

## Foncier : immatriculation

### Paragraphe 1 : La procédure préalable à l'immatriculation: l'établissement du certificat foncier

De nos jours, il n'est plus possible de se déclarer verbalement propriétaire de terre rurale. Il faut disposer de documents délivrés par l'administration pour l'attester'. Les détenteurs ivoiriens de droits coutumiers ou acquis selon des pratiques coutumières sur des terres mises en valeur ou non doivent faire constater leurs droits dans les délais prescrits par la loi, c'est-à-dire dix ans après la publication de ladite loi (le 14 janvier 1999). Le seul critère étant la nationalité ivoirienne (outre le constat d'existence continue et paisible des droits), la loi ne fait pas de distinction entre les droits issus de l'appartenance à une communauté « autochtone » locale, et les droits issus de la cession de droits par des autochtones à des « étrangers » à la communauté locale si ces derniers sont de nationalité ivoirienne'. La demande de constatation se manifeste par une demande d'enquête? auprès du sous-préfet, en sa qualité de président du Comité (sous-préfectoral) de Gestion Foncière Rurale.

Après validation des résultats de l'enquête menée par une commission assermentée appuyée par des opérateurs techniques agréés et sous autorité du Comité Villageois de Gestion Foncière rurale (selon une procédure de publicité précisée dans le décret N° 99-594 du 13 octobre 1999), des certificats fonciers individuels ou collectifs sont établis et publiés par le Préfet au Journal Officiel. Les certificats confèrent à leurs titulaires la capacité d'ester en justice et de céder ces certificats, en tout ou partie, à des tiers? dans le cas des certificats individuels.

Il est précisé à l'article 17 de la loi, que les certificats collectifs ne sont accessibles que à un membre de la collectivité ou du groupement » ou à un « membre de la Collectivité », ce qui semble restrictif. On peut alors penser que la « collectivité » désigne la communauté villageoise autochtone. Mais les dispositions ne sont pas claires, puisque l'article 21 du décret N° 99-594 du 13 octobre 1999 stipule que « le bien foncier objet d'un certificat collectif peut être morcelé au profit des membres du groupement ou de tiers ». sans autre précision.

Ces certificats fonciers ne sont toutefois délivrés qu'à titre transitoire. Ils doivent être convertis, à l'initiative des titulaires de ces certificats) en droits individuels de propriété privée procédure d'immatriculation. Les titres fonciers de propriété délivrés par le Conservateur foncier et les plans des parcelles sont différents selon qu'il s'agit de certificats individuels ou collectifs.

intégrés dans le Cadastre national. La procédure d'immatriculation Il convient donc d'apporter un amendement à l'article 6 et la consolidation des concessions provisoires. En ce qui concerne prorogeant le délai imparti pour la délivrance des certificats fonciers la délivrance des certificats fonciers, il est proposé de maintenir le principe d'un délai pour amener aussi bien les populations sous l'administration publique, elle-même, à demeurer dans la dynamique aussi un objectif temporel. Tenant compte des contraintes liées à la modernisation de la gestion des terres rurales et de sa mobilisation et à l'exécution des ressources financières devant faciliter la mise en œuvre de la loi relative au domaine foncier rural il est proposé que le nouveau délai imparti soit de vingt (20) ans!

En ce qui concerne la consolidation des concessions provisoires, le processus a commencé depuis le début de l'année

2000. Ainsi sur cinq mille cent quatre vingt trois (5183) concessions provisoires délivrées jusqu'en 1998, mille soixante neuf (1069) ont fait l'objet d'une demande d'immatriculation soit 20,62%. Ce

taux est faible en raison du peu d'informations fournies aux populations sur la procédure de consolidation des droits concédés?. Pour permettre à l'administration qui gère les terres rurales d'atteindre les résultats escomptés, c'est-à-dire la consolidation de tous les droits concédés il convient de fixer également un nouveau délai. Le nouveau délai proposé est de cinq (5) ans'.

Finalement, cette loi modificative proposée par le Ministre de l'agriculture est votée par le parlement le 23 août 2013. L'article 6 de la loi de 1998 est modifié pour accorder un nouveau délai de dix

(10) ans pour l'immatriculation des terres du domaine foncier rural qui court à compter de la publication de la nouvelle loi et un autre de cinq (5) ans pour la consolider les droits du concessionnaire sur les terres concédées qui commence également à courir pour compter de la publication de la nouvelle loi modificative?.

S'agissant de l'immatriculation des certificats individuels ou dans le cas de certificats fonciers collectifs qui ont été morcelés entre temps au profit des membres du groupement ou de tiers (puisque le certificat est cessible), cette transformation se fait par immatriculation au nom du détenteur du certificat. Dans le cas où le titulaire du certificat serait décédé et où il y a indivision entre les héritiers, « l'immatriculation est faite, après morcellement, au nom des divers membres du groupement ou de l'indivision » (Décret N° 99-154 du 13 octobre 1999, art. 28). La possibilité accordée aux héritiers d'un titulaire d'un certificat individuel d'immatriculer au nom de l'indivision semble cependant contradictoire avec l'obligation de morcellement faite aux membres d'un groupement titulaire d'un certificat collectif aux fins d'immatriculation?.

