Les constructions, plantations et ouvrages sur le terrain d'autrui**

Suivant l'article 555 du Code Civil « Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est au frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même être condamné à des dommages -intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver ses plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de la valeur que le fonds a pu recevoir.

Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faites par un tiers évincé, qui n'avait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions : mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur».

Dans tous les cas, « l'appréciation de la bonne foi ou de la mauvaise foi des parties est une question de fait qui relève du pouvoir souverain des juges du fond <sup>342</sup> ».

Reste à déterminer quand l'occupant est de mauvaise ou de bonne foi.

L'article 555 renvoie implicitement à l'article 550 du code civil aux termes duquel « le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre de propriété dont il ignore les vices ».

Cette définition de la bonne foi correspond à l'hypothèse où le titre d'acquisition de l'occupant est nul, soit pour vice de forme (défaut d'acte notarié), soit pour vice de fond (acquisition a non domino, achat d'un immeuble indivis sans le consentement de tous les copropriétaires, etc.).

Mais l'hypothèse la plus récurrente dans notre système foncier est celle où l'occupant est installé sur les lieux avant l'immatriculation du terrain. La loi de 98 permet de régler cette question sans recourir au juge. En effet, lors de l'enquête pour l'obtention d'un certificat foncier, il est demandé au requérant la liste de tous les occupants (de bonne ou de mauvaise foi) de la parcelle objet de la demande. L'enquête qui est validée par le comité villageois de gestion foncière rurale fournira des éléments qui permettront de déterminer qui est de bonne foi ou de mauvaise foi.

Mais en référence au code civil, la question de la mauvaise foi nous renvoie à son article 550 qui commande de scruter l'*animus* de l'occupant au moment de son entrée en jouissance. S'est-il installé sur les lieux *animus domini*, c'est à dire avec la conviction d'être devenu propriétaire ? Alors il est de bonne foi. S'est-il au contraire

---

<sup>342</sup>C.Sup. Ch. Jud, section civile n° 15 du 18 avril 1975, RID, III –IV, 1976



installé animus detenendi c'est à dire comme un détenteur précaire, sachant pertinemment qu'il devra à un moment où à un autre restituer le terrain au propriétaire ? Dans ce cas, on conclut que le locataire, l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire, le titulaire du droit d'usage et d'habitation, tous détenteurs précaires, sont de mauvaise foi.

Mais le sort des constructions et plantations par eux réalisés sur le terrain du propriétaire doit être réglé par les clauses du contrat en vertu duquel ils sont sur les lieux. En principe le propriétaire ne devrait pas obtenir l'enlèvement des ouvrages sur le fondement de l'article 555 qui ne régit que les rapports entre le propriétaire et « un tiers ».

L'action en déguerpissement, ne peut être exercée que par le propriétaire officiel, donc titulaire d'un titre foncier. Les tribunaux donnent parfois droit au propriétaire coutumier même si le bien foncier n'est pas encore immatriculé.

Si l'occupant s'avère au contraire de bonne foi, le propriétaire ne peut lui imposer le déguerpissement sans indemnité. Celui-ci, en reprenant le terrain, est obligé de conserver les constructions et plantations, en remboursant à son adversaire soit « la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre », soit « une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur ». Il ne peut en outre réclamer des dommages intérêts.

Les juridictions ont généralement recours à une expertise immobilière pour déterminer le montant de l'indemnité due, et elles font du paiement de celle-ci un préalable à l'enlèvement des travaux.

#### **b. L'empiètement sur le terrain d'autrui**

On parle d'empiètement lorsqu'un propriétaire foncier, en réalisant des travaux sur son fonds, déborde sur le terrain voisin. Cette hypothèse se distingue de celle où un tiers construit entièrement sur le terrain d'autrui.

Par application des règles sur l'accession immobilière (art.551 et 552 du code civil), le propriétaire du terrain voisin deviendrait de plein droit propriétaire du mur du constructeur qui empiète sur son fonds.

Mais voilà une solution qui n'arrange guère notre propriétaire, car à quoi lui servirait un simple mur ou une partie de celui-ci ?

De l'autre côté, obliger systématiquement le constructeur à enlever son édifice peut être une solution anti-économique et antisociale, car pour quelques millimètres de terrain on pourrait en arriver à démolir un gratte-ciel.

Si on se réfère au code civil notamment à l'article 545 du code civil, aux termes duquel « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité », le mur où les réalisations qui empiètent le domaine du voisin doivent être démolis, sans qu'il soit besoin de rechercher si le constructeur était de bonne ou de mauvaise foi, et quelles qu'en soient les conséquences pour l'ensemble de l'immeuble.

Cette solution est régulièrement réaffirmée par la Cour de cassation, marquant ainsi que le droit du propriétaire de maintenir l'intégrité de son fonds à l'encontre des voisins demeure absolu <sup>343</sup>.

L'empiètement constitue dans ce cas une forme d'exploitation du terrain d'autrui sans son autorisation.

Pour certains auteurs <sup>344</sup>, au regard de l'extrême dureté de la solution de l'article 546 et de l'inapplicabilité de l'article 555 du code civil, une autre voie consisterait à n'autoriser la démolition qu'en cas de mauvaise foi de l'auteur de l'empiètement.

Si au contraire le constructeur est de bonne foi, et il lui appartiendra de le prouver, il conservera la portion de terrain sur laquelle il a empiété, en remboursant cependant la valeur au propriétaire.

<sup>343</sup> Civ. 3è 12 juill. 1977, Bull Civ. III n° 313,

<sup>344</sup> Alexis NDZUENKEU, l'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale, communication à la conférence sur la problématique de la propriété foncière au Cameroun, Hôtel de ville de Mbalmayo, 18 novembre 2005,



Cette solution a été suivie par une certaine jurisprudence qui voit dans la démolition de l'ouvrage empiétant un abus de droit de propriété.

En effet, en sollicitant la démolition contre un constructeur de bonne foi, le propriétaire exercerait intentionnellement, donc abusivement, son droit contre la propriété d'autrui, alors que cet dernier n'avait qu'involontairement porté atteinte à la sienne.

## **PARAGRAPHE 2 : De la répression des atteintes à la propriété foncière rurale**

La protection de la propriété foncière rurale passe par la répression des atteintes dont elle peut faire l'objet. Cette répression peut être d'ordre pénal ou civil.

En Côte d'Ivoire, on observe une insuffisance de la répression pénale (A), ce qui fait que l'essentiel de la sanction en la matière est d'ordre civil (B).

### **A. Des insuffisances quant à la répression pénale**

La législation pénale ivoirienne est très absente quant aux mesures de protection de la propriété immobilière et singulièrement de la propriété foncière rurale.

En revanche, certains pays comme le Cameroun ont légiféré sur « les atteintes illégitimes à la propriété foncière à travers un certain nombre de textes, que les juges appliquent en général avec une rigueur remarquable<sup>345</sup> ».

Ainsi au Cameroun, les délits attentatoires à la propriété foncière et domaniale sont tous punis d'une peine d'emprisonnement parfois assortie d'une amende. A ces peines principales s'ajoutent, en cas d'atteinte à la propriété foncière stricto sensu, la

---

<sup>345</sup>ibidem

peine accessoire du déguerpissement de l'occupant à ses frais, que l'atteinte ait porté sur un terrain privé ou sur une propriété domaniale.

La peine privative de liberté peut aller jusqu'à 10 ans et la peine pécuniaire jusqu'à 2 millions de francs, comme en cas de falsification d'un écrit attestant d'un droit foncier<sup>346</sup>.

Au niveau du code pénal ivoirien, en dehors des dispositions générales relatives aux crimes et délits contre les biens notamment le vol, l'escroquerie, l'abus de confiance, seuls les articles 426 et 429 du pénal code civil répriment les atteintes à la propriété foncière. L'alinéa 2 de l'article 426 nouveau dispose qu'« est puni d'un emprisonnement de deux à douze mois et d'une amende de 100 000 à 500 000 francs, quiconque, dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, provoque l'incendie d'un espace cultivé ou non et situé à moins de cinq cent mètres d'une maison habitée, d'une voie ou d'un édifice public ».

Cet article dispose que « est puni d'un emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende de 20 000 à 200 000 francs quiconque dévaste des récoltes sur pied ainsi que des plants ou des arbres venus naturellement ou faits de main d'homme.

Est puni de la même peine quiconque laisse passer des bestiaux sur le terrain portant des cultures, plantations ou récoltes, avec cette circonstance que ledit passage est de nature à endommager ces cultures, plantations ou récoltes. »

Au titre des contraventions de 2<sup>e</sup> classe<sup>347</sup>, est puni d'une amende de 5 000 à 50 000 francs inclusivement et d'un emprisonnement de 10 jours ou de l'une de ces deux peines seulement quiconque aura, n'étant ni propriétaire, ni usufruitier, ni locataire, ni fermier, ni bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'un droit de passage, ou n'étant ni agent, ni préposé d'aucune de ces personnes :

<sup>346</sup> Cf. art. 314 alinéa 2-b du code pénal camerounais.

<sup>347</sup> Cf. art. 2 du décret n° 69-356 du 31 juillet 1969 déterminant les contraventions de simple police et les peines qui leur sont applicables



- passe sur le terrain d'autrui ensemencé, ou partant, des cultures, plantations ou récoltes, avec cette circonstance que ledit passage était de nature à endommager ces dernières ;
- laisse passer sur ledit terrain, et dans les mêmes conditions que celles déterminées au paragraphe précédent, des bestiaux, des animaux de trait, de charge ou de monture.

### **B. Prédominance de la sanction civile**

Comme indiquée plus haut, la législation ivoirienne en matière de protection de la propriété foncière n'est pas assez fournie du point de vue pénal. En conséquence, les sanctions aux atteintes à la propriété foncière sont essentiellement civiles. Il s'agit notamment des sanctions prévues à l'article 555 du code civil.

Aux termes de cet article, lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever.

Si le propriétaire opte pour la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui. Il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

En revanche, si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir.

## **CHAPITRE II : UN REGIME FAVORABLE A UNE GESTION**

### **FONCIERE RURALE    DECENTRALISEE**

L'émergence de la démocratie et la généralisation dans tous les pays en voie de développement de politiques de stabilisation macro-économique et d'ajustement structurel, ont mis à l'ordre du jour un retrait massif de l'Etat, qui prend trois formes principales<sup>348</sup>: privatisation, dérégulation et décentralisation.

Le terme décentralisation<sup>349</sup> fait allusion à un système d'administration consistant à permettre à une collectivité humaine (décentralisation territoriale) ou à un service (décentralisation technique) de s'administrer entre eux sous le contrôle de l'Etat, en les dotant de la personnalité juridique, d'autorités propres et de ressources.

Sur la base des résultats d'une étude menée<sup>350</sup>, « il est ressorti clairement que, de manière générale, la question de la terre, dimension incontournable de la vie politique en Afrique, n'était pas vraiment prise en compte dans les dispositifs institutionnels relatifs à la décentralisation, sauf dans quelques pays ».

En Côte d'Ivoire, même si le constat met en relief l'inadaptation du mode de gestion actuel du foncier rural aux exigences de la décentralisation (Section I). Cette réalité commande que l'Etat transfère de façon effective les compétences foncières aux collectivités décentralisées (Section II).

---

<sup>348</sup>**Mohammed BAJEDDI**, la décentralisation et la mise en œuvre de stratégies participatives de Développement rural au Maroc, op.cit.

<sup>349</sup>La décentralisation se différencie de la déconcentration qui consiste en l'attribution de responsabilités du gouvernement central à des bureaux régionaux de ce gouvernement plutôt qu'au bureau central usuellement situé dans la capitale. Cette déconcentration permet d'accélérer la prise de décisions et de mieux tenir compte des préférences locales. Ainsi, La déconcentration correspond à un transfert de décision de l'administration centrale vers ses relais locaux ou régionaux alors que la décentralisation correspond à un transfert d'attributions de l'État à des collectivités territoriales, juridiquement distinctes de lui.

<sup>350</sup>**Alain Rochegude**, intitulé.....article paru dans : Bulletin de liaison du LAJP, n°26, sept. 2001, pp. 13-32



## **SECTION I : L'inadaptation du mode de gestion actuel aux exigences de la Décentralisation**

L'une des caractéristiques de la situation foncière en Afrique noire est le rôle prépondérant de l'Etat en tant qu'agent foncier qui définit et conduit généralement la politique agricole avec l'appui du capital étranger<sup>351</sup>. Ce fait explique que la plupart des politiques foncières tiennent compte moins des exigences locales que des exigences des sources extérieures de financement<sup>352</sup>.

Comme indiqué plus haut, beaucoup d'Etats africains ont du mal à amorcer le processus de décentralisation de la gestion du foncier rural. Quand bien même des textes seraient pris pour procéder à la décentralisation, la mise en pratique de cette option politique est une autre réalité au point qu'on observe une inadaptation du mode de gestion du foncier aux exigences de la décentralisation. « Il est frappant de voir à quel point la question foncière fait peur aux autorités chargées de la décentralisation<sup>353</sup> ».

Cette réalité rejoint tout à fait le point de vue d'Alain ROCHEGUDE selon lequel « le constat fait à travers l'examen d'une quinzaine de pays, y compris anglophone et lusophone, donc de tradition juridique différente de celle des pays francophones, est sans ambiguïté : pratiquement partout, (...) le foncier ne fait pas partie des compétences transférées ; l'Etat entend conserver la maîtrise de la terre, même si des évolutions inverses commencent d'être esquissées dans certains pays<sup>354</sup> ».

---

<sup>351</sup> En Côte d'Ivoire, Au titre des bailleurs de fonds qui financent les activités du programme National de sécurisation du Foncier rural il ya l'Union Européenne et la Banque Mondiale et la FAO (2008-2012). Au Burkina Faso comme au Benin, les activités des programmes de sécurisation foncière sont financés par le Millenium Challenge Corporation (un bailleur de fonds américain) et l'agence française de développement.

<sup>352</sup> E. Yéma GU-KONU, le « dibi-ma-dibi » une pratique foncière dans le sud -ouest du Togo, op. p.244

<sup>353</sup> Ph. Lavigne Delville, la décentralisation administrative face à la question foncière (Afrique de l'Ouest francophone rurale), workingpapers on africansocieties n° 39, 18 p.

<sup>354</sup> A. Rochegude, Foncier et décentralisation, in retour au foncier, bulletin de liaison n° 26, septembre 2001, p.19

Le mode de gestion actuel du foncier rural marqué par une monopolisation du patrimoine foncier national par l'Etat ne répond ni aux exigences de la décentralisation technique (§1) ni à celles de la décentralisation territoriale (§2).

### **PARAGRAPHE 1 : Du point de vue de la décentralisation technique**

La décentralisation présente deux formes : la décentralisation territoriale ou géographique et la décentralisation technique ou encore fonctionnelle, voire par services. Cette dernière forme se traduit par la transformation d'un service public sans autonomie en un établissement public doté de la personnalité juridique<sup>355</sup> et de l'autonomie financière. Elle correspond à la formule de l'établissement public (Université, CHU<sup>356</sup>,...). Généralement rattachées à une collectivité publique dont elles constituent un prolongement, ces personnes morales de droit public, distinctes de l'État et des collectivités territoriales, sont soumises au principe de spécialité. Elles ont une vocation spéciale, limitée à la gestion du service qui leur a été confié (pour l'université par exemple, il s'agit de l'enseignement supérieur et de la recherche).

A la lumière de la définition de la décentralisation technique, il convient d'examiner la nature des structures de gestion du foncier rural créées par la loi de 98 et les textes subséquents notamment les structures locales de gestion foncière rurale (A) et la structure nationale de suivi de la situation foncière rurale qu'est la commission foncière rurale (B).

<sup>355</sup> Bénéficiant d'une autonomie administrative, ces établissements publics disposent d'organes propres (conseil d'administration, directeur), sont dotés d'un budget autonome, peuvent introduire des recours en justice, ou encore recevoir des dons et des legs en relation avec leur spécificité. Ils sont toutefois soumis à un contrôle dit « de tutelle », exercé par la collectivité de rattachement. S'exerçant sous le contrôle du juge, la tutelle peut ne porter que sur la légalité du comportement de l'autorité décentralisée ou bien encore sur l'opportunité des mesures prises.

<sup>356</sup> CHU : Centre Hospitalier Universitaire



## A. De la nature des structures locales de gestion foncière

Les structures locales de gestion du foncier rural prévues par la nouvelle loi foncière sont le comité de gestion foncière rurale (1) et le comité villageois de gestion foncière rurale(2).

### 1. Les comités de gestion foncière rurale

Les comités de gestion foncière<sup>357</sup> rurale sont des structures prévues par le décret n° 99-593 du 13 octobre 1999 portant organisation et attributions des comités de gestion foncière rurale.

L'article 1 de ce décret dispose qu'il est créé dans chaque Sous-préfecture, par arrêté du Préfet de département, un comité de gestion foncière rurale. Il appartient cependant aux Directeur Régionaux et Départementaux de l'Agriculture de veiller pour les uns et de susciter pour les autres, la création des CGFR dans leurs circonscriptions respectives. Ainsi, les Directeurs Régionaux de l'Agriculture doivent veiller à ce que les Directeurs Départementaux proposent aux Préfets de département, la création de CGFR en respectant les dispositions du décret n° 99-593 susvisé.

Toutefois, les CGFR qui ont été créés avant l'entrée en vigueur de ce décret sont confirmés sous réserve d'une mise en conformité avec les nouvelles dispositions.

Lorsque les CGFR ont été créés sous l'empire de l'ancien texte, c'est-à-dire de l'arrêté n° 100 du 19 mai 1997 par décision sous-préfectorale, ces décisions doivent être annulées et remplacées par un arrêté du Préfet du département.

En ce qui concerne la composition du CGFR, il faut noter qu'il est présidé par le Sous-préfet. Le secrétariat est assuré par la Direction Départementale de

<sup>357</sup> Une structure de gestion foncière pareille est prévue dans la législation foncière rurale Béninoise (confère art. 43 de la Loi n° 2007-03 portant régime foncier rural) et Burkinabé (cf. Art. 77 et 78 de la loi 034-2009/AN portant régime foncier rural). Au Bénin, cette structure est appelée « Commission de gestion Foncière » tandis qu'au Burkina, il est appelé « service foncier rural ». Mais contrairement à la Côte d'Ivoire, ces structures sont créées au sein de la commune et sont par conséquent sous l'autorité du Maire.

l'Agriculture (agent désigné de façon permanente par le Directeur Départemental de l'Agriculture dont dépend la Sous-préfecture).

Outre le président et le secrétaire, le comité est composé de deux (2) catégories de membres <sup>358</sup> :

- Les membres ayant voix délibérative qui ont qualité pour voter ou décider,
- Les membres qui ont voix consultative qui n'émettent qu'un simple avis. Ils n'ont donc pas le droit de vote.

Les membres ayant voix délibérative sont les suivants : 1 représentant du MINAGRI<sup>359</sup>, 1 représentant du Ministère chargé de l'Environnement et de la Forêt, 1 représentant du Ministère chargé de l'Urbanisme, 1 représentant du Cadastre, 1 représentant du Ministère chargé des Infrastructures Economiques, 6 représentants des villages par le Préfet, pour un mandat de 3 ans renouvelable, sur proposition des populations.

Les membres ayant voix consultative sont désignés par le Sous-préfet. Ce sont :

- 1 gestionnaire du Plan Foncier Rural éventuellement, proposé de façon permanente par le Directeur Départemental de l'Agriculture ;
- les personnes concernées par les questions devant faire l'objet des délibérations du CGFR ;
- toute personne pouvant éclairer les travaux du comité (demandeur du certificat foncier, parties en conflit, etc.).

Aux termes des ses attributions, le comité délibère obligatoirement soit sous forme d'avis conformes, soit sous forme d'avis simples. L'avis du CGFR est dit conforme lorsqu'il a valeur de décision. Il est notamment requis dans les cas suivants :

- la validation des enquêtes officielles ;

---

<sup>358</sup> Confère article 2 du décret n° 99-593 du 13 octobre 1999 portant organisation et attributions des comités de gestion foncière rurale.

<sup>359</sup> MINAGRI : Ministère de l'Agriculture



- les oppositions ou réclamations survenant au cours des procédures d'immatriculation dans le Domaine Foncier Rural concédé ;
- des conflits non résolus au cours des enquêtes foncières ;
- les demandes de cession des droits coutumiers ;
- l'implantation des opérations de reboisement et des projets d'urbanisation.

L'avis du CGFR est dit simple lorsqu'il ne constitue qu'un simple point de vue, qu'une appréciation. Ainsi :

- il peut être saisi par les autorités compétentes, de toute question relative au Domaine Foncier Rural.
- il peut aussi prendre l'initiative d'étudier toute question relevant de sa compétence aux fins de propositions aux autorités compétentes.
- il doit être informé de l'établissement des Certificats Fonciers et de tous les actes relatifs à leur gestion.
- de gestion foncière rurale, dans un délai d'une semaine à compter de sa réception.

Il est fait obligation en vertu de l'article 4 alinéa 3 du décret n° 99-593 du 13 octobre 1999, à chaque CGFR d'établir son règlement intérieur, c'est-à-dire les règles qui vont régir son fonctionnement interne.

Au regard de la composition et des attributions de ce comité, il apparaît que cette structure n'est ni une entité décentralisée encore moins une structure déconcentrée. Il s'apparente plutôt à une structure de gestion participative dans laquelle l'Etat et les représentants de la communauté locale se retrouvent pour une gestion collégiale du patrimoine foncier local ; une sorte de co-gestion Etat- autorités locales.

### c. Ni structures décentralisées, ni structures déconcentrées

Les comités de gestion foncière rurale, comme indiqué plus haut, sont des structures présidées par les Sous-préfets et comprenant des représentants de l'administration et ceux de la population locale. Même s'ils sont présidés par les Sous-préfets, ces comités ne sont pas sous l'autorité du Sous-préfet qui en est lui-même membre. Ces structures ne sont pas non plus sous l'autorité du Préfet qui les crée mais bénéficient d'une autonomie de gestion.

Dans la composition du comité de gestion foncière rurale, Il est souhaitable que la jeunesse, qui représente plus de 70% de la population rurale, y soit représentée. Il convient de prendre également en compte la notion du genre<sup>360</sup> dans la composition de ce comité.

Dans le cadre de leur attribution, les comités de gestion foncière ne disposent pas d'un pouvoir de décision. A l'opposé des structures décentralisées, ils délibèrent sous forme d'avis conformes sur un certain nombre de sujets dont les demandes de cession de droits fonciers coutumiers et la validation des enquêtes officielles de constat de droits fonciers coutumiers.

Les comités de gestion foncière rurale ne sont pas dotés de la personnalité juridique, mais ils ne sont pas non plus un démembrement du pouvoir central sous l'autorité et le contrôle duquel ils seraient assujettis. Cela nous amène à dire que les comités de gestion foncière rurale ne sont ni des structures décentralisées ni des structures déconcentrées mais plutôt des structures de co-gestion Etat- autorités locales.

<sup>360</sup>La dimension genre est prise en compte dans certaines législations foncières rurales comme celle du Bénin qui indique en son article 2 que « Dans les politiques et programmes de développement rural etnotamment agricole, il faut intégrer (...), l'application de l'approche genre pour l'intégration des femmesdans toutes les activités du secteur ; (...) ».



**b. Structures de gestion participative innovante :  
cogestion Etat - autorités locales**

Les comités de gestion foncière rurale sont, de par leur composition, des structures de gestion participative qui rassemblent deux types d'acteurs dont des fonctionnaires, représentants de l'administration publique et d'autre part des représentants de la population locale. L'Etat, par le biais de ses représentants que sont ceux du ministère de l'agriculture, du ministère de l'environnement, du ministère du logement et de l'urbanisme, du ministère des infrastructures économiques et du service du cadastre, offre un appui technique au comité de gestion foncière rurale tandis que les représentants de la collectivité locale apportent leur expertise en données socio-historiques des occupations agricoles.

Cette structure a l'avantage de regrouper en son sein deux acteurs importants de gestion du patrimoine foncier que sont l'Etat et les collectivités locales. Les deux catégories d'acteurs sont investies de deux compétences complémentaires. L'administration est dépositaire de la loi et donc promotrice du régime de la propriété privée. Les autorités locales sont quant à elles dépositaires de la coutume et donc promotrice du régime de l'occupation et de la possession comme mode d'acquisition de la propriété foncière rurale.

Le comité est donc une structure de synthèse et de conciliation entre deux acteurs aux approches différentes du foncier rural.

L'institution de ce comité suppose que la politique foncière rurale ne doit plus être uniquement le fruit de la réflexion du pouvoir central mais plutôt le fruit d'une concertation entre autorités locales et représentants du pouvoir central. Il s'agit de faire prévaloir l'approche participative<sup>361</sup> qui est une approche de concertation, d'ajustement

---

<sup>361</sup> Mohammed BAJEDDI, la décentralisation et la mise en œuvre de stratégies participatives de Développement rural au Maroc, op.cit

continu et de compromis qui accompagne une action de développement rural depuis la gestation de l'idée de base jusqu'à l'exécution du projet résultant de cette idée de base.

Cette cogestion Etat -autorités locales n'est pas un acquis au niveau du comité villageois de gestion foncière rurale.

## **2. Le comité villageois de gestion foncière rurale**

Les Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale sont régis par le décret n° 99-593 du 13 octobre 1999 et par l'arrêté n° 041 MEMID/MINAGRA du 12 juin 2001 relatif à la constitution et au fonctionnement des Comités de Gestion Foncière Rurale. Aux termes de l'article 5 du décret précité, les CVGFR sont créés par décision du Sous-préfet.

La composition de cette structure est laissée à l'appréciation du sous-préfet. L'article 5 du décret susvisé indique cependant que « les chefs de terres sont obligatoirement membres des comités villageois ».

En dehors de cette disposition, aucune indication ne nous permet de déterminer les autres membres des comités villageois de gestion foncière rurale. Il est souhaitable que le Comité soit représentatif de la typologie du village. Le Règlement intérieur du CVGFR fixe le nombre de ses membres : en moyenne 10 à 16 membres, dont les jeunes, les femmes et les hommes. Au titre des attributions, les CVGFR ont pour objet d'une manière générale, l'étude des dossiers concernant les terroirs des villages.

A la pratique, les CVGFR participent<sup>362</sup> :

- à la conduite de l'Enquête officielle par l'organisation pratique des tâches inhérentes à ladite enquête,
- à la tenue d'un registre des accords et oppositions,
- à l'approbation des résultats de l'Enquête officielle,
- à la signature du constat d'existence continue et paisible de droits coutumiers sur une parcelle,

<sup>362</sup> Informations recueillies sur le site officiel du Ministère de l'Agriculture, [www.foncierural.ci](http://www.foncierural.ci)



- au règlement des conflits consécutifs aux oppositions faites au cours de l'enquête officielle.

A l'instar du comité de gestion foncière rurale, le comité villageois de gestion foncière rurale n'est pas une structure dotée de la personnalité juridique. Il en est de même de la structure nationale de gestion foncière rurale.

## **B. Analyse de la structure nationale de gestion foncière**

La commission foncière rurale est une structure créée par l'arrêté n°045/MINAGRA/du 20 juillet 2001 portant réorganisation de la commission foncière rurale.

Il ressort de cet arrêté que la commission foncière rurale est une structure technique consultative dont la mission est « le suivi de la situation foncière rurale et la réflexion sur les conditions de l'optimisation de la gestion foncière considérée comme un élément de développement rural et d'amélioration des conditions de vie des producteurs du secteur agricole<sup>363</sup>. »

L'article 3 de l'arrêté donne plus de détails quant aux attributions de cette commission en indiquant qu'elle a pour tâches de:

1. Suivre la mise en œuvre de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural ;
2. Constituer un observatoire de l'évolution du domaine foncier en termes de constitution juridique, de types d'exploitation, de nature de mise en valeur, de mouvements de vente et de location.
3. Proposer tous compléments et toutes modifications du cadre juridique du foncier rural existant ;

---

<sup>363</sup> Confère article 2 de l'arrêté n° 045 MINAGRA du 20 juillet 2001 portant réorganisation de la commission foncière rurale

4. Suggérer les études nécessaires à une bonne évolution du domaine foncier rural, suivre le déroulement de ces études et apprécier leurs résultats et recommandations ;

5. Proposer et suivre les actions de formation –information -sensibilisation des populations et des services ruraux en matière foncière.

La commission est donc une structure consultative rattachée au ministère de l'agriculture. En tant que structure consultative, elle ne dispose pas d'un pouvoir de décision mais émet des avis et fait des recommandations au pouvoir central pour décision.

Il en découle que cette structure dont le budget est inscrit au budget de fonctionnement du ministère chargé de l'agriculture n'est ni une entité décentralisée, ni un service déconcentré comme c'est le cas des comités de gestion foncière rurale.

La commission foncière rurale constitue donc un organe d'appui, de conseil, et d'orientation du pouvoir central dans la gestion du patrimoine foncier national ; ce qui signifie que l'Etat n'a pas transféré ses compétences en matière de gestion foncière rurale à la commission foncière rurale mais sollicite plutôt les conseils et avis de cette commission pour mieux exercer lesdites compétences.

En somme, on peut conclure que du point de vue de la décentralisation technique, les structures de gestion foncière rurale ne sont pas des structures décentralisées. Qu'en est-il au niveau de la décentralisation territoriale ?

## **PARAGRAPHE 2 : Du point de vue de la décentralisation territoriale**

La décentralisation territoriale est celle qui se rapporte aux collectivités locales. Elle implique que les habitants de la commune, du département ou de la région règlent leurs affaires administratives par l'intermédiaire de leurs représentants élus. Toutefois, pour éviter toute dérogation au principe de l'indivisibilité de la République, les collectivités sont placées sous la surveillance d'un délégué du gouvernement (le



préfet) qui est chargé de vérifier a posteriori la légalité de leurs décisions. En cas de besoin, il a pour mission de saisir le juge compétent qui statue sur la légalité des actes contestés. Le développement de la démocratie locale implique la promotion de cette forme de décentralisation.

Avant de s'interroger sur l'effectivité ou non de la décentralisation territoriale de la gestion du foncier rural (B), il importe de rappeler l'historique de la décentralisation administrative en Côte d'Ivoire (A)

### **A. L'historique de la décentralisation territoriale en Côte d'Ivoire**

L'historique de la décentralisation en Côte d'Ivoire comprend quatre (4) phases<sup>364</sup>.

La première phase concerne la période d'avant l'indépendance marquée par le début de la communalisation avec la création de 3 catégories de communes dont les communes mixtes<sup>365</sup>, les communes de moyen exercice<sup>366</sup> et les communes de plein exercice<sup>367</sup>.

