

**DECRET N° 2023-378 DU 03 MAI 2023
DEFINISSANT LA PROCEDURE DE CONSTATATION
DES TERRES SANS MAÎTRE 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 de l'Intérieur et de la Sécurité,

- Vu** la Constitution ;
- 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** la loi n°2018-862 du 19 novembre 2018 relative à l'état civil ;
- Vu** la loi n°2019-573 du 26 juin 2019 relative aux successions ;
- Vu** le décret n°2016-590 du 3 août 2016 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence Foncière Rurale dénommée AFOR ;
- 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 attributions 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 du Domaine Foncier Rural Coutumier de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 ;
- 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 ;
- Vu** le décret n°2023-238 du 05 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du Domaine Foncier Rural ;

LE CONSEIL DES MINISTRES ENTENDU,

DECRETE :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Le présent décret a pour objet de définir la procédure de constatation des terres sans maître du domaine foncier rural.

Article 2 : Sont considérées comme sans maître :

- les terres, objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans, non réclamées ;
- les terres du domaine coutumier sur lesquelles des droits coutumiers exercés de façon paisible et continue n'ont pas été constatés dans un délai de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur du présent décret ;
- les terres concédées sur lesquelles les droits du concessionnaire n'ont pas pu être consolidés à l'expiration du délai fixé par le décret n° 2023-238 du 05 avril 2023 susvisé.

CHAPITRE II : INITIATIVE DE LA PROCEDURE DE CONSTATATION DES TERRES SANS MAITRE

Article 3 : L'initiative de la procédure de constatation du défaut de maître sur une terre du domaine foncier rural appartient à l'Agence Foncière Rurale, dénommée AFOR.

Pour ce faire, l'AFOR identifie, à l'échéance des délais indiqués à l'article 2, les terres du domaine foncier rural coutumier qui n'ont pas fait l'objet d'un certificat foncier de même que les terres concédées sur lesquelles les droits n'ont pas été consolidés. Cette identification peut aussi se faire sur information de toute autre personne y ayant intérêt.

CHAPITRE III : ENQUETE DE CONSTATATION DES TERRES SANS MAITRE

Section I : Les successions foncières non réclamées

Article 4 : Lorsqu'après l'expiration du délai de trois ans à compter de l'ouverture de la succession, un bien foncier rural objet de certificat foncier ou de titre foncier, ne fait l'objet d'aucune réclamation, soit parce qu'il n'y a pas d'héritiers connus, soit parce que les héritiers connus y ont renoncé, cette succession est réputée être non réclamée.

L'AFOR s'assure de cette non réclamation du bien à l'issue d'une enquête de commodo et incommodo qu'elle fait diligenter par le Sous-préfet compétent.

Article 5 : Sur la base des résultats de l'enquête de commodo et incommodo, de l'acte de décès du propriétaire foncier ou du titulaire d'un certificat foncier, ou du jugement supplétif en tenant lieu, et de l'attestation de non-réclamation de la succession établie par le Greffe, l'AFOR demande l'envoi en possession au Tribunal de Première Instance du lieu d'ouverture de la succession pour être nommée curatrice.

Sur information de toute personne intéressée et en l'absence d'acte de décès du propriétaire foncier ou du titulaire d'un certificat foncier, l'AFOR saisit la juridiction compétente du lieu d'ouverture de la succession pour faire établir un jugement supplétif d'acte de décès ainsi que tout autre acte lui permettant de demander l'envoi en possession.

Article 6 : Après avoir obtenu la décision du Tribunal faisant droit à l'envoi en possession, l'AFOR diligente une enquête visant à constater le défaut de maître sur le bien foncier objet de la succession.

Article 7 : Le Directeur Général de l'AFOR désigne un Commissaire enquêteur inscrit sur la liste nationale des Commissaires enquêteurs.

Il déclare l'ouverture de l'enquête par affichage à la Sous-préfecture, dans les services déconcentrés de l'AFOR et du Ministère en charge de l'Agriculture, au village concerné, dans les villages et Sous-préfectures limitrophes et le cas échéant, aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire ou titulaire de certificat foncier connu.

La déclaration d'ouverture de l'enquête est également relayée par les crieurs publics, les griots ou par tout autre moyen servant à la diffusion des messages dans les villages.

Article 8 : Dès l'ouverture de l'enquête, le Commissaire enquêteur procède à l'audition des personnes suivantes :

- les voisins limitrophes du bien foncier ;
- les voisins limitrophes des derniers domicile et résidence du défunt ;
- les occupants du bien foncier ;
- les occupants des derniers domicile et résidence du défunt ;
- le Secrétaire du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale ;
- le Chef du village du lieu de situation du bien foncier ;
- le cas échéant, le Chef de terre ;
- toute autre personne susceptible de détenir des informations utiles au bon déroulement de l'enquête.