Concernant l'immatriculation des certificats collectifs, l'immatriculation est faite, après morcellement, au nom des divers membres du groupement. L'esprit qui apparaît fortement est bien que la condition de l'immatriculation est le démembrement du droit collectif: il ne peut y avoir immatriculation pleine et entière qu'individuelle. Il semble que le choix de n'immatriculer les terres: faisant l'objet d'un certificat collectif qu'après démembrement (article 28 du décret N° 99-594 du 13 octobre 1998) ait été motivé par le gestionnaire coutumier des certificats dans le souci d'éviter l'accaparement de vastes portions de terres par le collectifs (qui apparaît curieusement, dans le Cahier des charges joint au certificat foncier collectif, comme le « seul détenteur légal du certificat foncier »). La loi ne résout donc pas le problème des groupements qui, pour des raisons de bonne gestion économique ou sociale de l'exploitation, souhaiteraient rester en propriété indivise.

Cas possible d'immatriculation au nom de l'État de terres appartenant à des personnes ou a des groupements de personnes ivoiriens. En effet, Malgré le principe que toute personne ivoirienne peut accéder à un titre de propriété, l'État se réserve le droit d'immatriculer la terre à son nom en cas de difficulté ou de non-respect de la procédure. L'immatriculation est faite au nom de l'État en cas de conflits. Mais là aussi, il n'est pas clairement précisé s'il s'agit de conflits à propos des conditions de morcellement entre les membres du groupement titulaire d'un certificat collectif avant immatriculation, ou entre héritiers à propos du maintien ou non dans l'indivision dans le cas du décès d'un gestionnaire de certificat collectif<sup>1</sup>

L'immatriculation est faite au nom de l'État en cas de non-respect des délais de procédure. D'abord, du délai de dix ans à partir du 14 janvier 1999 pour faire reconnaître les droits coutumiers : l'immatriculation est faite au nom de l'État, ce qui correspond a une expropriation aux yeux de l'occupant coutumier, puisque le droit coutumier antérieur est converti en droit de location, le loueur étant rêtat propriétaire. Ensuite, du délai de trois ans imparti transformer le certificat foncier en titre de propriété pour immatriculation. On peut considérer que le respect de ce délai implique

l'obligation de sortir d'immatriculation au nom de l'État. Dans ces deux de l'indivision, peine

immatriculation par l'État, faute de respecter les délais prévus, renforce encore sa dimension expropriatoire aux yeux de l'occupant coutumier, qui se sera vu confirmer auparavant son droit d'occupation par un certificat foncier, et qui constatera que ce droit est désormais converti en droit de simple occupation (de location ?) d'une terre immatriculée par l'État.

Dans tous les cas précédents d'immatriculation au nom de l'État, pour cause de non-respect par les ayants droits des délais de procédure, de maintien dans l'indivision ou d'existence de conflits entre ayants droits, la loi ne précise pas toujours la nature du droit à location affecté au(x) titulaire(s) ivoirien(s) de l'ancien certificat individuel ou collectif. Il s'agira probablement d'une location emphytéotique, dans la mesure où un tel bail est prévu dans certains cas pour les non-Ivoiriens; on imagine mal que les Ivoiriens soient soumis à un régime plus défavorable. Par ailleurs, ce droit de location attribué aux Ivoiriens sur des terres qu'ils occupaient antérieurement à l'application de la loi devrait être soumis à de fortes restrictions quant à ses modalités de transfert, conformément à l'article 15 de la loi (transfert « par l'administration sur demande expresse du cédant ») qui ne distingue pas entre location d'une terre immatriculée au nom de l'État à des Ivoiriens et à des non-Ivoiriens.

Cette clause paraîtra particulièrement exorbitante aux intéressés, s'il s'agit d'autochtones n'ayant pas respecté les conditions prévues de procédure. Toutefois, quelle est la nature des droits découlant du certificat foncier ?

Le décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières est explicite sur ce point. Il dispose que les droits portant sur l'usage du sol, dits droits coutumiers, sont quelques titres que ce soit. Il s'infère sans ambages que le droit visé personnellement à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés par le décret de 1971 ci-dessus cité est un droit d'usage qui ne peut être cédé et qui cesse au décès de son titulaire. On note une

dichotomie concernant la nature du droit que

s'attribue les

détenteurs coutumiers et celui que leur reconnaît la loi foncière.

En effet, la conclusion de contrat de vente portant sur ces parcelles non immatriculées et les pratiques successorales en la matière montrent clairement que les populations rurales se considèrent non comme détenteurs mais propriétaires de ces terres'. C'est sans doute pour tenir compte de cette pratique que la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural a institué le certificat foncier. Les droits découlant de ce certificat foncier ne sont pas de simples droits personnels puisque « le certificat foncier peut être cédé, en tout ou partie, par acte authentifié par l'autorité administrative, à un tiers ou, lorsqu'il est collectif, à un membre de la collectivité ou du groupement? ». « En cas de décès de son titulaire, le certificat individuel tombe dans la succession du de cujus et est traité comme tel 3 ». À défaut d'être un simple droit d'usage, le droit découlant du certificat foncier peut-il être assimilé au droit d'usufruit d'un bien appartenant à un tiers, le nu-propriétaire, à charge pour le p' L'usufruit est un droit réel temporaire d'usage et de jouissance fultaire de conserver la substance et la destination de ce bien.

