



RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
UNION - DISCIPLINE - TRAVAIL

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

**L'ASSEMBLÉE NATIONALE et LE SENAT ont adopté,
LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE promulgue la loi dont la teneur suit :**

LIVRE PRÉLIMINAIRE: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I: OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Article 1. La présente loi institue le «Code de l'Urbanisme et du Foncier Urbain» en Côte d'Ivoire.

Article 2. Le «Code de l'Urbanisme et du Foncier Urbain» a pour objet d'organiser et de réglementer les matières relevant de l'urbanisme et du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire.

TITRE II : DÉFINITIONS

Article 3. Au sens de la présente loi, on entend par :

adjudication, l'attribution d'un bien immeuble aux enchères par mise en concurrence ;

aménagement foncier, l'opération de topométrie et d'urbanisme visant le lotissement, et la viabilisation des parcelles de terrain urbain ;

antichrèse, outre les dispositions du code civil en la matière, le contrat par lequel un débiteur remet un immeuble à son créancier pour garantir le paiement de sa dette ;

arrêté de concession définitive, c'est l'acte administratif par lequel le Ministre chargé de l'Urbanisme ou le Préfet transfère la propriété d'une parcelle de terrain urbain relevant du domaine privé de l'État à une personne physique ou morale ;

certificat de conformité aux règles d'urbanisme, le document délivré par l'autorité administrative compétente attestant la conformité des opérations topographiques au document d'urbanisme opérationnel approuvé ;

certificat de Mutation de Propriété Foncière, l'acte administratif qui matérialise le transfert de propriété d'une personne à une autre d'un terrain urbain faisant déjà l'objet d'un Arrêté de Concession Définitive ou d'un Certificat de Propriété Foncière ;

certificat d'urbanisme, le document d'information délivré par l'Administration compétente, qui présente les possibilités d'utilisation de construction sur un terrain, au regard des réglementations d'urbanisme qui lui sont applicables. Il précise les règles et servitudes d'urbanisme applicables à un terrain donné. Il informe sur la constructibilité du terrain, l'affectation du lot et les conditions de construction ;

délimitation topographique, la matérialisation du périmètre d'une parcelle en vue de la maîtrise de ses caractéristiques techniques ;

documents d'urbanisme, les outils de planification urbaine. On distingue les documents d'urbanisme opérationnels, prévisionnels et réglementaires ;

documents d'urbanisme opérationnel, les plans de lotissement, de morcellement, de restructuration, de rénovation, de remembrement et d'une manière générale le détail des opérations d'urbanisme ;

documents d'urbanisme prévisionnel ou plans d'urbanisme, les outils de planification urbaine, à savoir le Schéma Directeur d'Urbanisme, le Plan d'Urbanisme Directeur, le Schéma de structure et le Plan d'Urbanisme de détail ;

documents d'urbanisme réglementaire, l'ensemble des règles et institutions établies pour discipliner la croissance urbaine et le développement urbain. Ce sont notamment, le certificat d'urbanisme, le règlement général ou particulier d'urbanisme, les règles générales d'occupation du sol, le permis de construire, l'accord préalable d'urbanisme, le certificat de conformité ;

documents d'urbanisme prévisionnel ou plans d'urbanisme, les outils de planification urbaine à savoir le Schéma Directeur d'Urbanisme, le Plan d'Urbanisme Directeur, le Schéma de structure et le Plan d'Urbanisme de détail ;

documents d'urbanisme réglementaire, l'ensemble des règles et institutions établies pour discipliner la croissance urbaine et le développement urbain. Ce sont notamment, le certificat d'urbanisme, le règlement général ou particulier d'urbanisme, les règles générales d'occupation du sol, le permis de construire, l'accord préalable d'urbanisme, le certificat de conformité ;

domaine foncier de la République de Côte d'Ivoire, l'ensemble des biens immeubles détenus, sous forme de propriété, par l'État et les collectivités territoriales. Ils sont regroupés sous le vocable de "biens domaniaux" ;

domaine foncier urbain, l'ensemble des terres du domaine privé ou public de l'État couvert par les documents d'urbanisme ;

droit de propriété, le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ;

droits coutumiers, les droits d'usage que détient une communauté villageoise, une famille ou toute autre personne sur une ou plusieurs parcelles relevant de la propriété de l'État ;

droits réels immobiliers, les droits privés, subjectifs et absolus, qui confèrent à son titulaire un pouvoir immédiat, total ou partiel sur un immeuble ;

emphytéose ou bail emphytéotique, la convention de location d'immeuble de longue durée, comprise entre dix-huit ans et quatre-vingt-dix-neuf ans, qui confère au preneur ou l'emphytéote, un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque ;

établissement humain, un établissement qui reçoit du public ;

extrait topographique, le plan de parcelle issu soit d'une délimitation, soit d'un morcellement, soit d'une fusion indiquant de façon précise les coordonnées rectangulaires des sommets du polygone qui forme la parcelle ;

foncier urbain, l'ensemble des terres couvertes par les documents d'urbanisme ;

îlot, l'espace issu d'un lotissement qui est délimité soit par des rues, soit par des contraintes naturelles. Il existe d'un seul tenant ou regroupe plusieurs lots ;

immeubles, outre les définitions du code civil, par l'objet auxquels ils s'appliquent :

- **les droits réels immobiliers suivants :**

- la propriété des biens immeubles ;
- l'usufruit des mêmes biens ;
- les droits d'usage et d'habitation ;
- l'emphytéose ;
- le droit de superficie ;
- les servitudes et services fonciers ;
- l'antichrèse ;
- les privilèges et hypothèques.

