

Décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale française et en Afrique équatoriale française

(J.O.R.F. 21 MAI, P. 5080.)

Article 1. En Afrique Occidentale française et en Afrique Équatoriale française le domaine privé Immobilier de l'État, des groupes de territoires, territoires et autres collectivités publiques est constitué par les biens et droits immobiliers détenus par lesdites collectivités dans les formes et conditions prévues par le Code civil ou le régime de l'immatriculation.

Article 2. A moins de dispositions contractuelles contraires, les terrains domaniaux appropriés qui supportent des édifices, ouvrages ou aménagements entretenus aux frais du budget d'une collectivité publique locale, ainsi que, éventuellement, les immeubles bâtis que ces terrains supportent sont attribués au domaine privé de cette collectivité, même s'ils ont été immatriculés au nom de l'État ou d'une collectivité publique autre que celle qui pourvoit à leur entretien.

Sous la même réserve, les biens immobiliers domaniaux entretenus au frais du budget de l'État sont attribués au domaine privé de l'État même s'ils ont été immatriculés au nom d'une autre collectivité publique.

Par mesure exceptionnelle, il est procédé dès l'entrée en vigueur du présent décret dans les groupes de territoires susvisés à un inventaire des biens appropriés qui constituent le domaine privé immobilier des différentes collectivités publiques. Cet inventaire est effectué, dans chaque territoire, par une commission dont la composition, les attributions et les conditions de fonctionnement sont fixées par arrêté du ministre de la France d'Outre-Mer.

Les transferts d'immeubles domaniaux nécessités par l'application des dispositions qui précèdent sont prononcés par arrêté du Haut Commissaire de la République, après avis du Chef de territoire intéressé et après délibération des assemblées locales intéressées.

Article 3. En Afrique Occidentale française et en Afrique Équatoriale française, sont confirmés les droits coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur les terres non appropriées selon les règles du code civil ou du régime d'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. Nul ne peut en faire un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Article 4. Les droits coutumiers susvisés peuvent faire l'objet d'une procédure publique et contradictoire donnant lieu à la délivrance d'un titre opposable aux tiers qui constate l'existence et l'étendue de ces droits. Les formes et conditions de ladite procédure sont fixées par décret.

Cette procédure se déroule devant l'autorité administrative locale et en cas de contestation il est statué par le tribunal de droit local.

Les chefs de terre ou autres chefs coutumiers qui règlent, selon la coutume, l'utilisation desdites terres par les familles ou les individus ne peuvent en aucun cas se prévaloir de leurs fonctions pour revendiquer à leur profit personnel d'autres droits sur le sol que ceux résultant d'un faire valoir par eux-mêmes, en conformité avec la coutume.

Article 5. Les droits coutumiers individuels ainsi constatés, quand ils comportent droit de disposition et emprise évidente et permanente sur le sol se traduisant par des constructions ou une mise en valeur régulière, sauf, le cas échéant, interruptions justifiées par les modes de culture, peuvent être grevés de

droits nouveaux ou aliénés au profit de tous tiers. Dans ce cas, l'acquéreur définitif, s'il n'est soumis à un statut coutumier local, est tenu de requérir à son nom et sans délai l'immatriculation de l'immeuble.

Les droits ainsi constatés, quand ils comportent droits de disposition et emprise évidente et permanente sur le sol, peuvent également être transformés en droit de propriété au profit de leur titulaire qui requiert à cet effet leur immatriculation.

Article 6. Les droits coutumiers autres que ceux définis à l'article 5 ne peuvent être immatriculés. Ils ne peuvent être transférés qu'à des individus ou collectivités susceptibles de posséder les mêmes droits en vertu de la coutume et seulement dans les conditions et limites qu'elle prévoit. Néanmoins, il peut être fait abandon de tous droits fonciers coutumiers tant en faveur des collectivités et établissements publics qu'en faveur des demandeurs de concession.

Article 7. Des concessions peuvent être accordées après une enquête publique et contradictoire si cette enquête n'a pas fait apparaître l'existence de droits coutumiers sur la terre dont la concession est demandée ou, dans le cas contraire, si les détenteurs des droits coutumiers reconnus y ont expressément renoncé en faveur du demandeur comme il est dit à l'article précédent.

Toute concession rurale ou urbaine est accordée à titre provisoire sous conditions de mise en valeur rationnelle effective dans un délai déterminé. Un cahier des charges précise ces conditions et ce délai. La réalisation des obligations de mise en valeur, dûment constatée, emporte transfert de propriété au profit du concessionnaire, qui doit alors requérir l'immatriculation à son nom de la terre concédée. Le transfert de propriété pourra toujours être assorti d'une condition résolutoire permanente visant le cas où la mise en valeur exigible en vertu de la loi susvisée du 3 mai 1946 cesserait pendant plus de dix ans.