Lusufruitier a donc le droit de se servir de la chose à charge de la rendre en la même quantité et qualité en respectant l'usage auquel chose est destinée. L'usufruitier et le détenteur du certificat foncier ont en commun de pouvoir louer ou céder la chose objet de leur droit. En revanche, alors que le droit de l'usufruitier prend fin avec la mort de son titulaire, le droit résultant du certificat foncier peut être transmis aux héritiers. Bien qu'ayant des points communs.

lui être assimilé?

avec le droit d'usufruit, le droit résultant du certificat foncier ne peut

A ce propos, nous convenons avec monsieur GALE Gbagbé Jean-Pierre, docteur en droit, « que le certificat foncier consacre un droit d'une nature singulière ». Alors que curieusement, l'article 4 de la loi foncière de 1998 dispose que: « La propriété d'une terre du Domaine foncier rural est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au registre foncier ouvert à cet effet par l'Administration et en ce qui concerne les terres du domaine coutumier par le Certificat foncier ». Or, en réalité, le certificat foncier ne consacre pas la propriété des terres du domaine foncier rural puisque l'alinéa 2 du même article 4 prévoit que le détenteur du certificat foncier doit requérir l'immatriculation de la terre dans un délai de trois ans à compter de la date d'acquisition du Certificat Foncier®, Il est clair que seul le titre foncier acquis suite à l'immatriculation confère la propriété. Si le détenteur du Certificat Foncier jouissait du droit de propriété, quel serait alors l'intérêt de l'immatriculation? On peut donc, s'agissant de la nature du droit confère par le certie,

Foncier, paraphraser Daresté en soutenant que

« ce n'est ni la

propriété, ni la négation de la propriété, c'est autre chose »'

L'examen de la jurisprudence foncière sur cette question de la nature du droit conféré par le certificat foncier, n'aide pas non plus à trancher la confusion. Tantôt les droits coutumiers sont qualifiés de droits d'usage, tantôt de droit de propriété. Dans une décision rendue par la section de tribunal de Divo, le juge reconnaît la qualité de propriétaire aux détenteurs de droits coutumiers\*. Dans une autre espèce, la même juridiction nie le droit de propriété aux détenteurs coutumiers dont le père conclut une vente avec des tiers qui mettent en valeur la parcelle litigieuse". Pour la cour d'appel de Dalpa, ces droits sont des droits d'usage. Elle retient en ce sens que « les populations autochtones rurales riveraines étant seules aux termes de la loi foncière de 1998, à détenir des droits d'usage ceux-ci ne peuvent pas résulter de la simple mise en valeur \*». Dans le même sens, le juge relève dans une espèce rendue le 10 mars 2000 par le tribunal de première instance de Bouaké que « la parcelle litigieuse appartient à Y.B. qui l'a hérité de ses grands-parents qui en étaient propriétaires selon les règles coutumières; qu'il en résulte que le droit de propriété de la parcelle litigieuse acquis par Y.B. suivant le droit coutumier antérieurement à la loi foncière de 1998 est maintenu à titre personnel 5». C'est abusivement que le tribunal fait et de « droit de propriété maintenu à titre personnel ». En effet. la propriété étant un droit absolu, il ne saurait être personnel à son

il est cessible et transmissible'. Il ressort de cette analyse la jurisprudence ivoirienne n'a pas une position claire et constante sur la question de la nature réelle des droits coutumiers ou même des droits résultant du certificat foncier..

Toutefois, une difficulté supplémentaire a été ajoutée par la loi foncière de 1998, quant aux délais d'établissement du certificat foncier et même des délais concernant l'immatriculation des terres rurales.

#### NOTA BENE: DE LA VALEUR DU CERTIFICAT FONCIER

La question de la valeur juridique du certificat foncier a été finalement tranchée par la loi n°2019-868 du 14 octobre 2019 modifiant la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, telle que modifié par les lois n°2004-412 du 14 août 2004 et n°2013-655 du 13 septembre 2013.

L'article 4 nouveau dispose que: « La propriété d'une terre du domaine foncier rural est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au registre foncier ouvert à cet effet par l'administration.

Dans le domaine foncier rural coutumier, les droits coutumiers sont constatés par le certificat foncier ».

Le législateur ivoirien met fin aux débats sur la nature juridique du certificat foncier. En effet, désormais, le certificat foncier ne constate que des droits coutumiers sur une terre. Il n'est pas un titre de propriété. Il prouve simplement que la personne détenteur du certificat foncier a des droits coutumiers sur une personne. Ce dernier serait en droit de requérir l'immatriculation qui pourrait lui conférer la propriété pleine et entière conformément à la loi.

Toutefois, l'article 17 nouveau réaffirme le caractère cessible

du certificat

foncier. Cette disposition pourrait

relancer

certificat foncier pourrait laisser penser que le titulaire discussions sur la nature du certificat foncier. Car, la cessibilité du propriétaire, parce que celui qui peut vendre une chose, ne peut un propriétaire. Comment les populations encourager à procéder à l'immatriculation de leur terre, si elles ont le sentiment qu'elles sont propriétaires par la simple détention du certificat foncier; puis qu'elles peuvent céder leur terre ?

Il faut souligner également qu'une modification importante a été faite à travers l'article 17 bis. En effet, l'article 17 bis dispose que: « Les terres coutumières dépourvues de certificat foncier ne peuvent faire l'objet de cession à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi. Les conditions de réalisation de toute autre transaction sur les terres visées à l'alinéa précédent

sont déterminées par décret ».

