

Décret 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières¹

Le Président de la République,

Sur le rapport des ministres de l'Agriculture et de la Construction et de l'Urbanisme,

Vu la Constitution en son article 41,

Vu le décret du 26 juillet 1932, portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;

Vu le décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales ;

Vu le décret du 23 février 1949, portant règlement du statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements,

Vu la loi n° 60-366 du 14 novembre 1960, portant institution d'un code de procédure pénale, notamment en son article 28,

Vu la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962, relative aux plans d'urbanisme ;

Vu la loi n° 63-526 du 26 décembre 1963, relative aux peines applicables en matière de contravention de simple police ;

Vu la loi n° 64-164 du 16 avril 1964, relative à l'interdiction d'actes sous-seings privés en matière immobilière ;

Vu le décret n° 67-18 du 11 janvier 1967, relatif aux lotissements privés ;

Vu le décret n° 68-77 du 9 février 1968, portant création d'une zone d'aménagement différé au pourtour de l'agglomération d'Abidjan ;

Vu l'arrêté n° 2164 du 9 juillet 1936, réglementant l'aliénation des terrains domaniaux ;

LE CONSEIL DES MINISTRES ENTENDU ;

DÉCRÈTE

Article 1. Toutes transactions immobilières, tous lotissements, tous morcellements de terrains et en règle générale, toutes conventions relatives à des droits immobiliers, demeurant soumis à une procédure domaniale ou foncière obligatoire.

Toute occupation de terrain pour être légale doit être justifiée :

- pour les terrains ruraux, par la possession d'un titre de concession provisoire ou définitive délivré par le Ministre de l'Agriculture ou par une autorisation d'occupation à titre précaire et révocable, délivrée par le Ministre de l'Intérieur ou son représentant. Cette autorisation peut donner lieu à une concession définitive ou à un bail emphytéotique ;
- pour les terrains urbains, par la possession d'un titre de concession provisoire ou définitive délivré par le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme qui peut déléguer ses pouvoirs aux préfets.

Article 2. Les droits portant sur l'usage du sol, dits droits coutumiers, sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit.

Nul ne peut se porter cessionnaire desdits droits sur l'ensemble du Territoire de la République.

¹ Objet du décret :

1. Complète les dispositions de l'arrêté du 9 juillet 1936.
2. L'article 7 sanctionne la rédaction des actes sous seing privé comme une contravention de 3ème classe, passible d'une amende de 2 000 francs à 72 000 francs et d'un emprisonnement de 10 jours à deux mois ou de l'une des peines seulement, sans préjudice des sanctions administratives qui pourront être prises à l'encontre des contrevenants.

Article 3. Toute attribution d'un terrain rural est subordonnée aux formalités ci-après :

1. Demande adressée à l'autorité administrative territorialement compétente ;
2. Enquête administrative prévue par la réglementation en vigueur ;
3. Octroi d'une autorisation d'occupation à titre précaire et révocable, ou octroi d'une concession provisoire ;
4. Immatriculation du terrain au nom de l'État pour le purger de tous droits des tiers et garantir l'origine de la propriété ;
5. Constat de mise en valeur ;
6. Octroi de concession définitive, soit sous forme de transfert de propriété soit sous forme de bail emphytéotique.

Article 4. Toute attribution d'un terrain urbain est subordonnée aux formalités ci-après :

1. Demande adressée à l'autorité administrative territorialement compétente ;
2. Vérification des titres par le Service de la Conservation Foncière et bornage du terrain ;
3. Immatriculation du terrain au nom de l'État pour le purger de tous droits des tiers et garantir l'origine de la propriété ;
4. Octroi de concession provisoire ;
5. Constat de mise en valeur ;
6. Octroi de concession définitive, soit sous forme de transfert de propriété, soit sous forme de bail emphytéotique.

Article 5. Tous faits, conventions et sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous transferts d'impenses, tous baux d'une durée supérieure à trois ans, tous baux renouvelables par tacite reconduction, de même que tous baux renouvelés au profit du même bénéficiaire portant le droit d'occupation au-delà de trois ans, toutes procurations y relatives, toutes quittances ou cessions d'une somme équivalent à plus d'une année de loyers ou fermages non échus, tous actes sujets à publicité foncière, tous actes établis en vue de la constitution, de la modification, de la dissolution et de la liquidation des sociétés civiles de construction ainsi que toutes cessions de parts relatives auxdites sociétés, doivent être conclus et passés devant notaire.

Article 6. Il est interdit aux aguets d'affaires, et en particulier aux agents immobiliers, de rédiger des actes constatant les opérations visées à l'article précédent, même à titre de projet signé des parties.

Ces actes ne peuvent être authentifiés par notaire.

Article 7. Les infractions aux dispositions du présent décret et des décrets n° 64-164 du 16 avril 1964 , portant interdiction d'actes sous-seings privés, n° 68-77 du 9 février 1968, relatif aux autorisations de mutation et de construction, n° 67-18 du 11 janvier 1967, relatif aux lotissements privés constituent des contraventions de 3ème classe passibles comme telles d'une amende de 2 000 à 72 000 francs d'un emprisonnement de dix jours à deux mois ou de l'une de ces peines seulement, sans préjudice des sanctions administratives qui pourront être prises à l'encontre des contrevenants.

Article 8. Les agents assermentés des ministères intéressés pourront être habilités, par arrêté, à constater les infractions visées à l'article précédent.

Article 9. Les dispositions du présent décret ne sont pas applicables aux actes dans lesquels l'État est partie. Ces actes restent soumis aux dispositions particulières qui les concernent.

Article 10. Sont abrogées toutes dispositions antérieures, contraires au présent décret, et notamment l'article 2, aliéna premier du décret n° 64-164 du 16 avril 1964 susvisé .

Article 11. Le Ministre de l'Agriculture, le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, le Ministre de l'Intérieur, le Ministre de l'Économie et des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 16 février 1971

Félix HOUPHOUET-BOIGNY