

Décret n°56-704 du 10 juillet 1956 fixant les conditions d'application du décret-loi n°55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale française et en Afrique équatoriale française.

Le président du conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre de la France d'outre-mer,

Vu le décret du 28 mars 1899 relatif au régime de la propriété foncière au Congo français ;

Vu le décret du 2 mai 1906 instituant un mode de constatation des conventions passées entre indigènes en Afrique occidentale française ;

Vu le décret du 29 septembre 1920 instituant un mode de constatation des conventions passées entre indigènes en Afrique équatoriale française ;

Vu le décret du 3 décembre 1931 réorganisant la justice indigène en Afrique occidentale française ;

Vu le décret du 26 juillet HKI~ portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française ;

Vu le décret du 29 mai 1936 relatif à la réorganisation de la justice indigène en Afrique équatoriale française ;

Vu la loi n° 46-2152 du 7 octobre 1946 relative aux assemblées locales dans les territoires d'outre-mer, ensemble les décrets n°46-2374 et n°46-2375 du 25 octobre 1946 pris pour son application ;

Vu la loi n°47-1620 du 29 août 1947 fixant le régime électoral, la composition, le fonctionnement et la compétence des assemblées de groupe en Afrique occidentale française et en Afrique équatoriale française ;

Vu le décret n° 55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale française et en Afrique équatoriale française, et notamment son article 13 ;

Ensemble les textes ayant modifié et complété ceux ci-dessus énumérés ;

Le conseil d'Etat (section des finances) entendu,

Décète:

TITRE 1^{er}

Constatation des droits fonciers coutumiers.

Art. 1^{er}. - En Afrique occidentale française et en Afrique équatoriale française, les collectivités ou les individus qui, à la date de l'entrée en vigueur du présent décret, exercent des droits sur le sol en vertu des coutumes locales ont la faculté de faire constater l'existence et l'étendue de ces droits par l'application des procédures ci-après qui se substituent à celles prévues par les décrets du 8 octobre 1925 modifié et du 10 février 1938.

Art. 2. - La procédure de constatation des droits fonciers coutumièrement exercés par un individu ou par une collectivité est introduite par une requête écrite formulée par les intéressés et adressée au chef de subdivision dont dépend l'immeuble grevé desdits droits.

Lorsqu'il s'agit de droits collectifs, la requête est formulée soit par le chef de terre ou tout autre chef coutumier habilité à régler, selon la coutume, l'utilisation du sol par les membres de la collectivité, soit par toute personne appartenant à la collectivité et régulièrement mandatée par elle.

La requête contient, à peine de nullité, l'état civil, la profession, le domicile du requérant et la qualité en laquelle il agit, ainsi que la description sommaire des terrains sur lesquels portent les droits invoqués, tous renseignements relatifs à l'étendue et à l'origine de ces droits fonciers, coutumiers ou non, sur les terrains limitrophes et, lorsqu'il s'agit de droits collectifs, la liste des familles ou individus qui composent la collectivité.

La requête est complétée par un croquis coté ou un levé expédié du terrain indiquant la surface, les limites naturelles avec les indications orographiques et hydrographiques, les tenants et aboutissants.

Récépissé est donné à l'auteur de la demande qui est inscrite avec un numéro d'ordre sur un registre spécial tenu au chef-lieu de chaque subdivision.

Le requérant est invité à rendre apparent le périmètre du terrain par un débroussement et un jalonnement à l'aide de tous points de repère prévus par la réglementation locale.

Dans le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique et dans les zones qui sont fixées par le chef du territoire après avis de l'Assemblée territoriale, le chef de circonscription introduit d'office requête aux fins de constatation des droits fonciers.

Art. 3. - Au jour fixé, le chef de subdivision, ou son représentant, après avoir prévenu les chefs et notables du lieu, ainsi que les personnes ou représentants des collectivités exerçant des droits sur les terrains limitrophes, fait sur place et publiquement toutes constatations concernant :

- la nature, la superficie, la description et les limites du terrain.; le croquis ou levé expédié du terrain étant vérifié, redressé au besoin et reporté si possible sur une carte connue de la région ;
- la coutume locale, et notamment la qualité du requérant, l'origine, la nature et le contenu exacts des droits invoqués.