- **les actions qui tendent à revendiquer ces mêmes droits réels.**

lot, la parcelle constituant l'unité de subdivision d'un îlot ;

lotissement, l'opération d'urbanisme qui a pour objet ou pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, destinés à usage d'habitation, de jardin, d'établissement industriel ou commercial ou de tout autre équipement socio-affectif en vue de la vente ;

maître d'ouvrage, la personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels et pour le compte de qui les travaux ou ouvrages immobiliers sont effectués. Il est le propriétaire de l'ouvrage immobilier ;

occupation anarchique, toute construction édifiée au mépris des règles et normes d'urbanisme en vigueur ;

parcelle, l'espace de terre délimité par un polygone fermé et matérialisé par des limites fixes, bornes ou piquets scellés ;

parti d'aménagement, la détermination par l'urbaniste du choix d'une solution d'aménagement parmi plusieurs qui s'offrent à lui ;

plan d'application des opérations d'urbanisme, le plan définitif issu des travaux de réalisation de l'urbanisme opérationnel ;

plan d'état des lieux, le plan qui représente la situation planimétrique et altimétrique d'un espace donné ;

plan d'occupation des sols, le document d'urbanisme, en général à l'échelle de la ville, fixant les règles générales d'utilisation du sol qui s'imposent à tous ;

plan d'Urbanisme Directeur, l'outil de planification urbaine qui trace le cadre général et normatif de l'aménagement et du développement spatial de l'agglomération qu'il couvre. Il fixe les éléments essentiels à savoir les principales structures de la ville et les principaux équipements structurants, établit une prévision à court, moyen et long terme sur la forme et les étapes du développement et de la modernisation de ladite agglomération ;

plan d'urbanisme de détail, l'outil de planification urbaine qui complète le Schéma Directeur d'Urbanisme ou le Plan d'Urbanisme Directeur en précisant, pour le secteur ou le quartier qu'il couvre, le détail de l'organisation urbaine et les règles d'utilisation du sol ;

remembrement, la réunion de différentes parcelles en un seul tenant afin d'effectuer une redistribution rationnelle pour l'aménagement urbain ;

régie, le mode de gestion d'un service public assuré par un tiers appelé régisseur n'en supportant pas les risques mais intéressé financièrement aux résultats de l'exploitation. C'est également le mode de gestion d'un service public assuré directement par la personne publique dont dépend ce service avec son personnel et ses moyens matériel et financier ;

régularisation de lotissement, l'opération d'urbanisme qui consiste à approuver un lotissement appliqué et habité ;

règlement général d'urbanisme, l'outil de planification urbaine qui fixe les règles générales et servitudes relatives à l'utilisation des sols et les règles particulières à certaines zones, notamment les servitudes relatives au domaine public, aux sites touristiques et culturels et aux sites à sauvegarder ;

rénovation urbaine, l'opération d'urbanisme qui consiste en l'aménagement d'un quartier ancien impliquant des immeubles situés dans le périmètre visé, leur démolition puis une reconstruction planifiée de l'ensemble ;

réserves foncières, les domaines fonciers constitués par l'autorité publique pour des besoins d'aménagement futurs ;

restructuration urbaine, l'opération d'urbanisme qui consiste en l'aménagement et en la modernisation ainsi qu'à l'équipement d'un quartier ou d'un secteur existant mais dont la configuration, la structuration et le niveau d'équipement ne répondent pas aux normes de l'urbanisme moderne ;

restauration immobilière, l'opération qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles en ruine ou défectueux ;

schéma Directeur d'Urbanisme, l'outil de planification urbaine, à caractère prévisionnel et prospectif, qui trace sur une période déterminée, les perspectives de développement et les grandes orientations d'aménagement de l'espace urbain. Il définit les grands axes de développement et les principales structures de l'espace considéré. Le Schéma Directeur d'Urbanisme couvre une ou plusieurs agglomérations contigües ;

schéma de structure, l'outil de planification urbain qui s'applique à une zone ou un quartier ou à un secteur non couvert par un Plan d'Urbanisme Directeur ;

servitude, la charge qui grève un immeuble, obligeant son propriétaire soit à tolérer certains actes d'usage, soit à s'en abstenir lui-même ;

stellionat, la manœuvre frauduleuse qui consiste à vendre un immeuble dont on n'est plus propriétaire ou à l'hypothéquer une seconde fois à l'insu du créancier précédent ou encore à le présenter comme libre d'hypothèque alors qu'il en est grevé ;

stellionataire, celui qui commet une fraude consistant à vendre un immeuble dont il n'est plus propriétaire ou à l'hypothéquer une seconde fois à l'insu du créancier précédent ou encore à le présenter comme libre d'hypothèque alors qu'il en est grevé ;

sûreté, la garantie offrant à un créancier un droit sur un bien, meuble ou immeuble, qui lui permet d'obtenir paiement de sa créance ;

urbanisme, l'acte de planification de la ville et de son développement. Il renvoie ainsi au besoin de planification du développement urbain. L'urbanisme recouvre toute action visant à concevoir, organiser, aménager ou transformer la ville et l'espace urbain. C'est donc à la fois l'art urbain et la science de l'aménagement des villes ;

zone non aedificandi, la zone non constructible du fait des contraintes qui peuvent être urbanistiques, structurelles, architecturales ou militaires.

LIVRE I: DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

TITRE I: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 1: PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article 4. L'État et les collectivités territoriales ont le devoir de planifier et d'organiser l'utilisation du sol en vue d'assurer, sans discrimination défavorable, aux populations, des conditions durables et optimales de vie, d'habitat, de circulation et d'offres de services publics répondant à la diversité de leurs besoins.

Article 5. L'État et les collectivités territoriales ont également le devoir d'aménager le cadre de vie des populations sur le territoire national.

