

**PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI N° 2020-624 DU 14 AOÛT 2020
INSTITUANT CODE DE L'URBANISME ET DU DOMAINE FONCIER
URBAIN**

EXPOSE DES MOTIFS

La loi n°2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain, adoptée en vue d'une meilleure maîtrise en matière de gestion du foncier urbain, a permis la synchronisation dans le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain, dénommé SIGFU, de la nouvelle procédure d'approbation et d'application des lotissements et de celle concernant la délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive, permettant ainsi de pallier les carences précédemment relevées.

Si cette réforme présente potentiellement des acquis pour accélérer les transactions immobilières dont l'impact fiscal au bénéfice du budget de l'Etat est indéniable, elle doit permettre de résorber les germes de l'insécurité foncière ambiante caractérisée par la propension à remettre en cause des titres de propriété.

Dans ce contexte, il était impérieux de clarifier et de compléter le dispositif légal existant, en le renforçant par un régime juridique garantissant la sécurité de la propriété foncière et, par ricochet, la sécurisation ainsi que la consolidation du crédit hypothécaire, indispensables au développement d'une économie désireuse de capter des opportunités de financement aussi bien sur le plan national que sur le plan international. Si elle est entreprise, une telle réforme corrigera les lacunes résiduelles de ce dispositif, sera de nature à rassurer les milieux d'affaires, et à permettre le développement en Côte d'Ivoire du crédit hypothécaire.

Le présent projet de loi portant modification des articles 105, 106, 120, 121, 162, 181, 222, 223, 272, 275, 282, 283, 284, 285 et 300 de la loi n°2020- 624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain s'inscrit dans cette optique, axé sur le triptyque équité, sécurité et rentabilité.

Ce projet de loi complète certaines dispositions qui existent déjà et intègre de nouvelles.

Aux articles 105, 106, 120 et 121 nouveaux, il est prévu que, outre le Journal Officiel de la République de Cote d'Ivoire, l'arrêté d'approbation du plan de lotissement ou arrêté de plan de morcellement ainsi que l'arrêté d'approbation du plan de régularisation sont publiés dans un journal d'annonces légales et affichés dans les bureaux de la collectivité territoriale concernée et dans les services chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Aussi, quatre mois après l'accomplissement d'une des formalités de publication ou d'affichage susmentionnées, l'arrêté d'approbation du plan de lotissement ou arrêté de plan de morcellement ainsi que l'arrêté d'approbation du plan de régularisation ne peuvent faire l'objet de recours en annulation.

Cependant, en cas d'annulation de l'arrêté d'approbation ou arrêté de plan de morcellement et de l'arrêté d'approbation du plan de régularisation, celle-ci n'emporte pas l'annulation de l'Arrêté de Concession Définitive ou du titre de propriété définitif obtenu de bonne foi.

Aux termes de l'article 162 nouveau, le titre foncier issu de la procédure d'immatriculation au Livre foncier que doivent requérir l'Etat, les collectivités territoriales et les personnes physiques ou morales, ne peut donner lieu à un recours en annulation.

A l'article 181 nouveau, qui dispose que le domaine public est inaliénable et imprescriptible, il est ajouté que toute immatriculation ou délivrance de titre de propriété sur le domaine public au nom d'un particulier est nulle de plein droit.

L'article 222 nouveau dispose désormais que l'Arrêté de Concession Définitive ou le titre de propriété définitif fait l'objet de publication au Livre foncier. Ces actes peuvent également être publiés au Journal Officiel de la République par leur titulaire ou faire l'objet d'affichage à la mairie ou à la sous-préfecture du lieu de situation de l'immeuble. La preuve de cet affichage se fait par la délivrance d'une attestation d'affichage par l'autorité compétente y ayant procédé.

Aucun de ces titres de propriété ne pourra faire l'objet de recours quatre mois après l'accomplissement d'une des formalités de publication au Journal Officiel ou des formalités d'affichage, sauf en cas de faux avéré, établis sur lesdits titres de propriété par la juridiction compétente.

Quant à l'article 272 nouveau, il est modifié pour limiter l'action en justice de tout détenteur de droits coutumiers contre le titulaire d'un Arrêté de Concession Définitive ou d'un titre de propriété définitif à la réclamation de la purge des droits coutumiers, obligation étant faite au détenteur de droits coutumiers de rapporter la preuve que la purge réclamée lui est due.