En outre, lorsqu'il s'agit de droits collectifs, les chefs des familles qui composent la collectivité et tous autres notables membres de celle-ci sont invités à déterminer, dans une convention passée en la forme prévue par les décrets susvisés du 2 mai 1906 en Afrique occidentale française, du 29 septembre 1920 en Afrique équatoriale française, le mode d'occupation et d'administration qui régit l'immeuble collectif et, le cas échéant, les droits particuliers qui peuvent être reconnus à l'un ou plusieurs d'entre eux. A défaut d'accord, le litige est porté devant le tribunal de droit local du second degré qui statue.

Sommation est faite aux assistants de révéler tous droits opposables à ceux dont la constatation est demandée. Avis leur est donné que tous opposants présents et à venir pourront faire valoir leurs droits à la condition d'en saisir, dans les délais fixés à l'article 7, soit le tribunal de droit local du second degré, soit le tribunal de droit français, suivant le statut civil de l'opposant.

Dans le cas où il serait fait droit à la requête des opposants, la convention prévue au deuxième alinéa du présent article pourra être révisée. Si un litige né à l'occasion de cette convention a été porté devant le tribunal du second degré, celui-ci pourra être éventuellement saisi de nouveau.

Art. 4. - Procès-verbal est dressé des opérations prévues à l'article 3 ci-dessus. Lecture publique et, s'il y a lieu, traduction, en sont données. Les oppositions reçues sur place sont mentionnées au procès-verbal, qui est signé par le représentant de l'administration, le requérant, les chefs et notables du lieu, les opposants, les chefs des collectivités traditionnelles voisines ou leurs représentants et l'interprète. Les intéressés ne sachant signer apposent une empreinte digitale en regard de leur nom.

Art. 5. - Lorsqu'il s'agit d'un droit individuel comportant droit de disposition et emprise évidente et permanente sur le sol, l'enquête publique et contradictoire prévue à l'article 3 est complétée par un constat destiné à révéler si sont réunies les conditions de mise en valeur fixées dans chaque territoire par règlement des autorités locales compétentes en application des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 5 du décret n° 55-580 du 20 mai 1955.

Ce constat peut avoir lieu soit en même temps que l'enquête prévue à l'article 3, soit postérieurement.

Il est effectué par une commission désignée par le chef de subdivision et présidée par lui ou son représentant. Cette commission comprend notamment :

Un ou plusieurs représentants des services techniques dont la liste sera établie par l'autorité territoriale compétente ;

Le chef de village ou, si celui-ci est requérant, le chef de la collectivité traditionnelle supérieure.

La commission dresse procès-verbal de ses opérations. Ce procès-verbal est signé par le président, les membres de la commission et le requérant, qui en reçoit copie et dispose d'un délai de quinze jours pour se pourvoir contre la décision de la commission devant le tribunal de droit local du second degré.

Les membres de la commission ne peuvent siéger dans les tribunaux appelés à statuer sur les recours contre les décisions auxquelles ils ont pris part.

Art. 6. - La demande de constatation des droits fonciers et un résumé sommaire des constatations sont ensuite publiés par placards et insérés au Journal officiel du territoire.

Copies des pièces de la procédure sont immédiatement transmises avec les observations du chef de subdivision au chef du territoire pour opposition éventuelle dans l'intérêt du domaine ou pour un motif de légalité.

Art. 7. - les oppositions ne sont plus recevables après l'expiration d'un délai qui commence le jour même de l'enquête constaté dans le procès-verbal prévu à l'article 4 et qui expire un mois après la publication de la demande au Journal officiel.

Art. 8. - Les jugements rendus en premier ressort par les juridictions compétentes sur les oppositions sont de plein droit communiqués au procureur de la République qui peut, dans le délai d'un mois courant à compter du jour de la réception au parquet desdits jugements, interjeter appel dans l'intérêt du domaine ou de tout incapable. Le procureur peut également, dans le même délai, faire appel de tout jugement pour un motif de légalité.

Cet appel est enregistré au greffe de la juridiction d'appel qui le notifie au président de la juridiction de premier ressort. Celui-ci adresse dans le plus bref délai le dossier à la juridiction d'appel qui statue dans le délai d'un mois à compter de la réception du dossier.

Le ministère public fait connaître la date de son pourvoi ou son abstention au chef de la circonscription intéressée.

La juridiction d'appel doit également statuer dans le délai d'un mois en cas d'appel émanant des parties.

Art. 9. - En l'absence d'opposition ou après rejet définitif des oppositions par la juridiction compétente, le chef de région ou le commandant de cercle, après avoir vérifié la régularité de la requête et des pièces qui y sont annexées et constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions prévues au présent décret, numérote et réunit les pièces établies avec, s'il y a lieu, copie des décisions de justice en un livret auquel est jointe une copie du plan définitif de l'immeuble.