La deuxième phase concerne la période de 1960 à 1980. Bien que l'article 68 de la première Constitution prévoyait la création de collectivités territoriales, ce n'est qu'en 1978 et en 1980 que furent votées les deux premières lois de base de la

---

<sup>364</sup>TAHET Noël, Décentralisation et transfert de compétences de l'Etat aux collectivités territoriales en Côte d'Ivoire, [http:// www.aménagement-afrique.com](http://www.aménagement-afrique.com), 26/04/2008

<sup>365</sup>Les communes mixtes étaient dotées de Conseils Municipaux en partie élus et en partie nommés, avec à leur tête des Maires désignés par l'autorité de tutelle (Grand-Bassam en 1914 et Abidjan en 1915).

<sup>366</sup>Les communes de moyen exercice étaient dirigées par des Conseils Municipaux élus, ayant à leur tête des Administrateurs -Maires désignés par le pouvoir central (Abengourou, Agboville, Daloa, Dimbokro, Gagnoa et Man créées en 1955).

<sup>367</sup>Les communes de plein exercice étaient administrées par des conseillers municipaux élus et des Maires élus. En 1960, seules les villes d'Abidjan et de Bouaké avaient ce statut.

communalisation : la loi n°78-07 du 9 janvier 1978 et la loi n°80-1182 du 17 octobre 1980.

La troisième phase (1980-1995) concerne la période de démarrage effectif de l'opération de communalisation du pays qui va aboutir :

- à la création et l'ouverture des 198 communes ;
- à la mise à disposition des communes des moyens financiers, humains, techniques et matériels, ainsi que des instruments administratifs et juridiques (notamment la loi n°85-582 du 29 juillet 1985 portant transfert de compétences de l'Etat aux communes et ses décrets.

La dernière phase est celle de l'élargissement et de l'approfondissement de la décentralisation démarrée depuis 1995.

A partir de 1995 apparaît la volonté politique de donner une impulsion nouvelle à la politique de décentralisation en l'élargissant et à l'approfondissant par le biais de la communalisation totale du territoire national et par la création de nouvelles collectivités supra communales<sup>368</sup>.

La politique de décentralisation sous le régime du Président BEDIE (1993 à 1999), envisageait en effet étendre la communalisation par la création des communes rurales, mais aussi ériger les régions en collectivités décentralisées.

La stratégie de décentralisation et d'aménagement du territoire, adoptée par la Table Ronde avec les bailleurs de fonds organisée en 1997 à Yamoussoukro, a formalisé cette politique qui n'a pu être mise en œuvre jusqu'à la survenue du coup d'Etat en décembre 1999.

A partir de 2000, apparaît sous le régime du Président Laurent GBAGBO, une nouvelle politique de décentralisation qui envisage aller encore plus loin que la précédente dans l'élargissement et dans l'approfondissement de la décentralisation.

---

<sup>368</sup> *TAHET Noël, Décentralisation et transfert de compétences de l'Etat aux collectivités territoriales en Côte d'Ivoire, op. cit.*



Cette politique a consacré cinq (5) catégories de collectivités territoriales que sont la Commune composée de quartiers et de villages ; la Ville regroupant plusieurs communes contiguës<sup>369</sup> ; le Département constitué de sous-préfectures ; le District<sup>370</sup> composé de communes et de sous-préfectures ; et la Région composée de départements.

Les organes des collectivités territoriales sont au nombre de trois : l'organe délibérant, l'organe exécutif, l'organe d'appui à l'exécutif, auxquels s'ajoutent un organe consultatif pour les collectivités supra urbaines.

1°) L'organe délibérant est constitué d'un collège d'élus appelés Conseillers.

- celui de la Région est le Conseil Régional;
- celui du District est le Conseil du District;
- celui du Département est le Conseil Général;
- celui de la Ville est le Conseil de la Ville;
- celui de la Commune est le Conseil Municipal.

2°) L'organe exécutif est une personnalité qui préside le Conseil, exécute les décisions prises par celui-ci et gère l'administration de la collectivité au quotidien.

- celui de la Région est le Président du Conseil Régional;
- celui du District est le Gouverneur du District;
- celui du Département est le Président du Conseil Général<sup>371</sup>;
- celui de la Ville est le Maire de la Ville;
- celui de la Commune est le Maire de la Commune.

3°) L'organe d'appui à l'exécutif est un collège restreint composé de l'exécutif et de ses adjoints (4 à 6).

- celui de la Région est le Bureau du Conseil Régional;

---

<sup>369</sup> Jusqu'à ce jour, il n'existe pas encore de ville au sens de la loi précitée. Il est prévu d'ériger les grandes circonscriptions comme Bouaké et Daloa en ville.

<sup>370</sup> Il existe à ce jour, 2 districts (Abidjan, capitale économique et Yamoussoukro, capitale politique).

<sup>371</sup> Avec l'arrivée du Président Alassane OUATTARA au pouvoir, les conseils généraux de département ont été supprimés par la loi

- celui du District est le Bureau du Conseil du District;
- celui du Département est le Bureau du Conseil Général;
- celui de la Ville est la Municipalité;
- celui de la Commune est la Municipalité.

A ces 3 types d'organes s'ajoutent pour certaines collectivités territoriales des organes consultatifs, obligatoirement et préalablement consultés sur les questions relevant des compétences de la collectivité territoriale (plans, programmes, budgets, etc.) et composés de personnes représentatives de la société civile :

- le Comité Economique et Social Régional pour la Région;
- le Comité Consultatif du District pour le District.
- le Comité Economique et Social Départemental pour le Département.

Chaque collectivité décentralisée dispose enfin d'une administration coordonnée selon le cas par un Directeur de l'Administration (pour les Régions et les Districts) ou d'un Secrétaire Général (pour les Départements, les Villes et les Communes), et composée de plusieurs directions et services spécialisés.

Après ce bref rappel historique sur la décentralisation administrative, il convient de se demander si la gestion du foncier rural est une compétence effectivement dévolue et exercée par les collectivités décentralisées.

## **B. La réalité de la gestion foncière rurale**

À la question de savoir si la gestion du foncier rural est une compétence dévolue et exercée par les collectivités décentralisées, la réalité nous enjoint de répondre par la négative.

Cette réalité est marquée par la monopolisation de la gestion foncière rurale par l'Etat(1) dont l'une des raisons est la non-effectivité de la délimitation des circonscriptions foncières des collectivités décentralisées(2).



## **1. La monopolisation de la gestion foncière rurale par l'Etat**

Comme les colons, l'Etat s'est comporté depuis l'indépendance en maître incontesté et incontestable de la gestion des ressources foncières. La législation a toujours placé le domaine foncier national sous l'administration de l'Etat auprès de qui tout requérant d'une terre du domaine foncier rural doit s'adresser.

Avant la loi de 98, la demande d'immatriculation d'une terre au profit d'un particulier se faisait d'abord au nom de l'Etat ; sans doute pour affirmer que l'Etat est d'abord propriétaire du domaine foncier national. Il faut constater que l'affirmation forte de la seule légitimité de l'Etat comme maître de la terre, se manifeste par le fait que l'Etat est le seul acteur à pouvoir revendiquer le droit sur les terres « sans maîtres<sup>372</sup> », à l'exclusion des collectivités décentralisées.

L'étatisation de la propriété foncière rurale peut s'expliquer par la volonté de l'Etat d'en assurer une meilleure utilisation et une mise en valeur rationnelle. Mais, à l'heure de la promotion de la bonne gouvernance dans tous les secteurs de la vie humaine, il faudrait bien que l'Etat accepte d'intégrer les acteurs locaux et leurs aspirations dans les processus de gestion de ces ressources. Au moment où la Côte d'Ivoire amorce une politique de communalisation totale du pays, il est surprenant que la loi ne confie pas la gestion des terres du domaine foncier rural aux collectivités locales de base. L'absence d'une telle disposition signifie que l'Etat (le pouvoir central) veut continuer de monopoliser la gestion du foncier rural, ce qui est en contradiction avec les exigences de la décentralisation.

---

<sup>372</sup> La notion de terres sans maître n'existe pas dans certaines législations comme celle du Burkina Faso où aux termes de l'article 25, le domaine de l'Etat n'intègre pas la notion de terres sans maître à l'opposé de la législation béninoise qui en son article 6 indique que « les terres rurales qui n'ont jamais fait l'objet d'une appropriation première, appartiennent de fait à l'Etat ».

Il faut craindre cependant, une fois la décentralisation foncière rurale amorcée, qu'elle ne soit mal conduite de telle manière que l'Etat continue d'exercer l'essentiel de son contrôle sur les ressources foncières des collectivités locales, se refusant ainsi d'abandonner ses prétentions et droits sur la gestion du foncier. Dans le même ordre d'idées, la décentralisation dans ce contexte apparaît aujourd'hui très largement comme une déconcentration plus ou moins « habillée » d'une autonomie locale qui paraît très limitée.

Les conséquences de la monopolisation de la gestion du foncier rural par le pouvoir central sont de plusieurs ordres.

La première conséquence est l'absence de maîtrise de l'espace foncier national par le pouvoir central. Les moyens du pouvoir central<sup>373</sup> ne lui permettent pas d'avoir une maîtrise totale de l'espace foncier national, ce qui n'est pas le cas avec la décentralisation. La décentralisation permet à chaque localité décentralisée d'avoir un meilleur contrôle et une meilleure gestion de l'espace foncier de son ressort.

La deuxième conséquence est l'accaparement des terres de l'espace foncier national par les gouvernants et les hommes politiques au détriment des populations locales en majorité pauvres et analphabètes. « Partout, cette situation a favorisé les élites urbaines ou les personnes proches du pouvoir qui ont su utiliser la législation pour se faire accorder des terres au détriment des ayant-droits coutumiers<sup>374</sup> ».

La décentralisation permettra aux populations locales elles-mêmes de gérer leurs ressources foncières en tenant compte de leurs besoins et de leurs priorités. Le retard dans la délimitation des terroirs villageois constitue un obstacle à l'effectivité de la décentralisation foncière rurale.

---

<sup>373</sup> Il s'agit des moyens de tous ordres principalement les moyens humains et financiers.

<sup>374</sup> **Lavigne Delville Ph.**, 1999, Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'ouest francophone, Dossier Zones arides n°86, Londres, IIED, 31 p.



## 2. Les difficultés liées à la délimitation des circonscriptions foncières rurales

La délimitation des terroirs des villages est une opération qui permet de déterminer de manière contradictoire les limites des villages et d'en établir la cartographie. Elle est une étape importante dans le processus de décentralisation de la gestion foncière rurale. Il est important de connaître les limites de chaque village<sup>375</sup> afin de déterminer les circonscriptions foncières de chaque commune rurale.

La délimitation des terroirs des villages est de la responsabilité de l'État. Elle est réalisée dans le cadre de programmes nationaux sur financement de l'État. Une communication en Conseil des Ministres du 16 juin 1999 en donne les justifications. Ce Conseil des Ministres a décidé de constituer en mission de service public prioritaire, le levé des limites des terroirs des villages et l'immatriculation de ces terroirs dans un délai de 5 ans sur financement de l'Etat.

Toutefois, selon la direction du foncier rural et du cadastre rural, une collectivité territoriale ou même un groupe de villages disposant de financement peuvent actionner l'administration aux fins de procéder à la délimitation des terroirs de leurs villages.

Dans le cadre du PNGTER, une opération-test exécutée sur financement de la Banque Mondiale avait permis de délimiter une centaine de terroirs de village.

Une autre opération de délimitation des terroirs des villages qui sera réalisée sur financement de l'Union Européenne, concernera 334 villages répartis dans les Départements d'Abengourou, Agnibilekrou, San Pedro, Sassandra et Tabou<sup>376</sup>.

L'état de la délimitation des terroirs villageois peut se résumer ainsi :

Il convient de faire la distinction entre la délimitation des terroirs et la propriété des parcelles. En effet la jouissance de droit sur une parcelle ne sera pas remise en

<sup>375</sup> Un village est l'unité administrative de base reconnue comme telle dans les fichiers du Ministère de l'Intérieur.

<sup>376</sup> Informations recueillies sur le site officiel du Ministère de l'agriculture [www.foncierural.ci](http://www.foncierural.ci)

cause par la délimitation des terroirs. On peut bien être habitant d'un village donné, et être propriétaire d'une terre située sur le terroir d'un autre village.

La délimitation des terroirs des villages présente de nombreux avantages pour l'Etat, les collectivités locales et les populations.

Au plan de la gestion foncière rurale, elle permet de préciser l'aire géographique de chaque village et de déterminer ainsi la sphère de compétence des communes rurales.

En outre, elle permet de faciliter la délimitation des parcelles en vue de la constitution des dossiers et de réduire les coûts d'intervention des Opérateurs Techniques qui pourront alors s'appuyer sur la cartographie des villages et les bornes de référence qui auront été installées dans ce cadre.

Elle permet également de mettre en place une infrastructure cadastrale permettant de fournir un système de bornage intégré au Réseau Géodésique Ivoirien de Référence et de faciliter les opérations de rattachement des levés. Par ailleurs elle permettra de faciliter la délivrance des certificats fonciers dans les terroirs délimités.

Au plan socio-coutumier, elle est l'occasion de régler de manière durable voire définitive les conflits inter-villageois.

Au plan de la décentralisation et de l'aménagement du territoire, elle permet de définir les espaces villageois de base sur lesquels doit s'appuyer la décentralisation, en particulier pour la définition des territoires communaux.

Elle fournit à l'Administration Territoriale, dans le cadre de la décentralisation, un outil d'aménagement du territoire au service des collectivités locales et des opérateurs économiques.



Elle permet de fournir une cartographie de référence pour l'aménagement et le développement rural.

La détermination de l'espace rural communal étant préalablement lié à la délimitation des terroirs villageois qui le composent. La non effectivité de la délimitation de tous les terroirs villageois peut justifier, en partie, l'ineffectivité de la décentralisation foncière rurale. Il est souhaitable que cette opération de délimitation des terroirs se fasse dans les plus brefs délais pour que la décentralisation foncière rurale soit effective.

Il faut noter toutefois que la loi de 98 sur le domaine foncier rural ne laisse pas transparaître, à notre avis, la ferme volonté de décentraliser la gestion du patrimoine foncier national. Elle assimile, fort curieusement, les collectivités territoriales aux personnes physiques quant à la nature et à l'étendue de leurs droits sur le domaine foncier national.

La loi indique à l'article 1 que l'Etat, les collectivités publiques et les personnes physiques sont admises à être propriétaires du domaine foncier rural. S'agissant de l'Etat, la loi affirme qu'en dehors des terres dont il est propriétaire, les terres sans maîtres lui appartiennent. Il s'agit de l'ensemble des terres sans maîtres sur l'étendue du territoire national. En s'appropriant toutes les terres sans maîtres, L'Etat ne donne donc pas la possibilité aux collectivités décentralisées d'avoir un contrôle sur les terres sans maîtres relevant de leur circonscription, d'où la nécessité d'un transfert effectif des compétences foncières aux collectivités décentralisées.

## **SECTION 2 : De la nécessité du transfert effectif des compétences foncières aux collectivités décentralisées**

Le transfert des compétences de l'Etat aux collectivités locales, dans le cadre de la décentralisation, doit être une réalité. Car dans la plupart des pays de l'Afrique, la décentralisation est devenue un phénomène de mode ou une exigence des bailleurs de fonds auquel il faut se conformer sans pour autant lui donner un contenu réel.

Des dispositions doivent être prises en vue de rendre effective l'option de gestion décentralisée du foncier dégagée depuis longtemps et inscrite dans les textes de la décentralisation notamment la loi n° 2003/208 du 07 juillet 2003 portant statut, transfert et répartition de compétences de l'Etat aux collectivités territoriales.

Il s'agira notamment de diligenter le transfert effectif des domaines et des compétences de gestion foncière aux collectivités territoriales. Cela pourrait se traduire par la communalisation de la gestion du domaine foncier rural (§ I), ce qui impliquera la définition d'une politique foncière adaptée aux réalités locales (§ II).

### **PARAGRAPHE 1 : De la « communalisation » de la gestion du domaine foncier rural**

Si le principe d'un transfert des prérogatives de gestion des ressources à des instances émanant des populations semble faire l'unanimité, la question est de savoir quelle est l'instance locale habilitée à gérer le foncier rural. Plusieurs raisons militent en faveur de la commune rurale (A) et ce choix induit des implications diverses(B)

#### **A. L'intérêt du choix de la commune**

Certains observateurs recommandent que la gestion du foncier rural soit confiée à des instances locales, villageoises<sup>377</sup>. C'est là, disent-ils, qu'est l'échelle concrète de gestion des ressources, en relation avec les personnes directement concernées.

Les instances seraient des structures du type CVGT (comités villageois de gestion de terroir), élues ou cooptées, ayant la responsabilité juridique de prendre les décisions sur la terre et les ressources du terroir. Une telle approche n'est pas pour l'instant envisageable en droit ivoirien car l'Etat ivoirien refuse l'attribution de la

---

<sup>377</sup> Lavigne Delville Ph., 1999, « La décentralisation administrative face à la question foncière (Afrique de l'ouest francophone rurale) », *Workingpapers on Africansocieties*n°39, Institut fuer Ethnologie undAfrikastudien(Mainz University)/ DasArabischeBuch, 18 p.



personnalité juridique au village<sup>378</sup>, les seules instances sont de types associatifs. Mais l'argument du manque de représentativité est souvent utilisé pour discréditer les structures de type associatif dont l'organisation n'est pas forcément compatible avec les idéaux de gestion participative, démocratique et transparente. Un autre argument est que l'Etat accepterait difficilement de transférer le patrimoine national à des instances privées.

Face à cela, la gestion du foncier rural doit, à notre avis, être confiée aux collectivités territoriales de base que sont les communes, ces collectivités étant les plus proches de la population. En tant que collectivités territoriales, les communes rurales ou leurs équivalents sont des démembrements de l'Etat, disposant de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elles sont dirigées par un Conseil élu, représentant les populations.

Dans cette optique, les autres collectivités que nous qualifions de « supra communales » doivent être dessaisies de la gestion du foncier rural. Elles doivent se contenter de la gestion de l'espace foncier rural dont elles sont propriétaires. Ces espaces peuvent être des forêts classées ou des parcs créés et gérés par lesdites collectivités conformément aux dispositions de la loi de 2003 portant transfert des compétences de l'Etat aux collectivités décentralisées.

Dotées d'une double légitimité étatique et populaire,<sup>379</sup> les communes apparaissent comme les instances légitimes pouvant recevoir de la part de l'Etat un transfert de patrimoine ou, en tout cas, un mandat de gestion pour les ressources foncières situées sur leur territoire. Elles devraient d'autant mieux en assurer la gestion au nom des populations que les associations ad hoc ou les comités villageois sont fréquemment, à tort ou à raison, suspectés de manque de légitimité et de représentativité.

Ainsi, toutes les terres non immatriculées doivent s'incorporer au domaine des différentes communes dont elles relèvent.

<sup>378</sup> Une loi de 95 avait reconnu la personnalité juridique au village mais une autre loi de 2001 a dénié cette personnalité juridique au village

<sup>379</sup> Lavigne Delville Ph., 1999, op.cit. 18 p.

Au Sénégal, « tout en conservant le principe d'un domaine national détenu par l'Etat (toutes les terres non immatriculées), la loi sur le domaine national distingue (pour le monde rural) les zones pionnières qui restent sous le contrôle de l'Etat, et les zones de terroir, où la gestion foncière est sous la responsabilité des communes rurales<sup>380</sup> ».

A notre avis, une meilleure décentralisation de la gestion du foncier rural ne peut se faire qu'avec les collectivités de base que sont les communes, même s'il faut craindre que la dimension politique des élus puisse provoquer une gestion partisane de la question foncière ou du règlement des conflits. Pour éviter une affectation clientéliste des terres, la gestion du foncier rural doit relever de la compétence d'une commission composée d'élus locaux et des représentants de la chefferie traditionnelle.

La communalisation de la gestion du foncier rural impliquera non seulement la délivrance des titres fonciers au plan local mais également l'instauration d'une fiscalité foncière rurale locale.

## **B. Les implications de la communalisation de la gestion foncière**

La communalisation de la gestion foncière rurale implique la délivrance des titres fonciers au plan local précisément au niveau des communes dans l'optique de rapprocher la population des services de l'immatriculation. Elle suppose par conséquent la décentralisation des services de la conservation foncière et des services du cadastre rural.

<sup>380</sup> Lavigne Delville Ph., 1999, Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'ouest francophone, Dossier Zones arides n°86, Londres, IIED, 31 p.



## **1. La décentralisation des services des conservations foncières**

La gestion du foncier rural par le local nécessite que chaque commune soit dotée d'un service de conservation foncière.

Le service de la conservation foncière est chargé d'enregistrer sous un numéro dit d'immatriculation, les immeubles ayant fait l'objet d'une procédure publique appropriée et d'inscrire, à leur date, les mutations du droit de propriété et ses démembrements.

Au regard de la complexité de ce service, les communes devraient pouvoir bénéficier d'un renforcement de leurs capacités de la part de l'Etat à travers l'affectation du personnel fonctionnaire ou agent de l'Etat qualifié.

En attendant la décentralisation de ce service, la direction générale des Impôts y a procédé à une déconcentration. Il a été créé douze services de conservation foncière sur l'ensemble du territoire national dans les localités suivantes<sup>381</sup> :

- 1- Conservation foncière Abidjan Nord 1
- 2- Conservation foncière Abidjan Nord 2
- 3- Conservation foncière Abidjan Sud
- 4- Conservation foncière Abengourou
- 5- Conservation foncière Bouaké
- 6- Conservation foncière Dabou
- 7- Conservation foncière Daloa
- 8- Conservation foncière Gagnoa
- 9- Conservation foncière Grand-Bassam
- 10- Conservation foncière Man
- 11- Conservation foncière San Pédro
- 12 - Conservation foncière Yamoussoukro

---

<sup>381</sup> Source : direction Générale des Impôts de Côte d'Ivoire

Bien que cette déconcentration permette de rapprocher les services de la conservation foncière de la population, il faut reconnaître que cette initiative est insuffisante. C'est pourquoi dans le cadre de la politique de communalisation totale de la Côte d'Ivoire initiée par le Président Laurent GBAGBO, il convient de faire de chaque commune une circonscription foncière dotée d'un conservateur foncier.

Au Niger, le Code rural prévoit la mise en place des « commissions foncières » à l'échelle de l'arrondissement chargées de recueillir les demandes de titres, de constater les droits et de délivrer des titres.

Il est souhaitable qu'en Côte d'Ivoire, à l'instar du Bénin<sup>382</sup> et du Burkina<sup>383</sup>, les titres fonciers soient délivrés localement par les communes. Dans cette logique, la demande d'attribution de terrain rural devra être adressée au Maire<sup>384</sup>, en ce qui concerne les communes et au Sous-préfet dans les localités non communalisées.

## 2. La création des cadastres communaux

« Le cadastre peut se définir comme l'ensemble des documents qui, dans un Etat donné, déterminent les propriétés foncières et domaniales, et servent à la répartition des impôts<sup>385</sup> ».

En France, Le cadastre est une « représentation cartographique de l'ensemble du territoire national sur une base communale et selon sa division en parcelles de propriété<sup>386</sup>. Il se compose de trois séries de documents :

- la matrice, qui énumère les parcelles appartenant à chaque propriétaire dans la commune<sup>387</sup> ;

<sup>382</sup> Confère article 43 de la loi n° 2007-03 portant régime foncier rural en République du Bénin

<sup>383</sup> Confère article 77 de la loi 034-2009/AN portant régime foncier rural

<sup>384</sup> Cette disposition est prévue par le code foncier et domanial guinéen en son article 41 qui stipule que « la demande d'attribution de terrain doit être faite au maire, dans les communes urbaines, ou au préfet, dans les communautés rurales de développement ».

<sup>385</sup> YAO N'DRE Paul, Décentralisation et développement rural en Côte d'Ivoire, in EDC CIREJ, n° 03 octobre 1989, p. 102

<sup>386</sup> Définition du Lexique des termes juridiques p. 79



- les états de section, sorte de répertoire permettant la consultation du plan ;
- le plan cadastral proprement dit, qui est une carte à grande échelle. »

En tant qu'instrument de politique foncière, le cadastre permet d'identifier les terres et d'asseoir la base des revenus des terres en calculant l'impôt par propriété<sup>388</sup>. Il facilite la localisation géographique des propriétés foncières.

En Côte d'Ivoire, la Direction du Cadastre est un service chargé :

- de la création et de la conservation du cadastre en zones urbaines et rurales;
- de la coordination des activités cadastrales des services extérieurs de la Direction Générale des Impôts,
- de la coordination des opérations d'assiette et de contrôle de l'impôt foncier ;
- du suivi des dégrèvements en matière d'impôt foncier ; du suivi de l'instruction des remises gracieuses en matière d'impôt foncier ;  
de la liquidation et du contentieux de l'impôt foncier, à l'exclusion des instances devant les juridictions compétentes
- du recouvrement de l'impôt foncier ;

Elle comprend deux sous directions<sup>389</sup> :

- la sous direction de l'Assiette et du Contrôle de l'impôt foncier ;
- la sous direction du Cadastre Technique et Foncier.

On dénombre présentement neuf cadastres techniques à l'intérieur du pays en dehors des zones sous contrôle des Forces Nouvelles. Il s'agit des cadastres techniques d'Abengourou, d'Agboville, d'Aboisso, de Dabou, de Daloa, de Dimbokro, de Gagnoa, de San-pédro et de Yamoussoukro.

Dans le cadre de la décentralisation, il convient de créer des cadastres techniques au niveau de chaque commune rurale sur la base des Plans fonciers ruraux

<sup>387</sup> Cette définition concerne principalement le cadastre français qui est établi sur la base des communes

<sup>388</sup> YAO N'DRE Paul, Op. cit. p. 102

<sup>389</sup> Source : Direction Générale des Impôts

communaux. Ces plans fonciers consisteront à identifier et à cartographier l'ensemble des droits existants sur le territoire de la commune. « L'objectif étant de matérialiser les droits existants (quel que soit leur origine) et faisant consensus à l'échelle locale<sup>390</sup> ». Le cadastre central sera dans ce cas la synthèse des cadastres communaux.

La sécurité foncière des jeunes exploitants agricoles sera davantage assurée par la mise en œuvre du cadastre communal. Au regard des moyens humains et techniques que nécessite ce service, la communalisation du cadastre foncier rural ivoirien doit se faire de façon progressive.

Les bureaux d'enregistrement locaux peuvent être exploités soit en tant qu'offices décentralisés du Cadastre central, soit par dévolution à des organismes locaux lorsque les collectivités locales ont la capacité de fournir des services d'enregistrement foncier. Il convient toutefois de noter que si un registre complet des biens fonciers peut être précieux, il ne constitue pas un préalable indispensable aux fins de l'établissement d'un système fiscal. En effet, dans certains cas, les données du cadastre ne constituent que l'une des sources utilisées pour la compilation des listes des contribuables.

Au cadastre, il faut adjoindre, au niveau de chaque commune, un plan d'aménagement foncier dont l'objectif est de préciser les espaces affectés aux diverses activités rurales ainsi que les droits qui s'y exercent.

En vue de promouvoir la capitalisation et l'accroissement de la production agricole, des mesures de simplification de procédures et d'allègement de coûts doivent être prises pour faciliter l'obtention des titres fonciers et des baux à longue durée aux exploitants agricoles.

---

<sup>390</sup> **Lavigne Delville Ph.**, 1999, Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'ouest francophone, Dossier Zones arides n°86, Londres, IIED, p. 6



### **3. De l'instauration d'une fiscalité foncière locale**

La décentralisation, pour être complète, doit s'opérer dans plusieurs domaines relevant de la compétence du pouvoir central y compris en matière fiscale. Elle doit permettre aux collectivités décentralisées de créer une fiscalité adaptée aux besoins des services publics agricoles dans leurs localités.

La décentralisation fiscale est très cruciale pour le succès de tout le processus de décentralisation, ceci du fait que les autorités locales ont besoin de fonds pour financer les programmes émanant de leurs décisions. Cela ne peut être accompli que par un système de taxation décentralisé pour permettre aux autorités locales d'avoir la capacité de générer leurs propres ressources<sup>391</sup> ».

Pour renforcer l'autonomie fiscale, le gouvernement local devrait pouvoir déterminer à sa discrétion l'ampleur de l'assiette fiscale et fixer les taux d'imposition. Mais il faut reconnaître que peu de pays en développement laissent actuellement une grande liberté aux collectivités locales dans ce domaine. Il est important, toutefois, que des pouvoirs d'imposition soient accordés aux instances locales dans les limites établies par l'État central. Si un gouvernement local n'a pas le pouvoir de décider le montant d'un impôt, la politique fiscale locale et la responsabilité à l'égard des contribuables locaux seront faibles.

Le système fiscal foncier ivoirien en vigueur ne s'appliquant en réalité qu'aux propriétés urbaines et surtout aux biens immobiliers situés dans les grandes villes, l'extension de ce régime aux propriétés rurales peut exiger des étapes nécessaires pour l'instauration d'un système d'imposition foncière tout à fait nouveau.

#### **a. De la conception et de la mise en œuvre de l'impôt**

Il est important que les pouvoirs locaux jouent un rôle de premier plan dans les systèmes d'imposition foncière s'ils doivent en être les bénéficiaires.

---

<sup>391</sup>MINALOC, politique de décentralisation financière et fiscale, Microsoft Internet explorer

La décentralisation sera sans doute plus efficace si le gouvernement local est à même de produire localement une partie relativement importante de ses recettes fiscales. Si le transfert des responsabilités de l'État central n'est pas assorti de la capacité de financer l'exercice de ces responsabilités, la décentralisation mise en œuvre risque d'être en grande partie fictive. Dans ce cas, les collectivités locales tendront à rester excessivement tributaires, pour leur financement, de la bonne volonté de l'État central. Étant donné que ce dernier fixe les règles et réserve normalement pour son propre usage les impôts les plus rémunérateurs, les collectivités locales n'ont en général pas accès aux recettes et aux sources de revenu fiscal qui les libèreraient véritablement de leur dépendance à l'égard des transferts.

Les transferts intergouvernementaux sont essentiels pour les pouvoirs locaux, mais ils ne devraient pas être utilisés pour empêcher ces derniers d'atteindre un niveau d'indépendance adéquat. Sans une source suffisante de recettes fiscales sous le contrôle du gouvernement local, il n'est pas possible d'atteindre un niveau satisfaisant d'autonomie fiscale.

Pour l'établissement du taux d'imposition, plusieurs approches sont possibles:

**1<sup>ère</sup> option :** Le taux d'imposition peut être fixé chaque année par les pouvoirs locaux en fonction des besoins de la collectivité inscrits au budget. L'établissement de ce taux est un acte politique, qui donnera lieu à des débats à l'échelon local. Cette approche offre une autonomie maximale aux gouvernements locaux décentralisés, en leur donnant la possibilité de fixer les taux d'imposition en fonction des recettes nécessaires. La transparence et la responsabilité des collectivités locales à l'égard des citoyens sont essentielles.