Article 6. Tout aménagement doit être fait de façon juste et équilibrée de manière à :

- garantir la sécurité et la salubrité publique ;
- gérer le sol de façon rationnelle ;
- réduire les consommations d'énergie ;
- économiser les ressources du sol et du sous-sol ;
- diversifier les sources d'énergie en vulgarisant les énergies alternatives ;
- préserver les milieux naturels, les espèces végétales et animales et la biodiversité ;
- protéger les milieux naturels et les paysages ;
- lutter contre l'effet de serre et le réchauffement climatique.

CHAPITRE II: ORGANES ET INSTITUTIONS

SECTION 1. LES STRUCTURES CHARGÉES DE L'URBANISME

Article 7. Le Ministère en charge de l'urbanisme organise et gère l'activité d'urbanisme sur l'ensemble du territoire national.

Article 8. Les structures consultatives ci-après, sont créées par décret dans le domaine de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme :

- le Conseil National de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme ;
- les Commissions Régionales de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Ces structures appuient les activités du Ministère en charge de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme dans la mise en œuvre de la politique nationale de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme.

SECTION 2. LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS D'URBANISME

Article 9. Un fonds sera créé par décret pour le financement de la constitution des réserves foncières et de l'aménagement urbain.

CHAPITRE III: DOCUMENTS D'URBANISME PREVISIONNEL

Article 10. Au titre de la présente loi, les documents d'urbanisme prévisionnel sont notamment :

- le Schéma Directeur d'Urbanisme ;
- le Plan d'Urbanisme Directeur ;
- le Schéma de Structure ;
- le Plan d'Urbanisme de Détail.

SECTION 1. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'URBANISME

Sous- section 1. L'objet du Schéma Directeur d'Urbanisme

Article 11. Le Schéma Directeur d'Urbanisme trace les perspectives de développement et les grandes orientations d'aménagement de l'espace, d'une agglomération urbaine ou d'un ensemble d'agglomérations urbaines contigües.

Sous- section 2. Les éléments constitutifs du Schéma Directeur d'Urbanisme

Article 12. Le Schéma Directeur d'Urbanisme comprend :

- un rapport ;
- un règlement général d'urbanisme ;
- des documents graphiques.

Le contenu de ces documents est déterminé par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'urbanisme.

Sous- section 3. L'élaboration du Schéma Directeur de l'Urbanisme

Article 13. L'initiative de l'élaboration du Schéma Directeur d'Urbanisme relève de la compétence de l'État, et est réalisée après l'autorisation du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 14. Le Schéma Directeur d'Urbanisme est élaboré par un urbaniste agréé, inscrit à l'ordre national des urbanistes de Côte d'Ivoire ou par un Bureau d'études public de compétence reconnue en matière d'urbanisme. Toutefois, dans le cadre de financement extérieur, le Schéma Directeur d'Urbanisme peut être élaboré par d'autres organismes en association avec un cabinet d'urbaniste agréé et inscrit au tableau de l'ordre national des urbanistes de Côte d'Ivoire, en appui au Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 15. Le Schéma Directeur d'Urbanisme est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Sous- section 4. Les effets du Schéma Directeur de l'Urbanisme

Article 16. Le Schéma Directeur d'Urbanisme est opposable à l'Etat, aux Collectivités territoriales et aux personnes morales de droit public qui sont tenus de faire appliquer strictement ses prescriptions.

Il est également opposable aux particuliers ou personnes physiques ou morales de droit privé.

Article 17. Les plans d'urbanisme de détail, les acquisitions foncières, les projets d'équipement et d'aménagement visant l'occupation d'une parcelle et les opérations d'urbanisme doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Urbanisme.

Article 18. Toute occupation de parcelle ou toute opération d'urbanisme contraire aux prescriptions du Schéma Directeur d'Urbanisme est illégale.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut ordonner le déguerpissement des occupants de cette parcelle ou la démolition des bâtis ainsi que l'annulation de tous les actes existants.

Sous- section 5. la révision du Schéma Directeur d'Urbanisme

Article 19. Le Schéma Directeur d'Urbanisme approuvé est révisé tous les quinze ans à compter de la date de signature du décret d'approbation.

Toutefois, il peut être révisé avant cette échéance dans les mêmes formes et conditions que celles prévues pour son élaboration.

Article 20. Les procédures d'élaboration et de révision des Schémas Directeurs d'Urbanisme sont précisées par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'urbanisme.

SECTION 2. LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR

Sous- section 1. L'objet du Plan d'Urbanisme Directeur

Article 21. Le Plan d'Urbanisme Directeur définit les grands axes de développement de l'agglomération.

Article 22. Les règles et servitudes fixées par le Plan d'Urbanisme Directeur ne peuvent faire l'objet de dérogation, à l'exception des adaptations mineures nécessitées par la configuration des parcelles ou le type d'architecture des constructions environnantes.

Sous- section 2. Les éléments constitutifs du Plan d'Urbanisme Directeur

Article 23. Le Plan d'Urbanisme Directeur comprend :

- un rapport ;
- des documents graphiques ;
- un règlement général d'urbanisme ;
- un document de programmation.

Le contenu de ces documents est déterminé par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Sous- section 3. L'élaboration du Plan d'Urbanisme Directeur

Article 24. L'initiative de l'élaboration du Plan d'Urbanisme Directeur relève de la compétence de l'État, représenté par le Ministre chargé de l'Urbanisme ou des collectivités territoriales.

Article 25. Le Plan d'Urbanisme Directeur est élaboré par un urbaniste agréé, inscrit à l'ordre national des urbanistes de Côte d'Ivoire ou par un Bureau d'études public de compétence reconnue en matière d'urbanisme.

