

**DECRET N° 2025-41 DU 15 JANVIER 2025  
RELATIF AU BAIL EMPHYTEOTIQUE SUR LES  
TERRAINS URBAINS DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT**

**LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,**

**Sur rapport conjoint du Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme et du  
Ministre des Finances et du Budget,**

- Vu** la Constitution ;
- Vu** la loi du 25 juin 1902 sur le bail emphytéotique ;
- Vu** la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat ;
- Vu** la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain, tel que modifiée par la loi n° 2024-351 du 06 juin 2024 ;
- Vu** le décret n° 2019-221 du 13 mars 2019 instituant l'identifiant unique du foncier de Côte d'Ivoire ;
- Vu** le décret n° 2021-784 du 08 décembre 2021 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement ;
- Vu** le décret n° 2021-862 du 15 décembre 2021 portant création, attributions, organisation et fonctionnement du Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain ;
- Vu** le décret n° 2023-813 du 16 octobre 2023 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;
- Vu** le décret n° 2023-814 du 17 octobre 2023 portant nomination des Membres du Gouvernement, tel que modifié par le décret 2023-1023 du 27 décembre 2023 ;
- Vu** le décret n° 2023-820 du 25 octobre 2023 portant attributions des Membres du Gouvernement ;

**LE CONSEIL DES MINISTRES ENTENDU,**

**DECRETE :**

**CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1** : Le présent décret a pour objet de fixer les modalités de conclusion et de résiliation des baux emphytéotiques sur les terrains urbains du domaine privé de l'Etat, gérés par le Ministère en charge de l'Urbanisme.

**Article 2** : Le bail emphytéotique est une convention de longue durée, comprise entre dix-huit (18) et quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, qui confère au preneur, appelé emphytéote, un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque.

Le bail emphytéotique est soumis au régime juridique des contrats administratifs.

**Article 3** : Les dispositions du présent décret s'appliquent aux terrains appartenant au domaine privé de l'Etat et préalablement immatriculés en son nom.

Les parcelles concernées sont celles situées à l'intérieur d'un espace couvert par des documents de planification urbaine sur l'ensemble du territoire national, à l'exception de celles destinées à l'industrie.

**Article 4** : La gestion des procédures de traitement des dossiers de demande de contrat de bail doit être conforme aux exigences du Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain.

**Article 5** : Le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme signe les baux emphytéotiques pour le compte de l'Etat. L'emphytéote est invité à apposer également sa signature sur le document.

**Article 6** : Toute cession, transmission, hypothèque ou sous-location portant sur les impenses érigées sur le terrain objet du contrat de bail emphytéotique, est subordonnée à l'autorisation préalable du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

**Article 7** : Un cahier des charges, défini par arrêté du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, fixe les conditions générales, particulières et techniques du contrat de bail emphytéotique.

L'occupation du terrain objet du contrat de bail doit être conforme au cahier des charges conformément à la réglementation relative au permis de construire.

## **CHAPITRE II : PROCEDURE DE CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

**Article 8** : Le dossier de demande de contrat de bail emphytéotique est déposé au Guichet Unique du Foncier du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

La composition du dossier de demande de contrat de bail emphytéotique est définie par arrêté du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

**Article 9** : Le Guichet Unique du Foncier enregistre la demande de contrat de bail emphytéotique et la transmet à la Direction du Domaine Urbain, pour traitement.

**Article 10** : Lorsque la parcelle objet de la demande de bail emphytéotique est un équipement situé dans un lotissement approuvé, le Ministère affectataire de l'équipement, conformément à ses missions, sollicite le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme en vue de la conclusion d'un contrat de bail emphytéotique pour le compte d'une personne physique ou morale.

Lors de l'instruction des demandes introduites par des personnes morales ou physiques directement auprès du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, la Direction du Domaine Urbain requiert les avis du Ministère affectataire de l'équipement et celui du Maire territorialement compétent.

L'avis dudit Ministère est accompagné des modalités et exigences relatives au cahier des charges.

