PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

DECRET N° 2023-238 DU 05 AVRIL 2023
DETERMINANT LES PROCEDURES D'IMMATRICULATION DES TERRES DU DOMAINE FONCIER RURAL

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du Ministre d'Etat, Ministre de l'Agriculture et du Développement Rural et du Ministre du Budget et du Portefeuille de l'Etat,

Vu la Constitution ;

Vu l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution de l'OHADA, principalement en son article 253 ;

Vu le Code civil ;

Vu la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural, telle que modifiée par les lois n° 2004-412 du 14 août 2004, n°2013-655 du 13 septembre 2013 et n°2019-868 du 14 octobre 2019 ;

Vu l'ordonnance n°2015-208 du 24 mars 2015 portant création du Livre Foncier Electronique ;

Vu le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française ;

Vu le décret n°2016-590 du 03 août 2016 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence Foncière Rurale ;

Vu le décret n°2019-221 du 13 mars 2019 instituant l'Identifiant Unique du Foncier de Côte d'Ivoire, en abrégé IDUFCI ;

Vu le décret n°2019-263 du 27 mars 2019 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages ;

Vu le décret n°2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attribution des comités sous-préfectoraux de gestion foncière rurale et des comités villageois de gestion foncière rurale ;

Vu le décret n°2019-265 du 27 mars 2019 fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires de terres du Domaine Foncier Rural ;

Vu le décret n°2019-266 du 27 mars 2019 fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural Coutumier de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 ;

Vu le décret n°2021-799 du 08 décembre 2021 portant organisation du Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural ;

Vu le décret n°2021-800 du 08 décembre 2021 portant organisation du Ministère du Budget et du Portefeuille de l'Etat ;

№ 2300285

Vu le décret n°2022-269 du 19 avril 2022 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;

Vu le décret n°2022-270 du 20 avril 2022 portant nomination des Membres du Gouvernement, tel que modifié par le décret n°2022-765 du 30 septembre 2022 ;

Vu le décret n°2022-301 du 04 mai 2022 portant attributions des Membres du Gouvernement ;

LE CONSEIL DES MINISTRES ENTENDU,

DECRETE :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1: Le présent décret a pour objet de fixer les règles relatives aux procédures d'immatriculation des terres du Domaine Foncier Rural.

Article 2: L'immatriculation est une procédure permettant d'établir la propriété sur un bien immeuble par son inscription au Livre Foncier. Elle garantit, par la publicité, l'opposabilité aux tiers de tous les droits réels qui s'y rattachent.

Sont également inscrites au Livre Foncier les mutations, transmissions et constitutions des droits sur ces immeubles.

Article 3: L'immatriculation est définitive et imprescriptible.

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES AUX PROCEDURES D'IMMATRICULATION DES TERRES DU DOMAINE FONCIER RURAL

CHAPITRE I : FORMALITES D'INSCRIPTION DES TERRES DU DOMAINE FONCIER RURAL AU LIVRE FONCIER

Article 4: Seuls l'Etat, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes sont habilités à requérir l'immatriculation d'une terre du Domaine Foncier Rural en leurs noms.

Les personnes non éligibles à la propriété foncière dans le domaine rural doivent, sauf à renoncer à leurs droits, requérir l'immatriculation au nom de l'Etat à fin de bénéficier, à leur demande, d'un bail emphytéotique.

Le bail emphytéotique conclu à l'issue de la procédure d'immatriculation est enregistré et timbré à la caisse de la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques du lieu de situation du bien foncier.

Article 5: La requête d'immatriculation est adressée au Directeur Général de l'Agence Foncière Rurale, dénommée AFOR.

Article 6: La requête d'immatriculation est déposée au service local de l'AFOR du lieu de situation de la parcelle. Elle contient un dossier technique produit par un Géomètre Expert agréé ainsi que le fichier numérique du plan de la parcelle.

La précision des calculs topométriques pour l'immatriculation d'une parcelle du Domaine Foncier Rural est le centimètre (cm) avec une marge d'erreur de 0 à 99 cm et ne concerne qu'un dixième du nombre total de points avec un minimum de quatre points par bien foncier rural.

Pour les autres points, la précision métrique avec une marge d'erreur de 0 à 200 centimètres reste applicable.

Article 7: Les modalités de mesure des données géodésiques, topographiques et topométriques sont fixées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Agriculture, du Ministre chargé de l'Administration du Territoire et du Ministre chargé du Budget.

Article 8: Le Géomètre Expert agréé s'assure de la conformité aux dispositions du présent décret, des mesures figurant dans le dossier technique établi lors de la délimitation des parcelles à immatriculer.

Article 9: L'Agence Foncière Rurale transmet le dossier d'immatriculation au Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques, après vérification de la régularité du dossier et de la conformité des mesures effectuées par le Géomètre Expert agréé.