Article 26. Le Plan d'Urbanisme Directeur est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

A la suite de son approbation, le Plan d'Urbanisme Directeur est décliné en plusieurs plans d'urbanisme de détail précisant les zones et l'affectation du sol.

Sous- section 4. Les effets du Plan d'Urbanisme Directeur

Article 27. Le Plan d'Urbanisme Directeur est opposable à l'État, aux Collectivités territoriales et aux personnes morales de droit public qui sont tenus de faire appliquer strictement ses prescriptions.

Il est également opposable aux particuliers ou personnes physiques ou morales de droit privé.

Article 28. Toute construction ou occupation du sol contraire au Plan d'Urbanisme Directeur est illégale.

Sous- section 5. la révision du Plan d'Urbanisme Directeur

Article 29. Le Plan d'Urbanisme Directeur approuvé est révisé tous les dix ans.

Toutefois, il peut être révisé avant cette échéance dans les mêmes formes et conditions que celles prévues pour son établissement.

Article 30. Les procédures d'établissement et de révision des Plans d'Urbanisme Directeurs sont précisées par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 31. Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut ordonner le déguerpissement des occupants ou la démolition des bâtis édifiés au mépris des prescriptions du Plan d'Urbanisme Directeur.

Il peut également prononcer l'annulation de tous les actes administratifs soutenant ces occupations illégales.

SECTION 3. LE SCHÉMA DE STRUCTURE

Article 32. Le Schéma de Structure vise à doter d'outils de planification urbaine, une zone ou un quartier non couvert par un Schéma Directeur d'Urbanisme ou par un Plan d'Urbanisme Directeur.

Article 33. Le schéma de structure comprend les mêmes éléments que le Plan d'Urbanisme Directeur. Toutefois, ces éléments sont plus précis et plus détaillés.

Article 34. La méthodologie d'élaboration, les effets, la révision et la publicité du schéma de structure obéissent aux mêmes règles que celles du Plan d'Urbanisme Directeur.

Article 35. Le schéma de structure est élaboré et approuvé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

SECTION 4. LE PLAN D'URBANISME DE DÉTAIL

Sous-section 1. Les éléments constitutifs et l'élaboration du plan d'urbanisme de détail

Article 36. Le plan d'urbanisme de détail précise pour le secteur ou le quartier qu'il couvre, le détail de l'organisation urbaine et les règles d'utilisation des sols.

Article 37. Le plan d'urbanisme de détail comprend :

- un rapport;
- un règlement particulier d'urbanisme;
- des documents graphiques.

Article 38. L'initiative de l'élaboration du plan d'urbanisme de détail est de la compétence de l'État représenté par le Ministre chargé de l'Urbanisme ou des représentants des collectivités territoriales.

Article 39. Le plan d'urbanisme de détail est élaboré par un urbaniste agréé, inscrit à l'ordre national des urbanistes de Côte d'Ivoire ou par un Bureau d'études public de compétence reconnue en matière d'urbanisme.

Article 40. Le projet de plan d'urbanisme de détail est approuvé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme s'il est conforme au Plan d'Urbanisme Directeur.

Sous-section 2. Les effets du Plan d'Urbanisme de Détail

Article 41. Le plan d'urbanisme de détail approuvé est implanté sur le terrain par un Géomètre Expert agréé, inscrit au tableau de l'ordre des Géomètres Experts.

Article 42. Le plan d'urbanisme de détail approuvé est opposable à l'État, aux collectivités territoriales et aux personnes morales et physiques.

Article 43. Le plan d'urbanisme de détail approuvé, est révisé tous les dix ans.

Toutefois, il peut être révisé avant cette échéance dans les mêmes formes et conditions que celles prévues pour son élaboration.

Article 44. Toute occupation du sol ou toute opération d'urbanisme contraire aux prescriptions du plan d'urbanisme de détail est illégale.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut ordonner le déguerpissement des occupants ou la démolition des bâtis et l'annulation de tous les actes existants.

SECTION 5. MESURES DE SAUVEGARDE ANTÉRIEURES À L'APPROBATION DES PLANS D'URBANISME

Article 45. Les mesures de sauvegarde prévues à la présente section sont applicables jusqu'à la publication des actes d'approbation des plans d'urbanisme directeur ou de détail.

Article 46. Toute transaction immobilière s'effectuant sur des parties de territoire tenues d'avoir un plan d'urbanisme directeur ou de détail est soumise à l'autorisation du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme. Cette autorisation est donnée ou refusée après avis du service des Domaines du Ministère en charge de l'Économie et des Finances.

Article 47. Le permis de construire doit être demandé dans les conditions et sous les sanctions prévues à la législation en vigueur. Cette législation fixe les conditions suivant lesquelles il peut être sursis à statuer pour les constructions qui sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un plan d'urbanisme.

Article 48. Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ni exhaussement du sol de nature à modifier sensiblement l'état des lieux, ne peuvent être entrepris que vingt jours après le dépôt au Ministère de la Construction et de l'Urbanisme d'une déclaration indiquant la nature des travaux projetés et accompagnée d'un plan de situation des terrains intéressés par lesdits travaux.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme ou son délégué peut, dans le même délai, décider qu'il sera sursis aux travaux projetés.

Article 49. Lorsque la création ou le développement de lotissement est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'urbanisme, l'autorité habilitée à prendre une décision en la matière peut décider qu'il sera sursis à statuer sur la demande d'autorisation.

Article 50. Pour les mêmes motifs que ceux indiqués à l'article précédent, il peut être décidé qu'il sera sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'ouverture des établissements classés de première et deuxième classe, prévues par les prescriptions concernant les établissements dangereux, insalubres et incommodes.

