

***DECRET n° 2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général.***

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, du ministre d'Etat, ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, du ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances, du garde des Sceaux, ministre de la Justice, des Droits de l'Homme et des Libertés publiques, du ministre des Infrastructures économiques et du ministre de l'Agriculture,

Vu la Constitution ;

Vu le décret du 15 novembre 1935 abrogeant le décret du 25 octobre 1904 sur le domaine et portant réglementation des terres domaniales ;

Vu le décret n° 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières ;

Vu le décret n° 95-817 du 29 septembre 1995 abrogeant le décret n° 72-116 du 3 février 1972 portant fixation d'un barème d'indemnisation pour destruction des cultures ;

Vu le décret n° 2012-625 du 6 juillet 2012 portant attributions des membres du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2012-1118 du 21 novembre 2012 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n° 2012-1119 du 22 novembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Le Conseil des ministres entendu,

DECRETE :

Article premier. — Le présent décret a pour objet de fixer les règles relatives à la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général.

Art. 2. — Les dispositions du présent décret s'appliquent aux terres détenues sur la base des droits coutumiers, mises en valeur ou non, comprises dans les périmètres des plans d'urbanisme ou d'opérations d'aménagement d'intérêt général, dont la délimitation a fait l'objet d'un arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme.

Art. 3. — Ne sont pas soumises à la purge des droits coutumiers sur le sol, les parcelles du domaine public, notamment :

- les rivages de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées ainsi qu'une zone de 100 mètres mesurée à partir de cette limite ;
- la zone de 25 mètres de large à partir de la limite déterminée par la hauteur des plus hautes eaux des lagunes, fleuves et lacs avant le débordement.

Art. 4. — Les droits coutumiers sur les sols dans les centres urbains et les zones d'aménagement différé portent sur l'usage de ces sols. Ils 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 national.

Art. 5. — La purge des droits coutumiers est exercée par l'Etat agissant pour son propre compte ou pour celui des collectivités territoriales. Elle s'opère par voie administrative.

Les personnes morales de droit privé peuvent, exceptionnellement, sur la base d'une convention de purge convenue avec l'Etat, procéder à la purge des droits coutumiers.

**Tout contrat ayant pour objet des droits coutumiers, passé entre des détenteurs desdits droits et des personnes morales de droit privé qui ne sont pas liées préalablement par une convention de purge avec l'Etat, est réputé n'être jamais intervenu.**

Art. 6. — La purge des droits coutumiers sur les sols donne lieu, pour les détenteurs de ces droits, à compensation, en numéraires ou en nature, et à indemnisation.

La compensation correspond à la perte de la source de revenus qui peuvent être tirés du sol. Elle peut se faire :

- en nature, par l'attribution, à titre gratuit, de lots de terrains, équipés ou non, dits « lots de compensation » ;
- en numéraires ;
- en nature et en numéraires.

L'indemnisation correspond à la destruction des cultures et impenses existant sur les terrains agricoles au moment de la purge. Les indemnités sont déterminées à partir du barème fixé par le ministre chargé de l'Agriculture.

Art. 7. — Le barème de la purge pour la perte des droits liés à l'usage du sol est fixé ainsi qu'il suit :

- district autonome d'Abidjan : deux mille francs CFA le mètre carré ;
- district autonome de Yamoussoukro : mille cinq cents francs CFA le mètre carré ;
- chef-lieu de région : mille francs CFA le mètre carré ;
- département : sept cent cinquante francs CFA le mètre carré ;
- sous-préfecture : six cents francs CFA le mètre carré.

Art. 8. — Le barème de la purge pour la perte des droits liés à l'usage des parcelles proches de la mer et des fleuves, soustraction faite des parcelles du domaine public incessibles citées à l'article 3, comprises dans un rayon de mille mètres à partir de la limite du domaine public concerné, est de deux mille francs CFA le mètre carré.

Art. 9. — Une commission administrative, constituée pour l'opération, est chargée d'identifier les terres concernées, leurs détenteurs et de proposer la compensation au ministre chargé de l'Urbanisme et au ministre chargé de l'Economie et des Finances.

Art. 10. — La commission administrative comprend :

- un représentant du ministre chargé de l'Urbanisme ;
- un représentant du ministre chargé de l'Economie et des Finances ;
- un représentant du ministre chargé des Infrastructures économiques ;
- un représentant du ministre chargé de l'Agriculture ;
- un représentant du ministre chargé de l'Intérieur ;
- les maires des communes concernées ou leurs représentants ;
- les représentants désignés des communautés concernées.