**2<sup>e</sup> option :** L'État central fixe chaque année le taux d'imposition compte tenu des besoins de la collectivité locale et en fonction de l'importance des transferts intergouvernementaux entre l'État central et le gouvernement local.



**3è option.** Le taux d'imposition est fixé par la loi au niveau de la législation primaire et les recettes fiscales varieront en fonction de l'évolution des valeurs de marché et des réévaluations périodiques. L'élasticité de l'impôt est donc limitée et les recettes dépendent du calendrier d'application de la procédure de réévaluation sur la base des fluctuations des valeurs du marché. Cette approche ne laisse aucune discrétion aux gouvernements locaux décentralisés.

**4è option.** Un taux d'imposition maximal est fixé par la loi au niveau de la législation primaire, tandis que les collectivités locales ont la possibilité d'établir les taux d'imposition effectifs dans le cadre de la limite fixée.

La mise en œuvre de l'impôt suppose l'identification préalable des propriétés foncières. Cette identification des propriétés foncières est une fonction locale parfaite en raison des connaissances locales des fonctionnaires du lieu.

Si l'impôt foncier est particulièrement approprié pour les collectivités locales, il est essentiel toutefois que l'État central établisse et assure le maintien des conditions qui permettent à ces instances d'assumer des responsabilités accrues. De ce fait, le pouvoir central joue un rôle déterminant pour la promotion d'une décentralisation durable, en élaborant des politiques et des réglementations nationales appropriées et efficaces pour renforcer les capacités des institutions locales afin qu'elles puissent assumer la responsabilité de nouvelles fonctions.

#### **b. Du recouvrement de l'impôt foncier**

Le recouvrement de l'impôt est une fonction locale importante, notamment lorsque les recettes fiscales perçues sont intégralement destinées au budget local. Assurer un recouvrement efficace au niveau local présente donc un intérêt financier, qui serait absent à l'échelon central. Lorsque les collectivités locales n'ont pas la capacité de recouvrer les impôts, un organisme central, notamment la Direction générale des Impôts, peut fournir un service de perception aux pouvoirs locaux.

La mise à jour de l'assiette fiscale devrait être considérée principalement comme une fonction locale. Des contrôles devraient cependant être mis en place si

certaines facteurs empêchent les fonctionnaires municipaux d'exercer cette fonction en toute objectivité.

La législation doit conférer des pouvoirs d'exécution en cas de défaut de paiement. Les moyens les plus courants sont notamment l'enlèvement et la vente de biens jusqu'à concurrence du paiement, la saisie des loyers et des profits, les amendes pour retard de paiement et le versement d'intérêts supérieurs au taux commercial, la confiscation de la propriété et l'incarcération. Les sanctions peuvent donc être aussi bien civiles que pénales.

## **PARAGRAPHE II : De la définition d'une politique foncière adaptée aux réalités locales**

La nécessité de la définition des politiques foncières adaptées aux réalités locales a été affirmée à l'occasion de la douzième session de la Commission du développement durable des nations Unies<sup>392</sup>. A cette rencontre, de nombreux représentants ont insisté, une fois encore, sur l'importance des initiatives locales. A ce sujet, « la représentante des Etats-Unis a souhaité que les gouvernements centraux deviennent les chefs de file de l'appropriation locale des politiques définies<sup>393</sup> ».

### **A. Association des autorités locales à l'élaboration des politiques foncières**

La décentralisation est perçue comme le moyen adéquat pour déployer toutes les potentialités de développement en étroite relation avec le renforcement de la démocratie en tant que système d'expression des intérêts, des conflits et de médiation.

Sous l'impulsion des bénéficiaires des politiques, la décentralisation doit proposer donc la création d'une nouvelle alliance pour le développement rural

<sup>392</sup> Commission du développement durable,

<sup>393</sup> Décentralisation, responsabilisation, micro crédit: autant de solutions avancées pour promouvoir l'assainissement et lutter contre la prolifération des taudis, **Commission du développement durable**, 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> séances,



durable<sup>394</sup>, viable et participatif, dans lequel les populations rurales participent pleinement à l'élaboration des politiques foncières.

La décentralisation de la gestion du foncier rural nécessite que les autorités locales soient associées à la prise des décisions sur des sujets qui se rapportent à leur vécu quotidien. La non association des autorités locales à l'élaboration des politiques foncières rurales a pour conséquence l'inapplicabilité desdites politiques au sein des communautés concernées.

Si avant la loi de 98, le domaine foncier était géré au plan local par les chefs de village et les chefs de terres, avec la nouvelle loi et surtout dans le cadre de la politique de décentralisation en cours, les autorités coutumières et les autorités administratives doivent se retrouver au sein d'une structure commune pour la gestion du domaine foncier rural.

Il faut relever toutefois que le succès du système de l'approche participative dans le cadre de la cogestion du domaine foncier rural par l'Etat et les autorités locales suppose au moins trois choses :

- ❖ que le cadre de politique générale, les institutions et la volonté politique des gouvernants se prêtent à la gestion décentralisée de la propriété foncière rurale ;
- ❖ que les populations locales ont conscience de l'importance de leur participation et de la teneur de leurs responsabilités dans la réussite des affaires locales ;
- ❖ Que les acteurs locaux bénéficient de formation spécifique et d'autres formes d'appui au renforcement des capacités nécessaire à l'accomplissement de leurs missions;

---

<sup>394</sup> **Mohammed BAJEDDI**, la décentralisation et la mise en œuvre de stratégies participatives de développement rural au Maroc, op.cit. Web

Avec la décentralisation, les niveaux locaux de gouvernement<sup>395</sup> ont vocation à devenir le lieu où les acteurs locaux reprennent l'initiative pour définir les orientations de leur développement et pour les mettre en œuvre. La revalorisation de l'échelon local comme lieu d'initiative et de décision pose la question des articulations de cet échelon avec les niveaux de décision plus englobant.

L'Etat doit appuyer les acteurs locaux pour qu'ils puissent se fixer des objectifs mobilisateurs sur la base desquels il serait possible de construire des dynamiques nouvelles, à analyser et à suivre. Le renforcement des niveaux locaux de gouvernement et leur éventuelle transformation en véritables pôles du développement rural exigent une capacité de décision et de responsabilité à l'échelle locale, qui ne peut être assurée que par la décentralisation, et notamment par la dévolution du pouvoir de décision et de responsabilités en matière financière aux institutions locales émanant d'un choix électif des populations.

Le processus de décentralisation est essentiel pour que les instances locales puissent jouer un rôle actif et important en termes de gouvernance locale.<sup>396</sup>

## **B. De la nécessité d'une législation et d'une juridiction foncière locale**

### **1. De la « législation » foncière locale**

La nécessité d'une législation foncière locale, en dehors de la législation nationale s'explique par le fait que le droit foncier rural comme indiqué dans la première partie de notre réflexion est fortement influencé par le droit coutumier. Cette réalité qui ne doit pas être occultée mérite d'être prise en compte par la législation nationale, vu que les coutumes divergent d'une région à une autre.

En vue de prendre en compte les éléments susmentionnés, il est donc souhaitable que la législation nationale soit réformée sous la forme d'un système de

<sup>395</sup> Il s'agit des communes, des conseils généraux et les conseils régionaux

<sup>396</sup> FAO, les communautés de pêche face à la décentralisation, web.



loi souple comportant notamment une loi d'orientation sur le foncier rural qui définirait les grands principes au niveau national et laisserait le soin aux collectivités territoriales de prendre des règlements adaptés à leur contexte local<sup>397</sup>.

A ce sujet, la loi béninoise sur le foncier rural indique qu'« il est reconnu aux communautés à la base, ... le droit de définir des règles spécifiques de gestion des terres rurales édictées par la présente loi, conformément à l'intérêt général, aux lois et règlements de la république et aux arrêtés communaux en vigueur. Ces règles doivent faire l'objet d'un arrêté communal<sup>398</sup> ».

Ces législations locales détermineront les conditions spécifiques d'accès aux terres des collectivités, et les différents types de contrats possibles dont la propriété foncière rurale de ces localités peut être l'objet.

Cette législation doit par ailleurs indiquer les modes et les conditions de recouvrement des créances nées des transactions foncières et les modalités de règlement des conflits résultant de l'exploitation agricole. Elle doit en outre, déterminer les modalités d'accès des étrangers au domaine foncier rural local.

Cette réglementation locale, pour être applicable, doit être en conformité avec les principes de la législation nationale. Pour favoriser une meilleure application de la réglementation foncière locale, il serait souhaitable de prévoir des juridictions foncières locales.

## 2. Des « juridictions » foncières locales

S'agissant des instances chargées du règlement des conflits fonciers, il faut reconnaître que la loi de 98 a apporté des innovations majeures. Elle a institué une « juridiction foncière » hétéroclite ou hybride réunissant les représentants des autorités coutumières et ceux de l'administration.

Au plan local, la loi a prévu le comité villageois de gestion foncière rurale et le comité de gestion foncière rurale.

<sup>397</sup> MINALOC, politique de décentralisation financière et fiscale, Microsoft Internet explorer

<sup>398</sup> Article 8 du projet de loi portant régime foncier rural du Bénin

Comme leurs noms l'indiquent, ces structures ne sont pas en réalité des juridictions mais plutôt des instances chargées de faciliter la mutation des droits coutumiers en droit moderne. A ce titre, elles sont chargées du règlement amiable des litiges survenus au cours de l'enquête officielle de constat des droits fonciers coutumiers.

S'agissant du comité de gestion foncière rurale présidé par le Sous-préfet, il convient, dans l'esprit de la décentralisation, que ce comité soit institué à l'échelle communale avec des compétences consultatives et des pouvoirs de décision.

Au titre des compétences consultatives, l'avis de ce comité doit être requis pour toutes les questions relatives aux attributions de terres.

Au titre de son pouvoir de décision, le comité doit avoir pour compétence de procéder à la reconnaissance et à l'établissement du contenu des droits fonciers ainsi qu'à la transformation en droit de propriété des droits de concession rurale. Ce comité doit être doté d'un pouvoir général de contrôle sur la mise en valeur des terres de la commune<sup>399</sup> ».

Il importe de mettre en place un système plus efficient de gestion des conflits fonciers intégrant d'une part les instances et les mécanismes locaux de gestion de conflits et d'autre part une réforme du système judiciaire en vue d'une meilleure prise en compte de la situation des conflits fonciers.

Au regard de la complexité des problèmes fonciers il est convenable de créer des juridictions spécialisées sur les questions de droit foncier<sup>400</sup>. La composition type de ces tribunaux (constitués d'au moins trois personnes et souvent, mais pas toujours, présidés par un juriste) en sera le reflet. Les membres non juristes sont généralement des personnalités locales bien informées et respectées, ou des professionnels, comme par exemple des évaluateurs et des comptables.

Une meilleure gestion des conflits sera assurée à travers une prise en compte des instances et des mécanismes locaux de règlement des conflits fonciers. La

---

<sup>399</sup> Réflexions concernant le régime foncier, Le site internet des concertations paysannes sur la Loi d'Orientation Agricole du Mali <http://loa.initiatives.net.ml>

<sup>400</sup> Aline AKA, Nouvelles approches du droit foncier et de l'organisation territoriale ivoirienne dans une perspective de sortie de crise, Thèse de doctorat de droit, Université de Paris I, Panthéon Sorbonne, p. 322



procédure judiciaire en matière de conflit foncier doit être obligatoirement précédée d'une tentative de conciliation par les autorités traditionnelles ou locales. Le résultat de cette tentative est consigné dans un procès-verbal.

Le système de règlement des différends est très important pour une administration sans problèmes de l'impôt et constitue également une précieuse soupape de sécurité. La législation doit bien entendu indiquer quand et comment introduire un appel.

La relation avec d'autres impôts doit être envisagée. Il s'agira de décider si l'impôt foncier peut être déduit de l'impôt sur le revenu des exploitations agricoles des concernés. En général, semble-t-il, l'impôt foncier est une charge déductible de l'impôt sur le revenu<sup>401</sup>

---

<sup>401</sup> MINALOC, politique de décentralisation financière et fiscale, Microsoft Internet explorer

## **CONCLUSION TITRE I**

Le développement de l'activité agricole exige certes la disponibilité des surfaces d'exploitation mais commande que la terre présente un minimum de garantie. Des garanties se rapportant à l'accès équitable de tous les citoyens à la propriété foncière et principalement l'accès des jeunes à la propriété privée des terres coutumières. Des garanties se rapportant aussi à la sécurité des différentes transactions foncières rurales.

La loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural donne suffisamment de garanties quant à la sécurisation de l'accès et de l'exploitation de la propriété foncière rurale. Mais pour que le développement de l'activité agricole soit une réalité, il faut bien plus que les conditions offertes par le nouveau régime juridique de la propriété foncière rurale.

A ces conditions, il faut adjoindre une politique de financement agricole qui est quasi-inexistante depuis plus de deux décennies. Cette situation n'est pas de nature à favoriser le retour des jeunes qui souhaitent s'investir dans le monde agricole.



**TITRE 2 :**

**DE LA REALITE DU FINANCEMENT DE LA  
MISE EN VALEUR DE LA PROPRIETE  
FONCIERE RURALE**

Comme indiqué en introduction de la présente étude, le domaine foncier rural est un espace foncier destiné essentiellement à l'exploitation agricole. Ainsi, aborder la question de la propriété foncière rurale en évoquant la finalité de cette propriété foncière rurale qu'est l'exploitation agricole nous est apparu nécessaire. En effet, qu'on le veuille ou non, la terre est devenue un moyen de production de plus en plus usitée<sup>402</sup> qui doit être soutenu par des investissements plus ou moins importants intervenant principalement dans sa mise en valeur.

Il s'agit d'aborder la question du financement de la mise en valeur de la propriété foncière rurale. La réalité de ce financement est marquée par une défaillance de la politique de crédit agricole (chapitre 1) et appelle une nouvelle orientation de ladite politique (Chapitre 2).

---

<sup>402</sup> LE GUIDE (Raymond), l'accès par la voie successorale in EDC, op. cit. p.225



## **CHAPITRE I : LA DEFAILLANCE DE LA POLITIQUE DE CREDIT AGRICOLE**

L'incitation de la population ivoirienne et principalement de la jeunesse au travail agricole revêt d'énormes avantages, mais elle ne peut se réaliser de façon satisfaisante sans préalablement lever un certain nombre d'obstacles<sup>403</sup>. En effet, en dehors des problèmes liés à la disponibilité et à la sécurité de la terre, s'ajoutent ceux relatifs aux financements des autres facteurs de production à partir desquels l'exploitation agricole verra le jour<sup>404</sup>.

Le financement du capital d'exploitation est un problème qui concerne l'ensemble des exploitants agricoles et singulièrement les jeunes qui retournent à la terre. En la matière, le constat est qu'il n'existe quasiment pas de politique publique de crédit agricole pouvant permettre aux jeunes de se réaliser dans le monde agricole (section 1). L'alternative qui s'offre à ces derniers est le recours aux établissements privés de crédit qui, malheureusement, observent une réticence face au crédit agricole (section 2).

### **SECTION I : La quasi-inexistence de crédit d'exploitation agricole**

Le rapport 2010 sur les progrès en Afrique, a révélé une faible assistance financière des Etats au secteur de l'agriculture. Depuis la Déclaration de Maputo en 2003 sur le Programme intégré pour le développement de l'agriculture en Afrique (PIDA), seulement huit pays, dont le Malawi, le Mali et le Sénégal, ont atteint l'objectif d'accorder dix pour cent (10 %) de leur budget à l'agriculture<sup>405</sup>.

<sup>403</sup> Reconstruire, l'agriculture, une réelle opportunité pour la réinsertion des jeunes, bulletin d'informations du Ministère de la reconstruction et de la réinsertion n° 003- novembre 2009, p.3.

<sup>404</sup> Alain ABOA, l'installation des jeunes agriculteurs en Côte d'Ivoire : aspects juridiques, op. Cit. p.110

<sup>405</sup> Patrice O. Dji, Côte d'Ivoire : agriculteurs cherchent banque agricole, article publié sur le site internet [www.syfia.info/14-08-2010](http://www.syfia.info/14-08-2010)

La côte d'Ivoire ne figure pas au nombre des pays ayant atteint cet objectif. Sa politique de crédit agricole qui est marquée, depuis quelques années, par le désengagement de l'Etat explique la disparition des structures publiques de crédit agricole (§1). Quant aux structures privées de crédit agricole, leur financement s'oriente essentiellement sur les produits de rente notamment sur la filière café -cacao (§2).

### **PARAGRAPHE 1 : La disparition des structures étatiques de crédit agricole**

Quelques structures de crédit et de promotion de l'activité agricole ont vu le jour depuis la première décennie de l'indépendance de la Côte d'Ivoire. Elles ont contribué à promouvoir le développement agricole et à faire de notre pays le premier exportateur mondial de cacao. Malheureusement, la plupart de ces structures ont disparu. Il s'agit notamment de la Banque Nationale de Développement agricole (A) et des sociétés d'Etat (B).

#### **A. la Banque Nationale pour le Développement agricole**

La Banque Nationale pour le Développement Agricole (BNDA), créée en 1968, était un « établissement bancaire d'intérêt national (...) ayant pour objet de promouvoir le développement agricole de la Côte d'Ivoire<sup>406</sup> ». Du point de vue de son statut juridique, la BNDA peut être considérée comme une société d'économie mixte dont le capital était détenu majoritairement par l'Etat (environ 67%) et ensuite par la BCEAO (environ 17%), la CCCE<sup>407</sup> (environ 9%) et la CCSPPA<sup>408</sup> (environ 7%).

<sup>406</sup> Confère article 1 de la loi n° 68-08 du 6 janvier 1968 portant création de la BNDA

<sup>407</sup> CCCE signifie Caisse Centrale de Coopération Economique. C'est un établissement public français

<sup>408</sup> CCSPPA signifie Caisse de Stabilisation et de soutien des Prix des Produits Agricoles. C'était un organisme public ivoirien dont la mission était, entre autres, de garantir au producteur ivoirien un revenu minimum en agissant comme mécanisme de compensation pour amortir les fluctuations des prix mondiaux sur le marché national ivoirien.



Aux termes de l'article 3 de ses statuts, la BNDA est « habilitée à apporter son concours technique ou financier pour la réalisation de tout projet de nature à promouvoir le développement rural de la Côte d'Ivoire, notamment en matière de production agricole, animale ou forestière, de pêche ou d'artisanat rural ».

Le crédit agricole public, par l'intermédiaire de la Banque Nationale pour le Développement Agricole (BNDA), a été une initiative salubre pour le monde agricole. Contrairement aux banques commerciales orientées vers la maximisation du profit, la BNDA est une Banque de Développement Agricole dont l'objectif n'était pas nécessairement de réaliser des profits. Les exploitants agricoles bénéficiaient des catégories de prêts suivants :

- les prêts d'investissements, destinés à la création de plantations nouvelles, la transformation des produits, à l'équipement, à la modernisation des exploitations et à l'aménagement ;
- les prêts de faisances valoir, accordés pour l'entretien d'une exploitation ou l'achat d'intrants et sont valables pour une campagne ;
- les prêts de commercialisation, destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole.

Au regard de ses règles de crédit, la BNDA, note-on<sup>409</sup>, n'accordait pas une attention particulière à la situation des jeunes agriculteurs.

L'une des principales difficultés que va rencontrer la Banque agricole et qui va entraîner sa faillite est le taux élevé des prêts non recouverts non seulement auprès des exploitants agricoles mais surtout auprès des fonctionnaires. En effet, fonctionnant comme une banque classique, la BNDA a fini par privilégier les crédits aux fonctionnaires au détriment des agriculteurs.

Son incursion dans le négoce du café-cacao à travers une convention signée avec la COGEXIM<sup>410</sup> va entraîner la chute de la banque suite à un détournement de

---

<sup>409</sup> Alain ABOA, l'installation des jeunes agriculteurs en Côte d'Ivoire, op. cit. p.124

plus de 19 milliards au détriment de la banque <sup>411</sup>. Après 28 ans d'exercice, elle a laissé une ardoise de quinze milliards de F cfa, due essentiellement au non remboursement des créances. Ce sont surtout des clients non agriculteurs qui sont redevables à la structure : le montant des emprunts non remboursés par les planteurs, en principe les premiers concernés par la banque est estimé à environ 10 % seulement.

Depuis 1991, date de la liquidation de la Banque nationale pour le développement agricole (BNDA), aucune structure de financement du secteur agricole n'existe <sup>412</sup>.

Face à cette situation, deux projets de création de banques agricoles visant à combler ce déficit ont été conçus. L'un, qui date de fin 94, émane de la Chambre nationale d'Agriculture, l'autre a été rendu public en novembre 1997 par la Mutuelle Agricole de Côte d'Ivoire (MACI). Pour accrocher la clientèle paysanne, la Chambre nationale d'Agriculture parlait d'une banque d'agriculteurs pour agriculteurs gérée par les agriculteurs" et la Maci d'une banque au service des agriculteurs". De beaux slogans mais qui ont du mal à se concrétiser !

Voici quinze ans déjà que la Chambre d'Agriculture a mis son projet en route, sans succès, malgré l'accord de participation de trois banques européennes : le Crédit agricole en France, la Bluesberry en Angleterre et le Cicipi en Italie. En fait, c'est l'absence de mobilisation de l'épargne paysanne (soit les trois quarts du total des actions visé) qui a bloqué le projet <sup>413</sup>.

En somme, on assiste à un désengagement de l'Etat dans le financement de l'activité agricole depuis la faillite de la banque agricole et cela s'observe aussi par la disparition des sociétés d'Etat.

<sup>410</sup> **COGEXIM** signifie Compagnie générale d'importation et d'exportation, société spécialisée dans le négoce du café-cacao.

<sup>411</sup> **GOORE Bi Hué**, Chroniques des affaires sales de la République, article publié dans la rubrique « les pages du cinquantenaire » dans le quotidien Fraternité Matin du 16 août 2010, p.2

<sup>412</sup> **Patrice O. DJI**, Côte d'Ivoire : agriculteurs cherchent banque agricole, article publié sur le site internet [www.syfia.info/14-08-2010](http://www.syfia.info/14-08-2010)

<sup>413</sup> Ibidem



### **A. Les autres structures de crédit agricole : les sociétés d'Etat**

De 1965 à 1984, par la volonté de l'Etat ivoirien il a été créé des sociétés d'Etat dont la mission était de développer une spéculation principale ou un groupe de spéculations. Il s'agit de<sup>414</sup>:

- la SATMACI, Société d'assistance technique de modernisation de l'agriculture de Côte d'Ivoire, chargée de l'encadrement du café/cacao;
- la SODERIZ, Société de développement de riz, chargée de la promotion de la riziculture;
- la SODEPALM, Société pour le développement du palmier à huile, chargée du développement du palmier à huile;
- la CIDT, Compagnie Ivoirienne pour le Développement des Textiles, destinée au développement de la culture de coton;
- la SAPH, Société Africaine des plantations d'hévéa, chargée du développement des plantations hévéicoles;
- la SOGB, Société des Plantations de Grand-Béréby, chargée du développement des plantations d'hévéa;
- la SODEPRA, Société pour le développement des productions animales pour la promotion de l'élevage.

Ces sociétés s'occupaient, certes de la distribution des intrants et de la commercialisation, mais intervenaient également au niveau du crédit auprès des agriculteurs. Ces structures avaient une approche de vulgarisation sectorielle et intégrée bâtie autour de la culture de rente qu'elles encadraient. Le conseil individuel était privilégié. Ces structures se chargeaient de la distribution des intrants (semences, engrais) et du crédit agricole.

Depuis la restructuration des services agricoles en Côte d'Ivoire en 1993, les pouvoirs publics ont créé une société unique de vulgarisation agricole qu'est l'Agence Nationale d'Appui au Développement Rural (ANADER) qui reprend les activités de

---

<sup>414</sup> Daniel GLOUNAH, Etude sur la vulgarisation agricole en Côte d'Ivoire, publiée sur le site officiel de la FAO, [www.fao.org/sd](http://www.fao.org/sd), 20 juin 2000

trois structures dissoutes : Ex-SATMACI (encadrement café/cacao) ; Ex CIDV (encadrement vivrier) ; Ex-SODEPRA (encadrement des productions animales).

La disparition de ces différentes sociétés d'Etat qui, en dehors de leur mission d'encadrement, accordaient des crédits agricoles, est une perte énorme pour les exploitants agricoles qui ne bénéficient plus de crédit agricole pour l'exploitation des cultures maraîchères, étant entendu que la politique de crédit, quand elle existe, est axée sur la commercialisation des produits d'exportation.

## **PARAGRAPHE 2 : une politique de crédit axée sur la commercialisation des produits d'exportation**

L'une des critiques qu'on pourrait formuler sur le crédit agricole en Côte d'Ivoire, est qu'il est essentiellement axé sur la commercialisation des cultures d'exportation au détriment de l'agriculture alimentaire.

La Côte d'Ivoire, depuis son indépendance jusqu'à ce jour "a construit son agriculture sur le duo café-cacao, poursuit sa politique avec l'hévéa et le palmier à huile. C'est un acquis à conserver. Cependant, il faut désormais appuyer de façon intense les cultures vivrières comme le riz, le maïs ou l'igname".

Plusieurs structures ont été mises en place pour favoriser la commercialisation des produits de rente que sont le café et le cacao. Il s'agit de :  
- A.R.C.C : Autorité de Régulation du Café Cacao. Société d'Etat chargée de la régulation administrative, l'ARCC avait pour mission d'instruire les demandes d'agrément des exportateurs, fixer le prix d'achat bord champ en liaison avec la BCC. Cette structure va être le gendarme de la filière en sanctionnant le non respect des procédures.



- B.C.C : Bourse du Café et du Cacao. Organisation de droit privé créée en août 2001 par les exportateurs et les producteurs, elle est chargée de la régulation commerciale du café et du cacao de Côte d'Ivoire.
- F.D.P.C.C : Fonds de Développement des Producteurs de Café Cacao Créé en août 2001, le FDPCC intervient sur la formation des responsables et gérants de coopératives, la distribution de produits phytosanitaires. Par ailleurs, le FDPCC pour être actionnaire majoritaire de différentes structures, intervient sur : La construction de puits avec la FOREXI et l'octroi de prêts de commercialisation avec la Banque des producteurs.
- F.G.C.C. Fonds de Garantie des Coopératives Café/Cacao. Créé en décembre 2001, ce fonds a pour mission de garantir les emprunts des coopératives dans le cadre des activités de commercialisation du café et du cacao.
- F.R.C. Fonds de Régulation et de Contrôle. Il est chargé de la régulation financière, donc, tout simplement, d'effectuer un prélèvement de 40Fcfa par Kg de café et de cacao vendu, et la redistribution de cette somme à la BCC (5Fcfa/Kg), l'ARCC (5Fcfa/Kg) et le FDPCC (30Fcfa/Kg).

A la suite d'une procédure d'enquête diligentée contre les dirigeants des différentes structures susvisées pour détournement de fonds, le Chef de l'Etat a procédé à la dissolution desdites structures et les a remplacées par un comité national de gestion de la filière café-cacao.

La commercialisation des produits de rente a toujours été la préoccupation des gouvernants, ce qui est une bonne chose. Mais cela ne devrait pas occulter une autre réalité qui paraît plus préoccupante à savoir l'exploitation agricole. Avant de commercialiser il faut d'abord produire, et pour produire, il faut d'abord exploiter et pour exploiter il faut d'abord disposer d'une terre sur laquelle il y a un minimum de garantie pour une exploitation paisible. D'où la question : comment aider les jeunes qui retournent à la terre à accéder à la propriété foncière et à disposer de moyens pour les mettre en valeur ?

Telle devrait être la préoccupation majeure de nos dirigeants. L'exploitation agricole précédant la commercialisation, il convient de mettre également l'accent sur « les prêts d'investissements », destinés à la création de plantations nouvelles comme c'était le cas avec la BNDA vu la réticence des banques commerciales face au crédit agricole.

## **SECTION II : la réticence des structures bancaires face au crédit Agricole**

La faible taille des exploitations, les difficultés d'obtention des garanties auprès des coopératives et le taux élevé de pertes dans le secteur des produits vivriers pour cause de mauvaise distribution sont autant de facteurs qui entraînent une grande hésitation des banques classiques à s'engager dans le financement du secteur agricole et, en particulier, celui des produits vivriers.

Toutefois, certains établissements bancaires comme la Banque pour le Financement de l'agriculture et la Coopéc se distinguent des autres banques commerciales par le pourcentage des prêts accordés au monde agricole. Il convient donc d'exposer la réalité du crédit agricole, d'abord dans les banques commerciales classiques (§1), puis au niveau de la COOPEC et de la BFA (§2).

### **PARAGRAPHE 1 : le cas des banques commerciales**

Le crédit accordé par les banques commerciales porte essentiellement sur les activités commerciales. Les rares crédits accordés dans le cadre de la propriété foncière sont orientés essentiellement sur le foncier urbain. Quand ils portent sur l'exploitation agricole, ils sont orientés vers la création des plantations d'Hévéa pour lesquelles la garantie du recouvrement semble plus grande.



La plupart des crédits accordés par les banques commerciales dans le cadre du foncier concernent essentiellement le foncier urbain c'est-à-dire des crédits pour une construction immobilière. Cela s'explique par le fait que les terres du foncier urbain bénéficient jusque-là d'une garantie suffisante par rapport aux terres du foncier rural.

Contrairement à l'exploitation agricole dont la perception des fruits ou revenus repose, dans une certaine mesure, sur l'aléa, la propriété bâtie est un bien plus facilement saisissable.

Quant aux plantations d'Hévéa, vu que les revenus sont mensuels et les rendements assez consistants, certaines banques comme la Banque Nationale d'investissement n'hésitent pas à accorder des crédits pour l'exploitation de ce produit de commercialisation.

## **PARAGRAPHE 2 : Les cas spécifiques de la BFA et de la COOPEC**

De manière générale, toutes les banques sont susceptibles de financer le monde agricole mais il en existe une qui en fait son cheval de bataille : la Banque pour le Financement de l'Agriculture (BFA) (A). En dehors de cet établissement bancaire, il y a la Coopérative d'Epargne et de crédit (COOPEC) qui s'illustre positivement dans le financement de l'activité agricole(B).

### **A. La BFA**

La Banque pour le Financement de l'Agriculture est, comme son nom l'indique, une structure bancaire chargée de financer l'agriculture. Mais en réalité elle est, ce que son nom n'indique pas, une banque commerciale.

A l'instar des autres banques commerciales, elle octroie des crédits dans tous les secteurs d'activité, mais contrairement aux autres banques, elle dispose d'un « service

agropastoral chargé d'apporter des solutions de financement pour les projets agricoles»<sup>415</sup>.