Les concessions rurales sont octroyées par le chef du territoire après accord donné par délibération de l'assemblée territoriale ou par le Haut Commissaire après accord donné par délibération du Grand conseil si la concession intéresse deux ou plusieurs territoires. En cas de désaccord, il est statué par décret pris en conseil des ministres, après avis de l'Assemblée de l'Union française.

Par dérogation aux règles de l'alinéa précédent, les petites concessions rurales individuelles ou familiales peuvent, en vertu d'une délibération de l'assemblée territoriale, être octroyées par les autorités des circonscriptions administratives élémentaires. Cette délibération fixe le maximum de superficie ainsi que les clauses et conditions générales d'attribution de ces petites concessions.

Par règlement établi dans les conditions fixées à l'alinéa 3 ci-dessus du présent article, l'octroi des concessions rurales peut être prohibé ou soumis à des conditions particulières dans certaines zones réservées, soit à l'extension des villes, soit à l'extension de l'habitation, des cultures ou des droits d'usage des populations locales, soit à des aménagements agricoles ou industriels d'ensemble dans le cadre des plans de développement économique et social.

Les concessions urbaines sont octroyées par le chef de territoire ou, sur sa délégation, par les chefs de circonscription administrative. L'octroi de ces concessions peut être subordonné à la mise en vigueur d'un plan d'alignement, de lotissement, d'aménagement ou d'urbanisme.

Les conditions générales qui doivent être observées pour la mise en valeur des concessions sont déterminées, pour chaque territoire, par délibération de l'assemblée territoriale.

Article 8. Dans les communes de plein exercice, les communes mixtes et les centres urbains érigés ou non érigés en communes et sous condition que ces communes ou centres urbains aient été dotés d'un plan d'urbanisme d'intérêt général ou local, il peut être prescrit de procéder par secteurs successifs à l'immatriculation systématique et obligatoire de tous les droits fonciers en vue de l'établissement du cadastre de chaque secteur.

La décision de procéder à ces opérations et la détermination des secteurs auxquels elles s'appliquent résultent d'une délibération de l'assemblée territoriale. Pour les communes, cette délibération est précédée d'un avis du conseil municipal ou de la commission municipale. La délibération est rendue exécutoire par le chef du territoire sous réserve de l'ouverture préalable des crédits utiles au budget territorial où à la section territoriale d'exécution des plans d'investissement et de développement du programme. La délibération de l'assemblée territoriale peut subordonner la décision sur les opérations à une participation financière déterminée des communes intéressées.

Article 9. Pendant un mois à compter de la date d'entrée en vigueur de l'acte autorisant lesdites opérations, une publicité intervient pour porter à la connaissance des populations intéressées la délimitation exacte des secteurs visés ainsi que les formes, délai et effets de la procédure prévue ci-dessous.

A l'expiration de ce délai d'un mois, toute personne exerçant sur un bien immobilier situé dans le secteur intéressé un droit non encore immatriculé et de nature à l'être en vertu de la réglementation en vigueur doit en requérir l'immatriculation dans un délai fixé par délibération de l'assemblée territoriale qui ne peut être inférieur à six mois.

En outre, dans le délai et sous réserve, en ce qui concerne les occupants non titulaires d'un droit coutumier, de la constatation d'une mise en valeur spéciale dont les conditions seront fixées par délibération de l'assemblée territoriale, les personnes ci-après énumérées peuvent exceptionnellement requérir à leur profit l'immatriculation du sol qu'elles occupent personnellement et effectivement :

1. Occupant pouvant établir la preuve qu'il exerce un droit coutumier non constaté emportant possession individuelle et permanente du sol ;
2. Occupant en vertu d'un permis administratif précaire et révocable délivré depuis cinq ans au moins avant la date d'entrée en vigueur de l'arrêté rendant exécutoire les opérations en cause ;
3. Occupant de bonne foi pouvant établir la preuve d'une occupation poursuivie de façon paisible et continue depuis cinq ans au moins avant la même date.

