

Arrêté n° 2164 du 9 juillet 1936 portant aliénation des terrains domaniaux modifié par arrêté du 31 janvier 1938 Art. 3 - 7 - 10 - 21 - 27 - 30 - 33. (JO-CI 1936 - p. 1053)

SOMMAIRE :

- CONCESSIONS RURALES
- FORME DES DEMANDES
- INSTRUCTION DES DEMANDES
- LOTS DE TERRAINS URBAINS
- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art 1. - L'aliénation des terres domaniales telle qu'elle est régie par le décret du 15 novembre 1935 , a lieu dans les formes ci-après déterminées.

CONCESSIONS RURALES

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

Les terrains ruraux sont attribués à titre onéreux à des clauses et conditions spéciales insérées à un cahier des charges annexé à l'arrêté d'octroi. Toutefois et afin de favoriser la petite colonie française et indigène, des concessions gratuites peuvent être attribuées.

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

FORME DES DEMANDES

Art. 3. (V. arrêté du 31 janvier 1938). Quiconque veut obtenir la concession provisoire d'un terrain doit par l'intermédiaire et sous couvert de l'Administrateur du cercle de la situation des biens, adresser au Lieutenant-gouverneur une demande timbrée, énonçant :

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

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

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

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

A défaut de domicile élu, les significations seront valablement faites dans les bureaux de l'Administrateur du cercle où sont situés les biens.

En outre, tout changement de domicile élu devra faire l'objet d'une déclaration tant aux bureaux de l'Administrateur du cercle de la situation des biens qu'à celui du Receveur des Domaines.

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

3. La superficie et les limites des terrains demandés.

Les terrains répartis entre des cercles différents doivent faire l'objet de demandes distinctes pour la partie comprise dans chaque cercle.

Chaque demande devra être accompagnée :

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

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

INSTRUCTION DES DEMANDES

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

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

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

Les terrains mis en culture par les indigènes sont réservés. Les concessionnaires ont toutefois la faculté de s'affranchir de cette réserve au moyen du versement entre les mains des occupants d'une juste et préalable indemnité.

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

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

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

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

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

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

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

L'Administrateur du cercle de la situation des biens immatriculés sollicités en concession provisoire devra transmettre au Chef de la Colonie, avec avis motivé, les demandes dont il sera saisi.

Ainsi constitué, le dossier sera transmis, si besoin est, par le Chef de la Colonie, au Receveur des Domaines chargés de la préparation de l'adjudication.

Art. 7 bis (V. arrêté du 31 janvier 1938 infra p. 83).

Art. 8. Les concessions sont accordées à titre provisoire par arrêté pris par le Lieutenant-gouverneur en Conseil d'Administration, aux clauses et conditions du cahier des charges visé au paragraphe in fine de l'article 7 ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13. Dans tous les cas où une concession fait retour au Domaine, il n'est dû au concessionnaire aucune indemnité ayant le caractère de dommages-intérêts, pour les installations existantes. Cependant, lorsqu'en cas de déchéance, il est constaté une valorisation effective par construction ou culture témoignant d'un effort réel l'ancien concessionnaire pourra, à son choix, dans les 12 mois, de la déchéance soit procéder à l'enlèvement des biens représentant la contre-valeur de ses impenses, soit présenter à l'Administration un acquéreur de ses droits susceptibles de prendre sa suite dans l'exploitation de la concession. L'Administration pourra, sans avoir à donner des raisons de son refus, ne pas agréer cet acquéreur. Passé le délai de 12 mois et à défaut d'acquéreur agréé ou faute par la Colonie d'avoir usé des droits qu'elle tient de l'article 535 du code civil, il sera procédé à l'évaluation contradictoire des impenses. Sur nouvelle mise en adjudication, l'acquéreur du terrain considéré sera tenu de payer aux mains de l'ancien concessionnaire le montant desdites impenses.

LOTS DE TERRAINS URBAINS

Art. 14. Les centres urbains sont lotis suivant des plans dressés par la Section topographique et comprenant :

1. Des quartiers susceptibles d'être vendus;
2. Des quartiers réservés exclusivement à l'habitation des indigènes.

Art. 15. Les avant-projets de plan de lotissement sont établis sur les indications de l'Administrateur intéressé et du conservateur de la propriété foncière, en tenant compte autant que possible de l'état des lieux et des constructions en dur édifiées sur les terrains à lotir.

Dès leur établissement, ils sont adressés au Lieutenant-gouverneur pour être communiqués aux divers services techniques.

Art. 16. (V. arrêté du 31 janvier 1938 infra p. 83). L'avant-projet est ensuite retourné au Chef-lieu du cercle intéressé pour enquête de commodo et incommodo durant quinze jours. A l'issue de cette enquête, l'avant-projet est examiné par une commission mixte de lotissement, composée de l'Administrateur, commandant le cercle, Président, du Médecin de la Région ou à défaut d'un fonctionnaire et d'un commerçant désigné par la Chambre de commerce ou à défaut par le Lieutenant-gouverneur.

La commission mixte de lotissement est nommée par le Lieutenant- Gouverneur, elle dresse procès-verbal de ses travaux.