Dans le cas de droits individuels comportant droit de disposition et emprise évidente et permanente sur le sol, le livret foncier porte la mention suivante: « l'immeuble et les droits immobiliers du présent livret foncier peuvent être aliénés ou grevés de tous autres droits réels au profit de tous tiers par leur titulaire ».

Le plan définitif obligatoirement établi par un géomètre assermenté agréé dans les conditions prévues par l'article 12 du décret du 20 mai 1955 est dressé dans des conditions techniques fixées par l'autorité

territoriale compétente et conformes aux normes correspondantes exigées par la réglementation en vigueur en matière d'immatriculation des immeubles.

Le livret est établi en triple original. Un premier original est conservé au greffe du tribunal de second degré ; le deuxième original, qui peut être établi sur timbre, est remis au titulaire des droits constatés ou au représentant qualifié de la collectivité titulaire; le troisième original est adressé au conservateur de la propriété foncière pour transcription. En cas de discordance des divers originaux, celui de la conservation foncière fera seul foi.

Art. 10. - Les titres authentiques ainsi délivrés sont opposables à tous tiers. Ils consacrent les droits réels du ou des titulaires qui exercent ces droits dans les conditions fixées à l'article 5 ou à l'article 6 du décret n°55-580 du 20 mai 1955.

Art. 11. - Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un des droits ainsi constatés, de constituer de nouveaux droits, de changer la structure de la collectivité, la personne de son représentant qualifié ou les conditions d'exercice des droits collectifs doivent être constatés par acte authentique ou par un acte établi dans les formes prévues par les décrets du 2 mai 1906 en Afrique occidentale française, du 29 septembre 1920 en Afrique équatoriale française.

Toutefois, les droits individuels constatés comportant droit de disposition et emprise évidente et permanente ne peuvent être aliénés ou grevés de droits nouveaux au profit de personnes non soumises à un statut coutumier local que par acte authentique et ce à peine de nullité.

Ces actes seront déposés au chef-lieu de la région ou du cercle et transmis au conservateur de la propriété foncière pour transcription et adjonction d'un feuillet nouveau aux trois originaux du livret foncier. A défaut de cette formalité, les faits, conventions ou sentences ci-dessus énumérés ne seront pas opposables aux tiers.

L'abandon des droits fonciers coutumiers en faveur des collectivités et établissements publics se fait dans les conditions prévues ci-dessus.

Dans chaque territoire, sous réserve de la législation relative aux assemblées territoriales, des règlements de l'autorité locale détermineront les droits réels qui grevent les droits individuels constatés comportant droit de disposition et emprise évidente et permanente ainsi que toutes modalités d'application du présent article, et notamment la procédure relative à la constitution desdits droits individuels en garantie hypothécaire.

Art. 12. - Lorsque, par suite de faits, conventions ou sentences, un immeuble qui fait l'objet d'un titre constatant des droits coutumiers collectifs ou individuels est morcelé, la délimitation des parcelles doit être faite sur le terrain conformément aux règlements locaux et le plan du morcellement établi par un géomètre agréé et assermenté.

Après le dépôt des actes constatant ces faits, conventions ou sentences, et du plan de morcellement, le conservateur de la propriété foncière, après transcription, annule le titre primitif et établit, au nom de chacun des détenteurs coutumiers de parcelles distinctes, un nouveau titre foncier en trois originaux sur lequel sont reportées toutes les inscriptions non radiées du titre ancien.

Art. 13. - Le titulaire d'un livret foncier consacrant un droit individuel qui ne comporte ni droit de disposition ni emprise évidente et permanente ou qui comporte une seule de ces conditions peut, s'il vient à réaliser ces deux conditions ou celle qui lui fait défaut, demander le bénéfice de la procédure prévue à l'article 5 ci-dessus.

Si le livret foncier ne précise pas que son titulaire a droit de disposition, il est procédé à l'enquête publique prévue à l'article 3 ci-dessus et dans les mêmes formes. Il est en même temps procédé au constat de l'emprise évidente et permanente comme il est prévu à l'article 5.

En l'absence d'opposition ou après rejet définitif des oppositions par la juridiction compétente, le livret foncier primitif est complété par les pièces complémentaires dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 9.