Article 51. Les décisions de sursis à statuer, fondées sur les mesures de sauvegarde mentionnées au présent chapitre, doivent être motivées.

A dater de la décision par laquelle le plan d'urbanisme a été mis à l'enquête publique, les décisions de sursis ne peuvent être motivées que par des dispositions inscrites au plan.

Article 52. En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder un an. A l'issue de ce délai, une décision définitive doit, sur simple réquisition de l'intéressé par lettre recommandée, être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et délais requis en la matière. L'autorisation ne peut être refusée pour des motifs tirés des prévisions du plan d'urbanisme non encore approuvé, à moins que celui-ci ait été soumis à l'enquête publique et aux dispositions qui s'opposent expressément à la réalisation du projet envisagé.

Article 53. Si aucune des dispositions du plan d'urbanisme approuvé n'est de nature à justifier le refus opposé dans les conditions prévues à l'article précédent, sur la base du plan mis à l'enquête publique, une indemnité peut être allouée au propriétaire intéressé. Cette indemnité est fixée, à défaut d'accord amiable, par la juridiction administrative compétente. Il n'est éventuellement tenu compte, pour la détermination du préjudice, que de la période écoulée depuis l'expiration du sursis.

SECTION 6. LA PUBLICITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME PRÉVISIONNEL

Sous-section 1. La publicité du Schéma Directeur d'Urbanisme

Article 54. Le Décret d'approbation du Schéma Directeur d'Urbanisme est publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Article 55. Le Schéma Directeur d'Urbanisme est publié par affichage dans les locaux des Collectivités territoriales concernées et dans les Ministères en charge de la Construction, de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Aménagement du Territoire et des Infrastructures ou par tout autre moyen.

Sous-section 2. La publicité du Plan d'Urbanisme Directeur

Article 56. Le Décret d'approbation du Plan d'Urbanisme Directeur est publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Article 57. Le Plan d'Urbanisme Directeur est publié par affichage dans les locaux des Collectivités territoriales concernées et dans les Ministères en charge de la Construction, de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Aménagement du Territoire et des Infrastructures ou par tout autre moyen.

Sous-section 3. La publicité du plan d'urbanisme de détail

Article 58. L'arrêté d'approbation du plan d'urbanisme de détail est publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Article 59. Le plan d'urbanisme de détail est publié par affichage dans les locaux des Collectivités territoriales concernées et dans les Ministères en charge de la Construction, de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Aménagement du Territoire et des Infrastructures ou par tout autre moyen.

CHAPITRE IV: OPERATIONS D'URBANISME

Article 60. Les opérations d'urbanisme prévues par la présente loi sont :

- l'aménagement foncier urbain ;
- la restructuration urbaine ;
- la restauration immobilière ;
- la rénovation urbaine ;
- le remembrement urbain ;
- le lotissement ;
- la régularisation ;
- les plans de masse des opérations immobilières.

SECTION 1. LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX OPÉRATIONS D'URBANISME

Article 61. Les opérations d'urbanisme sont initiées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Urbanisme, des Plans d'urbanisme directeur, des schémas de structure et des plans d'urbanisme de détail.

Article 62. Le périmètre de réalisation de toute opération d'urbanisme initiée par le Ministère en charge de l'Urbanisme ou les collectivités territoriales est déclaré d'utilité publique de plein droit.

Article 63. Les opérations d'urbanisme projetées par les Collectivités territoriales doivent être autorisées par leur organe délibérant après avis conforme du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 64. Les opérations d'urbanisme initiées par le Ministère en charge de l'Urbanisme sur un territoire communal donné sont effectuées après avis consultatif de son Conseil Municipal.

Article 65. Les plans relatifs aux opérations d'urbanisme sont établis par un urbaniste agréé et inscrit à l'ordre national des urbanistes de Côte d'Ivoire ou par un Bureau d'études public de compétence reconnue en matière d'urbanisme.

Article 66. Les procédures d'exécution des opérations d'urbanisme sont précisées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 67. A l'exception de l'aménagement foncier, la vente des immeubles est interdite pendant toute la durée d'exécution des travaux des opérations d'urbanisme.

SECTION 2. L'AMÉNAGEMENT FONCIER

Article 68. L'aménagement foncier concerne, la viabilisation et la commercialisation des terrains appartenant au domaine privé de l'État ou à des collectivités territoriales.

Article 69. Tout aménagement foncier est précédé par la constitution de réserves foncières.

Sous-section 1. La construction des réserves foncières

Article 70. Des réserves foncières peuvent être constituées par l'État ou les collectivités territoriales pour les besoins d'aménagements futurs.

Article 71. La constitution de réserves foncières n'est justifiée que par la réalisation des objectifs des schémas directeurs d'urbanisme, des plans d'urbanisme directeurs, des schémas de structure et des plans d'urbanisme de détail.

Article 72. Les réserves foncières sont constituées par la purge des droits d'usage coutumiers, l'expropriation pour cause d'utilité publique ou pour insuffisance ou défaut de mise en valeur, et par l'exercice par l'État de son droit de préemption.

Article 73. Les réserves administratives sont des parcelles ou immeubles réservés par les documents d'urbanisme prévisionnel et opérationnel pour servir d'emprises aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Sous-section 2. Les règles de l'aménagement foncier

Article 74. Tout projet d'aménagement est soumis à l'approbation du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 75. Le projet d'aménagement ne peut être approuvé que s'il est conforme au plan d'urbanisme.

Article 76. Les projets d'aménagement sont dressés par un urbaniste agréé et inscrit à l'ordre national des urbanistes de Côte d'Ivoire.