La loi tout en interdisant les cessions de terre non certifiée, semble laisser penser que les autres types de transaction à l'exception de la cession, sont autorisés sur les terres non encore certifiées, c'est-à-dire les terres rurales dont les détenteurs n'ont pas de certificat foncier. La loi semble prendre en compte les pratiques des populations qui ont l'habitude de faire louer leur terre ou même de pratiquer des formes de contrat qui ne mettent pas en cause la propriété, mais qui permettent de mettre la terre en valeur. Les populations pratiquent très souvent le planter partager de la récolte, le planter partager de l'exploitation sans partager le sol, etc. Ce sont toutes ces pratiques coutumières qui n'impliquent nullement le transfert de la propriété du sol que la loi semble désormais autoriser. Une critique importante peut être faite sur l'interprétation de cette disposition (article 17 bis). En effet, en autorisant d'autres formes de contrat, (même à l'exception des cessions), sur des terres non encore certifiées, les paysans pourraient croire que leurs droits coutumiers sont désormais reconnus et qu'ils n'ont plus besoin de faire certifier leurs terres, puisse qu'ils peuvent y passer les contrats cessions de terre.

ils souhaitent. La loi leur interdisant seulement les ventes, les Nous recommandons des campagnes de sensibilisation pour faire comprendre l'esprit de l'article 17 bis; qui tout en interdisant les cessions de terre non encore certifiée, (c'est-à-dire les contrats qui emportent transfert de propriété), qui autorise les autres formes de transactions, n'est pas un encouragement à ne pas procéder à la

certification des terres coutumières; mais plutôt une prise en compte des pratiques coutumières tout en incitant à la certification des terres.

## Paragraphe 2 : L'immatriculation des terres

La loi foncière de 1998 a consacré le régime de

l'immatriculation comme le moyen définitif d'être propriétaire d'une terre du domaine foncier rural, En effet, l'article alinéa 1 dispose que « La propriété d'une terre du Domaine Foncier Rural est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au Registre Foncier Rural ouvert à cet effet par l'Administration et en ce qui concerne les terres du domaine coutumier par le Certificat Foncier ».

En effet, l'immatriculation a pour objet de placer un immeuble sous l'empire du régime des livres fonciers. Elle est concrétisée par la remise d'un titre définitif et inattaquable!. Ce régime foncier de l'immatriculation, est désormais obligatoire car quiconque veut e sa terre?.

propriétaire d'une terre rural doit obligatoirement faire immate

Mais depuis l'adoption de la loi foncière de 1998 l'immatriculation des terres du domaine foncier rural doit précéder de l'obtention du certificat foncier pour les terres relevant du régime coutumier. Quant aux terres concédées, l'immatriculation

Toutes ces immatriculations sont purement administratives se font directement au nom du concessionnaire sur sa demande

A- Les terres, objet d'un certificat foncier

doivent inscrire à leurs

Pour rendre le titre définitif les détenteurs de certificat foncier terres »

au registre

c'est-à-dire le

immatriculer A compter de cette immatriculation, ils recevront un titre de propriété en bonne et due forme qui rendra leurs droits de propriété qu'ils détenaient virtuellement avec le certificat de propriété définitifs et inattaquables, L'immatriculation consacre le foncier. La demande d'immatriculation doit être faite dans un délai de trois ans après l'acquisition du certificat foncier'

La procédure d'immatriculation des terres du domaine foncier rural est décrite dans le décret n°99-594 du 13 octobre 1999 portant

les modalités d'application de la loi de 1998,

La requête

d'immatriculation formulée par le requérant est remise au Directeur départemental de l'Agriculture et des ressources animales. Elle est

adressée au Préfet du département qui la transmet

minatre en charla pro praticture pour conie et transmisen au conservateur de la propriete tonciere  
L'immatricuanon eut effecte

par le Cepton te la dans un délai mas

de la réception de la requête!

(APOR)

mal de trois mois à compter

La personne effectuant la demande supporte les frais d'amatriculaton et ceet y compos dans le cas ou  
niétart, pas

nabise a etro propriétaire (étranger ou compagrie privée), ede ne pourra bénéficier que dun contrat de  
location Dans co cas, la tere est immatriculée au nom de Têtat au frais du locataire Si cette pratique se  
pose comme gage de sécuris fonciere, l reste toutefois f voir combien de personnes prendralent  
lindiative de demander un deraticat foncier, puis un ttre foncier, et de payer les frais dans les deux cas  
tout en sachant qu'ese raura diol qui un contrat de location. À moins que la personne ait deja  
beaucoup tivess dans la parcelle concernte et ne puisse se permettre de tout perdre en ninitiant pas la  
procedure

Toutefois, de véritables problèmes

subsstent pour fimmatriculaton des terres en dautres tames terne

pour 'application de la loi foncière ede-même

Des obstacles de natures différentes s'opposent à une mise en œuvre harmonieuse de la lor Certains  
sont caractéristiques des problèmes habituellement rencontres lors dun programme

d'immatriculation des terres coutumières, d'autres sont les au contenu même de la loi ou à ses  
imprécisions. L'état de tension et la mutipleation des confita fonciera resultant de la crise et au  
déplacement d'ajoutent aux difficultés orecedentes. Les problire talques des programmes  
d'immatriculation sont a la falo sociat