Art. 14. - Dans le cas où l'immatriculation de l'immeuble délimité comme il est dit au troisième alinéa de l'article 9, serait postérieurement requise. il ne sera pas nécessaire de procéder aux bornages prévus par les articles 88, 89 et 100 à 104 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière en Afrique occidentale française et par les articles 12, 13 et 27 du décret du 28 mars 1809 relatif au régime de la propriété foncière au Congo français si aucune opposition relative à l'étendue de l'immeuble à immatriculer n'a été valablement enregistrée pendant un délai de deux mois à partir de la date de publication au Journal officiel de la réquisition d'immatriculation.

TITRE II

Concessions de terres grevées de droits fonciers coutumiers qui ne comportent pas droit de disposition ni emprise évidente et permanente sur le sol.

Art. 15. - Les terrains grevés de droits fonciers coutumiers qui ne comportent pas droit de disposition ni emprise évidente et permanente sur le sol peuvent être concédés dans les conditions fixées à l'article 7 du décret n° 55-580 du 20 mai 1955 et après exécution des formalités prévues aux articles ci-après.

Art. 16. - Dès réception de la demande de concession, le chef de subdivision ou son délégué effectue sur place une enquête publique et contradictoire après que le demandeur aura fait connaître qu'il a effectué un défrichement suffisant des limites pour permettre le parcours du périmètre et les visées nécessaires.

Le fonctionnaire enquêteur, par tous moyens de publicité jugés suffisants par la réglementation locale donne avis des lieu, jour et heure de l'enquête au demandeur, aux chefs et notables des collectivités voisines ou comprises dans le périmètre demandé en concession, aux personnes ou représentants des collectivités titulaires de droits fonciers sur les terrains voisins ou compris dans le périmètre demandé en concession.

Au jour fixé, le fonctionnaire enquêteur effectue le cheminement du périmètre avec le demandeur et les personnes présentes. Somation est faite aux assistants de révéler tous droits exercés sur le terrain demandé en concession et leurs titulaires. Avis est donné que tous individus ou collectivités exerçant des droits coutumiers sans titre écrit sur le terrain devront en demander la constatation par requête introduite dans la forme décrite à l'article 2 et déposée au cours d'un délai fixé à l'article suivant.

Procès-verbal est dressé des opérations ci-dessus. Les droits et leurs titulaires révélés au cours de l'enquête y sont mentionnés. Lecture publique et traduction, s'il y a lieu, en sont données. Le procès-verbal est signé par le représentant de l'administration, le demandeur de concession et toute personne convoquée présente. Les intéressés ne sachant signer apposent une empreinte digitale en regard de leur nom.

Art. 17. - Après établissement du cahier des charges, la demande de concession est publiée par placards et insérée au Journal officiel du territoire.

Le dépôt de demandes concurrentes portant sur tout ou partie du périmètre faisant l'objet de la demande ainsi instruite n'est accepté que dans ,un délai d'un mois à partir de cette publication.

Les requêtes aux fins de constatation de droits coutumiers sont introduites dans le délai qui commence le jour de l'enquête décrite à l'article 16 et expire un mois après la publication de l'avis de demande de

concession. Au cas où des titulaires de droits mentionnés au procès-verbal d'enquête auraient omis de déposer leur requête, celle-ci doit être établie d'office par le chef de subdivision.

Postérieurement au dépôt d'une requête, toute revendication ayant le même objet ne peut être introduite que par voie d'opposition.

Art. 18. - Les requêtes aux fins de constatation de droits fonciers déposées ainsi qu'il est indiqué aux articles 16 et 17 sont instruites dans les conditions prévues aux articles 3, 4, 6, 7, 8 et 9 du présent décret. Toutefois et sauf pour les droits individuels comportant droit de disposition et emprise évidente et permanente sur le sol, les livres fonciers pourront être établis en l'absence du plan définitif mentionné à l'article 9.

Pour celles de ces requêtes qui sont déposées le jour de l'enquête prévue à l'article 16, le représentant de l'administration peut procéder sur le champ aux opérations déterminées aux articles 3 et 4. Les requêtes aux fins de constatation de droits fonciers sont alors publiées en même temps que la demande de concession et la procédure est poursuivie ainsi qu'il est indiqué aux articles 6 à 9, sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent en ce qui concerne l'établissement du livret foncier.

Art. 19. - Si la procédure prévue aux articles 16, 17 et 18 fait apparaître l'existence de droits individuels comportant droit de disposition et emprise évidente et permanente sur le sol, la procédure est close. Avis en est donné au demandeur par le chef de subdivision et les livrets fonciers correspondants sont remis aux titulaires des droits.