Article 10: Avant l'inscription au Livre Foncier, le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques fait vérifier la conformité des mesures figurant dans le dossier technique par le Géomètre assermenté du Cadastre, qui en établit un procès-verbal.

Les modalités du contrôle effectué par le Géomètre Assermenté du Cadastre sont définies par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Agriculture et du Ministre chargé du Budget.

Article 11: Les frais de l'immatriculation au Livre Foncier sont à la charge du requérant. Ils sont fixés à 300 FCFA/ha pour les personnes physiques et les collectivités territoriales, et à 100 FCFA/ha pour les personnes non éligibles à la propriété foncière devant faire l'immatriculation au nom de l'Etat.

En cas de mutation d'un titre foncier, il est perçu un droit d'inscription au Livre Foncier de 500 FCFA/ha et un droit fixe de 3000 FCFA.

En cas de création de nouveaux titres par suite de fusion ou de morcellement de titres existants, les frais sont fixés à 1000 FCFA/ha et un droit fixe de 3000 FCFA.

Les frais fixés aux alinéas précédents sont payés à la caisse de la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble.

Article 12: L'immatriculation d'une terre du Domaine Foncier Rural donne lieu à la préparation d'un Arrêté de Propriété Foncière Rurale par l'Agence Foncière Rurale. Cet arrêté est soumis à la signature du Ministre chargé de l'Agriculture.

Toutefois, délégation peut être donnée aux Préfets de Département pour la signature des Arrêtés de Propriété Foncière Rurale au profit des personnes physiques.

Article 13: L'Arrêté de Propriété Foncière Rurale est la preuve de l'inscription d'une terre rurale au Livre Foncier.

Article 14: L'Arrêté de Propriété Foncière Rurale est publié au Journal Officiel de la République par l'Agence Foncière Rurale et notifié au requérant.

CHAPITRE II : MISSIONS ET RESPONSABILITES DU CONSERVATEUR DE LA PROPRIETE FONCIERE ET DES HYPOTHEQUES

Article 15: L'immatriculation d'une parcelle du Domaine Foncier Rural est effectuée par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques du lieu de rattachement de la parcelle.

Article 16: Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques garantit aux titulaires d'Arrêtés de Propriété Foncière Rurale, les droits réels détenus sur les parcelles immatriculées.

A ce titre, il est chargé :

1. de vérifier la conformité des pièces requises pour l'immatriculation des terres rurales et des inscriptions mentionnées par rapport aux exigences des dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
2. de donner suite aux requêtes d'immatriculation ;
3. de procéder à l'inscription à la suite des titres fonciers, des droits réels constitués sur les immeubles immatriculés et devant, pour ce motif, être publiés au Journal Officiel ou tout autre journal d'annonces légales ;
4. de conserver les actes et plans relatifs aux immeubles immatriculés et de communiquer les renseignements contenus en leurs archives ;
5. de transmettre, après immatriculation, à l'Agence Foncière Rurale, un état foncier nécessaire à l'établissement de l'Arrêté de Propriété Foncière Rurale ;
6. de transmettre, avant tout usage, les Livres Fonciers et les registres d'opposition et de dépôt matériel pour être cotés et paraphés, par le Président du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Article 17: Les Livres Fonciers sont organisés, à raison d'une page matérielle et d'une page numérique, ouvertes par immeuble, à l'immatriculation et à l'inscription ultérieure des droits réels soumis à la publicité en vue de leur conservation.

Article 18: L'ensemble des mentions consignées sur la page matérielle et la page numérique du Livre Foncier constitue le titre foncier de l'immeuble auquel il s'applique.

Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques complète les mentions du titre foncier par l'adjonction de bordereaux analytiques des actes et pièces justificatifs des droits réels publiés.

Article 19: A chaque titre foncier, il est annexé une version matérielle et une version numérique de tous les actes se rapportant à l'immeuble, notamment les pièces ci-dessous :

1. les pièces de la procédure d'immatriculation ;
2. le plan définitif de l'immeuble ;
3. les bordereaux analytiques successivement établis.

Article 20: Le registre des oppositions et le registre des dépôts des actes à inscrire sont arrêtés chaque jour par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques, à l'heure de la fermeture de ses bureaux.

Le registre des dépôts est tenu en deux exemplaires dont l'un est transmis à la Direction des Archives Nationales.

Article 21: Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques est tenu de communiquer gratuitement, à leur demande, au Ministre chargé de l'Agriculture, au Ministre chargé de l'Administration du Territoire, aux Présidents des Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble, aux Procureurs de la République près lesdits tribunaux et au Directeur Général de l'Agence Foncière Rurale, toutes informations se rapportant au titre foncier.