Art. 17. Après clôture de l'enquête, le dossier, composé de l'Avant-projet, du procès-verbal d'enquête de commodo et incommodo, du procès-verbal de la commission mixte, est transmis sans retard au Lieutenant-gouverneur par l'Administrateur commandant le cercle.

Art. 18. Ce dossier est ensuite adressé au Chef du Service des travaux Publics de la Colonie pour établissement du Plan définitif qui est soumis à l'approbation du Lieutenant-gouverneur en Conseil d'Administration.

Art. 19. L'arrêté d'approbation déclare le plan d'utilité publique et stipule qu'il vaudra alignement.

Art. 20. Le plan de lotissement est appliqué sur le terrain et chaque lot est déterminé par des bornes du type réglementaire.

L'immatriculation au nom de l'État des terrains ainsi allotis, situés tant dans la partie commerciale que dans la partie indigène du centre urbain, est ensuite requise à la diligence du receveur des domaines avant la régie des biens de l'état.

Toutefois les indigènes installés dans la partie européenne du centre urbain et régulièrement détenteurs des droits coutumiers d'occupation peuvent, par application des articles 83 et 90 du décret du 26 juillet 1932 , obtenir des certificats administratifs leur permettant de provoquer en leur nom la procédure d'immatriculation.

Ceux de ces indigènes qui ne justifient pas de pareils droits peuvent recevoir un lot déterminé de la partie indigène de la ville et ce, gratuitement, sauf à satisfaire aux obligations de la législation devant intervenir ultérieurement en cette matière.

Art. 21. (V. arrêté du 31 janvier 1938 infra, p. 83). En règle générale, l'aliénation de la concession provisoire de terrains urbains a lieu par voie d'adjudication publique, aux clauses et conditions d'un cahier des charges type préparé par le service des Domaines et approuvé par le Lieutenant-gouverneur en Conseil d'Administration.

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

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

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

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

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

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

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

- Le Chef du 3ème bureau;
- Le Chef du Service des Travaux Publics;
- Le Receveur des Domaines;
- Deux commerçants désignés par la Chambre de Commerce ou à défaut par le Lieutenant-gouverneur.

Le comité propose les mises à prix et charges de mise en valeur après examen des propositions des Administrateurs Commandant les cercles intéressés, le Lieutenant-gouverneur décide après avoir recueilli les avis exprimés.

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

Art. 26. Le procès-verbal d'adjudication est établi séance tenante en deux expéditions et adressé au Lieutenant-gouverneur pour approbation en Conseil d'Administration.

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

Dès réception de ce document, le Receveur des Domaines fait établir et transmet aux Administrateurs de cercles de la situation des biens des extraits dudit procès-verbal.

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

Art. 27. (V. arrêté du 31 janvier 1938 infra p. 83). Dans les centres lotis, ceux de faible importance ou bien qu'importants, non immatriculés, si la demande émane d'un commerçant ou industriel payant patente, sollicitant l'attribution immédiate d'une superficie non supérieure à 2500 mètres carrés, en vue d'une installation provisoire, il peut être délivré par le Lieutenant-gouverneur, à titre personnel et précaire, un permis d'occuper autorisant la prise de possession immédiate du terrain par le demandeur à ses risques et périls, sous réserve des droits des tiers, la recherche de ces droits est effectuée par opposition et maintien pendant huit jours au chef-lieu du cercle et dans les villages les plus voisins de l'emplacement choisi d'affiches faisant connaître l'objet de la demande considérée.

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

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

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

A cet effet, le permissionnaire est tenu, à peine de forclusion dans le mois suivant la publication au Journal officiel de la Colonie de l'arrêté portant approbation du procès-verbal dressé à l'occasion de la mise en adjudication du lot qu'il détient, d'adresser au Lieutenant-gouverneur une lettre par laquelle il déclare

vouloir préempter ce lot au prix atteint lors de la mise en adjudication ou moyennant le montant de la mise à prix s'il n'y a pas eu d'enchères.

Art. 30. (V. arrêté du 31 janvier 1938 infra, p. 83). Il ne peut être délivré à un même commerçant patenté qu'un seul permis dans chaque centre non lot ou de faible importance.

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

a. De l'Administrateur commandant le cercle :

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

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

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

b. Du Receveur des Domaines, s'il n'acquitte pas la redevance prévue.

Art. 32. Dans les centres non lotis, toute demande émanant d'un commerçant ou industriel payant patente, sollicitant l'attribution immédiate d'une portion de terrain de superficie inférieure à 2. 500 mètres carrés, en vue de l'installation d'un poste d'achat de produits, sera solutionnée par l'Administrateur commandant le cercle qui délivrera une autorisation équivalant à location précaire.

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

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

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art 33. (V. arrêté du 31 janvier 1938 infra, p. 83). Les dispositions qui précèdent ne visent que l'aliénation des terres domaniales, l'Administration conserve la faculté de louer et donner à bail, aux conditions spéciales arrêtées pour chaque cas particulier, tous immeubles domaniaux urbains ou ruraux, après accomplissement préalable des formalités de publicité prévue aux articles 4 , 5 et 7 du présent arrêté.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 40. Le Secrétaire général, le Receveur des Domaines et les Administrateurs des cercles sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Abidjan, le 9 juillet 1936,
signé Lamy