L'audition indiquée à l'alinéa précédent, consiste à rechercher des informations relatives à la filiation, la situation matrimoniale, la nationalité et la localité d'origine du défunt.

A l'issue de l'audition, le Commissaire enquêteur dresse un procès-verbal.

Article 9 : L'enquête aboutit à la constitution d'un dossier de constat de défaut de maître comprenant :

- l'acte nommant l'AFOR comme curatrice du bien foncier concerné ;
- l'acte de décès du propriétaire ou du titulaire du certificat foncier ;
- le procès-verbal d'audition établi par le Commissaire enquêteur ;
- la copie du certificat foncier, ou de l'état foncier, ou de tout autre document attestant de la propriété du bien foncier ;
- les informations relatives aux droits d'usage et activités qui sont exercés sur le bien foncier concerné ;

- toutes informations permettant d'apprécier l'opportunité d'une procédure de constatation des terres sans maître.

Article 10 : Le procès-verbal d'audition est lu par le Commissaire enquêteur en séance publique devant l'assemblée du village sur le territoire duquel est situé le bien foncier.

10.1) L'annonce du lieu et de la date de la séance publique de présentation du procès-verbal d'audition est faite 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 en charge de l'Agriculture, aux services locaux de l'AFOR et, dans le cas échéant, aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire ou titulaire du certificat foncier connu. Cette annonce est également relayée au niveau du village par les crieurs publics, les griots ou tout autre moyen servant à la diffusion de l'information et des messages. Si le bien foncier concerné est exploité, une notification est adressée aux occupants.

Le Commissaire enquêteur peut s'appuyer sur les organes de gestion foncière rurale du lieu de situation de la parcelle pour l'affichage.

L'accomplissement de cette formalité est signalé au Sous-préfet et au Président du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale au moyen d'un certificat d'affichage transmis par le Directeur Général de l'AFOR.

10.2.) A l'issue de la lecture en séance publique du procès-verbal d'audition, un registre des oppositions est ouvert par le Commissaire enquêteur et tenu par le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale.

10.3.) La clôture de la publicité intervient après une période de trois mois à compter de la séance publique prévue au 10.1) ci-dessus, par la tenue d'une séance publique au cours de laquelle sont lues, discutées et consignées dans un procès-verbal signé par le Commissaire enquêteur et le Président du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale, les oppositions formulées en séance et sur le registre.

Article 11 : Après clôture de la publicité, le procès-verbal de publicité est joint au dossier et le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale constate l'inexistence de réclamation du bien concerné et en établit un procès-verbal qu'il adresse au Directeur Général de l'AFOR.

Le Directeur Général de l'AFOR s'assure de la régularité des pièces du dossier et produit un rapport justifiant la constatation du défaut de maître.

Article 12 : L'existence d'héritiers, de légataires, d'hypothèques ou de passifs met fin à la procédure et le Directeur Général de l'AFOR saisit le tribunal devant lequel la succession est ouverte.

Article 13 : En l'absence d'héritiers, de légataires, d'hypothèques ou de passifs, le Directeur Général de l'AFOR transmet le dossier complet au Ministre chargé de l'Agriculture pour la préparation du projet de décret de constatation du défaut de maître.

Section II : Les terres coutumières dépourvues de certificats fonciers

Article 14 : Au terme du délai indiqué à l'article 2, l'AFOR procède à l'identification des terres rurales sur lesquelles les droits coutumiers n'ont pas été constatés.

A l'issue de cette identification, l'AFOR transmet aux organes de gestion foncière rurale, à toutes fins utiles, la liste des parcelles de leurs zones de compétence.

Article 15 : Après la diffusion de la liste des parcelles, l'AFOR diligente une enquête visant à constater le défaut de maître.

Article 16 : L'AFOR désigne dans chaque Sous-préfecture, un opérateur foncier ayant dans son équipe, un Commissaire enquêteur inscrit sur la liste nationale des Commissaires-enquêteurs et un Géomètre-Expert agréé.

Le Sous-Préfet de la circonscription concernée déclare l'ouverture des enquêtes en vue de confirmer le défaut de maître. La déclaration fait l'objet d'une publicité par affichage dans le village, à la Sous-préfecture, à la Mairie, à la Chambre d'Agriculture, à la Préfecture, à la Direction Départementale de l'Agriculture et du Développement Rural et au service de l'AFOR localement concerné.

Article 17 : Si la parcelle concernée s'étend sur le territoire de plus d'un village, la publicité est réalisée comme il est dit à l'article précédent, dans chacun des villages concernés.