économiques et institutionnels

coutumière des terres depuis

D'un peint de vue social, les populations habituées à la gester

genrationa rechignent

Changement et hestent a se tourner vers l'État pour procéder a un imatriculation dont is ne voient  
pas la valeur ajoutde Co hésitation est renforcée par le fait que le passage a un tire d propréte formel  
suppose le suivi d'une procédure relatives complexe et la perception de taxes foncières nécessaires at

Conconnement et a la mise à jour des cadasies fonciers Le to, d'information des populatons et les  
moyens stutonnels, humai et inanciers nécessaires à la réforme sont énumes, non selamer a court  
ferme mais aussi dans la durée afin que les registres soir,

maintenus à jour'

proposant

Cette lof suppose une ventable, révolution culturete en

reconnaissance transitoire

défaitement la gestion coutumière des terres et donc enlever

déliminer

une des prérogatives essentielles des autorités coutumières qui

représentent le ciment des relations sociales au niveau village, Sans intervention vigoureuse de l'État au sein de chaque village, il est peu probable que les autorités coutumières renoncent facilement à leur pouvoir et que les populations se détournent de celles-ci pour

s'adresser à une administration plus ciblée en dont la légitimité à réguler les rapports villageois est socialement moins acceptée. En effet. « L'abrogation juridique ne l'abrogation sociologique et la

coïncide pas toujours avec

pour que le législateur a voulu

supprimer peut très bien continuer à vivre, très vivante dans la conscience de l'indigène"» Gest d'ailleurs exactement la même depuis des décennies en Côte d'Ivoire la population a

dans son ensemble continué à recourir au droit coutumier pour réguler les transactions foncières en ignorant les lois foncières

en reconnaissaient comme base de leur terre

devant notaire, Il faut cependant noter que dans la courtoisie venant.

en migrant, qu'ils soient ou pas, continuent les autorités

Coutumières comme en Côte d'Ivoire des points de vue

donc souvent contraires à leur intérêt. Pour les migrants la recourir

§ État est donc perçu comme une protection de leurs droits 1"

Les programmes de formalisation des droits coutumiers en droits formels visent à renforcer la sécurité des transactions

forcées en confiant à l'État la gestion de ces transactions

l'absence de droit de propriété, en Côte d'Ivoire comme dans la plupart des autres pays africains, en le modèle occidental de programmes privés ou tous les droits sur une terre appartiennent au propriétaire.

Cette approche ignore les faisceaux de droits»

préexistants (accès à la terre des ayants droits familiaux ou autres, droit de passage, de pâture) en reconstituant une relation

l'invocation entre le propriétaire et sa terre et en concentrant ses pouvoirs dans un individu La difficulté de tels programmes est de parvenir à « rendre compatibles les fondements locaux de la gestion foncière et le cadre juridique, qui sécurise les patrimoines familiaux. vis-à-vis de l'extérieur tout en étant suffisamment souple pour



englober la diversité des configurations socio-foncieres et permettre aux évolutions de se faire à leur rythme s

Malheureusement, le constat est que « la logique jacobine de l'État est peu compatible avec la reconnaissance de la diversité des normes foncières et le rôle des autorités locales »<sup>1</sup>. Faut-il parvenir à retranscrire la réalité et la complexité des modes d'accès coutumiers à la terre, les programmes de formalisation résultent très fréquemment en une confiscation et une concentration des droits de propriété au profit d'une élite avertie des bénéfices qu'elle peut en tirer. Au sein des familles, la ou les personne(s) entreprenant la démarche de formalisation (parfois à l'insu du reste de la famille) est/sont investie(s) d'un pouvoir excluant les autres membres de la famille ou de la communauté qui se retrouvent dépossédés des droits d'accès coutumiers à la terre. Les personnes les plus vulnérables ou moins influentes au sein des familles, qui sont aussi le plus souvent les moins informées, sont les premières à être affectées par les programmes de formalisation.

C'est

particulièrement le cas des femmes, et dans le contexte de crise qui frappe la Côte d'Ivoire, des personnes déplacées.

En effet, si la loi permet qu'un certificat foncier soit collectif, ce qui donne la possibilité d'associer toute la famille au bénéfice de la formalisation du droit coutumier et de consolider ses droits, la deuxième étape de la formalisation, c'est-à-dire l'immatriculation, impose que le titre de propriété soit individuel. Ceci met en danger d'exclusion les femmes et les membres de la famille moins informés des dispositifs de la loi par exemple parce qu'analphabètes ou de niveau scolaire moins élevé. La loi prévoit qu'en cas de certificat collectif, un gestionnaire soit désigné.

Ce rôle reviendra

vraisemblablement au chef de famille ou au mieux informé de la famille. L'inclusion des autres membres dépendra de son bon vouloir, à moins que la procédure menant à l'obtention du certificat foncier n'inclue une interrogation systématique par les Comités de Foncière Rurale de l'ensemble des membres de la famille:

faisant l'objet de la demande.

susceptibles de posséder des intérêts ou des droits sur la terre

Le mécanisme de confiscation des personnalités influentes au sein des villages ou des familles est excellemment décrit par Aline Aka: « Comment être sûr (...), que le chef de famille redistribuera de façon égalitaire la terre familiale, alors qu'il pourrait se constituer un patrimoine financier en s'accordant des parts énormes. Il pourrait tout simplement légitimer cette action par sa qualité de chef de famille, comme il pourrait aussi bien légitimer coutumièrement le refus d'accorder des terres aux femmes de son lignage. Bref, rien ne pourra empêcher les catégories sociales les plus influentes du village de s'approprier la majorité des terres, au détriment des faibles et des absents\* ». Un effort particulier d'information des populations devra donc être entrepris afin que chacun connaisse ses droits et puisse tenter de les défendre dans le cadre de la formalisation des titres.