**Article 11** : Lorsque la parcelle concernée est située en dehors d'un lotissement approuvé, la Direction du Domaine Urbain procède à l'instruction du dossier et requiert de la Direction du Domaine de la Conservation Foncière, de l'Enregistrement et du Timbre du Ministère en charge du Budget, la création du titre foncier au nom de l'Etat sur la parcelle concernée, après avis de la Direction de l'Urbanisme, de la Direction en charge de l'Assainissement, de la Direction en charge du Domaine Public de l'Etat et de la Direction de la Topographie et de la Cartographie.

Lorsque la parcelle est située en dehors du District Autonome d'Abidjan, les diligences sont effectuées en liaison avec les services du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme territorialement compétents.

**Article 12** : Le plan du titre foncier certifié et un état foncier joints à la demande initiale sont transmis à la Direction du Domaine Urbain, qui rédige et soumet préalablement le projet de contrat de bail à la signature du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme. Le Directeur du Domaine Urbain invite le pétitionnaire à y apposer la sienne.

**Article 13** : La Direction du Domaine Urbain transmet à la Direction du Domaine de la Conservation Foncière, de l'Enregistrement et du Timbre du Ministère en charge du Budget, le dossier comprenant :

- l'original du bail emphytéotique signé par les parties ;
- une copie certifiée conforme par la Direction du Domaine Urbain, du bail emphytéotique.

**Article 14** : Après le paiement des droits et taxes, le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques compétent publie le bail emphytéotique au Livre Foncier et établit un état foncier.

Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques transmet le dossier comportant l'original du bail emphytéotique et l'état foncier à la Direction du Domaine Urbain du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme. La copie certifiée conforme du bail emphytéotique est conservée à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques.

**Article 15** : La Direction du Domaine Urbain du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme inscrit le bail emphytéotique dans le registre domanial.

Lorsque le terrain objet du contrat de bail est situé en dehors du District Autonome d'Abidjan, une copie du contrat de bail est adressée au service du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme territorialement compétent pour la mise à jour de la documentation domaniale.

**Article 16** : Le retrait, par le demandeur, du bail emphytéotique se fait au Guichet Unique du Foncier du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

### **CHAPITRE III : LE RENOUVELLEMENT ET LA RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL**

**Article 17 :** La demande de renouvellement du bail doit être faite un (01) an avant l'expiration du bail en cours.

Exceptionnellement, l'emphytéote qui justifie d'un programme important de renouvellement ou d'extension de ses installations, peut engager la procédure de reconduction du bail avant le délai cité à l'alinéa ci-dessus.

**Article 18 :** La résiliation unilatérale du contrat de bail emphytéotique par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, intervient dans les cas suivants :

- sanction des manquements par l'emphytéote à l'une de ses obligations contractuelles ;
- nécessité d'utilité publique : la résiliation pour motif d'intérêt général.

**Article 19 :** La procédure de résiliation du contrat de bail emphytéotique est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- notification administrative ou par voie de commissaire de justice d'une mise en demeure ;
- notification de la décision ministérielle de résiliation adressée à l'emphytéote.

**Article 20 :** La radiation au Livre Foncier des droits réels inscrits est effectuée par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques à la requête du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES**

**Article 21 :** Des arrêtés précisent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent décret.

**Article 22 :** Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme et le Ministre des Finances et du Budget 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 15 janvier 2025

Copie certifiée conforme à l'original  
Le Secrétaire Général du Gouvernement



Alassane OUATTARA

*Roger Charlemagne DAH*  
Magistrat Hors Hiérarchie N° 02500040

**Le Secrétaire Général  
du Gouvernement**

**Abidjan, le 05 février 2025**

**N° 0166/SGG./cf./BC  
Confidentiel et urgent**

**A  
Monsieur le Ministre de la  
Construction, du Logement  
et de l'Urbanisme**

**ABIDJAN**

**Objet : transmission de décret**

**Monsieur le Ministre,**

J'ai l'honneur de vous faire tenir ci-joint, après signature, copie du **décret n° 2025-41 du 15 janvier 2025** relatif au bail emphytéotique sur les terrains urbains du domaine privé de l'Etat.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Ministre**, l'expression de ma considération distinguée.



**Roger Charlemagne DAH**

**P.J. : 01**