Art. 20. - Les titulaires des droits coutumiers autres que ceux mentionnés à l'article 19 et le demandeur de concession comparaissent devant le tribunal de droit local du second degré siégeant éventuellement en audience foraine. Au cas de demandes concurrentes de concession, le premier demandeur est seul convoqué :

1° S'il s'agit de droits ne comportant pas emprise évidente et permanente sur le sol et dont l'exercice n'est pas incompatible avec l'exercice des droits résultant de la concession, leurs titulaires sont invités à faire connaître s'ils acceptent d'abandonner leurs droits, s'ils préfèrent que ces droits soient transformés en servitudes ou s'ils refusent ces deux possibilités.

Dans ce dernier cas, les titres fonciers correspondants leur sont remis sur leur demande après établissement du plan définitif des terrains grevés de ces droits. Aucune concession ne peut être accordée sur ces terrains.

Si les titulaires des droits acceptent de les abandonner, ils doivent conclure une convention avec le demandeur de concession. Cette convention doit comporter déclaration expresse d'abandon volontaire des droits et énumération précise des conditions auxquelles cet abandon est soumis. En cas d'abandon de droits collectifs, la convention doit indiquer le ou les personnes habilitées à donner valable décharge. Elle est enregistrée par le tribunal et prend effet dès l'octroi de la concession par l'autorité concédante.

Si les titulaires des droits acceptent la transformation de ces droits en servitudes, ils doivent conclure une convention avec le demandeur de concession. Cette convention doit comporter l'accord explicites des titulaires desdits droits et déterminer la consistance des servitudes qui s'y substituent. Elle est enregistrée par le tribunal et prend effet dès l'octroi de la concession par l'autorité concédante.

2° S'il s'agit de droits coutumiers incompatibles avec l'exercice des droits résultant de la concession, leurs titulaires sont invités à faire connaître s'ils acceptent d'abandonner leurs droits.

Dans le cas où ils déclarent ne pas consentir à l'abandon de leurs droits, les titres fonciers correspondants leur sont remis sur leur demande après établissement du plan définitif des terrains. Aucune concession ne peut être accordée sur ces terrains.

Si les titulaires de droits déclarent consentir à l'abandon, il est procédé dans les formes prévues au paragraphe 4 ci-dessus.

Art. 21. - Si, à la suite de l'enquête prévue à l'article 16, aucune requête aux fins de constatation de droits fonciers n'a été déposée, le terrain est incorporé au domaine privé de l'Etat et concédé suivant la réglementation en vigueur.

Si l'enquête prévue à l'article 16 révèle que le terrain demandé en concession fait l'objet, en tout ou en partie, de droits coutumiers déjà constatés, les titulaires desdits droits en font éventuellement abandon suivant la procédure prévue à l'article 20.

Art. 22. - Dans le cas où la concession est refusée par l'autorité concédante, la convention d'abandon est réputée n'avoir pas existé.

Art. 23. - Sous réserve des attributions des assemblées territoriales, le remboursement des frais exposés par l'administration pour la constatation des droits coutumiers peut être prescrit, que la concession ait été accordée à titre gratuit ou à titre onéreux.

Lorsque plusieurs demandes de concession ont été déposées pour un même terrain, il est procédé obligatoirement à adjudication. Celui qui a proposé le meilleur prix est proclamé adjudicataire provisoire. S'il n'a pas conclu de conventions d'abandon, il doit dans un délai de trois mois à partir de l'adjudication, sous peine de déchéance, produire une convention à l'autorité concédante. Il ne devient adjudicataire définitif qu'après exécution de cette obligation et après la décision d'octroi de la concession.

Art. 24. - Le concessionnaire provisoire ne pourra céder ses droits qu'après autorisation de l'autorité concédante.

Art. 25. - En cas de reprise de la concession prononcée par l'autorité concédante ou en cas de résolution, la terre sera incorporée au domaine privé sous réserve du versement au concessionnaire des frais exposés par lui pour obtenir des titulaires de droits coutumiers l'abandon desdits droits.

Art. 26. - La juridiction administrative demeure compétente pour statuer sur les contestations relatives à l'acte de concession.

Les contestations relatives à l'abandon des droits coutumiers relèvent de la compétence des tribunaux judiciaires.

Art. 27. - Le ministre de la France d'outre-mer est chargé de l'application du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française et inséré au Bulletin officiel du ministère de la France d'outre-mer.

Fait à Paris, le 10 juillet 1956.

Guy MOLLET

Par le président du conseil des ministres :

Le ministre de la France d'outre-mer,
Gaston DEFFERRE