

LOI Nº 10-2004 DU 26 Mars 2004

fixant les principes généraux applicables aux régimes domanial et foncier.

L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ONT DELIBERE ET ADOPTE;

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT:

DISPOSITIONS GENERALES.

Article premier: La présente loi fixe les principes généraux applicables aux régimes domanial et foncier, notamment aux droits des personnes physiques et morales sur les sols.

Article 2 : L'espace foncier national comprend le domaine foncier des personnes publiques et le patrimoine foncier des particuliers.

Sont des personnes publiques : l'Etat, les collectivités décentralisées et les établissements publics.

Article 3 : Le domaine des personnes publiques est composé du domaine public et du domaine privé.

Article 4 : La propriété privée sur les sols est garantie sur toute l'étendue du territoire national.

Article 5 : La propriété des sols couvre :

- les droits réels y afférents;

- les droits résultant du transfert de propriété, entre vifs ou en cas de succession;

- la constitution des sûretés réelles.

Article 6 : Le droit de propriété sur le sol est reconnu aux personnes physiques et morales de droit privé.

Le droit de propriété des personnes physiques et morales de droit privé ne peut faire l'objet de limitations qu'en vertu d'une expropriation, moyennant une juste et préalable indemnité.

Article 7: Les droits réels immobiliers sont, sous réserve du respect des formalités légales, de leur constatation et de leur établissement, garantis.

La garantie du droit de propriété sur les sols ainsi que celle des autres droits réels résultent de leur immatriculation et de leur publicité.

Le régime de l'immatriculation prend en compte les possibilités d'extension ou d'évolution des terrains concernés. Il est fonction de leur nature, de leur destination et de l'utilisation dont ils font ou sont susceptibles de faire l'objet.

Article 8 : Le titre foncier est un livret de propriétaire qui retrace la vie d'une propriété immobilière. Il confère à son titulaire des droits définitifs, intangibles et inattaquables.

Article 9: Des titres fonciers relatifs aux droits réels immobiliers, et aux sûretés y afférentes, sont établis au nom de leurs titulaires, agissant pour leur compte personnel ou, en cas de propriété collective, pour le compte du groupe ou de la collective au profit desquels la propriété collective est dûment établie.

Article 10: Les droits réels immobiliers autres que le droit de propriété sur le sol sont garantis. Ils s'étendent au sous-sol sous réserve des dispositions particulières contraires.

Les droits existants ou à naître sont soumis à la formalité de l'immatriculation.

Article 11: Sous réserve des dispositions de l'article 10 alinéa 2 de la présente loi, les titulaires de droits réels immobiliers peuvent y grever, dans le respect de la loi, des privilèges, hypothèques et autres sûretés.

Ces droits réels peuvent également faire l'objet d'une saisie immobilière donnant lieu, le cas échéant, à la vente forcée, dans les conditions fixées par la loi.

Article: 12 : Sous réserve des dispositions citées aux articles 4 à 9 de la présente loi, l'Etat garantit aux titulaires des droits de propriété la pleine et libre disposition du sol, ainsi que les mises en valeur et les investissements qui y sont réalisés.

Article 13: En application et dans le respect des principes généraux consacrés par la présente loi, des dispositions légales spécifiques déterminent :

le régime domanial de l'Etat;

- le régime de la propriété foncière ;

le régime agro – foncier ;

- le régime du foncier urbain ;

- le régime minier ;

- le régime forestier ;

- l'organisation de la procédure d'expropriation.

Les régimes énoncés à l'alinéa premier sont soumis à la fiscalité foncière et domaniale.

Article 14: Les législations appelées à régir l'utilisation et l'exploitation des espaces fonciers en milieux rural et urbain doivent prendre en compte les exigences y relatives, telles que définies aux articles 15, 16, 17, 18, 19, 20 de la présente loi.

Article 15: Pour le régime domanial, les exigences visées à l'article 13 de la présente loi concernent :

- la composition bipartite : domaine public et domaine privé ;

- la consistance des domaines ;

- la gestion rationnelle des domaines ;

- les procédures et le contrôle dans la mise en œuvre des opérations immobilières ;

- l'amélioration des recouvrements des produits domaniaux ;

- la lutte contre la spéculation foncière et le bradage des biens meubles et immeubles.

Article 16: Pour le régime de la propriété foncière, les exigences visées à l'article 13 de la présente loi concernent :

- l'immatriculation obligatoire des propriétés ;

- la restauration des impôts fonciers ;

- la revalorisation des formalités foncières.

Article 17: Pour le régime agro-foncier, les exigences visées à l'article 13 de la présente loi concernent :

- la garantie de la sécurité des tenures et des droits des exploitants ;

 le renforcement de la capacité de développement et de dynamisation du secteur agro – pastoral;

- le développement des structures coopératives ou pré - coopératives ;

- la reconnaissance des droits de la puissance publique tenant à la nécessaire mise en valeur des terres pour cause d'utilité publique.

Article 18: Pour le régime du foncier urbain, les exigences visées à l'article 13 de la présente loi impliquent :

- la lutte contre l'accaparement et la spéculation en matière foncière et immobilière ;

- le développement de l'offre de terrains et la facilitation de leur mobilisation en vue d'une utilisation sociale optimale;

la mise en place de structures concertées et participatives d'aménagement et d'équipement des terrains à usage d'habitation ;

 l'action promotionnelle des pouvoirs publics dans la mise en place des zones pilotes à urbanisation directe ou concertée, en vue de faciliter l'accès au logement et de sauvegarder l'implantation des équipements collectifs ou d'intérêt général;

la délimitation des espaces urbains et péri - urbains.