CHAPITRE III : DES MODIFICATIONS APRES L'IMMATRICULATION

Article 22: En cas de transfert de propriété issue d'une cession partielle ou totale d'une terre immatriculée impliquant des modifications au Livre Foncier, notamment les corrections, mutations, créations, annulations de titres par suite de morcellements, fusions d'immeubles immatriculés, ou tous autres faits survenus après l'immatriculation, le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques procède à la vérification des documents et réquisitions produits.

En cas de transfert impliquant une des actions mentionnées à l'alinéa précédent, la création d'un ou de nouveau(x) titre(s) nécessite un projet de morcellement ou de fusion de la parcelle, établi par un opérateur technique agréé et soumis au contrôle du Géomètre assermenté du cadastre.

Un titre foncier ne peut porter que sur une seule parcelle de terre.

Les plans modifiés doivent être en concordance avec les titres fonciers correspondants.

Article 23: Les mutations de droits réels relatifs à un immeuble immatriculé ou les conventions portant sur lesdits droits sont inscrits au livre foncier selon l'ordre d'ancienneté.

Sous réserve des droits des tiers, toute personne titulaire ou justifiant d'un droit réel inscrit au Livre Foncier, ou ses ayants droit, peut requérir la rectification, la modification ou la suppression d'une information inexacte, incomplète ou désuète se rapportant à l'immeuble.

Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques est tenu de déférer aux décisions de justice devenues définitives.

Article 24: Dans tous les cas de morcellement ou de fusion d'un bien foncier rural inscrit au Livre Foncier, le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques délivre un Certificat de Mutation de Propriété Foncière.

Article 25: Avant de déférer à la demande d'inscription, le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques procède à la vérification des pièces déposées et s'assure de :

- l'identité des parties ;
- la capacité des parties ;
- l'inscription au titre foncier du droit du disposant ;
- la disponibilité de l'immeuble ;
- la régularité des actes et pièces produits.

Article 26: Avant l'inscription d'un bien au Livre Foncier, le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques vérifie :

- l'identité des parties ;

la capacité des parties ;

- l'inscription au Livre Foncier du droit du disposant ;
- la disponibilité de l'immeuble ;
- la régularité des actes et pièces produits.

Article 27: Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques remet au déposant un récépissé contenant le détail des pièces déposées. Ce récépissé est restitué lors de la remise des copies du certificat de mutation.

Si la vérification révèle l'absence ou l'insuffisance de l'un de ces éléments essentiels pour la validité de l'inscription, le Conservateur rejette la demande d'inscription, en indiquant par écrit les motifs du refus, et restitue au requérant les pièces déposées, revêtues de la mention NE VARIETUR.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE PROCEDURE D'IMMATRICULATION

CHAPITRE I : DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION DES TERRES OBJET DE CONCESSIONS PROVISOIRES SOUS RESERVE DES DROITS DES TIERS

Article 28: La procédure d'immatriculation d'une terre objet de concession provisoire sous réserve des droits des tiers se fait conformément aux dispositions des articles 3 à 12 du décret n°2019-265 du 27 mars 2019 susvisé.

Article 29: L'immatriculation d'une terre objet de concession provisoire sous réserve des droits de tiers, doit être faite dans un délai de cinq ans après l'entrée en vigueur du présent décret.

CHAPITRE II : DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION DES TERRES OBJET DE CERTIFICATS FONCIERS

Article 30: L'immatriculation des terres objet de certificats fonciers peut être requise par les personnes suivantes :

- le titulaire d'un certificat foncier individuel ou son représentant légal;
- le gestionnaire d'un certificat foncier collectif.

Article 31: Le dossier d'immatriculation d'une terre objet de certificat foncier est adressé au Directeur Général de l'Agence Foncière Rurale.

Le dossier d'immatriculation comporte :

- un formulaire de requête d'immatriculation d'une terre objet de certificat foncier ;
- l'original ou une copie certifiée conforme du certificat foncier ;
- la photocopie de la pièce nationale d'identité du demandeur ;
- le dossier technique d'immatriculation élaboré par un géomètre-expert agréé ;
- le fichier numérique du plan du bien foncier ;
- la copie de la publication du certificat foncier au Journal Officiel.

Article 32: Le Directeur de l'Agence Foncière Rurale transmet, pour appréciation, au Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques qui, après approbation du Géomètre assermenté du service compétent du cadastre, en publie l'avis au Journal Officiel ou dans un journal d'annonces légales.

Article 33: Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques publie un extrait de l'avis d'immatriculation par affichage dans le village, à la Sous-Préfecture, à la Mairie, à la Chambre d'Agriculture, à la Préfecture, aux

services déconcentrés du Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural et aux services locaux de l'Agence Foncière Rurale.

Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques peut s'appuyer sur les services de l'Agence Foncière Rurale et les organes de gestion foncière rurale du lieu de situation de la parcelle pour l'affichage.