Les terrains antérieurement immatriculés au nom de l'Etat ou d'une autre collectivité publique et destinés à l'habitation des particuliers en vertu d'un plan d'urbanisme ou de lotissement font l'objet, sous la même condition de mise en valeur, d'un morcellement total ou partiel du titre foncier primitif au profit des demandeurs qui occupent lesdits terrains soit en vertu d'un permis administratif précaire et révocable délivré depuis cinq ans au moins avant la date d'entrée en vigueur de l'arrêté rendant exécutoire les opérations en cause, soit en vertu d'une occupation de bonne foi poursuivie de façon paisible et continue depuis cinq ans au moins avant la même date.

Le temps d'occupation prévu aux deux alinéas précédents peut être augmenté par délibération de l'assemblée territoriale.

A l'expiration du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, aucune réquisition d'immatriculation concernant les biens situés dans le secteur intéressé n'est plus recevable. Il est ensuite procédé, conformément aux dispositions en vigueur dans chaque groupe de territoires, à l'immatriculation de toutes les parcelles de terre comprises dans le secteur considéré ainsi qu'à l'inscription de tous les droits réels reconnus valables qui grèvent ces parcelles.

Les parcelles de ce secteur qui n'auraient fait l'objet d'aucune réquisition à l'expiration de ce délai sont immatriculées de plein droit, soit au profit de la commune, soit au profit du territoire dans les centres urbains non érigés en communes.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux occupations du domaine public.

Article 10. Les détenteurs de droits qui n'auraient pu en requérir l'immatriculation en temps voulu conservent la faculté de faire valoir leurs droits par voie d'opposition. Après immatriculation définitive, les personnes lésées dans leurs droits peuvent se pourvoir en cas de dol par voie d'action personnelle en indemnité.

L'immatriculation des droits qui grèvent les terrains visés ne se fera que sous réserves des sujétions résultant du plan d'urbanisme, et il sera fait mention au registre d'immatriculation.

L'administration peut faire opposition à l'immatriculation de tous droits réels qui grèvent les terrains visés par un arrêté de cessibilité pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, à défaut d'accord amiable, le tribunal prononce l'expropriation. L'immatriculation de ces terrains peut alors être requise à son profit par l'autorité expropriante.

Les frais afférents aux opérations prévues aux articles 9 et 10 du présent décret sont supportés en totalité par la collectivité publique, toutefois, les tribunaux pourront mettre à la charge des parties dont la mauvaise foi aura été établie tout ou partie des frais de Justice.

Après immatriculation définitive de la totalité des terrains qui constituent le secteur intéressé, le cadastre de ce secteur est établi.

Article 11. En Afrique Occidentale française et en Afrique Équatoriale française, le régime de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable aux droits coutumiers sous réserve des dispositions suivantes :

Lorsque le périmètre dont l'expropriation est projetée comporte des terrains non appropriés en vertu des règles du Code civil ou du régime d'immatriculation, l'arrêté de cessibilité est précédé, outre l'enquête de commodo et incommodo, d'une enquête publique et contradictoire destinée à révéler, le cas échéant, l'existence des droits coutumiers qui grèvent ces terrains et leur consistance exacte ainsi que l'identité des personnes qui les exercent. Cette enquête, poursuivie d'office par l'autorité expropriante, s'effectue selon la procédure de constatation des droits coutumiers prévue par l'article 4 du présent décret.

Les terrains sur lesquels aucun droit n'a été constaté à l'enquête peuvent être occupés immédiatement et immatriculés au profit de la collectivité ou de l'établissement public pour le compte duquel la procédure est poursuivie.

Lorsque l'enquête aura constaté l'existence de droits coutumiers, leur expropriation sera poursuivie selon la procédure de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En cas d'expropriation de droits collectifs, le montant de l'indemnité est réparti entre chacun des codétenteurs selon l'accord conclu entre les intéressés et enregistré par le tribunal de droit local compétent ou, à défaut d'accord, par décision de ce tribunal. Si cet accord ou cette décision n'est pas intervenu à la date où l'expropriation doit prendre effet, le montant de l'indemnité est consigné jusqu'à leur intervention.

Article 12. Les opérations de bornage, d'arpentage et de levée de plan nécessitées par l'immatriculation des immeubles ne peuvent être valablement opérées que par des géomètres agréés par le chef de territoire. Les conditions d'agrément des géomètres sont fixées par arrêté du Haut Commissaire de la République après avis du Grand Conseil.

Article 13. L'article 1er du décret du 28 mars 1899 relatif au régime des terres domaniales au Congo français et l'article 1er du décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique Occidentale française sont abrogés. Sont également abrogées toutes autres dispositions contraires au présent décret. Demeure applicable l'article 713 du code civil sous réserve des dispositions spéciales contenues dans le présent décret.

Des décrets en Conseil d'État fixeront les conditions d'application du présent décret.