Cette banque offre une possibilité aux jeunes agriculteurs de bénéficier d'un crédit agricole. Pour obtenir le prêt, il appartient au jeune détenteur du projet agricole d'adresser une demande de financement au service agropastoral de la banque avec une description du projet. Un entretien est accordé par la suite au requérant afin de pouvoir défendre son dossier. Selon la pertinence et la rentabilité du projet, le prêt peut être accordé au demandeur mais la prééminence est accordée aux demandeurs disposant d'un compte bancaire au sein de la structure bancaire. La garantie du prêt accordé repose généralement sur des sûretés personnelles dont le cautionnement ou l'aval.

Une attention particulière est accordée aux projets agricoles émanant des jeunes.

## **B. La COOPEC**

Avant de voir la contribution de la COOPEC dans le crédit agricole (2), il importe de présenter préalablement cette structure d'Epargne et de crédit(1).

### **1. Présentation de la structure**

Une coopérative d'épargne et de crédit (Coopec) est une association de personnes qui déposent leurs économies dans un fonds commun et empruntent à ce fonds à des taux d'intérêt minimes. C'est une coopérative financière organisée à partir d'un groupe dont les membres ont un lien commun d'association, comme par exemple les ouvriers de la même usine.

Une coopérative d'épargne et de crédit est plus qu'une institution financière; c'est un groupe de personnes qui s'associent pour améliorer leur statut social et

---

<sup>415</sup> Marius NOUZA, Projets d'investissements agricoles, où et comment obtenir son financement ? Article publié dans l'hebdomadaire « le Journal de l'Entreprise » n° 075 du lundi 02 au dimanche 08 août 2010, p.6



économique. Les sociétaires de la coopec démontrent leur valeur pratique de l'entraide, la viabilité de la sollicitude et du service à l'ensemble des hommes.

En tant que coopérative, une coopec est une organisation démocratique sans but lucratif. Les associés investissent une petite somme appelée "part sociale" pour être admis; cette opération leur permet d'être propriétaires de la coopec et d'élire un conseil d'administration qui définit les lignes d'action de la coopérative, et qui peut nommer un gérant.

Les sociétaires possèdent et contrôlent la coopérative d'épargne et de crédit; c'est là une caractéristique essentielle de cette institution. Les sociétaires ont l'autorité suprême sur toutes les décisions en matière de politique et de règlement intérieur, mais pour exécuter les décisions quotidiennes, ils doivent déléguer leur autorité; c'est pourquoi ils élisent un conseil d'administration qui peut lui-même embaucher un gérant.

L'un des buts de la coopec est d'enseigner à ses membres de bons principes d'économie, la pratique régulière de l'épargne et l'usage prudent du crédit. Une doctrine fondamentale est que par l'indépendance financière les gens peuvent gouverner leur propre destin; l'usage prudent du crédit comprend l'emprunt à des fins productives.

Créée en 1976 sous l'impulsion de l'ONPR (office national de promotion rurale) et avec l'aide du CICM (centre International de Crédit Mutuel de France), le projet CREP/COOPEC (Caisse rurale d'Epargne et de Prêts / Coopérative d'épargne et de crédit) avait au départ pour objectif de permettre aux ruraux de disposer d'un outil de financement de leurs activités afin de promouvoir le développement du milieu rural et de l'agriculture.

Ce projet CREP/COOPEC a connu en 1993, une restructuration suite à la grande crise qu'a connue le secteur financier et bancaire et qui a eu pour conséquence la disparition de plusieurs institutions financières et banques de développement.

La BNDA, banque nationale de développement agricole n'a pas survécu à cette crise. Il est donc apparu nécessaire de réhabiliter et redimensionner le projet afin de maintenir et renforcer cette Institution de Micro-finance pour préserver l'outil de financement des paysans, artisans, commerçants et opérateurs économiques à revenus modestes travaillant dans l'informel et dans le secteur tant rural, semi-urbain qu'urbain.

## **2. L'intervention de la Coopec dans le crédit agricole**

Au niveau du financement de l'agriculture, il faut noter que 50 % des Caisses que compte le réseau sont rurales et ont leur portefeuille composé essentiellement de prêts agricoles (financement des intrants, entretien des exploitations, main d'œuvre, commercialisation des produits, acquisition de petits équipements, prêts scolaires et de soudures).

Pour l'obtention d'un prêt, la terre peut servir de garantie à condition qu'elle bénéficie d'un titre de propriété. A la question de savoir si le certificat foncier est accepté par la Coopec pour garantir un prêt agricole, le responsable des crédits de cette structure a indiqué que le certificat foncier étant admis comme titre de propriété, la COOPEC ne voit aucun inconvénient à l'accepter comme moyen de garantie. Dans l'optique de sécuriser les terres des exploitants agricoles, la COOPEC a en projet le financement de l'acquisition des terres du foncier rural.

Les prêts agricoles constituent 15 à 20 % de l'ensemble des prêts accordés par la COOPEC chaque année. C'est dans le souci de participer de manière plus significative au financement des acteurs exerçant dans le monde agricole, qu'en collaboration avec l'ANOPACI<sup>416</sup> et l'APROCACI<sup>417</sup>, il a été conçu un protocole pour

---

<sup>416</sup> ANOPACI :

<sup>417</sup> APROCACI :



le financement des besoins des coopérateurs de l'APROCACI en période de soudure<sup>418</sup>.

Le contenu de ce protocole repose sur un plan d'épargne crédit mettant en jeu une période d'épargne qui s'étale sur le cycle de commercialisation des produits café et cacao, puis une phase de mise en place de crédit centré sur les besoins d'exploitation des agriculteurs membres de cette faîtière : achat intrants, petits équipements, besoins sociaux des coopérateurs.

Ce partenariat repose donc sur une coordination des rôles et responsabilités des deux parties dans la gestion du crédit afin de sécuriser au maximum le risque encouru par l'UNACOOPEC-CI<sup>419</sup>.

La première phase porte donc sur une sensibilisation à l'épargne dont l'objectif est d'inciter les adhérents des coopératives concernées à se constituer une épargne préalable en période de trésorerie favorable pour leur permettre d'avoir accès à un crédit en période de soudure.

La procédure prévoit l'ouverture d'un compte épargne auprès d'une COOPEC de sa localité et l'épargnant tenu de s'acquitter du versement minimum exigé à l'ouverture de ce compte. La COOPEC remettra par la suite à l'épargnant un carnet d'épargne qui est un document personnel et confidentiel. A chaque vente de café-cacao, le titulaire d'un compte épargne COOPEC communique, sur demande de l'acheteur délégué par la coopérative, le montant de la recette qu'il souhaite verser sur son compte épargne.

Le versement dans les COOPEC est effectué par le caissier comptable au plus tard le jour ouvré suivant la centralisation des reçus établis par les délégués de section.

Lors des versements effectués par les caissiers-comptables, la COOPEC établit ses propres reçus de versement par épargnant et les remet au déposant.

<sup>418</sup> **CLAUDE ESSY E.**, Atelier international de Dakar : le financement de l'agriculture familiale dans un contexte de libéralisation : quelle contribution de la micro finance ? Dakar : 21 – 24 janvier 2002

<sup>419</sup> **UNACOOPEC** : Union nationale des Coopératives d'Epargne et de Crédit de Côte d'Ivoire.

Dès que possible, les reçus de la COOPEC sont remis par la coopérative aux épargnants qui les classeront dans leur carnet d'épargne ou les garderont par devers eux. Lors du prochain passage à sa COOPEC, l'épargnant fera procéder à la mise à jour de son carnet d'épargne et vérifiera la régularité des versements opérés pour son compte par la coopérative.

En contrepartie de son épargne, le producteur de café-cacao peut obtenir de sa COOPEC des crédits couvrant ses besoins d'exploitation et sociaux (intrants, petits outillages, main d'œuvre, frais d'écolage, funéraires, etc...)

Une délégation de paiement de la récolte par la coopérative au profit de la COOPEC, matérialisée sur un imprimé prévu à ce effet permet le remboursement du crédit sur chaque livraison du bénéficiaire du prêt. En application donc de cette délégation de paiement, la coopérative effectuera des prélèvements sur chaque achat de café-cacao opéré auprès des membres débiteurs. Ces montants précomptés correspondent à un plan de remboursement dont la date butoir se situe à la fin de la récolte.

La phase d'épargne permettant l'obtention d'un nouveau crédit pour la campagne à venir est évidemment couplée avec le remboursement du prêt. La responsabilité du recouvrement est du ressort des COOPEC, qui utilisent les procédures en vigueur et le personnel de l'institution. Néanmoins, ce partenariat prévu entre les coopératives et les COOPEC facilite le recouvrement amiable des prêts mis en place.

Les garanties utilisées par la Coopec sont les garanties classiques suivantes :

- Constitution d'une épargne nantie par chaque bénéficiaire à hauteur de 25% du prêt sollicité
- la caution
- le nantissement
- la cession des revenus agricoles



- etc.....

Le hic pour les jeunes, c'est qu'il est quasiment impossible d'obtenir un financement de la COOPEC pour la création d'une plantation de cultures pérennes (café / cacao, palmier à huile, hévéas) parce qu'elle n'accorde que des crédits à court terme c'est-à-dire d'une durée inférieure ou égale à douze (12) mois ou à moyen terme c'est-à-dire d'une durée comprise entre douze (12) et trente six (36) mois, alors que l'exploitation d'une culture pérenne va au-delà de trente six mois. D'où la nécessité de la mise en place des structures de financement de l'exploitation agricole qui prennent en compte les investissements avant l'exploitation, pendant l'exploitation et aussi pendant la commercialisation.

## **CHAPITRE II : DE LA NECESSITE D'UNE NOUVELLE POLITIQUE DE FINANCEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

Le financement de l'agriculture est assuré par l'Etat, les collectivités territoriales, les exploitants agricoles et leurs organisations, le secteur privé, le secteur financier et les partenaires au développement.

Dans la plupart des pays en développement comme la Côte d'Ivoire, on rencontre couramment deux types d'intermédiaires financiers proposant des prêts : le secteur formel et le secteur informel.

Le secteur formel réunit les institutions bancaires et non-bancaires qui assurent la médiation entre les déposants (ou l'Etat) et les emprunteurs et dont le fonctionnement est réglementé et supervisé dans le cadre de la législation bancaire.

Le secteur informel regroupe habituellement tous les individus - usagers professionnels, commerçants, courtiers, grands propriétaires fonciers, connaissances et parents - qui prêtent de l'argent, généralement à partir de leurs propres avoirs et indépendamment du contrôle et de la supervision des autorités monétaires nationales.

La politique publique de crédit agricole doit avoir pour effet d'«occuper le terrain» de l'informel ou du moins de promouvoir l'organisation de ce secteur.

Que le crédit agricole émane du secteur formel ou du secteur informel, il doit permettre soit de financer l'accès à la propriété foncière (Section I) soit de financer l'exploitation de la propriété foncière rurale (Section II).

### **SECTION I : Le financement de l'accès à la propriété foncière**

L'accès à la propriété foncière rurale dont il est question dans cette section concerne l'acquisition de la propriété foncière rurale.



Il s'agit non seulement pour l'Etat de financer les investissements majeurs de l'agriculture : infrastructures et aménagements de base mais aussi de favoriser le financement de l'acquisition de la propriété foncière rurale.

Il s'agit de trouver les moyens pour permettre aux détenteurs de droits coutumiers de s'octroyer un titre de propriété afin de sécuriser leur patrimoine foncier en vue de l'obtention d'un éventuel crédit pour son exploitation.

Le financement de l'accès à la propriété peut se faire grâce à des fonds publics notamment par la création d'un fonds national d'accès à la propriété (A) où le prêt sera soumis à des conditions (B).

**PARAGRAPHE 1 : de la nécessité de création d'un fonds d'accès  
à la propriété foncière rurale**

Pour un pays agricole comme la Côte d'Ivoire dont l'économie repose pour l'essentiel sur l'agriculture, il est important de sécuriser la source de production de cette richesse qu'est la terre. C'est pourquoi l'Etat doit mettre en place un fonds national d'accès à la propriété foncière rurale.

Ce fonds doit permettre à toutes les personnes physiques ivoiriennes désireuses d'acquérir la propriété d'une parcelle de terre de bénéficier d'un prêt à cet effet. Ce prêt doit permettre de faire face à toutes les dépenses liées à la procédure d'immatriculation. Une fois le terrain immatriculé, il servira d'hypothèque pour le remboursement du prêt ayant servi à l'immatriculation.

Si le bénéficiaire du prêt ne le rembourse pas dans le délai imparti, l'Etat peut le mettre en location afin de se faire rembourser grâce aux loyers qu'il percevra. Une fois sa créance épuisée, l'Etat pourra restituer le bien foncier à son bénéficiaire. La

COOPEC a d'ailleurs en projet le financement de l'acquisition de la terre de ses adhérents<sup>420</sup>.

Comment constituer le fonds national d'accès à la propriété foncière rurale ?

Ce fonds peut être alimenté par les contributions de l'Etat, des collectivités territoriales, des producteurs, des partenaires au développement. La gestion de ce fonds national peut être décentralisée dans les communes.

Pour un montant de 12,5 milliards par an, on peut enregistrer environ 5 000 exploitations immatriculées à raison d'un montant moyen d'emprunt de 2 500 000 Fcfa par requérant. Pour environ 600 communes, chacune sera dotée d'un montant de 20 millions comme fonds d'accès à la propriété. Ce fonds doit être logé dans les banques du trésor public mais géré par la municipalité en concertation avec le comité de gestion foncière rurale de la localité.

Un compte rendu de la gestion de ce fonds doit être fait à l'institution nationale chargée de ce projet. Ce fonds devra être attribué en priorité aux détenteurs de droit fonciers coutumiers ne disposant pas d'assez de ressources pour immatriculer leur terre.

## **PARAGRAPHE 2 : les conditions pour l'obtention du crédit**

Les conditions pour l'obtention du crédit peuvent être de plusieurs ordres.

On peut suggérer que pour être recevable, une demande de prêt doit être présentée par écrit à la commission locale de gestion du fonds d'accès à la propriété. Le requérant doit être de nationalité ivoirienne, être de bonne moralité et avoir un âge compris entre 18 et 50 ans.

---

<sup>420</sup>Information reçue à la suite d'un entretien avec le responsable des crédits de l'UNACOOPEC le 04 août 2010



Il doit être détenteur d'un certificat foncier ou avoir déjà amorcé la procédure en vue de l'obtention du certificat foncier.

Il doit par ailleurs démontrer qu'il est domicilié en Côte d'Ivoire et qu'il a un intérêt à acquérir la propriété du domaine concerné et qu'il a besoin du crédit sollicité pour immatriculer sa terre, au regard de sa situation financière.

## **SECTION 2 : Du financement de l'exploitation de la propriété foncière**

L'exploitation agricole en Afrique noire et singulièrement en Côte d'Ivoire est une exploitation aux dimensions généralement modestes, mal gérée et incapable d'assurer efficacement son propre développement parce que manquant de capitaux propres<sup>421</sup>.

Cette situation amène certains producteurs à recourir aux établissements de crédits, aux bailleurs de fonds privés et à l'aide de l'Etat.

Pour faire face à cette situation, l'Etat de Côte d'Ivoire a créé en 1968<sup>422</sup> un établissement de crédit agricole appelée Banque Nationale de développement Agricole en abrégé BNDA.

Cette banque a eu pour mission, aux termes de l'article 3 de ses statuts « d'apporter son concours technique ou financier pour la réalisation de tout projet de nature à promouvoir le développement rural de la Côte d'Ivoire, animale ou forestière, de pêche ou d'artisanat rural<sup>423</sup> ».

Cette structure a permis le financement de l'activité agricole en Côte d'Ivoire et contribué à hisser notre pays au rang qu'on lui connaît en matière de producteur de café et de cacao.

---

<sup>421</sup> Alain ABOA, l'installation des jeunes agriculteurs en Côte d'Ivoire : aspects juridiques, Thèse pour le Doctorat de 3<sup>e</sup> cycle, Université des sciences sociales de Toulouse, octobre 1987

<sup>422</sup> Cette banque a été créée par la loi n° 68-08 du 06 janvier 1968 portant création de la BNDA

<sup>423</sup> Alain ABOA, op. cit. p.116

Malheureusement des problèmes de gestion vont entraîner la faillite et la liquidation de cette banque de crédit agricole.

Depuis lors l'Etat de Côte d'Ivoire ne dispose plus d'un établissement spécialisé dans le crédit agricole.

Face à cette réalité, l'Etat doit mettre en place de nouvelles modalités de financement de l'agriculture (§1) reposant sur des conditions et garanties (§2) qui satisfassent aussi les emprunteurs que les prêteurs.

### **PARAGRAPHE 1 : Les modalités de financement possible**

Le financement de l'exploitation agricole peut se faire par les banques classiques à travers des crédits. Mais la rareté de ces crédits conduit à envisager la piste des financements par des fonds publics décentralisés ou par le canal des micro-finances.

#### **A. Le financement par les banques classiques**

Dans une économie moderne, la presque totalité des échanges de biens ou de services se fait par l'intermédiaire de la monnaie<sup>424</sup>. Chaque agent économique (Etat, entreprises, particuliers, etc.) peut détenir, à certains moments une quantité de monnaie supérieure à ses besoins ; il se peut au contraire, qu'à d'autres moments, il vienne à en manquer pour faire face à ses besoins de trésorerie ou d'équipement.

La banque joue donc un rôle d'intermédiaire entre ceux qui ont trop de disponibilités (les déposants) et ceux qui n'en ont pas assez (les emprunteurs<sup>425</sup>).

---

<sup>424</sup> Monnaie fiduciaire (billets de banque et pièces) ou monnaie scripturale (opérations ayant pour support les dépôts ou crédits bancaires)

<sup>425</sup> Luc Bernet-Rollande, Principes de Techniques bancaire, Edition Dunod, 21<sup>e</sup> édition, p.21



Les banques sont des établissements de crédits qui offrent leurs services à trois grandes catégories de clients que sont les particuliers, les entreprises et les collectivités locales.

Malheureusement très peu de crédits sont accordés par les banques aux promoteurs de projets agricoles. Très peu également de personnes ont accès aux banques classiques selon un rapport de la BCEAO qui indique que le taux de bancarisation dans la zone UEMOA est de 3 % c'est-à-dire que seulement 3 personnes sur 100 ont accès à la banque.

L'avantage des crédits octroyés par les banques comparativement à ceux des micro-finance réside dans le délai de remboursement. Il est plus long avec les banques qu'avec les micro-finance.

Selon les instructions de la BCEAO relatives à la notion de court, moyen et long terme dans le secteur bancaire et de la micro-finance nous avons la classification suivante<sup>426</sup> :

|                    | Durée de remboursement        |                               |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                    | Micro-finance                 | Banque                        |
| <b>Court terme</b> | Inférieure ou égale à 12 mois | Inférieure ou égale à 24 mois |
| <b>Moyen terme</b> | De 12 mois à 36 mois          | De 24 mois à 10 ans           |
| <b>Long terme</b>  | Au-delà de 36 mois            | Au-delà de 10 ans             |

Face à cette réalité, on peut recourir à des financements sur des fonds publics avec une gestion décentralisée ou recourir à des micro-crédits.

<sup>426</sup> Lucien CAMARA, la gestion des risques en micro-finance, op.cit.p.114

## **B. Le financement par des fonds publics**

La loi n° 2001-635 du 9 octobre 2001 portant institution de fonds de développement agricole a institué des fonds pour le financement des programmes de développement agricole concernant les productions végétales, forestières et animales. Ce fonds est consacré au financement des programmes de développement agricole concernant les productions végétales, forestières et animales<sup>427</sup>.

Selon l'article 3 de cette loi, relèvent du développement agricole notamment :

- la conception et la mise en œuvre de programmes et d'actions de recherche finalisé et appliquée, d'expérimentation et de démonstration, et la transmission du savoir entre la recherche et l'exploitation ;
- la diffusion des connaissances par l'information, la démonstration, la formation, le conseil technique et économique ;
- la conduite d'études, d'expérimentation et d'expertises ;
- l'appui aux initiatives professionnelles et locales participant au développement de la rentabilité économique des exploitations ;
- les actions visant à l'amélioration des conditions de vie et de travail des familles rurales et au maintien de l'emploi en milieu rural ;
- le renforcement des capacités des organisations professionnelles agricoles, la formation aux métiers des producteurs agricoles, des dirigeants des groupements de producteurs et de leurs conseillers ;
- toutes mesures visant à assurer l'équilibre des filières agricoles dans le but de garantir un revenu minimum et un prix rémunérateur aux producteurs".

Il ressort des dispositions de cet article que le financement de l'exploitation agricole n'est pas inscrit comme relevant du développement agricole d'où la nécessité de l'institution d'un Fonds national d'exploitation agricole (FONEXA).

---

<sup>427</sup> Confère article 1 de la loi n° 2001-635 du 9 octobre 2001 portant institution de fonds de développement agricole



La création de ce fonds qui reposera sur le fondement de la solidarité nationale vise à porter un appui financier aux nécessiteux. . Il sera donc constitué d'un prélèvement national sur les différents produits agricoles tel qu'il résulte de la loi sur le fonds agricole.

La gestion du FONEXA doit se faire de façon décentralisée c'est-à-dire au niveau de chaque commune. Cette décentralisation du fonds permettra de rapprocher les fonds de la population.

Un appui technique doit être apporté au bénéficiaire du FONEXA à travers la création d'un cabinet d'assistance en exploitation agricole. Ce cabinet doit être logé au sein de chaque commune et aura pour mission d'aider les bénéficiaires du fond à peaufiner leurs projets.

Il faudra ensuite recruter assez de jeunes pour une formation technique et professionnelle aux métiers de l'agriculture au sein des lycées professionnels agricoles et dans les établissements supérieurs en agronomie. Ce personnel formé sera affecté au sein des communes pour constituer un cabinet agricole auprès des mairies pour suivre l'exécution du FONEXA.

### **C. Le financement par des micro- finances**

« Dans le contexte actuel de libéralisation des économies du Sud, le manque d'accès au financement reste une contrainte majeure du développement des agricultures familiales. Celles-ci ont besoin de s'intensifier, de se moderniser, de financer l'innovation technique, organisationnelle. Leur seule capacité d'autofinancement ne suffit pas à financer cette modernisation<sup>428</sup> ».

---

<sup>428</sup> Le financement de l'agriculture familiale... Quelle contribution de la microfinance ? Séminaire Dakar, 21-24 janvier 2002 Betty Wampfler, CIRAD ADA Dialogue, numéro 30, juin 2002 page 35

La réduction de l'offre publique de financement n'est que faiblement compensée par celles des banques qui restent peu présentes en milieu rural et concentrent leur offre sur quelques secteurs sécurisés (cultures d'exportations, productions irriguées...).

Face à l'absence d'autres opérateurs financiers, la micro finance devient une alternative forte pour le financement rural. Soutenue par un large consensus des bailleurs de fonds comme outil de lutte contre la pauvreté, la microfinance s'est fortement développée depuis deux décennies en milieu urbain, mais aussi rural, des pays du Sud et de l'Est.

La genèse de cette institution dont les bienfaits sont mondialement reconnus mérite d'être rappelée.

## **1. Historique et caractéristiques de la micro-finance**

### **a. Historique de la micro-finance**

Créer des banques pour les pauvres, gérées par les pauvres, propriété des pauvres : certains y ont songé à toutes les époques, notamment les précurseurs socialistes au début du XIXe siècle. En sortiront de multiples formes d'institutions financières spécialisées dans le monde agricole ou mutualiste.

Mais vis-à-vis des plus pauvres, rien ne marche. Les banques ne parviennent pas à les "rentabiliser". Elles parviennent tout juste à capter les épaisses subventions que les Etats de toute la planète distribuent pour telle ou telle catégorie, en général rurale. Conséquence : la moitié de la population mondiale n'a pas accès aux services bancaires. Les démunis n'ont ni tenue de compte, ni moyen de paiement, ni prêt, ni aucune de ces facilités liées à l'épargne ou à l'assurance qui sont des quasi-droits dans les pays développés. Ils sont laissés entre les mains des usuriers, dans un état de fragilité et de dépendance qu'on imagine.

Diplômé de l'université Vanderbilt, professeur d'économie aux Etats-Unis, Mohammed Yunus décide, en 1974, de rentrer chez lui, à Chittagong, au Bangladesh,



et de passer aux travaux pratiques. Pour un cours sur l'investissement, il demande à ses étudiants d'aller interroger les fabricants de tabourets en bambou des villages alentour<sup>429</sup>. Ils dénombrent 42 artisans. De combien ont-ils besoin ? De 27 dollars au total ! Les banques leur ferment les portes et les usuriers leur réclament un intérêt de 25 % par mois. "J'ai eu honte !", raconte le professeur, qui décide de prêter alors l'argent de sa poche tout en étant conscient que l'aide sous forme de dons conduit à la dépendance tandis que le prêt bien géré et le remboursement bien établi est plus utile pour le bénéficiaire<sup>430</sup>.

Un minuscule prêt a suffi à acheter d'avance et à meilleur marché le bambou, la production se développe et le professeur est remboursé à 100 %, à la stupéfaction de tous les banquiers de la ville.

Aujourd'hui, 2,5 millions de Bangladais bénéficient des micro-crédits de la Grameen Bank, la "banque des pauvres", créée par le professeur et implantée dans 40 000 villages. Une foison d'autres institutions de micro-finance (IMF) naissent, l'idée se développe, se diversifie et s'exporte dans une quarantaine de pays. Environ 60 millions de personnes dans le monde (dont 95 % de femmes, plus sérieuses en matière d'argent) bénéficieraient de micro-crédits. Selon la Grameen Bank : "Chaque année, 5 % de nos emprunteurs sortent de la pauvreté<sup>431</sup>".

Cette banque a été créée en 1983 sous forme de projet pilote de l'Université de Chittagong avec un petit apport d'une Banque commerciale locale et la garantie personnelle de son fondateur. Vers la fin de 1995, le nombre total de ses membres dépassait les 2 millions de personnes, des femmes paysannes pour la plupart, et le montant total des encours s'élevait à une somme équivalent à près de 290 millions de dollars des Etats-Unis.

<sup>429</sup> Eric Le Boucher, Une arme qui marche contre la pauvreté : les micro-crédits, [www.peuplesmonde.com/article.php3](http://www.peuplesmonde.com/article.php3)

<sup>430</sup> ChinedumNwajiuba, pourquoi l'Afrique ne se développe t-elle pas ? Article paru dans Finance et développement, décembre 2003, p.4

<sup>431</sup> Eric le Boucher, op. cit.

L'épargne mobilisée à partir des membres constitue à peu près la moitié du montant des crédits. Outre la collecte de dépôts et l'octroi de prêts, la Grameen s'est également lancée dans de multiples activités qui ne sont pas directement liées à l'activité bancaire, et notamment dans l'éducation et l'action sociale plus spécifiquement destinées aux femmes adhérentes, dans la vulgarisation agricole, la distribution de semences et de plantules, etc.

Les prêts sont accordés à des individus réunis par groupe de cinq, chaque groupe étant collectivement responsable du service de la dette. Le niveau de remboursement des emprunts est estimé à 98%. La Grameen n'impose pas de conditions quant à l'utilisation des crédits qu'elle accorde, de sorte que la répartition réelle des crédits constitue un bon indicateur des besoins financiers de la population pauvre (dont les trois quarts sont des femmes) du monde rural du Bangladesh. Un peu plus de la moitié des emprunts est destiné aux activités de production agricole, forestière, d'élevage et de pêche, 20% concernent la transformation des produits agricoles, 15% le petit commerce et 8% environ ont d'autres utilisations<sup>432</sup>.

### **b. Caractéristiques de la micro- finance**

« La micro- finance ou « la banque des pauvres » est l'ensemble des services financiers délivrés dans un cadre formel et destinés aux populations à faibles revenus n'ayant pas accès au système bancaire classique mais exerçant une activité économique ou ayant un projet économique<sup>433</sup> ».

Elle est la modernisation d'une tradition séculaire de finance informelle.

Cette définition sous-entend que la micro- finance est destinée aux pauvres qui ont la volonté de mener une activité économique susceptible de leur procurer des revenus.

<sup>432</sup> ibidem

<sup>433</sup> Lucien CAMARA, la gestion des risques en Micro-finance, Collection « Management & Gestion » édition Plantation, p.14



On peut distinguer deux catégories de micro- finance selon la nature de l'autorisation d'exercer : celles constituées sous formes d'institutions mutualistes ou de coopératives d'épargne et de crédit ; celles existant sous des formes juridiques de droit commun régies par une convention- cadre avec le Ministère de l'Economie et des Finances.

Un rapport de la BCEAO indique qu'au 31 décembre 2004 l'UEMOA compte plus de 642 (six cent quarante deux) institutions de micro- finance pour près de 3000 points de service contre 1000 en 1993 soit une croissance de 200 % en une décennie<sup>434</sup>. Les dépôts collectés se chiffrent à environ 248,2 milliards de Fcfa et les crédits octroyés à 258 milliards de Fcfa à fin décembre 2004. L'écart entre le montant total des prêts octroyés et des dépôts reçus pourrait s'expliquer par l'existence de fonds de dotation dont bénéficient certaines IMF de la part des bailleurs de fonds.

Selon la nature de l'activité, on distingue trois types d'institutions de micro finance :

- les institutions mutualistes ou coopératives d'épargne de crédit : elles sont caractérisées par le fait que l'épargne est préalable au crédit. Les membres de ses mutuelles ou coopératives cotisent une certaine somme qui leur permet par la suite d'accéder au crédit. Elles représentent 85% des institutions du secteur ;
- les institutions de crédit direct : celles-ci privilégient le crédit comme activité centrale de leurs opérations. Ainsi les bénéficiaires des prêts n'ont pas obligation de constituer une épargne préalable. Elles représentent 7% des institutions du secteur ;
- les projets à volet crédit : ils ne privilégient pas le crédit comme activité centrale de leurs activités. Ils constituent 8% des institutions du secteur.

Le taux de bancarisation dans la zone UEMOA se chiffre selon la BCEAO à 3% en décembre 2004 contre 12% en ce qui concerne les micro finances. Ce qui signifie que seulement 3 personnes sur 100 ont accès aux services bancaires classiques tandis que

<sup>434</sup> Lucien CAMARA, op.cit. p.16

douze personnes sur cent ont accès aux services financiers offerts par les institutions de micro finance.

## **2. L'importance de la micro- finance pour l'exploitation agricole**

Les termes « micro finance» et, plus restrictif encore, « micro crédit », sont trompeurs, à la fois parce que le secteur compte aujourd'hui de très grands réseaux (plusieurs millions de bénéficiaires pour les grands réseaux asiatiques), que les institutions de micro finance fournissent des services diversifiés (épargne, crédit, voire assurance), et une gamme large de crédits (allant du très petit crédit à des crédits beaucoup plus importants pouvant permettre l'investissement).