La commission administrative est présidée, à Abidjan, par le représentant du ministre chargé de l'Economie et des Finances et, en région, par le préfet ou son représentant. Le secrétariat de la commission administrative est assuré par le représentant du ministre chargé de l'Urbanisme.

Les membres de la commission sont nommés par arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme et du ministre chargé de l'Economie et des Finances, sur proposition des autorités dont ils relèvent.

Art. 11. — La commission administrative :

— procède, après enquête contradictoire, à l'identification des terres comprises dans le périmètre de l'opération projetée soumises aux droits coutumiers, et au recensement des détenteurs de ces droits ;

— propose la compensation à partir du barème fixé à l'article 7 du présent décret ;

— dresse, enfin, un état comprenant la liste des terres devant faire l'objet d'une purge, des détenteurs des droits coutumiers sur ces terres et des compensations proposées à partir du barème fixé à l'article 7 du présent décret. Cet état fait l'objet d'un procès-verbal signé par les membres de la commission.

Art. 12. — Le procès-verbal est transmis au ministre chargé de l'Urbanisme et au ministre chargé de l'Economie et des Finances qui ratifient par arrêté conjoint la nature et le montant de la purge.

Art. 13. — Les terres concernées par l'opération de purge sont immatriculées au nom de l'Etat ou de la collectivité concernée.

Art. 14. — Le présent décret abroge le décret n° 96-884 du 25 octobre 1996 réglementant la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général.

Art. 15. — Le ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, le ministre d'Etat, ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, le ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances, le garde des Sceaux, ministre de la Justice, des Droits de l'Homme et des Libertés publiques, le ministre des Infrastructures économiques et le ministre de l'Agriculture assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 22 mars 2013.

Alassane OUATTARA.

*DECRET n° 2013-225 du 22 mars 2013 portant réglementation du Statut de la Copropriété.*

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, du ministre d'Etat, ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, du ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances, du garde des Sceaux, ministre de la Justice, des Droits de l'Homme et des Libertés publiques, du ministre des Mines, du Pétrole et de l'Energie, du ministre de l'Environnement, de la Salubrité urbaine et du Développement durable et du ministre des Infrastructures économiques,

Vu la Constitution ;

Vu la loi du 28 juin 1938 portant Statut de la Copropriété ;

Vu le décret n° 2012-625 du 6 juillet 2012 portant attributions des membres du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2012-1118 du 21 novembre 2012 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n° 2012-1119 du 22 novembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Le Conseil des ministres entendu,

DECRETE :

Article premier. — Le présent décret est applicable à la propriété des immeubles bâtis divisés par appartements, étages ou locaux et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. Il est applicable également aux ensembles immobiliers bâtis et aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Les présentes dispositions s'appliquent aux immeubles immatriculés, en cours d'immatriculation ou non immatriculés.

CHAPITRE I

*Le syndicat des copropriétaires*

Art. 2. — Tous les copropriétaires d'un immeuble divisé par appartements, étages ou locaux tel que mentionné à l'article premier du présent décret, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires.

Art. 3. — Dans tout ensemble d'immeubles collectifs ou individuels, horizontaux ou verticaux, dont les propriétaires ne sont pas organisés en syndicat de copropriétaires et pour lesquels une telle organisation s'avère nécessaire pour une gestion efficiente du cadre de vie, le ministère en charge de la Construction et du Logement doit susciter la mise en place d'un syndicat de copropriétaires.

Art. 4. — Tout syndicat de copropriétaires est tenu, préalablement à l'exercice de son activité, d'obtenir un agrément. Cet agrément est accordé par le ministère en charge de la Construction et du Logement.

Art. 5. — Le syndicat de copropriétaires est tenu de joindre à sa demande d'agrément, les pièces suivantes :

- un exemplaire de ses statuts et de son règlement intérieur ;
- un récépissé de dépôt ou récépissé de déclaration délivré par le ministère en charge de l'Intérieur ;
- le procès-verbal de l'assemblée générale constitutive dûment signé par le président et le rapporteur de séance indiquant les membres du conseil syndical ;
- une liste exhaustive des copropriétaires conforme au modèle élaboré par le service compétent du ministère en charge de la Construction et du Logement ;
- une copie certifiée de l'état mensuel des charges prévisionnelles de copropriété ;
- tout autre document utile que l'administration se réserve le droit d'exiger.