De plus, en ne prévoyant pas l'immatriculation collective au

nom des communautés ou des villages

3, la loi souligne une

entreprise d'individualisation de la propriété très éloignée du vécu des populations et laissant peu de place à une gestion décentralisée des relations foncières. La réforme foncière aurait gagnée à s'appuyer sur les structures locales plus proches des populations non seulement au stade de la reconnaissance des droits, mais aussi pour ce qui concerne les transactions ultérieures, C'eut été aussi une occasion d'ouvrir la gestion coutumière des terres à une approche plus démocratique de la question foncière, incluant la participation des différents groupes constituant le village.

Si la consultation avec les autorités coutumières et les populations aurait permis une meilleure compréhension et reconnaissance de la pluralité des droits fonciers liés à la terre, la fracture existant en Côte d'Ivoire entre les autorités coutumières locales et les populations de migrants impose de ne pas se reposer entièrement sur les chefferies et de faire en sorte que l'État puisse jouer un rôle d'arbitre entre les différentes parties.

Ceci n'exclut pas de prendre en considération certaines pratiques cautionnées et acceptées par les usagers pour autant que celles-ci ne soient pas discriminatoires ou inéquitables. Il peut aussi être utile d'associer les structures locales à la mise en œuvre de la loi, non seulement lors de la reconnaissance mais aussi dans le cadre des transferts ultérieurs pour autant que cela ne mène pas à des décisions partisans. Ceci permettrait d'inclure dans les lois des dispositions reflétant mieux la complexité des rapports fonciers coutumiers et de limiter les résistances à la mise en œuvre de la loi. Mais, la loi foncière de 1998 ne présente pas que des difficultés d'ordre culturel. Il y a aussi des difficultés institutionnelles et économiques.

La loi de 1998 met à la charge des personnes qui ont bénéficié concession d'inscrire les terres, objet de ces concessions au sistre foncier. En effet, l'article 12 de la loi foncière de 1998 dispose que: « Tout concessionnaire d'une terre non immatriculée doit en requérir l'immatriculation à ses frais ». Ce qui signifie que les concessionnaires à titre provisoire, s'ils veulent continuer à exploiter terres qu'ils ont reçues ou s'ils veulent acheter ces terres, doivent consolider leurs droits par l'immatriculation!. Ils introduisent

une demande.

La demande d'inscription au registre foncier est publiée au curnal officiel de Cote d'ivoire. Cette demande fait l'objet de publicité. Cette mesure de publicité est nécessaire pour informer les habitants des localités voisines ou même toute personne qui pourrait lare des réclamations quant à cette demande. D'ailleurs, les réclamations et contestations sont reçues pendant les trois mois que dure la publicité de la demande d'immatriculation. S'il n'y a pas de contestation ou de réclamation ou si lesdites opposition et

réclamations sont jugées valables, il est procédé à l'immatriculation au cadastre. À compte, de cette immatriculation, la terre devient propriété de l'État et est considérée comme s'il n'y avait pas eu d'exploitation. On dit qu'elle est purgée de tout droit d'usage?. En cas de réclamations ou de contestation, l'autorité compétente traite: ces oppositions. Il s'ensuit une vérification aux différents registres (cadastre) afin de déterminer si les terres en question n'ont pas été enregistrées au nom d'autres personnes. Après cette vérification l'autorité tranche le litige.

Si ces terres sont effectivement immatriculées au nom de l'État, ce dernier peut les louer ou les vendre au concessionnaire.

Dans tous les cas, il incombe à l'État de gérer au mieux ces terres nouvellement immatriculées. Le concessionnaire doit demander que l'État assure cette gestion à son profit. Exceptionnellement, l'autorité chargée de la gestion du domaine foncier rural peut autoriser l'immatriculation au nom du concessionnaire. Dans tous les cas, le concessionnaire supporte tous les frais d'immatriculation!

- Les

archives du Ministère de l'agriculture dénombrent actuellement en tout et pour tout 248 concessions définitives dont les détenteurs sont concernés par la procédure ci-dessus décrite. À ce jour, 375 contrats de locations sous forme de bail emphytéotique ont été passés et 01 contrats de vente effectués?.

Il faut souligner, qu'au niveau de l'immatriculation des terres concédées, des voix s'élèvent pour décrier les éventuelles concessions que l'État voudrait accorder à des sociétés industrielles. En effet, sous la plume de Mohamed SYLLA, analyste à Audace Institut Afrique, l'on peut lire ceci : « À l'occasion de son séjour en Côte d'Ivoire, la présidente et principale actionnaire du groupe de négoce de matières premières Louis Dreyfus a signé le 31 janvier dernier un accord cadre de partenariat public-privé, devant conduire à la signature d'un partenariat stratégique avec le ministre ivoirien de l'agriculture, au nom de l'État de Côte d'Ivoire.