Par ailleurs, le recours en annulation d'un détenteur de droits coutumiers contre l'Arrêté de Concession Définitive ou le titre de propriété définitif n'est pas recevable.

L'article 275 nouveau prescrit que les modalités de la purge des droits coutumiers ou les mécanismes de compensation y relatives sont convenues avant l'immatriculation au Livre foncier.

L'article 282 nouveau étend la sanction encourue par toute personne réalisant une opération d'urbanisme, sans approbation préalable de l'autorité compétente, à ses complices, à savoir le maître d'ouvrage, l'entrepreneur, l'urbaniste, le géomètre, le topographe ou toute autre personne ayant participé à l'opération.

L'article 285 nouveau indique que quiconque viole les dispositions des décrets de déclaration d'utilité publique est puni des peines prévues à l'article 282.

L'article 300 nouveau rend d'application immédiate les dispositions du présent projet loi. Quant aux articles 223, 283, 284 et 285 nouveaux, ils prévoient de nouvelles dispositions.

Telle est l'économie du présent projet loi portant loi modifiant la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain.

Alassane OUATTARA

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
Union - Discipline –Travail

**PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI N° 2020-624 DU 14 AOÛT
2020 INSTITUANT CODE DE L'URBANISME ET DU DOMAINE
FONCIER URBAIN**

Article unique :

Les articles **105, 106, 120, 121, 162, 181, 222, 223, 272, 275, 282, 283, 284, 285 et 300** de la loi n°2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain sont modifiés ainsi qu'il suit :

Article 105 nouveau :

L'arrêté d'approbation du plan de lotissement ou **arrêté de plan de morcellement** est publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire **ainsi que dans un journal d'annonces légales. Cet arrêté est également affiché dans les bureaux de la collectivité territoriale concernée et dans les services chargés de l'urbanisme territorialement compétents.**

Article 106 nouveau :

Quatre mois après l'accomplissement d'une des formalités de publication ou d'affichage prévues à l'article précédent, l'arrêté d'approbation du plan de lotissement ou **arrêté de plan de morcellement ne peut faire l'objet de recours en annulation.**

En cas d'annulation d'un arrêté d'approbation ou **arrêté de plan de morcellement, celle-ci n'emporte pas l'annulation de l'Arrêté de Concession Définitive ou le titre de propriété définitif obtenu de bonne foi.**

Article 120 nouveau :

L'arrêté d'approbation du plan de régularisation est publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire **et dans un journal d'annonces légales.**

Article 121 nouveau :

L'arrêté d'approbation du plan de régularisation est affiché dans les bureaux de la collectivité territoriale concernée par l'opération de régularisation et dans les services chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Quatre mois après l'accomplissement d'une des formalités de publication ou d'affichage prévues à l'alinéa précédent et à l'article 120, l'arrêté d'approbation du plan de régularisation ne peut faire l'objet de recours en annulation.

En cas d'annulation d'un arrêté du plan de régularisation, celle-ci n'emporte pas l'annulation de l'Arrêté de Concession Définitive ou du titre de propriété définitif obtenu de bonne foi.

Article 162 nouveau :

L'Etat, les collectivités territoriales et les personnes physiques ou morales doivent requérir l'immatriculation des immeubles au Livre foncier.

Le titre foncier issu de la procédure d'immatriculation ne peut faire l'objet de recours en annulation

Article 181 nouveau :

Le domaine public est inaliénable et imprescriptible.

Toute immatriculation ou délivrance de titre de propriété sur le domaine public au nom d'un particulier est nulle de plein droit.

Article 222 nouveau :

Tout bien immeuble objet d'un Arrêté de Concession Définitive ou de tout autre titre de propriété définitif est hypothécable.

L'Arrêté de Concession Définitive ou le titre de propriété définitif fait l'objet de publication au Livre foncier.

L'Arrêté de Concession Définitive ou le titre de propriété définitif peut faire l'objet de publication par son titulaire au Journal Officiel.