Article 18 : Dès l'ouverture de l'enquête, le Commissaire enquêteur fait l'état des lieux et procède à l'audition des personnes suivantes :

- les voisins limitrophes du bien foncier ;
- les éventuels occupants du bien foncier ;
- le Secrétaire du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale ;
- le Chef du village du lieu de situation du bien foncier ;
- le cas échéant, le Chef de terre ;
- toute autre personne susceptible de détenir des informations utiles au bon déroulement de l'enquête.

L'audition indiquée à l'alinéa précédent, consiste à rechercher des informations relatives à l'existence d'éventuels droits coutumiers constatés, l'identité de leur détenteur et toute autre information utile pour le bon déroulement de l'enquête.

A l'issue de l'audition, le Commissaire enquêteur dresse un procès-verbal.

Article 19 : L'enquête aboutit à la constitution d'un dossier de constat de défaut de maître comprenant :

- le procès-verbal d'audition établi par le Commissaire enquêteur ;
- le dossier technique du bien foncier ;
- le procès-verbal de constat de l'état des lieux ;
- toutes informations permettant d'apprécier l'opportunité d'une procédure de constatation de terre sans maître.

Article 20 : Le dossier de constat du défaut de maître est présenté par le Commissaire enquêteur en séance publique devant l'assemblée du village sur le territoire duquel est situé le bien foncier.

20.1) L'annonce du lieu et de la date de la séance publique de présentation du dossier de constat de défaut de maître est faite 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, aux services locaux de l'AFOR. Cette annonce est également relayée au niveau du village par les crieurs publics, les griots ou par tout autre moyen servant à la diffusion de l'information et des messages. Si le bien foncier concerné est exploité, une notification est adressée aux occupants.

Le Commissaire enquêteur peut s'appuyer sur les organes de gestion foncière rurale du lieu de situation de la parcelle pour l'affichage.

L'accomplissement de cette formalité est signalé au Sous-préfet et au Président du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale au moyen d'un certificat d'affichage transmis par le Directeur Général de l'AFOR.

20.2.) A l'issue de la présentation en séance publique du dossier de constat du défaut de maître, un registre des oppositions est ouvert par le Commissaire enquêteur et tenu par le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale.

20.3.) La clôture de la publicité intervient après une période de trois mois à compter de la séance publique prévue au 20.1) ci-dessus, par la tenue d'une autre séance publique au cours de laquelle sont lues, discutées et consignées dans un procès-verbal signé par le Commissaire-enquêteur et le Président du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale, les oppositions formulées en séance et sur le registre.

Article 21 : Après clôture, le procès-verbal de la publicité est joint au dossier et le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale confirme le défaut de maître et en établit un procès-verbal qu'il adresse au Sous-préfet, en sa qualité de Président du Comité Sous-préfectoral de Gestion Foncière Rurale.

Le Sous-préfet, après avoir recueilli l'avis de chacun des membres du Comité Sous-préfectoral de Gestion Foncière Rurale issus des services techniques de l'administration publique sur la situation dans le domaine foncier rural du bien objet de l'enquête, transmet la conclusion au Directeur Général de l'AFOR.

Le Directeur Général de l'AFOR s'assure de la régularité des pièces du dossier et produit un rapport justifiant la constatation du défaut de maître.

Article 22 : L'existence de certificats fonciers, de titres fonciers ou la situation du bien hors du domaine foncier rural met fin à la procédure.

Article 23 : Si le bien foncier est situé dans le domaine rural, et en l'absence de certificats fonciers ou de titres fonciers, le Directeur Général de l'AFOR transmet le dossier complet au Ministre chargé de l'Agriculture pour la préparation du projet de décret de constatation du défaut de maître.

Section III : Les terres concédées sur lesquelles les droits n'ont pas été consolidés

Article 24 : Au terme du délai fixé par le décret n° 2023-238 du 05 avril 2023, l'AFOR fait l'inventaire des actes de concession provisoire auprès des services domaniaux.

La liste des actes dont les détenteurs n'ont pas consolidé leurs droits est publiée dans un journal d'annonces légales, dans toutes les Préfectures, toutes les Sous-préfectures, tous les villages, les services déconcentrés du Ministère en charge de l'Agriculture et ceux de l'AFOR.

Article 25 : A l'issue de l'inventaire, l'AFOR procède, dans la mesure du possible, à l'identification des parcelles sur lesquelles les droits des concessionnaires provisoires n'ont pas été consolidés.

Article 26 : Après l'identification des parcelles, l'AFOR diligente une enquête visant à constater le défaut de maître.

Article 27 : L'AFOR désigne pour chaque département, un opérateur foncier ayant dans son équipe, un Commissaire enquêteur inscrit sur la liste nationale des Commissaires-enquêteurs et un Géomètre-Expert agréé.