Face à l'ampleur des besoins de financement, et même si la micro finance n'a pas vocation à couvrir tous les besoins, la mise en œuvre d'une nouvelle génération d'institutions de micro finance adaptées aux zones d'agriculture est un enjeu capital.

Quelles sont les politiques à mettre en œuvre pour permettre l'émergence et la consolidation de cette nouvelle génération d'institutions ? Quel doit être le rôle de l'Etat ? Améliorer l'adaptation de l'offre à la demande agricole, améliorer l'adaptation du crédit aux caractéristiques spécifiques du secteur agricole.

### **a. De la nécessité de renforcer l'offre des crédits à moyen terme**

Plus de 90% des volumes de crédits octroyés à l'agriculture par les IMF sont des crédits de court terme. Une part des échecs observés sur ces crédits est liée à la faible diversification de ces produits, leur faible adaptation aux modalités de la production agricole (en termes de calendrier, de montants, de modalités de remboursement). Améliorer la connaissance des activités agricoles, sa diffusion au sein des IMF et son application à l'élaboration de nouveaux produits financiers est donc un enjeu important pour le crédit agricole.



Hormis quelques réseaux mutualistes, très peu d'IMF proposent du crédit à moyen terme (CMT) à l'agriculture à une échelle significative. Aucune expérience de crédit de long terme ne semble exister en Afrique de l'Ouest, où elle serait pourtant nécessaire pour financer le renouvellement des cultures pérennes (café, cacao, palmiers,...) et le développement de l'arboriculture. De même, les IMF ne financent que très marginalement les besoins de crédit moyen terme des organisations paysannes. Les quelques expériences de CMT existantes et significatives ont abouti à des résultats encourageants dans le cadre bien maîtrisé des filières de coton et risquent d'être remises en cause avec la libéralisation de ces dernières. Les expériences de "leasing" développées à Madagascar, n'ont pas d'équivalent en Afrique de l'Ouest. Pour renforcer le crédit moyen terme à l'agriculture, il convient de travailler sur un ensemble de causes qui concourent à son faible développement:

- techniques (maîtrise du risque, adaptation des modes de garantie,...),
- financières (déficit de ressources longues et stables du fait notamment de la faiblesse de l'épargne),
- stratégiques (arbitrage en faveur d'investissement à court terme dans des secteurs sûrs, incertitude sur la pérennisation de l'institution elle-même, ...)

#### **b. Innover en matière d'offre d'épargne adaptée à l'agriculture**

Bien que la mobilisation de l'épargne soit une préoccupation croissante au sein des institutions financières, les produits proposés ne sont presque jamais conçus en fonction des besoins et des spécificités de l'agriculture.

Il y a pourtant un enjeu important autour de cette adaptation de l'épargne à l'agriculture car, dans bon nombre de situations, la capacité d'autofinancement des exploitations n'est pas négligeable, et pourrait être valorisée par des produits d'épargne adaptés.

Au Bénin, selon le Conseil national de la statistique, près de 2,8 millions de Béninois vivaient dans la pauvreté, soit près de 40% de l'ensemble de la

population<sup>435</sup>. Jusqu'ici, les plus démunis n'avaient pas accès aux crédits des Institutions de micro- finances du fait des 5000 Fcfa de droits d'adhésion, des garanties exigées et du taux d'intérêt de 10 à 15% par an.

Pour répondre aux attentes de ces exclus, l'État a donc créé, en février 2007, le Fonds national de la micro finance et l'a doté d'un budget initial de 6 milliards de Fcfa à répartir à 200000 personnes sous forme de crédits de 30000 Fcfa par individu. Dans le dernier trimestre de 2007, vu l'enthousiasme suscité et les retombées financières espérées, il a porté ce budget à 10 milliards de Fcfa. Les bénéficiaires, en majorité des femmes, ont six mois pour rembourser le prêt au taux d'intérêt de 5%, dont 3% représente une épargne qui leur sera restituée au bout du compte. Le nouveau programme ambitionne de développer les capacités de gestion des plus pauvres, également par des formations sur des notions de base (capital, bénéfices, pertes...).

Une fiche indique la condition sociale du bénéficiaire qui doit déposer une photo d'identité et payer 1 200 Fcfa pour s'acquitter des frais d'adhésion. Pour bénéficier des crédits, il faut se constituer en groupe solidaire de 5 à 15 personnes. Le prêt est individuel, mais c'est tout le groupe qui est responsable devant le prêteur. Ainsi, les membres se sentent solidaires et exercent entre eux une discipline et une rigueur de gestion. Selon la BRS<sup>436</sup>, le taux de remboursement est ainsi de 99%.

L'État envisage de porter bientôt le fonds à 20 milliards de FCFA. À terme, 500000 béninois pourraient ainsi accéder à ces micro-crédits.

Le micro- prêt peut être utile pour transformer la société, comme le souligne Robert Pollin: «Les Tigres de l'Asie orientale, comme la Corée du Sud et Taiwan, ont fait appel durant une génération à des programmes de crédits massifs, subventionnés par l'Etat, pour soutenir une production manufacturière et des exportations. Et actuellement ces deux pays atteignent des niveaux de vie proches de ceux de l'Europe occidentale. Maintenant, les pays pauvres doivent s'adapter au modèle de macro- crédit de l'Asie orientale pour promouvoir non seulement des exportations mais aussi la

<sup>435</sup> Christian ROKO, réduire la pauvreté grâce aux micro-crédits, <http://www.syfia.info>

<sup>436</sup> BRS : Bourse Régionale de la Solidarité



réforme agraire, des coopératives de commercialisation, une infrastructure qui fonctionne et, avant tout, des emplois décents<sup>437</sup>».

La sécurisation du crédit agricole repose d'abord sur la sécurisation du secteur agricole lui-même et sur la professionnalisation des institutions et des outils de financement.

Cependant, même consolidée et étendue, la micro- finance ne saurait répondre à tous les besoins de financement rural.

## **PARAGRAPHE 2. Les conditions et les garanties pour l'obtention du prêt**

A l'instar de tous les autres crédits octroyés par les banques ou par les institutions de micro-finance, l'obtention du prêt relatif au fonds d'exploitation agricole sera soumise à des conditions (A) et nécessitera un minimum de garantie (B).

### **A. les conditions pour l'obtention du prêt**

L'obtention du prêt d'exploitation agricole sera soumise à deux conditions principales dont la première est la détention d'un titre foncier et la seconde l'existence d'un projet d'exploitation agricole.

#### **1. La détention d'un titre foncier**

La première condition pour l'obtention du prêt d'exploitation agricole est la détention d'un titre foncier. Le requérant doit être détenteur d'un titre foncier. Cela suppose que la terre sur laquelle le projet sera réalisé est une terre déjà immatriculée.

Dans cette logique, le prêt ne sera réservé qu'aux ressortissants ivoiriens dans la mesure où l'immatriculation est subordonnée à la condition de nationalité.

---

<sup>437</sup> Alexander Cockburn, le Mythe des microcrédits, [www.alencontre.org/economie/microcredit](http://www.alencontre.org/economie/microcredit)

Pour permettre aux non nationaux de bénéficier de ce prêt, il convient d'exiger de ces derniers un bail emphytéotique comme condition d'obtention du prêt en lieu et place du titre foncier.

## **2. L'existence d'un projet d'exploitation agricole**

L'obtention d'un prêt au titre du fonds national d'exploitation agricole doit être conditionnée par l'existence préalable d'un projet d'exploitation agricole. Le requérant doit justifier la destination du fonds qu'il sollicite à travers un projet qu'il soumet à la commission locale de gestion du fonds.

Pour l'élaboration de son projet, le requérant peut solliciter l'assistance technique du Cabinet local d'orientation en exploitation agricole moyennant une modique contribution à prélever sur le prêt.

En effet, il est très important de mettre à la disposition des agriculteurs un conseil technique en exploitation agricole. Une certaine théorie économique soutient que la plupart des agriculteurs sont en quête de conseil technique. Elle « affirme que les agriculteurs sont disposés à payer pour du conseil technique lorsque celui-ci lui garantit un fort taux de rentabilité des dépenses financières engagées. Ce point est bien trop souvent négligé par les services publics.

Ce projet doit être raisonnable, réalisable et viable. Même si le projet est réalisé par un cabinet ou une personne autre que les cabinets locaux d'assistance et d'orientation en exploitation agricole, il doit toutefois être approuvé par le Cabinet local avant d'être financé.

Pour permettre à une majorité de personnes d'avoir accès à ce fonds, le montant maximum à octroyer doit être de cinq (5) millions.



## **B. La garantie pour l'obtention du prêt**

« La garantie" peut se définir sous plusieurs angles. Elle est l'obligation que la loi ou le contrat impose à celui qui transmet la propriété ou la jouissance d'un bien ou d'une créance, de prendre fait et cause pour celui auquel il a transféré ses droits lorsqu'un tiers vient à contester ceux de ce dernier<sup>438</sup>. »

C'est aussi l'obligation légale ou conventionnelle entraînant la responsabilité du vendeur qui a livré une chose, qui était dépourvue des qualités essentielles en vue desquelles l'acheteur en a fait l'acquisition. L'action découlant du non-respect de cet engagement est l'action en garantie.

La garantie c'est aussi les moyens juridiques permettant de garantir le créancier contre le risque d'insolvabilité du débiteur. En ce sens, il est synonyme de sûreté<sup>439</sup>. C'est cette définition qui nous intéresse dans le cadre de notre étude.

L'obtention du prêt pour l'exploitation de la propriété foncière doit être assortie d'une garantie. Cette garantie doit être essentiellement une sûreté réelle que le demandeur de prêt doit fournir au soutien de sa demande. Le fonds doit exiger de tous les bénéficiaires du prêt une hypothèque sur le bien foncier objet de l'exploitation.

S'agissant des non nationaux bénéficiaires d'un bail emphytéotique, on peut leur exiger une garantie réelle ou une garantie personnelle pour l'obtention du prêt. La garantie réelle doit être nécessairement une hypothèque sur un bien immobilier du requérant.

S'agissant de la garantie personnelle, il serait souhaitable que la caution soit une personne physique ou morale de nationalité ivoirienne.

---

<sup>438</sup>[www.dictionnaire-juridique.com / Définition / propriété.php](http://www.dictionnaire-juridique.com/Définition/propriété.php)

<sup>439</sup>Voir Lexique des termes juridiques

## **CONCLUSION DU TITRE II**

La réalité du financement de l'activité agricole, pour un pays comme la Côte d'Ivoire dont l'économie repose, pour l'essentiel, sur l'agriculture, est assez décevante. Il n'existe à ce jour aucune politique nationale de crédit agricole susceptible d'aider les jeunes agriculteurs à mettre en place des entreprises agricoles.

S'agissant des banques, non seulement le taux de bancarisation est faible (3%) mais en plus, très peu de crédits sont accordés par ces institutions aux promoteurs de projets agricoles.

Il y a lieu de mettre en place un fonds national d'accès à la propriété foncière et un fonds national d'exploitation agricole destiné en priorité aux jeunes agriculteurs ivoiriens afin de faire face au problème de chômage qui ne cesse de croître.

La formation de ces jeunes agriculteurs modernes qui est une nécessité, commande que chaque département, ou à défaut, chaque région soit doté d'un centre de formation agricole.



**CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE**

Le nouveau régime de la propriété foncière rurale est porteur d'espoir. Les signaux dans ce sens sont réels et sont les suivants :

1. La procédure d'obtention du titre foncier rural est conciliante et rassurante. Elle permet de régler en amont les différents conflits déclarés ou latents avant la délivrance du titre foncier. Cette procédure, certes, un peu longue, est d'autant plus rassurante qu'elle fait intervenir des structures de gestion foncière à l'échelle locale qui intègrent aussi bien les représentants de l'administration publique que celles de la communauté villageoise. Les différents conflits fonciers sont nécessairement traités par les comités villageois de gestion foncière rurale au sein desquels la loi exige la présence obligatoire des chefs de terre. La prise en compte des autorités coutumières dans la procédure de délivrance des titres fonciers est un acte salubre qui permet de désamorcer des conflits.

2. La procédure sus-indiquée conduit à la délivrance d'un titre foncier qui a un caractère définitif, irrévocable et inattaquable et qui garantit, sécurise et protège le droit du propriétaire. Le détenteur d'un titre foncier est reconnu comme l'unique et véritable propriétaire du terrain concerné.

3. le titre foncier donne la possibilité à son détenteur l'accès au crédit bancaire en servant de garantie par la prise d'une hypothèque.

4. l'existence du titre foncier facilite les transactions foncières notamment les mutations en cas de vente ou de succession lorsque le propriétaire vient à décéder (il est alors plus facile de justifier que le bien est la propriété du défunt).

Il reste toutefois à étoffer la sphère juridique du foncier rural par l'élaboration de lois portant répression des atteintes à la propriété foncière.

L'accès aux financements publics et privés pour les producteurs est aussi une préoccupation essentielle qui doit conduire l'Etat à initier une nouvelle politique de crédit agricole faisant intervenir à la fois les financements publics et privés aussi bien pour l'acquisition de la propriété foncière que pour son exploitation.



## **CONCLUSION GENERALE**

La Côte d'Ivoire s'est dotée d'un régime foncier rural à travers la loi n° 98-750 du 23 décembre 98 et les textes subséquents. Ce régime foncier rural invite à la modernisation des droits fonciers ruraux coutumiers en les adaptant à la réalité de l'économie monétaire.

Il se fixe entre autres objectifs de clarifier les droits fonciers ruraux, de sécuriser les investissements dans le domaine foncier rural, de donner une valeur marchande au bien foncier rural et de transformer les droits d'usage du sol, dits droits coutumiers, en droit de propriété.

Face aux difficultés d'accès aux terres coutumières et aux difficultés d'obtention de crédit bancaire pour l'exploitation desdites terres régies par le droit coutumier, le nouveau régime foncier rural apporte une réponse.

Il entreprend une mutation progressive de la tenure foncière coutumière en droit de propriété afin de consacrer, à terme, l'individualisation de la propriété foncière rurale.

Dans une démarche réaliste, il part du principe que le régime de la propriété foncière rurale proposé ne saurait légitimement s'imposer sans une prise en compte des droits fonciers coutumiers dont l'omniprésence transparaît aussi bien dans les différentes transactions foncières rurales que dans le règlement des conflits fonciers.

D'où la reconnaissance et la consolidation des droits fonciers coutumiers qui au regard des différentes enquêtes menées, jouit d'une légitimité incontestable consacrée par la pratique populaire et parfois confirmée par l'administration.

Face à cette réalité, la nécessité d'un compromis entre le droit coutumier incarnant la légitimité et le droit moderne incarnant la légalité s'impose. Compromis dont l'objectif vise à désacraliser la terre pour lui donner une dimension économique, à créer les conditions du morcellement des patrimoines fonciers communautaires en vue de permettre aux détenteurs coutumiers « indivisaires » d'accéder à la propriété privée tout en intégrant les critères coutumiers d'appropriation de la terre dans la procédure d'acquisition du titre foncier.



Au titre des enjeux de la conciliation entre droit coutumier et droit moderne il y a d'une part, l'uniformisation du régime foncier rural comme instrument juridique nécessaire à la conduite d'une politique foncière et agricole cohérente et d'autre part un enjeu économique qui est celui de soumettre la propriété foncière rurale à l'imposition fiscale, à l'instar de la propriété foncière urbaine.

De ce compromis naît le certificat foncier, un titre de propriété spécial et temporaire qui, à terme, doit conduire au titre foncier qui consacre l'individualisation de la propriété foncière rurale.

Par cette démarche, le nouveau régime foncier rural répond à la préoccupation de la jeunesse, soucieuse d'accéder à la propriété des terres coutumières.

Mais à quelle condition la terre peut-elle constituer une garantie auprès des instituts de crédit ?

A cette question, le nouveau régime foncier y répond par la création d'un titre foncier sécurisé ayant un caractère définitif, irrévocable et inattaquable qui garantit, sécurise et protège le droit du propriétaire. Un titre qui permet à son détenteur d'être reconnu comme l'unique et véritable propriétaire du terrain concerné, un titre foncier qui donne la possibilité à son détenteur l'accès au crédit bancaire en servant de garantie par la prise d'une hypothèque.

Un titre foncier qui facilite les transactions foncières notamment les mutations en cas de vente ou de succession lorsque le propriétaire vient à décéder (il est alors plus facile de justifier que le bien est la propriété du défunt).

Toutefois l'absence d'une politique de financement de l'activité agricole constitue un handicap à la mise en valeur de la propriété foncière rurale et mérite d'être corrigée à travers notamment la création d'un fonds d'accès et d'exploitation de la propriété foncière rurale. L'existence de ces différents fonds permettront aux jeunes déscolarisés et sans emploi désireux de retourner à la terre de pouvoir ainsi disposer de moyens pour, d'une part, accéder à la propriété des terres sollicitées et d'autre exploiter le terrain acquis en propriété.

En outre, l'ineffectivité de la décentralisation de la gestion du foncier rural ne permet pas un rapprochement de la population paysanne, en majorité analphabète, des structures de délivrance des titres fonciers.

La sphère juridique du foncier rural mérite d'être étoffée par des textes législatifs et réglementaires portant répression des atteintes à la propriété foncière rurale et décentralisation effective de la gestion du foncier rural au niveau des collectivités locales de base que sont les communes.

Au total, il convient de noter que cette loi, certes réaliste et porteuse de progrès, connaît un début d'application timide en raison du fait que l'Etat, par manque de ressources financières, n'a pas encore mis en place toutes les structures (Comité de gestion foncière rurale et les Comité villageois de gestion foncière rurale) devant intervenir dans le processus de délivrance des titres fonciers. En marge de cette raison économique, la crise socio politique qu'a connue la Côte d'Ivoire depuis 2002, a relayé au second plan les efforts à entreprendre pour la mise en œuvre de cette loi foncière.

Pour que la nouvelle législation foncière rurale soit pleinement appliquée, et porteuse de progrès, il faut initier les actions suivantes :

- renforcer la communication en direction des ruraux: généraliser la transcription des textes dans les langues locales ; les diffuser et les médiatiser largement à travers les médias de proximité (sketchs, débats radiodiffusés et télévisés...) ; instituer, par exemple, une semaine nationale du paysan qui serait l'occasion d'organiser des activités de formation et d'information sur les législations foncières dans tous les chefs lieux de région et des communes ; introduire l'étude des questions foncières rurales dans les programmes de formation aux niveaux secondaire et universitaire pour que les futurs cadres du pays se familiarisent avec les textes de lois sur le foncier ;
- la publication de l'ordonnance qui prolonge les délais de déchéance prévus par la loi sur le foncier rural aux articles 4 al 2 et 6 al 3 qui concernent respectivement la



conversion du certificat foncier en titre foncier trois (03) ans et la constatation des droits coutumiers dix (10) ans.

- le renforcement des capacités des acteurs intervenant dans le foncier rural notamment les préfets, les sous-préfets, les fonctionnaires du ministère de l'agriculture ainsi que les magistrats chargés de l'application de la loi.
- Dans une perspective incitative, une exonération fiscale temporaire à tous les propriétaires de terrains ruraux qui auront procédé à l'immatriculation de leur terre. Il appartiendra au législateur de fixer le temps nécessaire d'exonération fiscale.

## **ANNEXES**



**ANNEXE 1**

**LOI N°98 – 750 DU 23 DECEMBRE 1998  
RELATIVE AU DOMAINE FONCIER RURAL  
ET SES DECRETS D'APPLICATION**

**Loi n° 98 – 750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural**  
**(JORCI, n°2, du 14 janvier 1999, pp 23-25)**

L'ASSEMBLEE NATIONALE a adopté,

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE promulgue, la loi dont la teneur suit :

**CHAPITRE 1 : DEFINITION ET COMPOSITION DU DOMAINE FONCIER RURAL**

**Section I. – Définition**

**Article 1 :** Le Domaine Foncier Rural est constitué par l'ensemble des terres mises en valeur ou non et quelle que soit la nature de mise en valeur.

Il constitue un patrimoine national auquel toute personne physique ou morale peut accéder. Toutefois, seuls l'Etat, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes sont admis à en être propriétaires.

**Section II – Composition**

**Article 2 :** Le Domaine Foncier Rural est à la fois :

- hors du domaine public,
- hors des périmètres urbains,
- hors des zones d'aménagement différé officiellement constituées,
- hors du domaine foncier classé.

Le Domaine Foncier Rural es composé :

❖ à titre permanent :

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

❖ à titre transitoire :

- des terres du domaine coutumier,



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

**Article 3 :** Le Domaine Foncier Rural coutumier est constitué par l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent :

- des droits coutumiers conformes aux traditions,
- des droits coutumiers cédés à 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 de du domaine coutumier par le Certificat Foncier.

Le détenteur du Certificat Foncier doit requérir l'immatriculation de la terre correspondant 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'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 ouvert depuis plus de trois ans non réclamées, sont considérés comme sans maître :

- les terres du domaine coutumier sur les quelles 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 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 délivrance par 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 Certificat Foncier Collectif 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'ester en justice et d'entreprendre tous les actes de gestion foncière dès lors que le Certificat est publié au journal Officiel de la République.

## **Section II : La concession du Domaine Foncier Rural**

**Article 11 :** le Domaine Foncier Rural concédé est constitué des terres concédées par l'Etat à titre provisoire antérieurement à la date 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 fait au nom de l'Etat.

Les terres ainsi nouvellement immatriculées au nom de l'Etat 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'Etat se transfère par l'Administration sur demande expresse du cédant et sans que ce transfert puisse constituer une violation des droits des tiers.

Les concessions provisoires ne peuvent être transférées.

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

**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 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 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 au dits programmes ou à l'environnement.

**Article 20 :** les propriétaires de terres du Domaine Foncier Rural autres que l'Etat 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'Etat**

**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'Etat.



**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'Etat 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 proprement de son comité vis-à-vis de l'Etat.

#### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINANCIERES ET FISCALES**

**Article 23 :** 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.

**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 prévus par les textes en vigueur, les impenses réalisées par le locataire constituent le gage de l'Etat dont les créances sont privilégiées même en cas d'hypothèque prise par des tiers.

#### **CHAPITRE V : DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

**Article 26 nouveau (07/2004) <sup>(586)</sup> :** 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 de l'article 1 ci-dessus sont maintenues.

Les droits de propriété acquis par des personnes physiques antérieurement à la présente loi sont transmissibles à leurs héritiers, même si ces derniers ne remplissent pas eux-mêmes les conditions d'accès à la propriété fixées par l'article 1 ci-dessus.

Les personnes morales peuvent céder librement les droits de propriété acquis antérieurement à la loi. Toutefois, si le concessionnaire 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'Etat, sous réserve de promesse de bail emphytéotique au concessionnaire 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 République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Abidjan, le 23 décembre 1998

**Henri Konan Bédié**



DECRET N°99 – 593 DU 13 OCTOBRE 1999 PORTANT ORGANISATION ET  
ATTRIBUTIONS DES COMITES DE GESTION FONCIERE-RURALE

**ARTICLE PREMIER : CREATION**

Il est créé dans chaque Sous-préfecture, par arrêté du Préfet de Département, un Comité de Gestion Foncière Rurale ci-après dénommé “le Comité”.

**ARTICLE 2 : COMPOSITION**

Le Comité, présidé par le Sous-préfet, comprend :

- Avec voix délibérative
  - Un représentant du Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales
  - Un représentant du Ministère de l'environnement et de la Forêt
  - Un représentant du Ministère du logement et de l'Urbanisme
  - Un représentant du Ministère des Infrastructures Economiques
  - Un représentant du service du Cadastre
  - Six représentants des communautés rurales, des villages et des Autorités coutumières désignés sur proposition des populations pour une durée de trois ans renouvelable.
- Avec voix consultative
  - Un gestionnaire du Plan Foncier Rurale partout où ce projet a été réalisé ou est en cours de réalisation.
  - Les personnes concernées par les questions devant faire l'objet des délibérations du Comité et notamment des représentants des Comités Villageoises tels que prévus à l'article 5 ci-après.
  - Toute personne utile à la bonne fin des travaux du Comité.

**ARTICLE 3 : ATTRIBUTIONS**

Le Comité est l'organe de gestion foncière rurale.

- Il délibère obligatoirement :

❖ Sous forme d'avis conformes 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
- Les demandes de cession de droits fonciers coutumiers
- L'implantation des opérations de reboisement
- L'implantation des projets d'urbanisation

❖ Sous forme d'avis simples sur les implications foncières des différents projets de développement rural.

- Il peut être saisi pour avis simple, par les Autorités compétentes, de toute question relative au Domaine Foncier Rural.
- Il prend l'initiative d'étudier toute question relevant de sa compétence aux fins de propositions aux Autorités compétentes.
- Il est obligatoirement informé de l'établissement des Certificats Fonciers et des actes de gestion les concernant.

#### **ARTICLE 4 : FONCTIONNEMENT**

Sur première convocation, le Comité ne peut délibérer valablement qu'en présence d'au moins les trois quarts de ses membres. Sur convocation ultérieure pour un même ordre du jour il délibère valablement sans condition de quorum.

Ses avis sont rendus à la majorité simple des membres présents. En cas de partage égal des voix, celle du Président des prépondérante. Le Comité établit son règlement intérieur.

#### **ARTICLE 5 : ORGANISATION**

Le Sous-préfet crée des Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale pour l'étude de tous les dossiers concernant leurs terroirs.

Les chefs de terres sont obligatoirement membres des Comités Villageois.

#### **ARTICLE 6**



Le Secrétaire du Comité est assuré par la Direction Départementale de l'Agriculture et des Ressources Animales du ressort de la Sous-préfecture du siège du Comité.

#### **ARTICLE 7 : TRAITEMENT DES DOSSIERS**

Les dossiers de délibérations, y compris les avis et propositions du Comité, sont communiqués par le Sous-préfet au préfet du Département.

Le Préfet dispose d'un délai de deux semaines à compter de la réception des documents pour donner suite aux avis et propositions formulés.

#### **ARTICLE 8**

La décision finale prise par le Préfet de Département est communiquée aux structures concernées par les soins du Sous-préfet dans un délai d'une semaine à compter de sa réception et publiée si besoin est.

#### **ARTICLE 9 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Les Comités de Gestion Foncière Rurale créés antérieurement à la date de publication du présent décret sont confirmés sous réserve d'une mise en conformité avec les dispositions du présent décret.

#### **ARTICLE 10**

#### **DISPOSITIONS FINALES**

Des arrêtés du Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation et du Ministre d'Etat, Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales fixeront, si besoin est, les modalités d'application du présent décret.

#### **ARTICLE 11**

Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires.

#### **ARTICLE 12**

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales et le Ministre de l'Economie et des

Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel de la République de Côte d'Ivoire.



**DECRET N°99 – 594 DU 13 OCTOBRE 1999 FIXANT LES MODALITES  
D'APPLICATION AU DOMAINE FONCIER-RURAL COUTUMIER DE LA LOI  
N°98 – 750 DU 23 DECEMBRE 1998**

**TITRE I :** DEFINITION DES PROCEDURES DE REALISATION DES ENQUETES  
OFFICIELLES DE CONSTAT DE DROITS SUR LE DOMAINE FONCIER RURAL  
COUTUMIER

**ARTICLE 1**

Toute personne, tout groupement informel d'ayants droit, se disant détenteur de droits sur le Domaine Foncier Rural coutumier, doit faire constater ces droits dans les délais prescrits par la loi n°98-750 susvisée. Le constat est effectué au terme d'une enquête officielle réalisée aux frais du demandeur selon les modalités déterminées par les articles ci-après.

**Section première – La Demande d'enquête**

**ARTICLE 2**

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 de Gestion Foncière Rurale.

Elle est rédigée selon le formulaire défini par arrêté du Ministre d'Etat Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales

Elle compte :

- Des informations sur l'identité du demandeur,
- La désignation sommaire du bien foncier coutumier,
- Le choix par le demandeur d'un opérateur technique sur une liste d'agrément arrêté par le Ministre d'Etat, Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales et le Ministre de l'Economie et des Finances
- Les modalités d'inscription et de radiation sur la liste d'agrément, sont fixées par arrêté conjoint du Ministre d'Etat, Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales et du Ministre de l'Economie et des Finances.

**Section 2 – Le Déroulement de l'enquête**

**ARTICLE 3**

Dès réception de la demande, le Sous-préfet désigne un Commissaire enquêteur sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et des Ressources Animales.

Si l'enquête est diligentée dans le cadre d'un programme public d'intervention, la désignation du Commissaire enquêteur est effectuée par le Ministre d'Etat, Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales.

Le Sous-préfet déclare l'ouverture de l'enquête par affichage à la Sous-préfecture, dans les services extérieurs du Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales, au village concerné, en tout lieu utile aux besoins de l'enquête, et par communiqué radiodiffusé.

#### **ARTICLE 4**

Le Commissaire enquêteur constitue une équipe d'enquête qui comprend, un représentant du Conseil de village, un représentant du Comité villageois de Gestion Foncière, le gestionnaire du bien foncier concerné. Aux personnes précitées se joignent les voisins limitrophes, le demandeur, et toute autre personne requise pour les nécessités de l'enquête.

#### **ARTICLE 5**

L'enquête abouti à :

- La constitution d'un dossier de délimitation,
- L'établissement d'un procès-verbal de recensement des droits coutumiers.

#### **ARTICLE 6**

Le dossier de délimitation comprend les documents énoncés ci-dessous.

**6.1)** Un plan du bien foncier faisant apparaître les parcelles limitrophes. Ce plan est établi par l'opérateur technique agréé conformément aux normes topo cartographiques suivantes :

- Echelle du 1/10.000ème ou échelle plus grande si nécessaire,
- Rattachement au Réseau Géodésique Ivoirien,
- Indication du nord vrai,
- Précision de l'ordre du mètre,



- Indication d'au moins deux points d'appuis géo référencés. Plan ainsi établi es signé par opérateur technique agréé.
- Il peut être réalisé par la méthode topographique classique dite goniométrique, ou par l'utilisation de supports photo cartographiques géo référencés, ou par toute autre méthode à la condition de respecter les normes ci-dessus.
- En cas de levé non conforme, la reprise du plan est effectuée aux frais de l'opérateur technique agréé.
- Un arrêté conjoint du Ministre d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales et du Ministre de l'Economie et des Finances fixe les modalités de réalisation et de présentation de ce plan.

**6.2)** Un constat des limites est établi par l'opérateur technique agréé suivant un formulaire défini par arrêté du Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales. Ce constat est signé par les parties présentes et par l'opérateur technique agréé. L'établissement de ce constat nécessite une matérialisation suffisante, éventuellement provisoire, notamment, par layonnage ou piquetage, des limites sur le terrain, aux fins de reconnaissance visuelle par les parties présentes.