Article 19: Pour le régime minier, les exigences visées à l'article 13 de la présente loi impliquent :

- la nécessité de créer des sûretés réelles afin de permettre le financement des travaux d'exploration et d'exploitation;

- la protection et la conservation de l'environnement, conformément aux

textes y relatifs;

- la détermination et la garantie des rapports entre les propriétaires , les occupants du sol et les titulaires de droits miniers.

Article 20: Pour le régime forestier, les exigences visées à l'article 13 de la présente loi, impliquent :

- la protection et la conservation des écosystèmes forestiers;

- la gestion concertée et participative des écosystèmes forestiers ;

- la transformation locale des produits forestiers;

- l'utilisation durable des ressources forestières ;

- la conservation de la diversité biologique.

Article 21: Pour la procédure d'expropriation, les exigences visées à l'article 13 de la présente loi impliquent :

- la mobilisation des terres et terrains pour le développement économique ;

- la mobilisation des terrains urbains pour les opérations d'aménagement ;

- la protection des biens et droits réels immobiliers des particuliers.

Article 22: Dans tous les cas, les exigences visées à l'article 13 de la présente loi impliquent:

la constatation, l'établissement et l'immatriculation progressive des droits fonciers et des droits réels y afférents, ainsi que l'enregistrement, la publication, la délivrance et la conservation des titres correspondants assortis, s'il y a lieu, des sûretés et charges dont ils bénéficient ou sont grevés;

la rationalisation et la coordination des structures administratives d'élaboration, de gestion et de suivi de la politique nationale en matière

domaniale, foncière et fiscalo - foncière.

Article 23: Les biens et les droits réels constitutifs du patrimoine des particuliers font l'objet de titres fonciers délivrés:

who is the property of the same of the sam

- sur la base des droits coutumiers d'origine collective dûment constatés sur les sols ;
- sur la base des titres juridiques préexistants, dûment enregistrés, produits par leurs détenteurs;

- Conformément aux textes en vigueur.

TITRE II: DU REGIME DOMANIAL

Chapitre I: De la définition et de la consistance du domaine des personnes publiques.

Article 24: Le domaine public et le domaine privé des personnes publiques constituent le patrimoine de l'État, des collectivités décentralisées et des établissements publics.

Article 25: Le domaine public réunit l'ensemble des biens qui par destination sont affectés à l'usage direct du public, au service du public après un aménagement spécial ou considérés comme biens publics par détermination de la loi.

Il se subdivise en domaine public naturel et domaine public aftificiel. Il comprend également les servitudes d'utilité publique et autres charges assimilées ou connexes, établies au profit des dépendances domaniales, et grevant les fonds riverains de celles - ci.

Article 26: Le donnaine privé des personnes publiques comprend:

les biens immeubles;

- les droits réels immobiliers entrant dans le domaine des personnes publiques et qui, en raison de leur nature et de leur destination, ne sont pas considérés comme dépendances du domaine public.

Ces biens et droits constituent, selon la nature de la personne considérée, le domaine privé de l'Etat, des collectivités décentralisées, ou celui des établissements publics.

Chapitre II: De la gestion et de l'administration du domaine des personnes publiques.

Article 27: Les biens du domaine des personnes publiques sont définis par la loi et gérés suivant les modalités fixées par celle - ci.

Chapitre III: Des dispositions du code domanial

cle 28 : La consistance des biens domaniaux et les modalités de leur gestion l'objet des dispositions du code domanial élaboré en conformité avec les ncipes généraux figurant dans la présente loi.

Article 29: Le code domanial:

définit les éléments constitutifs du domaine des personnes publiques et

fixe les modalités d'administration et d'utilisation des sols par les personnes publiques, des dépendances domaniales constitutives du domaine public et du domaine privé, affectées et non affectées;

fixe, dans les conditions déterminées par la loi, les modalités d'administration et d'utilisation du sol par les personnes privées, dans le cadre du régime des permissions ou autorisations de voirie ;

- arrête les dispositions financières et pénales requises pour la gestion des biens domaniaux, et notamment celles qui sont destinées à en assurer la

TITRE-III: OU REGIME FONCIER

Chapitre I: Des droits de propriété

Section1: De la reconnaissance et de la constatation des droits de propriété sur les sols.

Article 30 : Les droits de propriété privée sur les sols doivent faire l'objet d'une econnaissance officielle, afin de permettre la délivrance des titres fonciers

urticle 31: Outre les droits relevant de la législation moderne, le régime foncier arantit la reconnaissance des droits fonciers coutumiers préexistants non contraires u incompatibles avec des titres dûment délivrés et enregistrés.

Ce régime fixe les modalités de constatation et d'établissement des droits onciers coutumiers, qu'ils relèvent d'appropriation individuelle ou collective.

En cas de conflit entre droits fonciers coutumiers et titres issus du régime légal n vigueur, la reconnaissance des droits de propriété des terres situées dans la oximité d'un village doit être dûment débattue et acceptée par les populations et les

ticle 32: Sous réserve des prérogatives reconnues à la puissance publique en vue la mobilisation des terres et terrains dans un but d'aménagement foncier, la connaissance et la constatation des droits réels immobiliers et la délivrance des res fonciers y afférents sont effectuées selon les procédures fixées par la loi.