Article 28 : Le Directeur Général de l'AFOR déclare l'ouverture des enquêtes en vue de constater le défaut de maître. La déclaration fait l'objet d'une publicité par affichage dans le village concerné, dans toutes les Sous-préfectures, les Préfectures, à la Chambre d'Agriculture, dans toutes les Directions Départementales de l'Agriculture et du Développement Rural et les services déconcentrés de l'AFOR.

L'ouverture de l'enquête est également publiée dans un journal d'annonces légales et relayée par message radiodiffusé.

Article 29 : Si la parcelle concernée s'étend sur le territoire de plus d'un village, la procédure est réalisée à l'identique pour chacune des parts qui est située sur un territoire villageois.

Article 30 : Dès l'ouverture de l'enquête, le Commissaire enquêteur fait l'état des lieux et procède à l'audition des personnes suivantes :

- les voisins limitrophes du bien foncier ;
- les éventuels occupants du bien foncier ;
- le Secrétaire du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale ;
- le Chef du village du lieu de situation du bien foncier ;
- le cas échéant, le Chef de terre ;
- toute autre personne susceptible de détenir des informations utiles au bon déroulement de l'enquête.

L'audition indiquée à l'alinéa précédent, consiste à rechercher des informations relatives à l'existence d'éventuels droits consolidés, l'identité de leur détenteur et toute autre information utile au bon déroulement de l'enquête.

A l'issue de l'audition, le Commissaire enquêteur dresse un procès-verbal.

Article 31 : L'enquête aboutit à la constitution d'un dossier de constat de défaut de maître comprenant :

- le procès-verbal d'audition établi par le Commissaire enquêteur ;
- le dossier technique du bien foncier ;
- le procès-verbal de constat de l'état des lieux ;
- toutes informations permettant d'apprécier l'opportunité d'une procédure de constatation de terre sans maître.

Article 32 : Le dossier de constat du défaut de maître est présenté par le Commissaire enquêteur en séance publique devant l'assemblée du village sur le territoire duquel est situé le bien foncier.

32.1) L'annonce du lieu et de la date de la séance publique de présentation du dossier de constat du défaut de maître est faite par affichage dans le village, à la Sous-Préfecture, à la Chambre d'Agriculture, à la Préfecture, aux services déconcentrés du Ministère en charge de l'Agriculture, aux services locaux de l'AFOR. Si le bien foncier concerné est exploité, une notification est également adressée aux occupants.

Le Commissaire enquêteur peut s'appuyer sur les organes de gestion foncière rurale du lieu de situation de la parcelle pour l'affichage.

L'accomplissement de cette formalité est signalé au Sous-préfet et au Président du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale au moyen d'un certificat d'affichage transmis par le Directeur Général de l'AFOR.

32.2) A l'issue de la présentation en séance publique du dossier de constat du défaut de maître, un registre des oppositions est ouvert par le Commissaire enquêteur et tenu par le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale.

32.3) La clôture de la publicité intervient après une période de trois mois à compter de la séance publique prévue au 32.1) ci-dessus, par la tenue d'une autre séance publique au cours de laquelle sont lues, discutées et consignées dans un procès-verbal signé par le Commissaire enquêteur et le Président du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale, les oppositions formulées en séance et sur le registre.

Article 33 : Après clôture, le procès-verbal de la publicité est joint au dossier et transmis par le Commissaire enquêteur au Sous-préfet en sa qualité de Président du Comité Sous-préfectoral de Gestion Foncière Rurale.

Le Sous-préfet, après avoir recueilli l'avis de chacun des membres du Comité Sous-préfectoral de Gestion Foncière Rurale issus des services techniques de l'administration publique sur la situation dans le domaine foncier rural du bien objet de l'enquête, transmet la conclusion au Directeur Général de l'AFOR.

Le Directeur Général de l'AFOR s'assure de la régularité des pièces du dossier et produit un rapport justifiant la constatation du défaut de maître.

Article 34 : L'existence de preuves de consolidation des droits fonciers ruraux concédés ou la situation du bien hors du domaine foncier rural met fin à la procédure.

Article 35 : Si le bien est situé dans le domaine foncier rural, et en l'absence de preuves de consolidation des droits fonciers ruraux concédés, le Directeur Général de l'AFOR transmet le dossier complet au Ministre chargé de l'Agriculture pour la préparation du projet de décret de constatation du défaut de maître.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

Article 36 : Le présent décret déroge au décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française et toutes autres dispositions antérieures contraires.

Article 37 : Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Agriculture et du Développement Rural et le Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité 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 03 mai 2023

Alassane OUATTARA

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



Roger Charlemagne DAH
Magistrat Hors Hiérarchie

N° 2300370