## **ARTICLE 7**

Au procès-verbal de recensement des droits coutumiers sont annexes les documents suivants :

- 7.1)** Une fiche démographique, visant à recenser les personnes concernées par l'enquête,
- 7.2)** Un dossier foncier comprenant un questionnaire et la déclaration du demandeur signée par celui-ci et approuvée par les parties concernées,
- 7.3)** En cas de droits coutumiers collectifs, la liste exhaustive des détenteurs de ces droits.
- 7.4)** Eventuellement, un dossier des litiges fonciers identifiés comprenant les déclarations des parties en conflit signées par celle-ci,
- 7.5)** Le cas échéant, un état des droits de propriété ou des droits de concession ou d'occupation accordés par l'administration.

Les documents ci-dessus, sont définis par arrêté du Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales.

### **Section 3 – La validation de l'enquête**

#### **ARTICLE 8**

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 les étapes suivantes :

**8.1)** l'annonce par affichage au village concerné, à la Sous-préfecture et dans les services extérieurs du Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales, du lieu et de la date de la séance publique de représentation des résultats de l'enquête,

**8.2)** la séance publique de présentation des résultats de l'enquête et l'ouverture d'un registre des accords et oppositions, tenu par le Comité villageois de Gestion Foncière Rurale,

**8.3)** la clôture de la publicité après une période de trois mois à compter de la séance publique prévue en 8.2) ci-dessus, par la tenue d'une séance publique au cours de laquelle sont lues, discutées et consignées dans un procès-verbal signé par les parties présentes, les remarques formulées sur le registre accords et oppositions.

#### **ARTICLE 9**

Après clôture de la publicité, le procès-verbal de publicité est remis au comité villageois de Gestion Foncière Rurale pour approbation et signature éventuelle d'un constat d'existence continue et paisible de droits coutumiers.

Le dossier complet est adressé au Comité de Gestion Foncière Rurale de la Sous-préfecture pour validation, notification au demandeur et transmission à la Direction Départementale de l'Agriculture et des Ressources Animales pour exploitation.

Le demandeur insatisfait peut introduire une ultime demande d'enquête dans un délai maximal de 6 mois à compter de la validation de l'enquête.

Passé ce délai, les résultats de l'enquête peuvent être utilisés par tout ayant – droit déterminé par l'enquête, auquel cas cet ayant – droit remboursera au demandeur les frais de l'enquête au prorata des superficies concernées.

#### **ARTICLE 10**



Le Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales prend toutes dispositions pour assurer la supervision et le contrôle de la régularité des enquêtes officielles effectuées.

## **TITRE II – ETABLISSEMENT PUBLICATION**

### **ET GESTION DU CERTIFICAT FONCIER**

#### **Section 1 Etablissement du certificat foncier**

#### **ARTICLE 11**

Dès réception du dossier de l'enquête officielle, le Directeur Départemental de l'Agriculture et des Ressources Animales contrôle ce dossier et prépare le certificat Foncier qu'il soumet à la signature du Préfet de Département.

#### **ARTICLE 12**

Le Certificat est enregistré par le Directeur Départemental de l'Agriculture et des Ressources Animales et timbré aux frais du titulaire selon un barème établi par arrêté conjoint du Ministre de l'Economie et des Finances et du Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales.

Une copie conforme est remise :

- Soit au titulaire lui-même ou à son représentant porteur d'un mandat spécial légalisé par le Sous-préfet, dans le cas d'un Certificat individuel
- Soit au représentant légal de la personne morale titulaire.
- Soit au gestionnaire du groupement informel désigné par les membres dudit groupement dont la liste est jointe au Certificat.

#### **ARTICLE 13**

Le plan du bien foncier est joint au Certificat.

#### **ARTICLE 14**

Au Certificat est annexé un cahier des charges signées par le Préfet de Département et le titulaire, précisant :

- Dans tous les cas, l'obligation de mise en valeur des terres, celle-ci étant appréciée en tenant compte des pratiques suivies dans la Région en matière de jachère 3.
- Le cas échéant, la liste des occupants de bonne foi, mais non admis au bénéfice du Certificat Foncier, dont les droits seront confirmés par le titulaire du Certificat de façon juste et équitable pour les deux parties, aux clauses et condition du bail emphytéotique et conformément aux loyers en vigueur fixés par textes réglementaires.
- Le cas échéant, l'existence de servitudes particulières ou d'infrastructures réalisées par l'Etat ou par des tiers et dont l'usage est réglementé.
- Les conditions d'immatriculation au livre Foncier telles que précisées par le Titre III ci-après.

## **Section 2 – Publication du certificat**

### **ARTICLE 15**

Le Certificat est publié au journal officiel par le Préfet de Département.

## **Section – Gestion du certificat**

### **ARTICLE 16**

Dès sa parution au journal officiel, le Certificat Foncier confère au groupement informel qui en est titulaire la capacité d'ester en justice et d'entreprendre tous actes de gestion relatifs au bien foncier concerné.

### **ARTICLE 17**

En cas de décès ou d'empêchement du gestionnaire d'un groupement informel, les membres de celui-ci désignent un nouveau gestionnaire et en informent le Comité villageois de Gestion Foncière Rurale qui notifie la désignation au comité sous-préfectoral dont il dépend.

Le Comité sous-préfectoral informe le Directeur Départemental de l'agriculture et des Ressources Animales. Celui-ci prend acte de la modification ainsi survenue et l'enregistre.

### **ARTICLE 18**



En cas de décès de son titulaire, le Certificat individuel tombe dans la succession du de cujus et est traité comme tel.

Un nouveau Certificat est établi en faveur des héritiers reconnus et publié comme il est dit à l'article 15 ci-dessus.

#### ARTICLE 19

En cas de liquidation de la personne morale titulaire du Certificat ce dernier fait partie des actifs.

#### ARTICLE 20

Les Certificats sont cessibles.

La cession est déclarée par les deux parties concernées au Directeur Départemental de l'Agriculture et des Ressources Animales. Celui-ci prépare un nouveau Certificat qu'il soumet à la signature du préfet de Département.

Le nouveau Certificat est soumis aux formalités prévues à l'article 12 ci-dessus. Il n'est remis au nouveau titulaire qu'après annulation du premier Certificat

#### ARTICLE 21

Le bien foncier objet du Certificat peut être morcelé.

Le bien foncier objet d'un Certificat collectif peut être morcelé au profit des membres du groupement ou de tiers.

Dans tous les cas de morcellement, déclaration en est faite au Directeur Département de l'Agriculture ~~et des Ressources Animales~~ qui prépare de nouveaux Certificats.

Ceux-ci sont soumis aux formalités prévues à l'article 12 ci-dessus.

Ils ne sont remis à leurs titulaires qu'après annulation du premier Certificat.

#### ARTICLE 22

Dans les cas prévus par les articles 20 et 21 ci-dessus, l'intervention de l'Administration porte exclusivement sur l'aspect foncier de la cession.

### **ARTICLE 23**

Le bien foncier objet d'un Certificat peut être loué.

## **TITRE III – IMMATRICULATION D'UN BIEN DU DOMAINE FONCIER RURAL COUTUMIER**

### **ARTICLE 24**

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.

### **ARTICLE 25**

La requête d'immatriculation formulée par le requérant est remise au Directeur Département de l'Agriculture et des ressources animales. Elle est ensuite adressée au Préfet de Département qui la transmet au Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales pour contrôle et transmission au Conservateur de la propriété foncière.

### **ARTICLE 26**

L'immatriculation est effectuée par le Conservateur dans un délai maximal de trois mois à compter de la réception de la requête.

Le barème des frais d'immatriculation à la charge du requérant est établi par arrêté conjoint du Ministère de l'économie et des finances et du ministère d'Etat, ministère de l'agriculture et des ressources animales

### **ARTICLE 27**



Aucune cession de tout ou partie du bien foncier n'est autorisée au cours de la procédure prévue aux articles 25 et 26 ci-dessus.

#### **ARTICLE 28**

L'immatriculation est faite au nom du titulaire du Certificat s'il est admis par la loi n° 98-750 susvisée à être propriétaire du Domaine Foncier Rural.

En cas de Certificat collectif ou d'indivision entre des héritiers, l'immatriculation est faite, après morcellement, au nom des divers membres du Groupement ou de l'indivision ou au nom de l'Etat en cas de conflits.

#### **ARTICLE 29**

Lorsque le titulaire du Certificat n'est pas admis à être propriétaire du Domaine Foncier Rural, l'immatriculation est faite au nom de l'Etat avec promesse de contrat de location.

#### **ARTICLE 30**

Passé le délai de trois ans imparti par l'article 24 ci-dessus, l'immatriculation est faite au nom de l'Etat sur requête du Ministre d'Etat, 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 renouvelable 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.

### **TITRE IV – SANCTIONS**

#### **ARTICLE 31**

Tout Certificat Foncier établi en infraction aux dispositions du présent décret est nul de plein droit.

Ses auteurs sont passibles des sanctions administratives et judiciaires prévues par les textes en vigueur.

## **TITRE V – DISPOSITIONS FINALES**

### **ARTICLE 32**

Des arrêtés fixent autant que de besoin, les modalités d'application du présent décret.

### **ARTICLE 33**

Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires.

### **ARTICLE 34**

Le Ministre d'Etat, Ministère de l'agriculture et des ressources animales, le Ministre d'Etat, ministre de l'Intérieur et de la décentralisation et le ministre de l'économie et des finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel de République de Côte d'Ivoire.



**DECRET N°99 – 595 DU 13 OCTOBRE 1999 FIXANT LA PROCEDURE DE  
CONSOLIDATION DES DROITS DES CONCESSIONNAIRES PROVISOIRES  
DE TERRE DU DOMAINE FONCIER-RURAL**

**ARTICLE PREMIER**

Les concessionnaires à titre provisoire de terres du Domaine Foncier Rural sont tenus, sauf à y renoncer, de consolider leurs droits ainsi qu'il est précisé aux articles ci-après.

**Section première – Cas des concessions provisoires**

**Sous réserve des droits des tiers**

**ARTICLE 2**

Le concessionnaire remet au Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales une requête d'Immatriculation au livre Foncier, des terres dont il est concessionnaire.

**ARTICLE 3**

A la requête rédigée sur papier libre est joint un dossier d'Immatriculation comportant :

- Une fiche de renseignements sur l'identité du demandeur
- Un exemplaire enregistré de l'arrêté de concession provisoire
- Le procès-verbal de constat de mise en valeur établi par le Directeur Départemental de l'Agriculture et des Ressources Animales.
- Le calque d'un plan du bien foncier établi à l'échelle de 1/10.000ème ou à une plus grande échelle si nécessaire et rattaché au Réseau Géodésique Ivoirien, daté et signé par un géomètre agréé et douze tirages de ce plan.

**ARTICLE 4**

Le Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales délivre un récépissé de la requête et du dossier après vérification.

Aucune requête n'est recevable passé le délai de mise en valeur imparti par l'acte de concession, ce délai étant majoré d'une durée de trois ans comme il est dit à l'article 6 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 susvisée.

Si délai fixé par l'acte de concession est atteint à la date de publication de la loi n°98-750 du décembre 1998 au Journal officiel, un délai de trois ans à compter de cette même date est accordé au concessionnaire pour introduire son dossier d'immatriculation.

#### **ARTICLE 5**

La requête et le dossier d'immatriculation sont transmis par le Directeur de la Réglementation et des Affaires Foncières Rurales au Conservateur de la propriété foncière qui, après acceptation, en publie l'avis au Journal officiel.

#### **ARTICLE 6**

L'avis prévu à l'article 5 ci-dessus est affiché à la Préfecture, à la Sous-préfecture, au village, à la communauté rurale, à la Région, à la Commune, à la Chambre d'Agriculture, à la Direction Départementale de l'Agriculture et des Ressources Animales localement concernés et au Tribunal compétent.

#### **ARTICLE 7**

L'affichage est maintenu pendant une période de trois mois au cours de laquelle les contestations et réclamations sont reçues, sous forme d'opposition, par les Autorités administratives et communales des lieux d'affichage.

#### **ARTICLE 8**

En cas de contestation ou de réclamation, le Sous-préfet, en sa qualité de président du Comité de Gestion Foncier Rural de la Sous-préfecture, en saisit le Comité Villageois de Gestion Foncier Rural compétent qui dispose d'un délai d'un mois pour régler le litige à l'amiable. Il en notifie les termes au Préfet de Département.

#### **ARTICLE 9**



A défaut d'accord amiable au terme de la procédure prévue à l'article 8 ci-dessus, le litige est soumis à la décision d'une Commission spéciale présidée par le préfet de Département et qui comprend :

- Un représentant du Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales.
- Un représentant du Ministère de l'Environnement et de la Forêt
- Un représentant du Ministère du logement et de l'Urbanisme
- Un représentant du Ministère des Infrastructures Economiques
- Un représentant du service du Cadastre.

La Commission peut faire appel à toutes personnes utiles à la bonne fin de ses travaux.

#### **ARTICLE 10**

Au cas où la mise en œuvre des articles 8 et 9 ci-dessus lèse les intérêts financiers du concessionnaire provisoire, réparation doit lui en être faite, de façon juste et équitable, selon les modalités précisées par le Comité de Gestion Foncier Rurale ou Commission spéciale selon les cas.

#### **ARTICLE 11**

Sur constat de non opposition ou après règlement des litiges comme il est dit aux articles 8 et 9 ci-dessus, le Préfet de Département transmet les certificats d'affichage, les constats de non opposition ou les actes de règlement des litiges au Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales qui en saisit le Conservateur de la propriété foncière pour immatriculation au nom de l'Etat.

Lorsque l'ancien concessionnaire est personne physique ivoirienne, il peut, à sa demande, obtenir l'attribution de la pleine propriété du bien foncier.

#### **ARTICLE 12**

Les terres immatriculées au nom de l'Etat sont louées par l'Etat à l'ancien concessionnaire, d'accord parties et dans le respect des dispositions de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 susvisée.

### **ARTICLE 13**

Passés les délais prévus à l'article 4 ci-dessus, les terres concernées seront considérées comme étant sans maître et l'Etat en disposera librement.

### **ARTICLE 14**

Les dispositions du présent décret s'appliquent à tous les cas d'occupation du Domaine Foncier Rurale dûment autorisés par les Autorités compétentes.

## **Section 2 – Cas des concessions provisoires pures et simples**

### **ARTICLE 15**

Le titulaire d'une concession provisoire pure et simple doit, dans le délai précisé par l'article 4 ci-dessus :

- Disposer au Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales le procès-verbal de constat de mise en valeur établi par le Directeur Départemental de l'Agriculture et des Ressources Animales compétent.
- Requérir, selon les cas, l'attribution de la pleine propriété ou l'octroi d'un contrat de location.

## **Section 3 – Dispositions finales**

### **ARTICLE 16**

Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires.

### **ARTICLE 17**

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales, Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation et le Ministre de l'Economie et des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire.



**ANNEXE 2**

**MODELE OFFICIEL DE FORMULAIRE DE DEMANDE D'ENQUETE  
EN VUE DE L'ETABLISSEMENT D'UN CERTIFICAT FONCIER**

**MINISTERE DE L'AGRICULTURE  
D'IVOIRE  
ET DES RESSOURCES ANIMALES**

**REPUBLIQUE DE COTE  
Union - Discipline – Travail**

DEMANDE D'ENQUETE EN VUE DE L'ETABLISSEMENT D'UN CERTIFICAT  
FONCIER

Enregistrée sous le N°.....du.....

• **Renseignement concernant le demandeur**

Nom :.....  
.....

Prénoms :.....  
.....

Date et lieu de  
naissance :.....

Nom et prénoms de la  
mère :.....

Nationalité :.....  
.....

Profession.....  
.....

Pièce d'identité (1) : N°.....du.....établie  
par.....

Résidence  
habituelle :.....

Agissant pour le compte de  
(2).....

• **Désignation du bien foncier coutumier**

Département de  
.....



Sous-préfecture

de : .....

Village : .....

.....

Indications complémentaires sur la

localisation : .....

Superficie

approximative : .....

Limites (3)

Nord : .....

.....

Sud : .....

.....

Est : .....

.....

Ouest.....

.....

• **Information sur l'opérateur technique**

Pièce

d'identité.....

.....

Nom ou raison

sociale.....

Numéro et date

d'agrément : .....

Date

Signature du demandeur

\*(1) carte nationale d'identité ou carte de résident

\*(2) lorsqu'il s'agit d'un certificat foncier collectif

\*(3) limites naturelles ou voisins limitrophes

**NB** : joindre la photocopie de la pièce d'identité du demandeur ou du gestionnaire

**ANNEXE 3**

**MODELE DE DEMANDE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE  
SUR UN BIEN FONCIER RURAL**



**MINISTERE DE L'AGRICULTURE  
ET DES RESSOURCES ANIMALES**

**REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE**  
**Union - Discipline – Travail**

**DEMANDE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE SUR UN BIEN FONCIER RURAL**

Je soussigné,.....  
Nom et Prénoms: .....  
pièce d'identité n° ..... du.....  
domicile: .....  
titulaire du Certificat Foncier individuel n° .....  
ou (\*)......  
gestionnaire du Certificat Foncier collectif n° .....  
établi le .....  
au nom d .....  
par le Préfet d .....  
portant sur un terrain rural sis à .....  
sous-préfecture d .....  
préfecture d.....  
d'une superficie de.....,  
ai l'honneur de solliciter du Ministre de l'Agriculture et des Ressources  
Animales, conformément à la réglementation en vigueur, un bail emphytéotique  
d'une durée de..... ans au nom d .....  
(\* \*) portant sur le bien foncier décrit ci-dessus dont j'ai demandé l'immatriculation par  
requête en date du .....

Fait à..... Le .....

(Signature)

*\*Rayer la mention inutile*

*\*\* Indiquer soit le nom du groupement titulaire soit « moi-même » en cas de certificat  
individuel*

**ANNEXE 4**

**MODELE DE CERTIFICAT FONCIER INDIVIDUEL**



**MINISTERE DE L'AGRICULTURE  
ET DES RESSOURCES ANIMALES**

**REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE**  
**Union - Discipline – Travail**

Région d.....

Département.....

Sous-préfecture.....

Village.....

**CERTIFICAT FONCIER INDIVIDUEL**

N°.....

Le présent certificat foncier est délivré au vu des résultats de l'enquête officielle

n° : ..... Du ..... validée par le comité  
de gestion foncière rurale d..... le ..... sur la  
parcelle n° ..... superficie..... à :

Nom : .....  
.....

Prénoms : .....  
.....

Date et lieu de  
naissance : .....

Nom et Prénoms du  
père : .....

Nom et prénoms de la  
mère : .....

Nationalité : .....  
.....

Profession : .....  
.....

Pièce d'identité n° ..... du ..... établie  
par.....

Résidence

habituelle :.....

Adresse

postale :.....

Etabli le.....à .....

Le Préfet



**ANNEXE 5**

**MODELE DE CERTIFICAT FONCIER COLLECTIF**

**MINISTERE DE L'AGRICULTURE  
ET DES RESSOURCES ANIMALES**

**REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE**  
**Union - Discipline – Travail**

Région d.....

Département.....

Sous-préfecture.....

Village.....

**CERTIFICAT FONCIER COLLECTIF**

N° .....

Le présent certificat foncier est délivré au vu des résultats de l'enquête officielle

n° :.....des membres figure au verso, au vu des  
résultats de l'enquête officielle n° .....Du.....validée par le  
comité de gestion foncière rurale d.....le .....sur la  
parcelle

n° .....superficie.....

Nom de l'entité ou du

groupement.....

Etabli le.....à .....

Le Préfet

• **GESTIONNAIRE**

Nom :.....

.....

Prénoms :.....

.....



Date et lieu de

naissance : .....

Nom et Prénoms du

père : .....

Nom et Prénoms de la

mère : .....

Nationalité : .....

.....

Profession : .....

....

Pièce d'identité n° ..... du ..... établie par .....

Résidence

habituelle : .....

Adresse

postale : .....

Agissant pour le compte de : .....

• **LISTE DES MEMBRES DU GROUPEMENT OU DE L'ENTITE**

| <b>NUMERO<br/>D'ORDRE</b> | <b>NOM ET<br/>PRENOMS</b> | <b>DATE ET LIEU<br/>DE NAISSANCE</b> | <b>NUMERO DE LA<br/>PIECE<br/>D'IDENTITE</b> |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
|                           |                           |                                      |                                              |
|                           |                           |                                      |                                              |
|                           |                           |                                      |                                              |
|                           |                           |                                      |                                              |
|                           |                           |                                      |                                              |
|                           |                           |                                      |                                              |

**ANNEXE 6**  
**QUESTIONNAIRE**



**Questionnaire**

1. Quelle idée les détenteurs coutumiers se font de la nature du droit qu'ils détiennent sur le domaine foncier rural coutumier ?  
☐ Un droit d'usage  
☐ un droit de propriété  
☐ Autre, précisez
2. A votre avis, les droits fonciers coutumiers bénéficient-ils d'une légitimité au sein de la population locale ?  
☐ Oui, beaucoup  
☐ oui, un peu  
☐ Non, pas du tout
3. L'application du droit moderne dans les transactions foncière rurales est-elle effective ?  
- ☐ Oui, totalement  
☐ oui, partiellement  
☐ oui, très faiblement  
☐ non, pas du tout
4. Pourquoi dans les faits, le droit coutumier a encore une prééminence sur le droit moderne ?  
.....  
.....  
.....  
.....
5. Auprès de quelle autorité les conventions coutumières d'exploitation agricole sont-elles validées ?  
☐ Le chef du village  
☐ Le sous-préfet -  
☐ Le ministère de l'agriculture
6. Le régime de la succession lignagère se pratique-t-il encore dans votre zone ?  
☐ Oui beaucoup  
☐ Oui, un peu  
☐ Non pas du tout

7. Les jeunes ont – ils un accès aux terres du domaine coutumier ?

- ☐ Oui, sans difficulté  
☐ oui, mais avec difficulté -  
☐ non pas du tout  
☐ Autre, précisez

- Quelle est la catégorie de personnes qui a un accès difficile aux terres régies par le droit coutumier ? Les hommes, les femmes, Les jeunes, Les étrangers

- ☐ 1<sup>er</sup>  
☐ 2<sup>e</sup>  
☐ 3<sup>e</sup>  
☐ 4<sup>e</sup>

8. Quels sont les obstacles éventuels à l'accès des jeunes aux terres du domaine coutumier ?

.....

.....

.....

.....

9. Les terres régies par le droit coutumier sont-elles cessibles ?

- ☐ En théorie      Oui    ☐      Non    ☐
- ☐ En pratique      Oui    ☐      Non    ☐

10. Existe-t-il à ce jour un engouement pour l'obtention du certificat foncier rural ?

- ☐ Oui  
☐ Non

Si non, pourquoi ?.....

11. Existe-t-il des difficultés pour la mise en place des structures de gestion foncière rurale ?

- ☐ Oui  
☐ Non

Si oui, lesquels ?.....

.....

.....

.....

.....

12. Les comités de gestion foncière rurale déjà mis en places sont-ils fonctionnels ?



- ☐ 100%
- ☐ 80%
- ☐ 70%
- ☐ 60 %
- ☐ 50%
- ☐ 40%
- ☐ en deçà de 40 %

13. quelles sont les difficultés de fonctionnement des comités de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale ?

.....

.....

.....

.....

.....

14. Quels sont les différents acteurs qu'on rencontre les conflits fonciers dans votre circonscription foncière ?

- ☐ Conflits autochtones – étrangers
- ☐ Conflits autochtones- allochtones
- ☐ Conflits autochtones – autochtones
- ☐ Conflits étrangers – étrangers
- ☐ Conflits étrangers –autochtones

15. Quelles sont les autorités les plus sollicitées dans les règlements des conflits fonciers ? par ordre d'importance.

- Autorités coutumières – autorités administratives – autorités judiciaires - autres,  
précisez

- ☐ 1er .....
- ☐ 2è.....
- ☐ 3è.....
- ☐ 4è.....

16. Sur quelle base les conflits sont généralement réglés ?

- ☐ Sur la base de la loi

- ☐ Sur la base de la coutume  
☐ sur la base de la loi et de la coutume

17. Les autorités administratives recourent-elles souvent à la coutume pour le règlement des conflits ?

- ☐ Toujours  
☐ souvent  
☐ pas du tout

18. Sous quelle forme la plupart des contrats de location ou de cession de terre sont faits ? classer par ordre d'importance.

- ☐ Par écrit devant le sous-préfet  
☐ par écrit devant le chef de village  
☐ Par écrit devant des notables ou autorités coutumières  
☐ De façon orale devant les autorités coutumières

19. Pouvez- vous nous relater quelques cas de conflits fonciers dans votre circonscription foncière

| N° | Acteurs concernés | Objet du conflit | Date et lieu du conflit | Conséquences enregistrées |
|----|-------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|
| 01 |                   |                  |                         |                           |
| 02 |                   |                  |                         |                           |
| 03 |                   |                  |                         |                           |



**ANNEXE 7**

**ETAT DES DELIMITATIONS DES TERROIRS VILLAGEOIS**

| Départements       | Sous-préfecture | Terroirs programmés | Terroirs délimités |
|--------------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| <b>Abengourou</b>  | Abengourou      | 12                  | 10                 |
|                    | Amelekia        | 08                  | 00                 |
|                    | Aniassué        | 10                  | 08                 |
|                    | Niablé          | 10                  | 09                 |
|                    | Yakassé-Feyassé | 09                  | 00                 |
|                    | <b>Total</b>    | <b>49</b>           | <b>27</b>          |
| <b>Agnibilekro</b> | Agnibilekro     | 12                  | 00                 |
|                    | Akoboissué      | 07                  | 00                 |
|                    | Damé            | 09                  | 00                 |
|                    | Duffrebo        | 16                  | 00                 |
|                    | Tanguélan       | 08                  | 00                 |
|                    | <b>Total</b>    | <b>52</b>           | <b>00</b>          |
| <b>Daloa</b>       | Gboguhé         | 41                  | 40                 |
|                    | <b>Total</b>    | <b>41</b>           | <b>40</b>          |
| <b>Soubre</b>      | Méagui          | 59                  | 28                 |
|                    | Soubre          | 06                  | 01                 |
|                    | <b>Total</b>    | <b>65</b>           | <b>29</b>          |
| <b>Alépé</b>       | Oghlwapo        | 07                  | 01                 |
|                    | Alépé           | 02                  | 00                 |



|                      |              |            |            |
|----------------------|--------------|------------|------------|
|                      | <b>Total</b> | <b>09</b>  | <b>01</b>  |
| <b>Grand-Bassam</b>  | Bonoua       | 10         | 06         |
|                      | <b>Total</b> | <b>10</b>  | <b>06</b>  |
| <b>San-Pedro</b>     | San-Pédro    | 36         | 00         |
|                      | Gabiadji     | 28         | 00         |
|                      | <b>Total</b> | <b>64</b>  | <b>00</b>  |
| <b>Sassandra</b>     | Sassandra    | 50         | 00         |
|                      | Sago         | 16         | 00         |
|                      | Gueyo        | 25         | 00         |
|                      | Dakpadou     | 08         | 00         |
|                      | <b>Total</b> | <b>99</b>  | <b>00</b>  |
| <b>Tabou</b>         | Tabou        | 61         | 00         |
|                      | Olodio       | 25         | 00         |
|                      | <b>Total</b> | <b>86</b>  | <b>00</b>  |
|                      |              |            |            |
| <b>TOTAL GENERAL</b> |              | <b>475</b> | <b>103</b> |

Source : direction du foncier rural et du cadastre rural

# **BIBLIOGRAPHIE**



## **I. OUVRAGES**

### **1. OUVRAGES GENERAUX**

**ASSI ESSO (A-M)**, Précis de droit civil (les personnes- la famille), Librairie Droit ivoirien, 1997, 471 pages.

**CARBONNIER (J.)** : «Sociologie juridique», A. COLIN, Paris, 1972

**CHANTRAN (P.)** : - " la vulgarisation agricole en Africaine et à Madagascar", Paris, G.P. MAISONNEUVE et LAROSE, D.L., 1972.

**DUTHEIL de la ROCHERE (J.)** : «L'état et le développement économique de la Côte d'Ivoire", Paris, Pedone, 1976

**GAUDUSSON (J. D.de)** : "L'agriculture et les finances politiques" Armand Colin, Paris, 1980

**GONIDEC (P.F.)** : "Les droits africains. Evolutions et sources". Bibliothèque africaine et malgache, 1968, T1.

**KIPRE (P.)**, Migrations en Afrique noire, la construction des identités nationales et la question des étrangers, les éditions CERAP, Abidjan 2010, 160 pages

**KOBO (P-C)**, Droit administratif des Biens, les éditions ABC, 2012, 245 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

**MORAND – DEVILLER (J.)**, Cours de droit administratif des biens, Paris, Montchrestien, 1999, 919pages.

**LAUBADERE (A. de), MODERNE (F.), DELVOLVE (P.)** : "Traités des contrats Administratifs", LGDJ 1983, T1 et 2

**LALUMIERE (P.)** : "Les finances publiques" Armand Colin, Collect. U., 1983

**NENE BI (S.)**, les institutions coloniales de l'Afrique occidentale française, collection comment réussir, les éditions ABC, juin 2011, 176 pages

**OBLE-LOHOUES (J.)** : "Le droit de successions en Côte d'Ivoire : Tradition et modernisme", Nouvelles éditions africaines, 1984.

**TERRE (F.)** : regards sur le droit, académie des sciences morales et politiques, Dalloz, 2010, 401 pages

## **II. OUVRAGES SPECIFIQUES**

**AFFOU (Y.), TANO (K.),** Situation foncière, migration rurale et pénurie de main-d'œuvre : le cas de la bouche de cacao, ORSTOM, Abidjan, 1998. 47 pages.

**ARNOUX (E.) :** Notes sur le cadastre en France et sur l'impôt foncier et le Cadastre à l'étranger. Imprimerie Nationale, Paris, 1891.

**BACHELET (M.),** Systèmes fonciers et réformes agraires en Afrique noire, (préface de ALLIOT (M.)) Paris, L.G.D.J, 1968. 677 pages.

**BELSHAM (H.) :** "Le crédit agricole dans les pays économiquement sous-développés", FAO Rome, 1959.

**BENOIT (J.P), GURTNER (P.),** le village piégé. Urbanisation et agro-industrie sucrière en Côte d'Ivoire, Paris- Genève, PUF, Institut Universitaire d'Etude du Développement, 1978. 366 pages.

**BLANC (C.),** le foncier rural en Côte d'Ivoire, Ministère du plan et de l'industrie, Abidjan, 1981. 79 pages

**BOBIN (G.),** - "Exploitation agricole et politique des structures", Paris Librairies techniques, 1969.

**BONNE CASE (V.),** Les étrangers et la terre en Côte d'Ivoire, à l'époque coloniale, Montpellier, IRD, 2001. 57 pages.

**BOURGEOIS (A.M.) :** - " l'Exploitation agricole dans la législation récente", LGDJ, 1967.

**CIPARISSE (G.),** Thésaurus multilingue du foncier, Rome, FAO, 1999, p. 216

**CHAUVEAU et RICHARD (J.) :** - "Apports et limites de l'analyse des exploitations agricoles en économie de plantation villageoise. Essai de confrontation inter – disciplinaire" Abidjan, ORSTOM, Petit – Bassam, 1976.