Toutefois, les projets d'aménagements initiés par l'État ou les collectivités territoriales peuvent être dressés par les urbanistes de l'Administration Publique.

Article 77. Le projet d'aménagement approuvé est appliqué par un Géomètre Expert agréé inscrit au tableau de l'ordre ou par les services compétents de l'État pour ce qui concerne les projets de l'État et des collectivités.

Article 78. Le projet d'aménagement approuvé appliqué et viabilisé fait l'objet d'un certificat de conformité délivré après aménagement par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 79. L'État et les collectivités territoriales peuvent concéder à un opérateur public ou privé, la mission d'aménager des terrains déterminés et délimités, préalablement libérés de tous droits et occupations antérieurs.

Le concessionnaire d'aménagement peut être appelé à participer financièrement à la purge des droits coutumiers.

Article 80. les modalités de concessions d'aménagement sont déterminées par décret pris en conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

SECTION 3. LA RESTRUCTURATION URBAINE

Article 81. L'État et les collectivités territoriales peuvent initier des opérations de restructuration urbaine dans certains secteurs ou quartiers en vue de leur modernisation et de leur équipement.

Article 82. L'établissement des plans de restructuration est prescrit par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 83. Le plan de restructuration est approuvé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 84. L'opération de restructuration, la réalisation des travaux et la coordination relèvent de la compétence de l'État représenté par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Toutefois, l'État peut concéder la réalisation de l'opération de restructuration à un établissement public, privé ou une société d'économie mixte.

SECTION 4. LA RÉNOVATION URBAINE

Article 85. L'État peut initier une opération de rénovation urbaine.

Article 86. Le projet de rénovation urbaine est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition des Ministres chargés de l'Urbanisme, du Budget et de l'Intérieur.

Article 87. L'opération de rénovation urbaine est conduite par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 88. L'État peut concéder à un établissement public, une société d'économie mixte ou une société privée, la réalisation de l'opération de rénovation urbaine.

SECTION 5. LA RESTAURATION IMMOBILIÈRE

Article 89. Toute personne physique ou morale peut initier des opérations de restauration immobilière dans les conditions définies par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de la Construction.

Toutefois, seul l'État, représenté par le Ministre chargé de la Construction, a l'initiative des opérations de restauration immobilière déclarées d'utilité publique.

Article 90. L'établissement des plans de restauration immobilière d'un ou plusieurs secteurs ou quartiers est prescrit par décret pris en Conseil des Ministres, sur proposition conjointe du Ministre chargé de l'Urbanisme, de la Construction et de celui chargé du Budget.

En ce qui concerne les immeubles qui ne font pas l'objet de déclaration d'utilité publique, leur restauration est soumise aux dispositions relatives au permis de construire.

SECTION 6. LE REMEMBREMENT URBAIN

Article 91. L'État peut initier un plan de remembrement urbain.

Article 92. L'opération de remembrement urbain est conduite par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 93. Le projet de remembrement urbain est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

SECTION 7. LES LOTISSEMENTS

Il existe trois types de lotissements :

- le lotissement administratif initié par le Sous-préfet ou le Maire ;
- le lotissement privé d'habitation initié par un propriétaire privé en vue de la production de terrains à usage d'habitation destinés à être vendus nus ou après exécution d'une opération immobilière ;
- le lotissement rural effectué, sur tout terrain non immatriculé, pour le compte d'une ou plusieurs communauté (s) villageoise (s), à la demande de celle (s) - ci.

Les procédures d'approbation des plans de lotissement sont déterminées par décret.

Article 94. Tout projet de lotissement est assujéti à l'obtention de l'accord préalable du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 95. L'arrêté d'autorisation de lotir doit être publié dans les sous-préfectures et les mairies des localités concernées jusqu'à la fin des opérations de lotissement.

Article 96. Les Géomètres Experts agréés par le Ministre chargé de l'Urbanisme, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques de l'urbanisme compétents sont habilités à exécuter les missions d'implantation des plans de lotissement.

Article 97. Les travaux d'implantation sont exécutés sur la base du projet de plan de lotissement régulièrement approuvé.

Article 98. A l'issue des travaux d'implantation du plan de lotissement, les services techniques de l'urbanisme compétents procèdent aux réceptions provisoire et définitive desdits travaux.

Article 99. A l'issue de la réception provisoire des travaux, un procès-verbal est dressé par les services techniques de l'urbanisme.

En cas de constatation d'un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés, le procès-verbal est transmis au maître de l'ouvrage avec injonction de procéder ou faire procéder dans le délai imparti par ledit procès-verbal à la mise en conformité des travaux avec les documents approuvés.

Ce délai doit être en adéquation avec l'importance des travaux et les documents approuvés.

A l'expiration dudit délai, le service technique de l'urbanisme saisit le Ministre chargé de l'Urbanisme qui fait procéder d'office, aux frais du maître de l'ouvrage, à ladite mise en conformité.

Article 100. Le plan d'exécution devient caduc si les travaux ne sont pas entamés deux ans après la date de son approbation.

Article 101. Le plan implanté est adopté par arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme, de la Construction, de l'Habitat et de l'Administration du territoire. Ledit arrêté le déclare d'utilité publique et prescrit qu'il vaut plan d'alignement.