L'accomplissement de cette formalité est signalé au responsable des services locaux de l'Agence Foncière Rurale au moyen d'un certificat d'affichage transmis par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques.

Article 34: A compter de la date de l'affichage de l'extrait de la réquisition d'immatriculation au village, un délai de trois mois est accordé pour les contestations et réclamations sous forme d'oppositions. Lesdites oppositions sont reçues par le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale et le Sous-Préfet du lieu de situation de la parcelle.

Un procès-verbal de clôture de publicité constatant l'existence ou l'absence d'oppositions est signé par le Sous-Préfet.

Article 35: En cas de contestation ou de réclamation, le Sous-Préfet, en sa qualité de Président du Comité Sous-préfectoral de Gestion Foncière Rurale, saisit le Comité villageois de Gestion Foncière Rurale compétent pour régler à l'amiable le litige dans un délai d'un mois.

Article 36: A défaut d'accord amiable au terme de la procédure prévue à l'article précédent, le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques suspend la procédure et notifie sa décision motivée aux parties dans un délai de trente jours.

Il dispose d'un délai de trente jours à compter de la suspension à l'effet de concilier les différentes parties. A défaut de conciliation, il renvoie les parties à mieux se pourvoir.

Article 37: En cas de recours judiciaire des parties, la décision de justice s'impose au Conservateur.

Article 38: En l'absence de recours judiciaire des parties dans un délai d'un mois à compter de la date de notification de la décision de suspension et de renvoi des parties devant le tribunal compétent, le droit de faire opposition s'éteint.

Article 39: En l'absence d'opposition ou à l'extinction du droit de faire opposition, le géomètre assermenté du cadastre procède à un contrôle du dossier technique du certificat foncier et en établit un procès-verbal d'approbation ou de rejet dudit dossier.

Article 40: En cas d'approbation du dossier technique d'immatriculation, le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques procède à la création du titre foncier.

Article 41: En cas de rejet du dossier technique d'immatriculation, le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques n'inscrit la parcelle au Livre Foncier qu'après reprise dudit dossier par le géomètre expert agréé conformément aux observations du géomètre assermenté du Cadastre.

Article 42: Les requêtes d'immatriculation en cours de traitement conformément à la procédure définie par le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française, doivent se conformer, à partir de l'étape de la procédure où le traitement du dossier se situe, à la procédure d'immatriculation des terres objet de certificats fonciers telle que définie par le présent décret.

Article 43: Les titulaires de certificats fonciers antérieurs au présent décret, disposent d'un délai de dix ans à compter de l'entrée en vigueur dudit décret pour requérir l'immatriculation de leurs terres.

Les titulaires de certificats fonciers postérieurs au présent décret, disposent d'un délai de dix ans à compter de la signature desdits certificats pour requérir l'immatriculation de leurs terres.

Au-delà des délais mentionnés aux alinéas 1 et 2 ci-dessus, la parcelle de terre concernée est immatriculée, à l'initiative de l'Etat, au nom du titulaire du certificat foncier éligible à la propriété foncière rurale. Dans ce cas, ce propriétaire est préalablement informé de cette procédure.

Toutefois, il reste redevable à l'Etat pour l'intégralité des frais inhérents à l'immatriculation de cette parcelle avant toute transaction sur celle-ci.

CHAPITRE III : DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION DES TERRES SANS MAÎTRE NON IMMATRICULEES

Article 44: L'immatriculation des terres sans maître est faite au nom de l'Etat, sauf décision contraire de l'autorité administrative en charge de la gestion du domaine foncier rural.

Le demandeur qui aura été retenu par l'autorité administrative en charge de la gestion des terres rurales de l'Etat, adresse au Directeur Général de l'Agence Foncière Rurale, une requête d'immatriculation au Livre Foncier, des terres concernées.

La requête est rédigée sur papier libre. Elle est accompagnée, outre le dossier technique, de la copie du décret de constatation du défaut de maître, de celle prouvant l'acceptation de sa demande par l'autorité administrative ainsi que de celle de sa carte nationale d'identité.

Article 45: Le dossier d'immatriculation est transmis au Directeur Général de l'Agence Foncière Rurale par ses services locaux.

Article 46: Après contrôle, le Directeur Général de l'Agence Foncière Rurale transmet le dossier d'immatriculation au Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques compétent, qui y donne suite.

Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques publie son avis favorable au Journal Officiel et procède à la création sans délai du titre foncier.

TITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

Article 47: Les dispositions du présent décret dérogent au décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française et à toutes les dispositions antérieures contraires.

Article 48: Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Agriculture et du Développement Rural et le Ministre du Budget et du Portefeuille de l'Etat 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 05 avril 2023

Alassane OUATTARA

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

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
SECRÉTARIAT GÉNÉRAL DU GOUVERNEMENT

Roger Charlemagne DAH
Magistrat Hors Hiérarchie