Ce futur accord portera sur la mise à disposition d'une grande quantité de terres cultivables dans le nord du pays pour la production du riz. On ne peut cependant s'empêcher de s'interroger nombreuses.

,légitimité d'un tel contrat tant les zones d'ombres sont

De prime abord on pourrait penser que ce projet est une bonne nouvelle, d'autant qu'il sera concrétisé dans les régions du poro, de la Bagoué et du Tchologo qui comptent parmi les plus pauvres de la Côte d'Ivoire. | permettra, aux dires du Ministre de l'agriculture, «de consolider les acquis des petits planteurs».

Pourtant, on peut se demander de quels acquis il s'agit quand on sait que tous ces paysans n'ont aucune sécurisation juridique de leurs droits de propriété. Il est, de ce point de vue, curieux de constater que cet accord soit justement passé entre l'État de Côte d'Ivoire et le Groupe Louis-Dreyfus. A aucun niveau les paysans, qui associés à sa

sont censés être les principaux bénéficiaires de ce projet, n'ont été

négociation et sa signature. La déclaration de

Margarita Louis-Dreyfus selon laquelle ces terres appartiennent et resteront la propriété des paysans dénote que soit elle méconnaît la situation foncière en Côte d'Ivoire soit que cet accord n'est rien d'autre qu'un accaparement des terres du Nord ivoirien.

En effet et contrairement à ce qu'elle affirme, les terres des régions du Poro, de la Bagoué et du Tchologo n'appartiennent pas légalement aux paysans, mais bien à l'État qui les en a tout bonnement spolié dès après les indépendances, se substituant ainsi aux anciennes dérives coloniales d'accaparement des terres. Ces paysans qui exploitent pourtant ces terres depuis plusieurs

générations n'ont aucun titre de propriété sur elles. L'Etat semble donc distribuer des droits d'exploitation à de grandes sociétés étrangères: ce système est l'héritier direct du droit colonial où de vastes territoires étaient donnés en concession à des entreprises publiques ou privées, souvent au détriment des populations

concernées. L'accord cadre de partenariat demeure, toutefois, très mystérieux quant à son contenu, le site du ministère de l'agriculture mettant simplement en avant le nombre de producteurs potentiellement concernés (50 à 60.000) et d'hypothétiques prévisions de production de riz. Or, il est plus que discutable, de la part des pouvoirs publics, de taire les modalités de l'accord à venir, ainsi que les contraintes imposées à la société privée cosignataire.

Ce serait là, pourtant, un moyen commode et efficace pour rassurer les populations concernées. Le montant des investissements, d'ailleurs, est différent d'une source à l'autre. La clarté, pourtant, permettrait de mieux saisir la portée de cet accord cadre »'

Cette éventuelle concession est semblable à celles qui ont été faites juste après l'indépendance de la Côte d'Ivoire, où les concessions des sociétés d'État (SODEPALM, SAPH, SOGB) sont une forme d'accaparement de terre au détriment des populations locales. La SOGB a obtenu une concession de 34 772 hectares d'un seul tenant et a provoqué le déplacement de douze villages autochtones et l'occupation de leurs terres de cultures. Ces villages déplacés ont été réinstallés dans des villages ayant eux-mêmes perdus des terres. C'est villages d'accueil sont : Oueoulo, Djihimbo, Trahé, Kako, Klotou, Héké 19. Entre 1963 et 1973, la SODEPALM disposait de 59670 hectares de plantations industrielles de palmier à huile. Dans le cadre de l'ARSO, l'État a mis en réserve 315 000 hectares en vue de la création d'un périmètre papetier dans le Sud-ouest ivoirien. Ce projet ayant avorté, ce périmètre a été érigé en forêt dite aujourd'hui FC des Rapides Grah?.

Terre concédé foncier

B- Les terres concédées

La loi de 1998 met à la charge des personnes qui ont bénéficié concession d'inscrire les terres, objet de ces concessions au sistre foncier. En effet, l'article 12 de la loi foncière de 1998 dispose que: « Tout concessionnaire d'une terre non immatriculée doit en requérir l'immatriculation à ses frais ». Ce qui signifie que les concessionnaires à titre provisoire, s'ils veulent continuer à exploiter terres qu'ils ont reçues ou s'ils veulent acheter ces terres, doivent consolider leurs droits par l'immatriculation!. Ils introduisent

une demande.

La demande d'inscription au registre foncier est publiée au curnal officiel de Cote d'ivoire. Cette demande fait l'objet de publicité. Cette mesure de publicité est nécessaire pour informer les habitants des localités voisines ou même toute personne qui pourrait lare des réclamations quant à cette demande. D'ailleurs, les réclamations et contestations sont reçues pendant les trois mois que dure la publicité de la demande d'immatriculation. S'il n'y a pas de contestation ou de réclamation ou si lesdites opposition et

réclamations sont jugées valables, il est procédé à l'immatriculation au cadastre. À compte, de cette immatriculation, la terre devient propriété de l'État et est considérée comme s'il n'y avait pas eu dexploitation. On dit qu'elle est purgée de tout droit d'usage?. En cas de réclamations ou de

contestation, l'autorité compétente traite ces oppositions. Il s'ensuit une vérification aux différents registres (cadastre) afin de déterminer si les terres en question n'ont pas été enregistrées au nom d'autres personnes. Après cette vérification l'autorité tranche le litige.