SECTION 8. LA RÉGULARISATION DE LOTISSEMENT

Article 102. La régularisation de lotissement ne concerne que les lotissements appliqués, partiellement ou totalement habités et non approuvés avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 103. Le plan de régularisation de lotissement est approuvé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 104. La procédure de régularisation de lotissement est déterminée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

SECTION 9. LA PUBLICITÉ DES OPÉRATIONS D'URBANISME

Sous-section 1. La publicité du plan de lotissement

Article 105. L'arrêté d'approbation du plan de lotissement est publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Article 106. L'arrêté d'approbation et le plan de lotissement sont affichés dans les bureaux de la Collectivité territoriale concernée par l'opération de lotissement et dans les services chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 107. Les références de l'arrêté d'approbation et le plan de lotissement sont également affichés sur le terrain, de manière visible de l'extérieur par les soins du maître de l'ouvrage et ce, pendant toute la durée du chantier.

Sous-section 2. La publicité du plan de restructuration

Article 108. L'arrêté d'approbation du plan de restructuration urbaine est publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Article 109. L'arrêté d'approbation et le plan de restructuration sont affichés dans les bureaux de la Collectivité territoriale concernée par l'opération de restructuration et dans les services chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 110. Les références de l'arrêté d'approbation et le plan de restructuration sont également affichés sur le terrain, de manière visible de l'extérieur par les soins du maître de l'ouvrage et ce, pendant toute la durée du chantier.

Sous-section 3. La publicité du plan de rénovation urbaine

Article 111. Le décret d'approbation du plan de rénovation urbaine est publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Article 112. Le décret d'approbation et le plan de rénovation urbaine sont affichés dans les bureaux de la collectivité territoriale concernée par l'opération de rénovation urbaine et dans les services chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 113. Les références du décret d'approbation et le plan de rénovation urbaine sont également affichés sur le terrain, de manière visible de l'extérieur par les soins du maître d'ouvrage et ce, pendant toute la durée du chantier.

Sous-section 4. La publicité de l'opération de restauration immobilière

Article 114. L'arrêté d'approbation de l'opération de restauration immobilière est publié au journal officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Article 115. L'arrêté d'approbation et le plan de restauration immobilière sont affichés dans les bureaux de la collectivité territoriale concernée par l'opération de restauration immobilière et dans les services chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 116. Les références de l'arrêté d'approbation et le plan de restauration immobilière sont également affichés sur le terrain, de manière visible de l'extérieur par les soins du maître d'ouvrage et ce, pendant toute la durée du chantier.

Sous-section 5. La publicité du plan de remembrement urbain

Article 117. Le décret d'approbation du plan de remembrement urbain est publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Article 118. Le décret d'approbation et le plan de remembrement urbain sont affichés dans les bureaux de la collectivité territoriale concernée par l'opération de remembrement urbain et dans les services chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 119. Les références du décret d'approbation et le plan de remembrement urbain sont également affichés sur le terrain, de manière visible de l'extérieur par les soins du maître d'ouvrage et ce, pendant toute la durée du chantier.

Sous-section 6. La publicité du plan de régularisation de lotissement

Article 120. L'arrêté d'approbation du plan de régularisation est publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Article 121. L'arrêté d'approbation et le plan de régularisation sont affichés dans les bureaux de la collectivité territoriale concernée par l'opération de lotissement et dans les services chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 122. Les références de l'arrêté d'approbation et le plan de régularisation sont également affichés sur le terrain, de manière visible de l'extérieur par les soins du maître de l'ouvrage et ce, pendant toute la durée du chantier.

TITRE II: RÈGLES D'URBANISME

CHAPITRE I: RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Article 123. Toutes les règles d'urbanisme sont applicables aux zones habitées et habitables à l'exclusion des plantations, champs, fermes et autres productions agricoles qui doivent être établis hors des agglomérations.

Elles concernent la localisation, la desserte, l'accessibilité, l'implantation, l'architecture des différentes constructions, le type de clôture, l'embellissement et la tenue décente des propriétés foncières, constructions et autres infrastructures.

Article 124. Les aménagements urbains se font à l'aide des documents d'urbanisme ci-après :

- le Schéma Directeur d'Urbanisme ;
- le Plan d'Urbanisme Directeur ;
- le schéma de structure ;
- le plan d'urbanisme de détail.

Article 125. Les communes sont tenues de disposer d'un document d'urbanisme prévisionnel.

Tout projet d'urbanisme doit préciser le type d'opération à réaliser.

Article 126. Les aménagements et les constructions de toute nature doivent être localisés en fonction des orientations générales du Schéma Directeur d'Urbanisme, du Plan d'Urbanisme Directeur, du Schéma de structure et celles du Plan d'urbanisme de détail.

Article 127. Les constructeurs d'ouvrages sont tenus de créer ou conserver des perspectives urbaines conformes aux documents prévisionnels.

Article 128. Tout projet de réalisation ou d'aménagement d'équipements collectifs, d'équipements recevant du public, ou d'ensemble immobilier de constructions doit prévoir l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et faire l'objet d'une étude préalable de sécurité publique.
L'étude préalable de sécurité publique ne peut faire l'objet de dérogation.

Article 129. Les casernes, camps et bases militaires doivent être clôturés.

La zone de protection des bâtiments militaires est d'au moins cinq cent (500) mètres autour des limites desdites clôtures.

Article 130. Les zones préalablement déclarées zones de protection peuvent changer d'affectation par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme à laquelle est annexée une étude préalable de sécurité publique sur la zone en cause.

CHAPITRE II: RÈGLES D'EMPRISE ET DE CLASSEMENT DES VOIES DE COMMUNICATION ET DES RÉSEAUX DIVERS DE L'ÉTAT ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Article 131. Les voies de communication, notamment la voirie, les voies ferrées, les canaux de navigation, d'une part et les réseaux divers notamment les systèmes de distribution d'eau, d'assainissement et de drainage, les systèmes de distribution d'électricité et de gaz, les oléoducs et réseaux téléphoniques, d'autre part, font partie selon le cas, du domaine public de l'État ou des collectivités territoriales.