**CLUB UNION AFRICAINE**, la gestion du domaine foncier rural en Côte d'Ivoire, regard de l'ONG Union africaine Côte d'Ivoire (Préface du Pr SARASSORO Hyacinthe), 151 pages

**CONTAMIN (B.), HARRIS MEMEL Fotê (eds)**: le modèle Ivoirien en question: crises, ajustements, recompositions, Karthala- ORSTOM. 813 pages.

**COFFI (J. P.) et OUATTARA (N.)**, programme d'étude et de recherche sur le droit foncier rural en Côte d'Ivoire, 1<sup>ère</sup> zone : rapport d'enquête sur les problèmes fonciers dans le sud- ouest ivoirien (San- Pedro, Soubré, Sassandra, Dabou), Abidjan CIREJ, non daté, 222 pages.

**COOPERATION FRANCAISE**, Foncier rural, ressources renouvelables et développement dans les pays ACP, Paris, Gret, 1998, p.158

**CROUSSE, LE BRIS, LE ROY**, Espaces disputés en Afrique noire : pratiques foncière locales Paris : Karthala, 1986, 426 p.

**CUBRILLO (M.) et GOISLARD (C.)**, Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire Paris, Karthala, 1998, 415 p.

**DAGROU (T.)**, Comprend le code foncier rural de la Côte d'Ivoire, Abidjan Canaan-Imprimerie, 2003. 102 pages.

**DAGROU (T.)**, Comprend le code foncier rural de la Côte d'Ivoire, 2<sup>e</sup> édition revue et augmentée, Frat. Mat. éditions Abidjan, 2007. 183 pages.

**DAGROU (T.) et DJESSAN (A.)**, les non-ivoiriens et le code foncier rural de la Côte d'Ivoire, les éditions du CERAP, Abidjan, 2008, 152 pages.

**DAGROU (T.) et DJESSAN (A.)**, le foncier rural ivoirien en 100 questions et plus, les éditions du CERAP, Abidjan, 2008, 186 pages

**DELNOY (P.)** : - "Politique agricole des structures et régimes juridiques d'exploitation du facteur terre " Collection scientifique de la faculté de droit de l'Université de Liège 38, 1975.

**DUPEYRON (C.), THERON (J.P.)? BARBIERI (J.J.)** : "Droit agraire ", volume 1 : "droit de l'exploitation" Economica, 1985

**ENCYCLOPEDIE JURIDIQUE DE L'AFRIQUE**, Tomes 5, Abidjan – Dakar-Lomé, les éditions NEA, 1982.

**FERRETJANS (J-P)**, Essai sur la propriété sociale. De la propriété sociale à la propriété collective : l'expérience Yougoslave de socialisation de l'agriculture, Paris, librairie Générale de droit et de Jurisprudence, 1963.

**FLAVIGNY (P.)** : - "Traité sur le crédit agricole mutuel en France", la maison rustique, 1955

**GARAUD (M.)** : "La révolution et la propriété foncière", Sirey 1959.

**GASSE (V.)**, Le Régime foncier à Madagascar et en Afrique, Paris, Librairie autonome, 1959.

**GASSE (V.)**, 1971, Les régimes fonciers africains et malgaches ; Evolution depuis l'indépendance, Paris, L.G.D.J., 332 p.

**GONDO (P.)** : La question foncière en Côte d'Ivoire dans le nouveau cadre juridique instauré par la loi N° 98 – 750 du 23 Décembre 1998 Abidjan, INADES 2000. 16 pages.

**GRAVRAND (R.-P)**, 1967, Corpus foncier sere, Paris, Laboratoire d'anthropologie juridique, Paris, Faculté de droit.

**GROUSSARD (R.), FARCY (Henri de)** : "Contribution à une nouvelle politique de l'exploitation agricole" Issys- les –Moulineaux CNASEA, 1980.

**INADES**, Regards sur... le foncier rural en Côte d'Ivoire, Abidjan, CERAP, NEI, 2003. 216 pages.

**KONE (M.)**, Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le centre ouest de la Côte d'Ivoire : Bodiba (Oumé) et Zahia (Gboguhé), GIDIS, IRD, Abidjan, 2001. 159 pages.



**KOUASSIGNAN (Guy Adjété)** : "L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique Occidentale", Paris, ORSTOM Berger – Levraut, 1966. 288 pages.

**KLAZMANN** : "Les problèmes agricoles, idées fausses et illusions" PUF, Paris 1972,

**LARROUMET (C)**, Droit civil- Tome 2, les biens, droit réels principaux, Economica 5<sup>e</sup> édition, 2006, 636 pages.

**LAVIGNE DELVILLE (P)**, (sous la direction de), quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale, Paris, Karthala, 1998. 744 pages.

**LE BRIS (E.), ROY (E.), LEIMDORFER (F)**, (sous la direction de), Enjeux fonciers en Afrique noire, Paris, ORSTOM Karthala, 1983. 425 pages.

**LE MEUR, PIERRE-YVES**, Approche qualitative de la question foncière : note méthodologique. Montpellier IRD, 2002. 19 pages

**LE ROY (E.)**, (en collaboration avec D. Ahouangan, G. Adingni, H. Sidibé), Le système de répartition des terres, modèle particulier d'une analyse matricielle des rapports de l'homme à la terre en Afrique noire, Paris, laboratoire d'anthropologie juridique, 1973, 143 p.

**LE ROY (E.)**, histoire des contacts en Afrique noire, en Grèce et à Rome, Université de Brazzaville, Ecole de Droit, Centre d'enseignement par correspondance, 1972-1973, Licence Droit 3<sup>e</sup> année ;

**LE ROY (E.), KARSENTY (A.), et BERTRAND (A.)** (dir.), 1996, La sécurisation foncière en Afrique – Pour une gestion viable des ressources renouvelables, Paris, Karthala, 388 p.

**LEY (A.)**, le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire PARIS, L.D.G.J. Bibliothèque Africaine et Malgache, Droit, sociologie politique et économique, Tome XVIII, 1972. 746 pages.

**MALLET (R.)** : "Le retour à la terre", LGDJ 1942

**MANCERON (P.)** : "La création des domaines agricoles péri-urbains de l'état (DAPE) : une nouvelle étape du développement ivoirien" Paris, MRE / COMEV, 1980.

**MIFSUD (F.M.)** : "Droit foncier coutumier en Afrique et ses rapports avec la législation", Rome, FAO, 1967

**MEILLASSOUX (C.)**, 1974, Anthropologie économique des Gouro de Côte d'Ivoire : De l'agriculture de subsistance à l'agriculture commerciale, 3<sup>e</sup> édition, Paris – la Haye, Mouton, 382 p.

**MORIN (G.)**, Le sens de l'évolution contemporaine du droit de propriété, le droit privé français au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, Paris, librairie Générale de droit et de Jurisprudence, 1950, Tome II.

**RAULIN (H.)**, Problèmes fonciers dans les régions de Daloa et de Gagnoa, Paris, ORSTOM, 1957. 140 pages

**ROUAST (A.)**, L'évolution du droit de propriété, Travaux de l'Association Henry Capitant, Tome I, 1945

**SIGS**, foncier rural : être propriétaire de terre en Côte d'Ivoire, Abidjan, les Editions du CERAP, 2005, 80 pages.

### **III. ARTICLES ET REVUES**

**AKA (A.)**, « Analyse de la nouvelle loi de 1998 au regard de la réalité foncière et de la crise sociopolitique en Côte d'Ivoire », in retour au foncier, Bulletin de liaison du LAJP, n°26 septembre 2001, Paris, LAJP, pp. 130 – 143



**AKA (A.) DAGOU (K.), KOLHAGHEN (D.), SYLLA (O.),** Vers de nouvelles dynamiques entre loi et coutume ? Comparaison des nouvelles politiques nationales de gestion du foncier et des ressources naturelles en Côte d'Ivoire et à Madagascar, Rapport de terrain réalisé à Korhogo, Cirad – Université Panthéon – Sorbonne, Mai – septembre 2002.

**AKA (A.),** Vers de nouvelles dynamiques entre loi et coutume ? Comparaison des nouvelles politiques nationales de gestion du foncier et des ressources naturelles en Côte d'Ivoire et à Madagascar Rapport de terrain réalisé à Aboisso, Cirad – Université Panthéon – Sorbonne, juillet – octobre 2003

**AKA (A.),** Foncier et environnement en Afrique subsaharienne : les conditions d'émergence d'un droit négocié, in Foncier et environnement en Afrique, L.A.J.P., Editions Karthala, 2008, p. 397-414

**ALLIOT (M.) :** "Les résistances traditionnelles au droit moderne dans les états d'Afrique francophone et à Madagascar" in "Etudes de droit africain et de droit malgache", ouvrage collectif sous la direction de J. Poirier, Ed. Cujas, 1965, pp. 2636 et suiv.

**ABDEHAMI (H.),** Propriété et stratégies sociales à Tunis à l'époque moderne paru dans, correspondances, Bulletin scientifique de l'Institut de recherche sur le Maghreb contemporain (IRMC) 2001.

**ALEXANDER (J.),** 1994, «State, Peasantry and Resettlement in Zimbabwe», Review of African Political Economy, N°61, pp. 325-345.

**ALAIN (R.),** Foncier et décentralisation : Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers ; laboratoire d'anthropologie juridique, université de Paris I.

**ASTIMA (J.):** Contrats comportant occupation du domaine public et problèmes de compétence. J.C.P., 1957.

**BACHELET (M.)**, Etude sur le droit de la terre en Afrique noire, Volume 2, 1975, laboratoire d'anthropologie juridique, université de Paris I.

**BARRIERE (O.)**, l'intégration du droit dans la dialectique sociétés-écosystèmes, le droit d'une « socio-écologie », in Foncier et environnement en Afrique, L.A.J.P., Editions Karthala, 2008, p.39-128

**BARRIERE (O.)**, le droit sous l'emprise de la concertation et la négociation pour une gouvernance territoriale, in Foncier et environnement en Afrique, L.A.J.P., Editions Karthala, 2008, p.311-346

**BELAÏDA (N.)**, Entre Terre et Eau ; la gestion du delta de l'Okavango : un mécanisme d'ordre public écologique, in Foncier et environnement en Afrique, L.A.J.P., Editions Karthala, 2008, p.189-214

**BLION (R.)**, **BREDELOUP (S.)**, « la Côte d'Ivoire dans les stratégies migratoires des Burkinabé et Sénégalais ». in B Contamin ; Memel- Fotê (eds), le modèle ivoirien en question : crises, ajustements, recompositions, Paris : Karthala, 1997. pp 707-738.

**BOHUE (M.)**, Etude de cas de conflits, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991

**BOUQUET** : « Le poids des étrangers en Côte d'Ivoire » in annale de géographie, Paris, Armand Colin, 2003. 81 pages

**CAVERIVIERE (M.)**, **Le rôle de l'Etat dans l'accès à la terre**, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991

**CHABAS (J.)**, La propriété foncière en Afrique noire, Juris classeur civil, annexes, 1957.

**CARROZA (A.)**, l'accès à la terre par le contrat, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991,



**CHABOT (N.)**, La Notion de droit de propriété dans le droit anglo-saxon et le droit romain, "Géométrie" n°5, mai 1999.

**CHASSOT (L.)**, être et mal-être du droit foncier à Vanuatu, in Foncier et environnement en Afrique, L.A.J.P., Editions Karthala, 2008, p.279-298

**CHAUVEAU (J.P.)**, « jeu foncier, institutions d'accès à la ressources et usage à la ressource : une étude de cas dans le centre ouest ivoirien ». in B. Contamin, Memel Fotê, le modèle ivoirien en question : crises, ajustements, recomposition, Paris : Karthala, 1997. pp 325-360.

**CHAUVEAU (J.P), MATTHIEU (P)**, « Dynamique et enjeux des conflits fonciers » in LAVIGNE-DELVILLE, Quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale ? Réconcilier pratique, légitimité et légalité, Karthala, et coopération française, Paris, 1998, pp. 243-255.

**CHAUVEAU J-P.**, « Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire. Les enjeux silencieux d'un coup d'Etat » in Politique africaine, n°.78, Karthala, Paris Juin 2000, pp. 95 – 125.

**COLLART (D.F.)**, l'accès à la terre par le contrat, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991,

**CONDE (J.)** « Les migrations en Haute Volta », Banque Mondiale, Washington, 1978. 162 pages.

**COULIBALY (S.)**, « Colonialisme et migration en Haute- Volta », Démographie et sous- Développement dans le Tiers Monde, Monographie Séries, n° 21, Center for Developping Area Studies, Mac Jill University, 1986. pp 73-110.

**DEBENE (M.)**, Le rôle de l'Etat dans l'accès à la terre, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991

**DEGNY-SEGUI (R.)**, « Le diagnostic du droit foncier rural » in Etudes et documents du CIREJ (EDC), n° 1 Abidjan avril 1987, pp 93-105.

**DELAPORTE (G.)** : "Le rôle du café dans l'économie de la Côte d'Ivoire" in *Marchés tropicaux et méditerranéens*, 21 avril 1978, p. 1088

**DE VAREILLES-SOMMIERES** : "La définition et la notion juridique de la propriété" in *Revue trimestrielle droit civil*, 1905, pp. 443 à 495.

**DIOP (M.)**, Légitimation, paradoxe et contractions du caractère « public » du foncier en Afrique : du monopole foncier de l'Etat à la décentralisation des ressources foncières, in *retour au foncier*, Bulletin de liaison, n°21, septembre 2001.

**DOUCOURE, (MB)** : « Le foncier rural en Côte d'Ivoire : L'arbre cache la forêt » *Afrique agriculture*, n°267, février 1999. pp 65- 67.

**DOZON (JP)**, « l'étranger et l'allochtone en Côte d'Ivoire » in Contamin, B et Memel fotê H, Eds. *Le modèle Ivoirien en question : Crises, ajustements et recomposition*. Paris, Karthala, 1997. pp 779-798.

**DUPIRE (M.)**, « Planteur autochtones et étrangers en basse Côte d'Ivoire Orientale » dans *Etudes Eburnéennes*, VIII, Abidjan Ministère de l'Education Nationale, 1960, p 7-237 pages.

**EVARD (O.)**, politique de sédentarisation et relations interethniques : les termes de la question foncière au Laos, in *retour au foncier*, cahiers d'anthropologie du droit, Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris, Editions Karthala, 2003, p.189-236

**FOLI (M.)**, *l'accès à la terre par le contrat*, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in *Etudes et documents du CIREJ*, spécial n°1 février 1991

**FRELASTRE (G.)** : "Les nouvelles orientations du développement rural de la Côte d'Ivoire" in *Revue d'études politiques et économiques africaines*, n°176 -177, Août – sept. 1980, pp. 37-80.

**GALY (M.)**, « Valorisation et conflits, La crise Ivoirienne et la question Foncière ». *Marché Tropicaux : Stratégies et investissement en Afrique* ; n°3065 du 6-13 août 2004. pp 1754-1755.



**GASTALDI (J.)**, « Le plan foncier rural en Côte d'Ivoire, au Bénin et en guinée ». in LAVIGNE-DELVILLE, *quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale ? Réconcilier pratique, légitimité et légalité*, Paris, Karthala Coopération Française, 1998. pp 553-583.

**GASTELLU (J. Marc)** : "Les plantations de cacao au Ghana", in Cahiers ORSTOM, série sciences humaines, vol. XVIII, n°2, 1981 – 1982, pp. 225-254.

**GONDO (P.)** : La question foncière en Côte d'Ivoire dans le nouveau cadre juridique instauré par la loi N° 98 – 750 du 23 Décembre 1998 Abidjan, INADES 2000. 16 pages.

**HELIN (J. C.)**, Le rôle de l'Etat dans l'accès à la terre, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991

**HOUDEINGAR (D.)**, l'accès à la terre par le contrat, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991

**IDOT (L.)**, « le rapport de synthèse de la table ronde sur le droit foncier rural », in études et documents du CIREJ n°1 Avril, 1987.

**KAFUI (A.)**, Le rôle de l'Etat dans l'accès à la terre, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991

**KANON (D.B.)** : "Pour une nouvelle problématique du développement agricole ivoirien" in Revue française d'études politiques africaines, 1978, n°150-151, pp. 17-28.

**KOBO (P.C.)**, « Spécificité des régimes fonciers africains », in penant, n°803, 1990. p205.

**KOHLHGEN (D.)**, Gestion et conflits entre agriculteurs et éleveurs, autochtones et étrangers dans la région de Korhogo (CI), rapport de mission dans le cadre du programme de recherche « vers de nouvelles dynamiques entre loi et coutume, CIMAD, 2002.

**KOUASSIGNAN (A.G.):** « Objets et évolutions des Droits fonciers coutumiers » in encyclopédie juridique de l'Afrique, Tom V, NEA, Paris, 1982, 465 p.

**KOUASSIGAN (A.-G.),** 1978, « Propriétés foncières et développement. Tendances générales et option négro – africaine » in le village piégé, cahiers de l'institut Universitaire d'étude et du développement, Genève, 1978 pp. 257 – 307.

**LAVAISSIERE (P. de) :** "Typologie des exploitations agricoles en zone forestière de Côte d'Ivoire, premiers résultats", CIREJ, n°9, Université d'Abidjan, pp. 59-84

**LAVIGNE (D.P.),** 1998 "l'environnement, dynamiques sociales et interventions externes : construire et gérer l'interface entre acteurs", pp. 381 – 394, in Sociétés rurales et environnement : gestion des ressources dynamiques locales au Sud, ed. Karthala, Regards, GRET.

**LAVIGNE DELVILLE P.,** Foncier rural, ressources renouvelables et développement, Paris, GRET, 2000

**LAZARE CRINOT,** l'accès à la terre par le contrat, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991

**LEGUIDEC (R.),** l'accès à la terre par voie successorale, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991

**LEON (H),** « La question du domaine et de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française » Bulletin du comités d'études historiques et scientifique de l'Afrique Occidentale Française, 1920, n°4 octobre – décembre, pp 508 – 514.

**LE ROY (E.),** «Le système contractuel du droit traditionnel wolof (Sénégal)», Rural Africana, n° spécial, law in rural Africa, ASC, Michigan State University, 1973 p. 45-56 ;

**LE ROY (E.),** «Réforme foncière et stratégie du développement, réflexions à partir de l'exemple Sénégalais», African Perspectives, vol. 1, 1979 p. 67-81 ;



**LE ROY (E.),** L'expérience juridique autochtone de l'Afrique noire contemporaine et le transfert des connaissances juridiques occidentales. Domination ou partage, développement endogène et transfert des connaissances, Paris, UNESCO, Coll. Actuel, 1980, p. 93-118.

**LE ROY (E.),** Actualité des droits dits « coutumiers » dans la pratique et les politiques foncières en Afrique et dans l'océan indien à l'orée du XXI<sup>e</sup> », in Retour au foncier, Bulletin de liaison du LAJP, n°26, Paris, LAJP, 2001, pp. 35 – 53

**LE ROY (E.),** L'homme, la terre, le droit. Quatre lectures de la juridicité du rapport »foncier », in Foncier et environnement en Afrique, L.A.J.P., Editions Karthala, 2008, p.129-157

**LEY (A),** « Le régime foncier en Côte d'Ivoire » in RID n°3, 1971. pp 29-33.

**LEY (A),** « l'expérience ivoirienne », tiré de : Enjeux fonciers en Afrique Noire, le BRIS ; LE ROY ; LEIMDORFER. Paris : ORSTOM, Karthala, 1982. 425 pages.

**LOHOUES-OBLE JACQUELINE** (Député de la commune d'ABOBO de 1995-1998), « Proposition de la loi portant code foncier rural Assemblée Nationale » deuxième session ordinaire 1997.

**LOROUGNON, DOUBEU (J.),** « Rapports des affaires générales et institutionnelles sur le projet de la loi relatif au foncier rural », Assemblée Nationale, Côte d'Ivoire. 9 pages

**MAIRE-AMIOT (P.),** Actualité des politiques foncières en Afrique Australe : le cas du Zimbabwe et l'Afrique du Sud. Un paysage foncier inégalitaire et ségrégué par le développement séparé, in retour au foncier, cahiers d'anthropologie du droit, Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris, Editions Karthala, 2003,45-84.

**MANGANGUELA (B.),** La question foncière à Madagascar dans la thèse de sigrid Aubert, in retour au foncier. , Bulletin de liaison, n°21, septembre 2001.

**MUNZER (F.)**, La mise en œuvre de l'aménagement forestier négocié ou l'introuvable gouvernance de la biodiversité à Madagascar, in retour au foncier, Bulletin de liaison, n°21, septembre 2001.

**NENE BI (S.)**, la formation d'un droit foncier négocié dans le sud forestier ivoirien, in Foncier et environnement en Afrique, L.A.J.P., Editions Karthala, 2008, p.347-374

**NGUIFFO (S.)**, De la légalité à la légitimité foncière : piste pour une meilleure protection de l'environnement, in Foncier et environnement en Afrique, L.A.J.P., Editions Karthala, 2008, p.157-186

**OTOKORE DAMA (A.)**, Le rôle de l'Etat dans l'accès à la terre, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991,

**OUATTARA (N.) ET COFFI (J-P)**, Etude de cas de conflits, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991

**PLANÇON (C.)**, Bail emphytéotique et fiducie. Voies de la réforme au Sénégal, in Foncier et environnement en Afrique, L.A.J.P., Editions Karthala, 2008, p.249-278

**PORRU (P.)**, l'accès à la terre par le contrat, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991

**Revue de Droit Rural** : "L'installation des jeunes agriculteurs", Ed. Technique et économique, spécial, mai -juin 1979.

**ROCHEGUDE (A.)**, foncier et décentralisation, réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers, in retour au foncier, cahiers d'anthropologie du droit, Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris, Editions Karthala 2003, p 15-43

**SARASSORO (H.)**, Le Droit Foncier ivoirien à la croisée des chemins, guiffre édition, 1991

**SARASSORO (H.)**, Le droit foncier ivoirien entre la tradition et le modernisme, in EDC n°3 octobre, 1989, pp 9-18.



**SARASSORO (H.)**, l'accès à la terre par le contrat, Actes du colloque sur le droit et l'accès à la terre, in Etudes et documents du CIREJ, spécial n°1 février 1991, pp 89-99.

**SCHTEINGART (M.)**, 1986, « La terre rurale de propriété collective et la logique capitaliste du développement urbain. Le cas de Mexico. » In Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales. Paris, Karthala, pp. 73 – 83

**SCHWARTZ (A.)**, « le conflit foncier entre krou et Burkinabé à la lumière de l'institution kroumen ». in Afrique contemporaine, n°193, 2000. pp 55-56.

**TRAORE (J.M)**, 1986, « Aménagement urbain et pratiques foncières coutumières en Haute-volta » In Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales Paris, Karthala, pp. 33 – 40

**TRIBILLON (J-F)**, « La clientèle foncière de l'Etat en Afrique », le mois en Afrique, n°201-202, Paris, 1982. pp 67-80.

**VERDIER (R.)**, « civilisations paysannes et tradition juridique » in VERDIER (R.), et ROCHEGUDE (A.), Systèmes fonciers à la ville et au village. Afrique noire francophone, Paris, l'Harmattan, 1986, p. 5 – 26.

**YAO -N'DRE (P.)**, « La maîtrise foncière en l'Etat de Côte d'Ivoire (1885-1985) ». in CIREJ, RID, n°3-4 1986. pp 49-72.

**YAO – N'DRE (P.)**, 1986, « Décentralisation et développement rural en Côte d'Ivoire » in la décentralisation actes de colloque international Abidjan 9 – 12 mai 1988, Etudes et documents du CIREJ (EDC) n°3 Octobre 1989. pp 78 – 117

#### **IV. THESES ET MEMOIRES**

**AKIAPO (K.)**, La nouvelle politique foncière en matière rurale, mémoire de DEA, Université de Cocody, Abidjan. 1999-2000. 55 pages

**BABO (A.)**, Dynamique sociale et mutations dans le système de gestion du foncier en zone de savane : une réflexion à partir des cas des villages baoulé de Allokrokro, Kouakro, Mandéké et Sahounty (Côte d'Ivoire), Thèse de Doctorat, Université de Bouaké, 2003, 317 p

**BOBLAE (S.M.E)**, les étrangers et le domaine foncier rural en Côte d'Ivoire, Mémoire de Maîtrise de droit public, université catholique de l'Afrique de l'Ouest (UCAO), Abidjan, Mai 2008, 144 pages

**BONIFAS (C)** : "La politique française d'aide à l'installation des jeunes agriculteurs" Thèse, économie rurale et agro –alimentaire, Paris I, 1985.

**CISSE (B.)** : "Fiscalité agricole et développement économique en Côte d'Ivoire", thèse, droit, Paris I, 1986.

**COULIBALY (A.) ; KOUASSI (K. N.)**, L'Etat des rapports fonciers entre autochtones et allogènes à l'aune de la loi foncière de 1998, mémoire de licence en sociologie, Université de Bouaké, 2004. 98 pages.

**DIAO (M.)**, 1976, Réforme du système foncier traditionnel et développement rural dans le bassin arachidier au Sénégal, thèse, 3<sup>e</sup> cycle, Sociologie du développement, Paris, EHESS, deux volumes.

**DOUBLIER (R.)**, La propriété foncière en AOF, thèse, Grenoble, 1952

**FIAN (A.)**, Le droit foncier de l'Etat ivoirien, thèse de Doctorat Université Paris 1-Panthéon – Sorbonne, 1991. 622 pages.

**KABRAN (A.)**, Recherche sur le contenu de l'autonomie des organes décentralisés, étude appliquée à l'expérience ivoirienne, Thèse de Droit, Université d'Aix-Marseille, Octobre 1985

**KOBO (P-C)**, Droit et ville en Afrique, Essai sur le droit de l'urbanisme en Côte d'Ivoire, Thèse de Droit, Université de Nice, Octobre 1984



**KOUADIO (J-F.)**, Contribution à l'élaboration d'un droit de l'urbain en Côte d'Ivoire, Thèse de Droit, Université Paris I, Panthéon Sorbonne, 2004

**KOUAKOU (K. J – F)**, Réflexions sur la réforme de la législation sur le Domaine Foncier Rural Ivoirien, mémoire de fin de cycle Magistrature, Abidjan Ecole Nationale d'Administration, 1998-1999. 63 pages.

**KOUAME (G.)**, Acteurs sociaux et gestion foncière locale : Populations étrangères et dynamique foncière dans la région de Bonoua, mémoire de DEA, Socio Anthropologie, Université de Cocody, Abidjan, 2001. 72 pages.

**LE ROY (E.)**, 1970, Système foncier et développement rural, thèse droit, Paris, FDSE, p.297

**N'DA EZOA (C. N.)**, Les litiges fonciers en Côte d'Ivoire : causes, modes de règlement et perspectives, mémoire de DEA, Droit public, Université de Cocody, Abidjan, 2002, 249 pages.

**N'DIA (A. A.)**, La loi n°98-750 du 23 Décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural : Quels intérêts pour la Côte d'Ivoire ? Mémoire de fin de cycle Administration Générale, Abidjan, Ecole Nationale d'Administration, 1998-1999. 48 pages.

**NENE (BI B.S.)**, Le Droit Foncier traditionnelles ivoirien (le cas des Gouro), mémoire de DEA, Droit public, UFR SJAP, Université de Cocody, Abidjan, février 1999. 84 pages.

**NENE (BI B.S.)**, la terre et les institutions traditionnelles africaines. Le cas des Gouro de Côte d'Ivoire, thèse de Doctorat, Droit public, URF SJAP, Université de Cocody Abidjan, Avril 2005. 731 p.

**OTCH-AKPA**, Le principe : « la terre appartient à celui qui la met en valeur ». L'envers socio -politique de la problématique foncière de l'Etat ivoirien 1963 – 1993, Thèse de Droit, Université Paris I Panthéon Sorbonne, 1993, 378 pages

**ZAMBLE BI YOU**, l'homme et la terre en pays Gouro du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle à 1958, thèse de Doctorat 3<sup>ème</sup> cycle, département d'histoire, Université de cocody Abidjan, 1992. 802 pages.

## **V. TEXTES JURIDIQUES**

### **1. Les lois**

**Loi n°65 – 255 du 04 août 1965** relative à la protection de la faune et à l'existence de la chasse (JORCI du 26 août 1965 p. 898)

**Loi n° 71-338 du 12 juillet 1971** relative à l'exploitation rationnelle des terrains ruraux détenus en pleine propriété JORCI n° 34 du 5 août 1971. Page 1102.

**Loi n° 98 – 750 du 23 Décembre 1998** relative au domaine foncier rural, JORCI n° 2 du 14 janvier 1999. page 23.

**Loi n°84 -1244 du 08 novembre 1984** portant régime domanial des communes et de la ville d'Abidjan, (JORCI, 22 novembre 1984, p.619)

**Loi n°98 – 750 du 23 décembre 1998** relative au domaine foncier rural (JORCI, n°2, du 14 janvier 1999, pp. 23 – 25)

**Loi n°2000 – 513 du 1<sup>er</sup> août 2000** portant Constitution de la Côte d'Ivoire, (JORCI, n°30 du 03 août 2000).

### **2. Les décrets**

**Décret foncier** du 26 juillet 1932 régime de la propriété en AOF (JOAOF, 1933. page 426).

**Décret** du 05 septembre 1932, portant suppression de la colonie de Haute – Volta et repartition de son territoire entre les colonies du Niger, du Soudan français et la Côte



d'Ivoire (JO du 10 septembre 1932). Juris-classeur de la France d'Outre- Mer. Tome VI.

**Décret** du 15 novembre 1935 (JOAOF, 20 novembre 1935 page 1066) concernant le régime des terres domaniales en AOF.

**Décret** du 09 juillet 1936 ((JOAOF, 1936. PAGE 1053)

**Décret 55-580** du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en AOF (JORCI, 21 mai 1955. page 5079).

**Décret n°164** du 16 Avril 1964 portant interdiction des actes sous seing privé en matière immobilière complété par la loi de finances n°68 – 612 du 31 Décembre 1968. JO n° 24 du 30 Avril 1964, Pages 566.

**Décret n°99 – 593 du 13 Octobre 1999** Portant organisation et attributions des Comités de gestion Foncière Rurale. (JORCI n°43 du 28 octobre 1999, pp 867 – 868)

**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. (JORCI n°43 du 28 octobre 1999, pp 868 – 871).

**Décret n°99 – 595 du 13 octobre 1999** Fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires du Domaine Foncier Rural. (JORCI n°43 du 28 octobre 1999, pp. 871 – 872).