Si ces terres sont effectivement immatriculées au nom de l'État, ce dernier peut les louer ou les vendre au concessionnaire.

Dans tous les cas, il incombe à l'État de gérer au mieux ces terres nouvellement immatriculées. Le concessionnaire doit demander que l'État assure cette gestion à son profit. Exceptionnellement, l'autorité chargée de la gestion du domaine foncier rural peut autoriser l'immatriculation au nom du concessionnaire. Dans tous les cas, le concessionnaire supporte tous les frais d'immatriculation!

- Les archives du Ministère de l'agriculture dénombrent actuellement en tout et pour tout 248 concessions définitives dont les détenteurs sont concernés par la procédure ci-dessus décrite. À ce jour, 375 contrats de locations sous forme de bail emphytéotique ont été passés et 01 contrats de vente effectués. Il faut souligner, qu'au niveau de l'immatriculation des terres concédées, des voix s'élèvent pour décrier les éventuelles concessions que l'État voudrait accorder à des sociétés industrielles. En effet, sous la plume de Mohamed SYLLA, analyste à Audace Institut Afrique, l'on peut lire ceci : « À l'occasion de son séjour en Côte d'Ivoire, la présidente et principale actionnaire du groupe de négoce de matières premières Louis Dreyfus a signé le 31 janvier dernier un accord cadre de partenariat public-privé, devant conduire à la signature d'un partenariat stratégique avec le ministre ivoirien de l'agriculture, au nom de l'État de Côte d'Ivoire.

Ce futur accord portera sur la mise à disposition d'une grande quantité de terres cultivables dans le nord du pays pour la production du riz. On ne peut cependant s'empêcher de s'interroger sur la légitimité d'un tel contrat tant les zones d'ombres sont nombreuses.

De prime abord on pourrait penser que ce projet est une bonne nouvelle, d'autant qu'il sera concrétisé dans les régions du poro, de la Bagoué et du Tchologo qui comptent parmi les plus pauvres de la Côte d'Ivoire. | permettra, aux dires du Ministre de l'agriculture, «de consolider les acquis des petits planteurs». Pourtant, on peut se demander de quels acquis il s'agit quand on sait que tous ces paysans n'ont aucune sécurisation juridique de leurs droits de propriété. Il est, de ce point de vue, curieux de constater que cet accord soit justement passé entre l'État de Côte d'Ivoire et le Groupe Louis-Dreyfus. A aucun niveau les paysans, qui associés à sa

sont censés être les principaux bénéficiaires de ce projet, n'ont été négociation et sa signature. La déclaration de Margarita Louis-Dreyfus selon laquelle ces terres appartiennent et resteront la propriété des paysans dénote que soit elle méconnaît la situation foncière en Côte d'Ivoire soit que cet accord n'est rien d'autre qu'un accaparement des terres du Nord ivoirien.

En effet et contrairement à ce qu'elle affirme, les terres des régions du Poro, de la Bagoué et du Tchologo n'appartiennent pas légalement aux paysans, mais bien à l'État qui les en a tout bonnement spolié dès après les indépendances, se substituant ainsi aux anciennes dérives coloniales d'accaparement des terres. Ces paysans qui exploitent pourtant ces terres depuis plusieurs

générations n'ont aucun titre de propriété sur elles. L'Etat semble donc distribuer des droits d'exploitation à de grandes sociétés étrangères: ce système est l'héritier direct du droit colonial où de vastes territoires étaient donnés en concession à des entreprises publiques ou privées, souvent au détriment des populations concernées. L'accord cadre de partenariat demeure, toutefois, très mystérieux quant à son contenu, le site du ministère de l'agriculture . mettant simplement en avant le

nombre de producteurs potentiellement concernés (50 à 60.000) et d'hypothétiques prévisions de production de riz. Or, il est plus que discutable, de la part des pouvoirs publics, de taire les modalités de l'accord à venir, ainsi que les contraintes imposées à la société privée cosignataire.

Ce serait là, pourtant, un moyen commode et efficace pour rassurer les populations concernées. Le montant des investissements, d'ailleurs, est différent d'une source à l'autre. La clarté, pourtant, permettrait de mieux saisir la portée de cet accord cadre » 'Cette éventuelle concession est semblable à celles qui ont été faites juste après l'indépendance de la Côte d'Ivoire, ou les concessions des sociétés d'État (SODEPALM, SAPH, SOGB) sont une forme d'accaparement de terre au détriment des populations locales. La SOGB a obtenu une concession de 34 772 hectares d'un seul tenant et a provoqué le déplacement de douze villages autochtones et l'occupation de leurs terres de cultures. Ces villages déplacés ont été réinstallés dans des villages ayant eux-mêmes perdus des terres. C'est villages d'accueil sont : Oueoulo, Djihimbo, Trahé, Kako, Klotou, Héké 19. Entre 1963 et 1973, la SODEPALM disposait de 59670 hectares de plantations industrielles de palmier à huile. Dans le cadre de l'ARSO, l'État a mis en réserve 315 000 hectares en vue de la création d'un périmètre papetier dans le Sud-ouest ivoirien. Ce projet ayant avorté, ce périmètre a été érigé en forêt dite aujourd'hui FC des Rapides Grah?.