L'Arrêté de Concession Définitive ou le titre de propriété définitif peut également faire l'objet d'affichage à la mairie ou à la sous-préfecture du lieu de situation de l'immeuble. Dans ce cas, la preuve de l'affichage se fait au moyen d'une attestation d'affichage délivrée par l'autorité compétente qui y a procédé.

Quatre mois après l'accomplissement de la formalité de publication au Journal Officiel ou des formalités d'affichage prévues à l'alinéa 4, l'Arrêté de Concession Définitive ou le titre de propriété définitif ne peut plus faire l'objet de recours, sauf en cas de faux avéré sur lesdits titres de propriété établis par la juridiction compétente. Dans l'hypothèse de faux avéré, la juridiction compétente ordonne la radiation conséquente des mentions du Livre foncier.

Article 223 nouveau :

Les parcelles sorties du domaine privé de l'Etat au moyen d'un Arrêté de Concession Définitive ou tout autre acte de propriété, peuvent être cédées, morcelées ou fusionnées.

La cession des terrains ayant fait l'objet d'un Arrêté de Concession Définitive se fait par acte authentique.

En cas de cession, morcèlement ou fusion, un Certificat de Mutation de Propriété Foncière est délivré à l'acquéreur ou au bénéficiaire de tout ou une partie de la parcelle par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques pour servir de preuve de la publication.

Ce certificat ne peut faire l'objet de recours en annulation devant le juge administratif.

En cas de perte d'un Arrêté de Concession Définitive, d'un Certificat de Mutation de Propriété Foncière ou d'un Certificat de Propriété Foncière, il est délivré au propriétaire par l'autorité compétente, un duplicata dudit acte.

Le duplicata est délivré au vu d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal après publication d'un avis de perte inséré dans deux numéros consécutifs du Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire ou d'un journal d'annonces légales.

Les modalités de délivrance du Certificat de Mutation de la Propriété Foncière et du duplicata de l'Arrêté de Concession Définitive sont déterminées par voie réglementaire.

Article 272 nouveau :

L'existence de droits coutumiers sur une parcelle ne vaut pas propriété. Ces droits sont personnels à ceux qui les détiennent et ne sont pas cessibles.

L'action en justice de tout détenteur de droits coutumiers contre le titulaire d'un Arrêté de Concession Définitive ou d'un titre de propriété définitif ne peut porter que sur la réclamation de la purge des droits coutumiers. Le détenteur de droits coutumiers est tenu de rapporter la preuve que la purge réclamée lui est due.

Le recours en annulation d'un détenteur de droits coutumiers contre l'Arrêté de Concession Définitive ou le titre de propriété définitif n'est pas recevable.

Article 275 nouveau :

La purge des droits coutumiers est exercée par l'Etat, représenté par le Ministre chargé de l'Urbanisme, par les collectivités territoriales et par tout autre organisme créé à cet effet.

Les modalités de la purge des droits coutumiers ou les mécanismes de compensation y relatives sont convenues avant l'immatriculation au Livre foncier.

Article 282 nouveau :

Est puni d'une peine d'emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000.000 à 20.000.000 F, quiconque aura réalisé une opération d'urbanisme, sans approbation préalable de l'autorité compétente.

Sont considérés comme complices de l'infraction prévue à l'alinéa précédent, le maître d'ouvrage, l'entrepreneur, l'urbaniste, le géomètre, le topographe ou tout autre maître d'œuvre qui aura participé à la réalisation de l'opération d'urbanisme considérée.

Article 283 nouveau :

Outre la sanction prévue à l'Article 282 ci-dessus, il doit être ordonné dans un délai prescrit par le tribunal compétent, l'interruption des travaux et la remise en l'état primitif des lieux.

Article 284 nouveau :

La réalisation des opérations de lotissement au mépris des prescriptions énoncées dans l'arrêté d'approbation et de celles figurant au cahier des charges applicables au périmètre de l'opération, entraîne l'application de la sanction prévue à l'Article 282 ci-dessus à l'auteur de l'infraction.

Article 285 nouveau :

Est puni des peines prévues à l'article 282, quiconque viole les dispositions des décrets de déclaration d'utilité publique.

Article 300 nouveau :

Les délais prévus par la présente loi sont francs.

Les dispositions prévues aux articles 105, 106, 120, 121, 162, 181, 222, 223, 272, 275 et 300 nouveaux sont d'application immédiate.