### 3. Les arrêtés

1. **Arrêté n° 147/MINAGRA du 09 décembre 1999** portant modèle officiel du formulaire de demande d'enquête en vue de l'établissement d'un certificat foncier et précisant la compétence des sous-préfets
2. **Arrêté N° 002 MINAGRA du 08 février 2000** portant modèles officiels du Certificat Foncier individuel et du Certificat Foncier collectif
3. **Arrêté N° 085 MINAGRA du 15 juin 2000** fixant les modalités de réalisation et de présentation Des plans des biens du domaine foncier rural

4. **Arrêté n° 111 MINAGRA du 06 septembre 2000** définissant le procès-verbal de recensement des droits coutumiers et les documents annexes
5. **Arrêté n° 102 MINAGRA du 06 septembre 2000** définissant le formulaire de constat d'existence continue et paisible de droits coutumiers sur un bien foncier du domaine rural
6. **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.
7. **Arrêté n° 140 MINAGRA du 06 septembre 2000** définissant les formulaires de demande de bail emphytéotique sur un bien foncier rural objet d'un certificat foncier.
8. **Arrêté N° 030 MINAGRA du 15 Mai 2001** Définissant le formulaire d'approbation et de validation des Enquêtes Foncières rurales Officielles
9. **Arrêté N° 033 MINAGRA du 28 Mai 2001** définissant le formulaire de procès-verbal de clôture de publicité des enquêtes foncières rurales officielles
10. **Arrêté N° 041 MEMIDI /MINAGRA du 02 juin 2001** relatif à la constitution et au fonctionnement des comités de gestion foncière rurale
11. **Arrêté N° 045 du 20 Juillet 2001** portant réorganisation de la Commission Foncière Rurale
12. **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
13. **Arrêté N° 034 du 04 Juillet 2002** fixant les modalités d'inscription sur la liste d'agrément des Opérateurs Techniques pouvant effectuer les opérations de délimitation des biens fonciers du Domaine Foncier Rural

## **VI. JURISPRUDENCE**

- C. Sup. Ch. Sect. CIV n° 17 du 22 février. 1974, in recueil de jurisprudence foncière CNDJ p. 909. Immeubles immatriculés effets de l'immatriculation.



- TPI Daloa, jugement n°36 du 08 février 2000, Masséré Konaté contre Kalo Bi Goré (planteurs à Gnangoufla, sous – préfecture de Bédiala).
- TPI Daloa, jugement n°148 / 2000 du 02 Mai 2000, Nebie Jules dit Hamidou contre Koffi Kouassi.
- TPI Daloa, jugement n° 247 / ADD du 14 novembre 2000, Kalou Dépie contre Selenga Issa et Ouédraogo Zakaria (plantation à Kabro – Bossou sous – préfecture Vavoua).
- TPI Daloa, jugement n° 304 / ADD du 26 : 12 : 2000, NikiemaKoudbi Dominique contre Tapé Francis (planteurs à Bisaguhé).
- TPI de Daloa, section de sassandra, jugement n° 79 du 02 mai 2007, Coulibaly Zoumana de nationalité malienne contre TassembledoLamini de nationalité Burkinabé.
- TPI de Daloa, section de sassandra, jugement n° 14/08 du 23 janvier 2008, FoFana Mamba de nationalité ivoirienne contre Jabert Ali de nationalité Libanaise

## **VII. REVUE ET JOURNAUX**

- FRATERNITE MATIN mercredi 8 septembre 2010 / n°13750 page 8  
« Duekoué les conflits fonciers se multiplient dans la localité, causés par la vente des parcelles de culture. Un imam tue un jeune planteur pour 30 ha de terre ».
- L inter n° 3695 du vendredi 03 septembre 2010 : Conflit foncier à Sassandra : le peuple Zahéblé et des allogènes au bord de l'affrontement.
- L'inter n°3624 du jeudi 10 juin 2010 : Affaire terrain litigieux d' Houphouët Boigny : Le tribunal d'Abidjan tranche.
- Soir info n°4729 du lundi 07 juin 2010 : Litige foncier à l'aéroport international Felix Houphouet- Boigny des villageois se révoltent contre l'Etat
- Le nouveau courrier n°010 du vendredi4juin 2010 : Conflit foncier à Daloa : on frôle le pire.

- L'inter n° 3618 du vendredi 04 juin 2010 : Tribunal d'Abidjan : Une magistrale acquiert un terrain litigieux d'Houphouët-Boigny.
- Soir info n°47008 du mardi 11 mai 2010 : Litige foncier L'immeuble de Beugré Mambé rasé, hier
- L'inter n°3652 du mercredi 14 juillet 2010 : Litige foncier aux 220 logements Deux communautés religieuses se battent autour d'un terrain
- L'INTER n°3635 du mercredi 23 juin 2010 : Terrain litigieux d' Houphouët-Boigny à ANONO Le préfet d'Abidjan se saisit du dossier
- L'inter n°3555 du jeudi 18 mars 2010 p10 Litige foncier à la riviera sidéciUn ministre PDCI devant les tribunaux
- L'INTER n°3591 du vendredi 30 avril au 02 mai 2010 P14 Adjamé / litige foncier des propriétaires terriens accusent un agent de la mairie de spoliation
- AGENCE FRANCE PRESSE, «Le code foncier rural est inapplicable selon le président du tribunal» le jour n° 1887 du 27 juin 2001.

### **VIII. WEBOGRAPHIE**

**Alain TESTART**, propriété et non propriété de la terre, l'illusion de la propriété collective archaïque paru dans Etudes rurales, janvier –juin 2003,  
[www.alaintesart.com/documents/foncierpartie1.pdf](http://www.alaintesart.com/documents/foncierpartie1.pdf).

**ALEXANDER COCKBURN**, Le mythe des micro- crédits,  
[www.alencontre.org/Economie/MicroCredit](http://www.alencontre.org/Economie/MicroCredit)

**BABO (A.)**, Conflits foncier s : de l'ethnie à la nation, Colloque international “Les frontières de la question foncière – At the frontier of land issues”, Montpellier, 2006  
[www.mpl.ird.fr/colloque\\_foncier/Communications/PDF/babo.pdf](http://www.mpl.ird.fr/colloque_foncier/Communications/PDF/babo.pdf)

**BABO (A.)**,

**AMSATOU SOW SIDIBE**, Domaine National, la loi et le Projet de Réforme  
[www.unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/idep/unpan004225.pdf](http://www.unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/idep/unpan004225.pdf)



**A.O.P.P** (Association des Organisations Professionnelles Paysannes), La question foncière au Mali, propositions paysannes, [www.inter\\_reseaux.org/IMG/pdf/AOPP\\_question\\_fonciere\\_Mali.pdf](http://www.inter_reseaux.org/IMG/pdf/AOPP_question_fonciere_Mali.pdf)

**BAKO ARIFARI N.**, la Politisation du foncier dans les régions de Gaya (Niger) et Gomparou (Bénin), laboratoires d'études et de recherches sur les dynamiques sociales et le développement local, Etudes et travaux n°08., [www.....](http://www.....)

**CORPSCANADIEN**, Droits fonciers et gouvernance, [www.aucc.ca/\\_pdf/français/programs/sfd\\_2005/fact\\_land\\_rights\\_f.pdf](http://www.aucc.ca/_pdf/français/programs/sfd_2005/fact_land_rights_f.pdf)

**DFID**, 2000, Land Resettlement in Zimbabwe (Background Briefing), URL: <http://www.oxfam.org.uk/landrights/zimDFIbrief.pdf> (15 December 2000).

**FORUM REGIONAL PRAIA + 9**, Foncier Rural et Développement Durable au Sahel et en Afrique de l'Ouest, [www.landcoalition.org/pdf/pr+9Synreg.pdf](http://www.landcoalition.org/pdf/pr+9Synreg.pdf)

**JACQUES GASTALDI**, Le plan foncier rural en Afrique de l'Ouest, [www.adev.org/site/?p=1b8\\_56k](http://www.adev.org/site/?p=1b8_56k)

**KIRSTEN J.F.and VAN ZYL J.**, Approaches and progress with land reform in South Africa, <http://www.idea.exnet.iastate.edu/idea/marketplace/iaae/saconf/sa23.htm>

**LAVIGNE DELVILLE P. (GRET)**, Comment articuler droit positif et droits fonciers locaux : expériences récentes et perspectives en Afrique de l'Ouest francophone, [www.gret.org/ressources/pdf/Proj\\_Strat.pdf](http://www.gret.org/ressources/pdf/Proj_Strat.pdf)

**LAVIGNE DELVILLE PH.1**, La Décentralisation Administrative face à la question foncière (Afrique de l'ouest francophone rurale), [www.gret.org/ressources/pdf/décentralisation\\_pdf](http://www.gret.org/ressources/pdf/décentralisation_pdf)

**LOI FEDERALE SUR LE BAIL A FERME AGRICOLE (LBFA)** (Suisse), [www.admin.ch/ch/f/rs/221\\_213\\_2/a1.html\\_12k](http://www.admin.ch/ch/f/rs/221_213_2/a1.html_12k)

**MOHAMMED BAJEDDI**, La décentralisation et la mise en œuvre de stratégies participatives de développement rural au Maroc,

webserver.iam.net.ma/bajeddi/Stratégies\_Participatives\_de\_developpement\_rural.htm  
85k

**N' DRI KOUADIO**, L'exercice du pouvoir local en Côte d'Ivoire, centre Africain de formation et de recherche Administrative pour le développement.

**NDZUENKEU ALEXIS**, L'efficacité de la répression des atteintes à la propriété Foncière et Domanial,  
[www.environnement.propriété.org/.../doc/la\\_problématique\\_de\\_la\\_propriété\\_foncière\\_au\\_Cameroun.pdf](http://www.environnement.propriété.org/.../doc/la_problématique_de_la_propriété_foncière_au_Cameroun.pdf)

**NEGIB BOUDERBALA**, Les systèmes de propriété foncière au Maghreb le cas du Maroc ; [www.ressources.ciheam.org/om/pdf/c36/c1020475.pdf](http://www.ressources.ciheam.org/om/pdf/c36/c1020475.pdf)

**PAUL KURUK**, Le droit coutumier Africain et la protection du folklore Bulletin du droit d'auteur, Vol XXXVI, n°2, 2002.

**ROCH ABDON (B.)**, L'immatriculation collective, le Registre Foncier Urbain et le Plan Foncier Rural : Expériences Béninoises et la généralisation du cadastre  
[www.fig.net/pub/accra/papers/ts12/ts\\_02\\_bah.pdf](http://www.fig.net/pub/accra/papers/ts12/ts_02_bah.pdf)

**TEPI (S.)**, L'ineffectivité de la représentation des coutumes devant les juridictions de droit traditionnel au Cameroun,

**SD DIMENSIONS**, L'accès des femmes latino-américaines à la terre,  
[www.fao.org/sd/2001/PE0601.fr.hm\\_5k](http://www.fao.org/sd/2001/PE0601.fr.hm_5k)

**TAHE (N.)**, Décentralisation et transfert de compétences de l'Etat aux collectivités territoriales en Côte d'Ivoire [www.aménagement-afrique.com/IMG/pdf/decentralisation-RCI-Tahet-pdf](http://www.aménagement-afrique.com/IMG/pdf/decentralisation-RCI-Tahet-pdf)



## TABLE DES MATIERES

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>REMERCIEMENTS</b> .....                                                                                  | 3  |
| <b>AVERTISSEMENTS</b> .....                                                                                 | 5  |
| <b>ABREVIATIONS</b> .....                                                                                   | 6  |
| <b>SOMMAIRE</b> .....                                                                                       | 10 |
| <b>INTRODUCTION</b> .....                                                                                   | 11 |
| <b>PREMIERE PARTIE : UN REGIME FONCIER RURAL REALISTE</b> .....                                             | 38 |
| <b>Titre I : la reconnaissance du caractère incontournable des droits fonciers coutumiers</b> .             | 40 |
| <b>CHAPITRE I : une reconnaissance liée à la nature juridique des droits fonciers</b> .....                 | 41 |
| <b>SECTION 1 : de la légalité des droits fonciers coutumiers</b> .....                                      | 41 |
| <b>Paragraphe 1 : légalité des droits coutumiers en tant que « droit portant sur l'usage du sol »</b> ..... | 42 |
| A-au regard de la réglementation foncière rurale.....                                                       | 43 |
| 1. Légalité résultant de la législation coloniale .....                                                     | 43 |
| 2. Au regard de la législation postcoloniale.....                                                           | 45 |
| B. Une qualification sujette à des critiques .....                                                          | 46 |
| <b>Paragraphe 2 : légalité en tant que droit de propriété</b> .....                                         | 48 |
| A. Au regard de la législation coloniale .....                                                              | 48 |
| B. Au regard de la législation foncière postcoloniale : par application du code civil                       | 50 |
| 1. De l'illégalité du régime de l'immatriculation .....                                                     | 51 |
| 2. Un droit de propriété résultant de la possession .....                                                   | 53 |
| a. Exclusion de l'occupation comme fondement de la Propriété coutumière .....                               | 54 |
| b. De la possession comme fondement valable du droit de propriété des autochtones.....                      | 55 |
| <b>SECTION2 : de la légitimité des droits coutumiers</b> .....                                              | 58 |
| <b>Paragraphe1 : une légitimité consacrée par la pratique populaire</b> .....                               | 59 |
| A. Les fondements de cette légitimité.....                                                                  | 59 |
| 1. L'origine des droits fonciers coutumiers.....                                                            | 59 |
| 2. La « guerre injuste » du droit moderne .....                                                             | 60 |
| 3. L'hospitalité de la population face au droit moderne. ....                                               | 63 |

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| B. Les manifestations de cette légitimité .....                                        | 65 |
| 1. Dans le cadre de l'accès à la terre.....                                            | 65 |
| 2. Dans le cadre de l'exploitation de la terre.....                                    | 68 |
| <b>Paragraphe 2</b> : Une légitimité confirmée par l'administration.....               | 70 |
| A. Une confirmation toute de l'administration.....                                     | 70 |
| B. Une confirmation expresse de l'administration.....                                  | 72 |
| <br><b>CHAPITRE 2</b> : Une reconnaissance liée à la prééminence du droit coutumier    |    |
| sur le droit moderne .....                                                             | 74 |
| <b>SECTION1</b> : prééminence observable dans les différents actes translatifs.....    | 74 |
| <b>Paragraphe1</b> : au niveau de la transmission des droits fonciers.....             | 74 |
| A. Survivance du régime de la succession lignagère.....                                | 75 |
| B. Exclusion de la femme dans la succession foncière .....                             | 77 |
| <b>Paragraphe 2</b> : au niveau du transfert des droits fonciers .....                 | 80 |
| A. transfert marqué par le principe de l'« auto-transmissibilité » .....               | 81 |
| B. le transfert marqué par la cession du droit de superficie .....                     | 82 |
| 1. les caractéristiques du droit de superficie.....                                    | 83 |
| 2. les implications du droit de superficie.....                                        | 84 |
| a. exclusion de la prescription acquisitive .....                                      | 85 |
| b. exclusion de la protection possessoire .....                                        | 85 |
| <b>Section 2</b> : prééminence observable dans le règlement des conflits fonciers..... | 86 |
| <b>Paragraphe 1</b> : dans le cas des conflits purement foncier .....                  | 86 |
| A. les conflits liés à l'accès à la terre .....                                        | 87 |
| 1. occupation illégale des terres.....                                                 | 87 |
| 2. Les conflits liés au non respect des termes du contrat.....                         | 90 |
| B. Les conflits liés à l'exploitation de la terre.....                                 | 91 |
| 1. Le non respect du mode de partage .....                                             | 91 |
| 2. Le non respect du type de culture .....                                             | 92 |
| C. Les conflits liés à la délimitation des territoires villageois.....                 | 93 |
| <b>Paragraphe 2</b> : dans les cas des conflits de cohabitation à relent foncier.....  | 94 |
| A. Quelques cas avec le Ministre de la Réconciliation .....                            | 94 |



|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| B. L'approche du ministère .....                                                                                | 96  |
| <b>CONCLUSION DU TITRE 1</b> .....                                                                              | 98  |
| <b>TITRE II : la conciliation entre droit moderne et droit coutumier</b> .....                                  | 100 |
| <b>CHAPITRE 1 : le certificat foncier : un compromis entre droit coutumier et droit moderne</b> .....           | 103 |
| <b>SECTION 1 : un compromis se rapportant au statut et aux modalités d'accès à la terre</b> .....               | 104 |
| <b>Paragraphe 1 : du compromis relatif au statut de la terre.</b> .....                                         | 104 |
| A. la mutation de la propriété communautaire en propriété collective .....                                      | 104 |
| 1. les raisons de la consécration de la propriété collective .....                                              | 106 |
| 2. les implications de la propriété collective .....                                                            | 109 |
| B. consécration de la propriété privée .....                                                                    | 111 |
| 1. consécration due aux insuffisances de la tenure coutumière....                                               | 112 |
| a. de l'imprécision de la nature des conventions .....                                                          | 113 |
| b. du contenu des conventions .....                                                                             | 114 |
| c. les limites des conventions coutumières .....                                                                | 114 |
| 2. les avantages de la propriété privé .....                                                                    | 116 |
| a. la sécurité des transactions foncières .....                                                                 | 116 |
| a.1. l'exigence de la forme notariée .....                                                                      | 117 |
| a.2. l'exigence de l'enregistrement .....                                                                       | 118 |
| b. la crédibilité du titre auprès des institutions de crédit .....                                              | 118 |
| b.1.les garanties de sécurité résultant du titre foncier .....                                                  | 118 |
| b.2. un titre reposant sur des documents administratifs                                                         |     |
| fiables .....                                                                                                   | 119 |
| b.1.1. le cadastre rural .....                                                                                  | 119 |
| b.1.2. le livre foncier .....                                                                                   | 124 |
| <b>Paragraphe 2 : du compromis se rapportant aux modalités d'accession à la propriété foncière rurale</b> ..... | 125 |
| A. la suppression du caractère inaliénable des droits coutumiers .....                                          | 125 |
| 1. de la controverse sur le caractère inaliénable des droits fonciers coutumiers ...                            | 125 |
| 2. l'enjeu de la transmissibilité des droits fonciers coutumiers .....                                          | 129 |
| B. la prise en compte des modes coutumiers d'accès à la propriété .....                                         | 130 |

|                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>SECTION 2 : un compromis portant création d'un titre de propriété</b>                                |     |
| particulier : le Certificat foncier .....                                                               | 132 |
| <b>Paragraphe 1 : les similitudes de ce droit réel avec le droit classique de propriété .....</b>       | 133 |
| A. Un droit réel objet d'hypothèque .....                                                               | 133 |
| B. Un droit réel cessible .....                                                                         | 133 |
| <b>Paragraphe 2 : la spécificité de ce titre de propriété .....</b>                                     | 135 |
| A. une propriété temporaire .....                                                                       | 135 |
| B. une propriété conditionnelle .....                                                                   | 135 |
| <br><b>CHAPITRE 2 : les enjeux de la conciliation entre le droit coutumier et le droit moderne.....</b> | 137 |
| <b>SECTION 1 : l'uniformisation du régime foncier rural .....</b>                                       | 137 |
| <b>Paragraphe 1 : les raisons de l'uniformisation du régime foncier rural.....</b>                      | 137 |
| A. favoriser l'accès des jeunes aux terres du domaine coutumier .....                                   | 138 |
| B. permettre la mise en place d'une politique agricole cohérente.....                                   | 138 |
| <b>Paragraphe 2 : les conséquences de l'uniformisation du régime foncier rural.....</b>                 | 139 |
| A. la suppression des droits fonciers coutumiers .....                                                  | 139 |
| 1. la suppression pure et simple des droits fonciers coutumiers.....                                    | 140 |
| a. suppression résultant d'un constat de défaut de maître .....                                         | 141 |
| b. suppression résultant d'une prescription extinctive .....                                            | 142 |
| b.1. la prescription triennale.....                                                                     | 142 |
| b.2. la prescription décanale.....                                                                      | 142 |
| 3. suppression résultant d'une mutation des droits coutumiers .....                                     | 143 |
| B. l'instauration du droit moderne de propriété foncière .....                                          | 145 |
| <b>SECTION 2 : la soumission de la propriété foncière rurale à l'imposition fiscale.....</b>            | 145 |
| <b>Paragraphe préliminaire : la notion d'impôt .....</b>                                                | 146 |
| <b>Paragraphe 1 : les différents types d'imposition envisageable.....</b>                               | 149 |
| A. le système de taxation foncière en vigueur .....                                                     | 149 |
| 1. Présentation du système de taxation foncière .....                                                   | 149 |
| 2. l'impôt sur le revenu foncier .....                                                                  | 150 |



|                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3. l'impôt sur le patrimoine foncier .....                                          | 150        |
| B. les différentes impositions envisageables .....                                  | 151        |
| 1. l'impôt foncier rural .....                                                      | 151        |
| 2. la taxe sur la propriété rurale .....                                            | 151        |
| 3. les redevances foncières .....                                                   | 151        |
| <b>Paragraphe 2 : les conditions du succès de l'impôt foncier rural .....</b>       | <b>152</b> |
| A. de la nécessité d'une volonté politique affirmée et sans équivoque.....          | 152        |
| B. de la nécessité du respect des principes d'imposition .....                      | 153        |
| 1. le principe de justice .....                                                     | 153        |
| 2. le principe de la clarté et de la certitude .....                                | 154        |
| 3. le principe de commodité et d'efficacité .....                                   | 155        |
| <b>CONCLUSION DU TITRE 2 .....</b>                                                  | <b>156</b> |
| <b>CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.....</b>                                        | <b>157</b> |
| <b>DEUXIEME PARTIE : Un Régime Foncier Rural Porteur De Progrès.....</b>            | <b>159</b> |
| <b>TITRE I : les conditions de la mobilisation du crédit sur la terre .....</b>     | <b>161</b> |
| <b>CHAPITRE I : un régime favorisant l'accès à la propriété privée .....</b>        | <b>163</b> |
| <b>SECTION 1 : de l'accès à la propriété privée .....</b>                           | <b>163</b> |
| Paragraphe 1 : l'accès des nationaux à la propriété foncière rurale.....            | 164        |
| s/paragraphe 1 : les conditions d'acquisition de la propriété foncière rurale ..... | 164        |
| A. la condition d'immatriculation du bien foncier .....                             | 164        |
| 1. les différents types d'immatriculation .....                                     | 165        |
| 2. le contenu du registre de l'immatriculation .....                                | 168        |
| 3. de la nécessité de vulgarisation de la procédure d'immatriculation .....         | 170        |
| 4. du coût de l'immatriculation.....                                                | 171        |
| B. la Condition de nationalité.....                                                 | 172        |
| 1. les raisons de l'option du législateur .....                                     | 173        |
| 2. les effets de cette option.....                                                  | 174        |
| a. le risque de l'émergence de la simulation .....                                  | 175        |

|                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| b. le désintéressement des investisseurs privés .....                                      | 176        |
| <b>S/paragraphe 2 : les modalités d'acquisition de la propriété foncière rurale .....</b>  | <b>176</b> |
| A. Acquisition originaire de la propriété.....                                             | 177        |
| 1. En ce qui concerne les terres du domaine coutumier .....                                | 177        |
| a. la délivrance préalable d'un certificat foncier .....                                   | 177        |
| a.1. l'enquête officielle de constat de droit sur le domaine foncier rural coutumier ..... | 178        |
| a.1.1. la demande d'enquête .....                                                          | 178        |
| a.1.2. le déroulement de l'enquête .....                                                   | 181        |
| a.1.3. la validation de l'enquête .....                                                    | 184        |
| a.2. l'établissement, la publication et la gestion du certificat foncier .....             | 187        |
| a.2.1. l'établissement du certificat foncier .....                                         | 187        |
| a.2.2. la publication du certificat foncier.....                                           | 188        |
| a.2.3. la gestion du certificat foncier .....                                              | 189        |
| b. la délivrance du titre foncier .....                                                    | 190        |
| 2. en ce qui concerne les terres du domaine non coutumier .....                            | 193        |
| a. dans le cas des terres du domaine concédé.....                                          | 194        |
| a.1. l'hypothèse des concessions provisoires sous réserve des droits des tiers .....       | 194        |
| a.2. l'hypothèse des concessions provisoires pures et simples.....                         | 197        |
| b. dans le cas des terres propriété de l'Etat .....                                        | 198        |
| B. Acquisition par Transfert ou cession de la propriété.....                               | 199        |
| 1. Les différentes de cession .....                                                        | 199        |
| a. De la cession entre vifs.....                                                           | 199        |
| b. De la cession à cause de mort .....                                                     | 203        |
| 2. Les conditions de la cession de la propriété foncière rurale .....                      | 205        |
| a. Les conditions de fond .....                                                            | 205        |
| a.1. condition tenant au cédant.....                                                       | 206        |
| a.2. condition tenant au nouvel acquéreur.....                                             | 206        |
| b. Les conditions de forme .....                                                           | 207        |
| <b>Paragraphe 2 : de l'accès des non nationaux à la propriété foncière rurale .....</b>    | <b>207</b> |



|                                                                                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CHAPITRE II : de la nécessité d'une gestion décentralisée du foncier rural .....</b> | <b>228</b> |
| <b>SECTION I : l'inadaptation du mode de gestion actuel aux exigences de la</b>         |            |
| <b>décentralisation .....</b>                                                           | <b>229</b> |
| <b>Paragraphe 1 : du point de vue de la décentralisation technique.....</b>             | <b>230</b> |
| A. analyse de la nature des structures locales de gestion foncière rurale .....         | 230        |
| 1. les comités de gestion foncière rurale.....                                          | 231        |
| a. ni structures décentralisées, ni structures déconcentrées .....                      | 233        |
| b. structures de gestion participative Etat - autorités locales .....                   | 234        |
| 2. les comités villageois de gestion foncière rurale .....                              | 236        |
| B. analyse de la structure nationale de gestion foncière rurale .....                   | 237        |
| <b>Paragraphe 2 : du point de vue de la décentralisation territoriale .....</b>         | <b>238</b> |

|                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A. l'historique de la décentralisation territoriale en Côte d'Ivoire.....                    | 238 |
| B. la réalité de la gestion foncière rurale.....                                             | 241 |
| 1. monopolisation de la gestion foncière rurale par l'Etat.....                              | 242 |
| 2. la non effectivité de la délimitation des circonscriptions foncières rurales              | 244 |
| <b>SECTION 2 : de la nécessité du transfert effectif des compétences foncières</b>           |     |
| aux collectivités décentralisées .....                                                       | 246 |
| <b>Paragraphe 1 : de la « communalisation » de la gestion du domaine foncier rural .....</b> | 247 |
| A. l'intérêt du choix de la commune .....                                                    | 247 |
| B. les implications de la communalisation de la gestion foncière .....                       | 249 |
| 1. décentralisation des services des conservations foncières.....                            | 250 |
| 2. la création des cadastres communaux.....                                                  | 251 |
| 3. l'instauration d'une fiscalité foncière locale .....                                      | 254 |
| a. De la conception et de la mise en œuvre de l'impôt .....                                  | 254 |
| b. du recouvrement de l'impôt foncier.....                                                   | 256 |
| <b>Paragraphe 2 : de la définition d'une politique foncière adaptée aux réalités</b>         |     |
| Locales .....                                                                                | 257 |
| A. association des autorités locales à l'élaboration des politiques<br>foncières .....       | 257 |
| B. de la nécessité d'une législation et d'une juridiction foncière<br>locale .....           | 259 |
| 1. de la « législation » foncière locale.....                                                | 259 |
| 2. des juridictions foncières locales .....                                                  | 260 |
| Conclusion titre I.....                                                                      | 263 |
| <b>Titre II : de la réalité du financement de l'activité agricole .....</b>                  | 264 |
| <b>Chapitre I : la défaillance de la politique de crédit agricole .....</b>                  | 266 |
| <b>Section I : la quasi-inexistence de crédit d'exploitation agricole .....</b>              | 266 |
| <b>Paragraphe 1 : la disparition des structures étatiques de crédit agricole .....</b>       | 267 |
| A. Le cas de la BNDA .....                                                                   | 267 |
| B. Le cas des sociétés d'Etat .....                                                          | 270 |



|                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Paragraphe 2 : une politique de crédit axée sur la commercialisation des produits</b>    |            |
| d'exportation .....                                                                         | 271        |
| Section II : la réticence des structures bancaires face au crédit agricole.....             | 273        |
| Paragraphe 1 : le cas des banques commerciales.....                                         | 273        |
| Paragraphe 2 : le cas spécifique de la BFA et de la COOPEC .....                            | 274        |
| A. La BFA .....                                                                             | 274        |
| B. La COOPEC .....                                                                          | 275        |
| 1. Présentation de la structure .....                                                       | 275        |
| 2. Intervention de la COOPEC dans le crédit agricole .....                                  | 277        |
| <b>Chapitre 2 : de la nécessité d'une nouvelle politique de financement</b>                 |            |
| de l'activité agricole.....                                                                 | 281        |
| <b>Section 1 : du financement de l'accès à la propriété foncière.....</b>                   | <b>281</b> |
| <b>Paragraphe 1. de la nécessité de création d'un fonds national d'accès à la propriété</b> |            |
| foncière rurale.....                                                                        | 282        |
| Paragraphe 2 : les conditions d'octroi du crédit.....                                       | 283        |
| Section II : du financement de l'exploitation de la propriété foncière .....                | 284        |
| Paragraphe 1 : les modalités de financement possible.....                                   | 285        |
| A. le financement par les banques classiques .....                                          | 285        |
| B. le financement par des fonds publics .....                                               | 287        |
| C. le financement par des micro finances .....                                              | 288        |
| 1. historique et caractéristique de la micro finance.....                                   | 289        |
| a. historique de la micro finance .....                                                     | 289        |
| b. caractéristique de la micro finance.....                                                 | 291        |
| 2. l'importance de la micro finance pour l'exploitation agricole.....                       | 293        |
| a. la nécessité de renforcer l'offre des crédits à moyen terme .....                        | 293        |
| b. innover en matière d'offre d'épargne adaptée à l'agriculture.....                        | 294        |
| Paragraphe 2 : les conditions et les garanties pour l'obtention du prêt .....               | 296        |
| A. les conditions pour l'obtention du prêt .....                                            | 296        |
| 1. la détention d'un titre foncier.....                                                     | 296        |
| 2. l'existence d'un projet d'exploitation agricole .....                                    | 297        |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| B. la garantie pour l'obtention du prêt..... | 298 |
| Conclusion du Titre.....                     | 299 |
| Conclusion de la Deuxième partie .....       | 300 |
| Conclusion générale.....                     | 302 |
| ANNEXES .....                                | 307 |
| BIBLIOGRAPHIE .....                          | 353 |
| TABLE DES MATIERES .....                     | 377 |