MINISTERE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'URBANISME

LE MINISTRE

N° 2444 /MCU-CAB

PREFECTURE DE BUYO
COURRIER ARRIVEE
N° 270
04-07-2016

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union - Discipline - Travail

Abidjan, le 22 JUIN 2016

A
Monsieur le Préfet de BUYO
BUYO

Objet : Transmission de la réglementation relative à la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général.

Monsieur le Préfet,

Il nous a été donné de constater que de plus en plus, des chefs de villages ou des chefs de certaines familles prétendument détentrices de droits coutumiers sur des parcelles, signent des conventions de purge avec des personnes physiques ou des sociétés privées souvent même, avec la caution morale de certains Préfets ou Sous-préfets.

Je m'empresse de vous faire connaître que la purge des droits coutumiers a fait l'objet d'un régime juridique clair et précis qui résulte des actes normatifs joints à la présente.

Je voudrais attirer votre attention sur les articles 5, 7 nouveau et 11 nouveau de ces décrets qui prescrivent que:

- seul l'Etat, agissant pour son propre compte ou pour celui des collectivités territoriales exerce la purge des droits coutumiers.
  Les personnes privées ne peuvent procéder à la purge desdits droits que sur la base d'une convention de purge intervenue avec l'Etat.
  La même disposition indique ***que toute convention de purge passée entre des détenteurs de droits coutumiers et des personnes morales de droit privé qui ne sont pas liées préalablement par une convention de purge avec l'Etat, est réputée n'être jamais intervenue ;***
- le coût maximum des purges pour la perte des droits coutumiers sur toute l'étendue du territoire national ***varie entre six cents (600) francs CFA et deux mille (2000) francs CFA, le mètre carré*** ;
- ***dans le cadre des projets d'utilité publique, le démarrage des travaux peut être ordonné après trente (30) jours, malgré la continuation des négociations relativement aux coûts de la purge.***

Au regard de ces dispositions, toutes les conventions contraires sont nulles et de nul effet.

Subséquemment, les cocontractants ne doivent bénéficier d'aucun arrêté de concession définitive ou tout autre acte administratif sur les parcelles objets desdites conventions.

De plus, toute demande d'approbation du plan de lotissement de la parcelle concernée sera rejetée par l'Administration du Foncier Urbain.

Pour prévenir cette situation désagréable et dans le souci de protéger les investissements en matière foncière dans notre pays, je vous prie de bien vouloir veiller au strict respect de la réglementation en vigueur en matière de purge.

Enfin, je vous informe que le Service chargé des conventions de purge de droits coutumiers pour le compte du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme représentant l'Etat de Côte d'Ivoire, est **le Service de Recherche du Foncier pour les Grands Projets de l'Etat (SRFGPE), sis à la Tour D, 27ème étage, porte 42 de la Cité Administrative du Plateau. Téléphone : 20-21-37-03.**

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

Pièces jointes :
- décret n°2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général ;
- décret n°2014-25 du 22 janvier 2014 modifiant le décret n°2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général.

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
LE MINISTRE
Ministère de la Construction et de l'Urbanisme

Mamadou SANOGO

B.P V. 153 Abidjan, Tour D-27ème étage-Plateau
Tél : (225) 20-21-24-09/ 20-21-36-32 /20-21-13-00 fax : (225) 20-21-74-46
www.ministère-construction.ci

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

Décret 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 Economiques 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 03 février 1972 portant fixation d'un barème d'indemnisation pour destruction des cultures ;

Vu le décret n° 2012-625 du 06 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,

N° 13 237

DECRETE :

Article 1 : Le présent décret a pour objet de fixer les règles relatives à la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général.

Article 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.

Article 3 : Ne sont pas soumises à la purge des droits coutumiers sur le sol, lesparcelles 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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 Ministère chargé de l'Agriculture.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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 Economiques ;
- 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.

Article 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.

Article 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.

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

Article 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.

Article 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 Economiques et le Ministre de l'Agriculture assurent, 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 22 mars 2013

Alassane OUATTARA

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

Sansan KAMBILE
Magistrat

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union - Discipline - Travail

Décret n° 2014-25 du 22 janvier 2014 modifiant le décret 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 Ministre auprès du Premier Ministre, chargé du Budget, du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, des Droits de l'Homme et des Libertés Publiques, du Ministre des Infrastructures Economiques et du Ministre de l'Agriculture,

Vu la Constitution ;

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

Vu le décret n° 2012-1119 du 22 novembre 2012 portant nomination des Membres du Gouvernement, tel que modifié par les décrets n°2013-505 du 25 juillet 2013, n° 2013-784, n°2013-785 et n° 2013-786 du 19 novembre 2013 ;

Vu le décret n°2013-224 du 22 mars 2013 portant règlementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général ;

Vu le décret n°2013-506 du 25 juillet 2013 portant attributions des Membres du Gouvernement, tel que modifié par le décret n°2013-802 du 21 novembre 2013 ;

Le Conseil des Ministres entendu,

DECRETE :

Article 1 : Les articles 7, 8 et 11 du décret n°2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général sont modifiés ainsi qu'il suit :

Article 7 nouveau : Le coût maximum de la purge pour la perte des droits liés à l'usage du sol est fixé ainsi qu'il suit :

N° 1400021

- district autonome d'Abidjan : deux mille francs CFA, le mètre carré ;
- district autonome de Yamoussoukro : mille cinq cents francs CFA, le mètre carré ;
- chefs-lieux de Région : mille francs CFA, le mètre carré ;
- chefs lieux de Département : sept cent cinquante francs CFA, le mètre carré ;
- chef lieux de Sous-préfecture: six cents francs CFA, le mètre carré.

Des coûts en deçà des maxima ainsi fixés, peuvent être négociés par les parties pour la purge des droits liés à la perte du sol.

Article 8 nouveau : Le barème maximum de la purge pour la perte des droits liés à l'usage des parcelles proches de la mer et des fleuves, soustraction faite de celles du domaine public incessibles citées à l'article 3 du décret n° 2013-224 susvisé, 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.

Des coûts inférieurs à deux mille francs CFA le mètre carré, peuvent être décidés par les parties.

Pour tout projet d'utilité publique, les coûts de la purge des parcelles concernées par l'opération seront déterminés par des textes ultérieurs.

Article 11 nouveau : La Commission Administrative :

- procède, après enquête contradictoire, à l'identification des terres comprises dans le périmètre de l'opération projetée et soumises aux droits coutumiers, ainsi qu'au recensement des détenteurs de ces droits ;
- propose la compensation selon la parcelle concernée à partir du barème fixé aux articles 7 et 8 ci-dessus ;
- dresse, enfin, un état comprenant la liste des terres devant faire l'objet de purge, des détenteurs des droits coutumiers sur ces terres et des compensations proposées à partir du barème fixé aux articles 7 et 8 ci-dessus.
  Cet état fait l'objet d'un procès-verbal signé par les membres de la commission.

Dans le cadre des projets d'utilité publique, les négociations pour la détermination du montant de la purge ou des compensations ne peuvent excéder une durée de trente jours. A défaut d'accord dans ce délai, le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme peut ordonner le démarrage des travaux, qui devront se poursuivre malgré la continuation des négociations.

Article 2: 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 Ministre auprès du Premier Ministre, chargé du Budget, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, des Droits de l'Homme et des Libertés Publiques, le Ministre des Infrastructures Economiques et le Ministre de l'Agriculture 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 22 janvier 2014

Alassane OUATTARA

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

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
SECRÉTARIAT GÉNÉRAL DU GOUVERNEMENT

Sansan KAMBILE
Magistrat

№ 1400021