Article 132. Les règles fixant les emprises des voies de communication et des réseaux divers de l'État et des Collectivités Territoriales sont définies par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme et de celui chargé de l'Équipement concerné.

Article 133. Les voies de communication et les réseaux divers sont classés par décret pris en Conseil des Ministres.

CHAPITRE III: RÈGLES SPÉCIFIQUES D'URBANISME

SECTION 1. - LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Sous-section 1. La voirie

Article 134. Toutes les voies dans les agglomérations doivent être prévues conformément aux normes en vigueur.

Article 135. Tous les passages pour piétons sont conçus et réalisés en tenant compte des personnes à mobilité réduite.

Article 136. Il est interdit à des initiatives privées de réaliser sur la voie publique des dispositifs de ralentissement des véhicules.

Article 137. Les documents d'urbanisme doivent prévoir des emprises de voies qui prennent en compte tout type de transport en commun de masse.

Sous-section 2. Les aéroports et aérodromes

Article 138. Les documents d'urbanisme prévoyant les zones d'implantation des aéroports et des aérodromes doivent tenir compte des nuisances sonores susceptibles d'être produites.

Article 139. Les concessionnaires des marchés de constructions d'aéroports ou aérodromes doivent prévoir les dispositifs nécessaires pour minimiser au maximum les nuisances sonores provoquées par le trafic aéroportuaire.

SECTION 2. LES ZONES INDUSTRIELLES

Article 140. Les zones industrielles sont des espaces concentrant plusieurs entreprises ayant des activités industrielles.

Article 141. Les zones industrielles doivent être implantées en dehors des agglomérations, en périphérie des villes et de manière à ne pas compromettre la santé et la sécurité des populations, sauf dérogation par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 142. La création d'une zone industrielle doit faire l'objet d'une étude d'impact environnemental et social. Cette étude ne peut faire l'objet de dérogation.

SECTION 3. LES COMMERCES

Article 143. Les documents d'urbanisme opérationnel tels que le plan d'urbanisme de détail, le plan d'aménagement foncier et le plan de lotissement doivent disposer de réserves foncières affectées aux sites et équipements commerciaux conformément à la grille d'équipement agréée ou celle en vigueur au Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

Article 144. L'implantation des commerces de toute nature est régie par les règlements particuliers d'urbanisme.

Article 145. Les espaces et emplacements des équipements et ouvrages à usage commercial et leurs conditions d'accès sont déterminés par décret pris en Conseil des Ministres, sur proposition conjointe du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé du Commerce.

Article 146. Il est institué, au sein du Ministère en charge de l'Urbanisme, une Commission d'urbanisme commercial regroupant plusieurs administrations.

Elle a une mission de surveillance générale de l'urbanisme commercial.

La composition, les missions, l'organisation et le fonctionnement de la Commission d'urbanisme commercial sont déterminés par décret pris en Conseil des Ministres.

SECTION 4. LES ZONES RÉSERVÉES AUX ACTIVITÉS DU SECTEUR DE L'ARTISANAT

Article 147. La politique nationale d'aménagement du territoire et les plans d'urbanisme directeurs des collectivités territoriales doivent prévoir des réserves foncières spécifiques pour l'implantation des activités du secteur de l'artisanat en général et la création de centres artisanaux privés ou publics, en particulier.

Article 148. L'État et les collectivités territoriales sont tenus de construire et d'aménager, dans chaque région, des infrastructures pour le développement et la promotion de l'artisanat.

Des structures privées peuvent également construire et aménager des zones d'implantation de l'artisanat.

Les conditions d'occupation, d'aménagement et d'exploitation de ces zones sont déterminées par décret pris en Conseil de Ministres.

L'État et les collectivités territoriales, en liaison avec les Chambres de Métiers et les organisations professionnelles d'artisans, définissent les règles en matière de normalisation, de labellisation, de codification et de commercialisation des produits de l'artisanat.

SECTION 5. LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT ET D'EXPANSION TOURISTIQUE

Article 149. La politique nationale d'aménagement du territoire et les plans d'urbanisme directeurs des collectivités territoriales doivent tenir compte des zones de développement et d'expansion touristiques.

Article 150. L'État veille à la mise en place des zones de développement et d'expansion touristiques par :

- l'identification, la délimitation, l'aménagement et la protection des zones de développement et d'expansion touristiques ;
- la libération de ces zones de toute servitude ;
- la création des structures chargées de la gestion des zones de développement et d'expansion touristiques.

Article 152. Les espaces et emplacements des équipements et ouvrages à usage touristique et leurs conditions d'accès sont déterminés par décret pris en Conseil des Ministres, sur proposition conjointe du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé du Tourisme.

SECTION 6. LE CERTIFICAT D'URBANISME

Article 153. Le Certificat d'urbanisme est un document administratif d'information qui précise les règles spécifiques d'urbanisme et de construction de même que les servitudes d'urbanisme applicables à une parcelle donnée.

Article 154. Les modalités de délivrance du certificat d'urbanisme sont précisées par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

LIVRE II: DOMAINE FONCIER URBAIN

TITRE I: GÉNÉRALITES

Article 155. Les dispositions du présent livre ont pour objet de définir les modalités de constitution et de gestion du domaine foncier urbain.

Article 156. Les immeubles bâtis ou non, situés dans une bande de vingt kilomètres à partir des frontières de la République de Côte d'Ivoire, ne peuvent être cédés ni à titre gratuit, ni à titre onéreux à des non ivoiriens.

Article 157. Le domaine foncier urbain de l'État est exploité, mis en valeur et géré par le Ministre chargé de l'Urbanisme ou les collectivités territoriales.

Toutefois, en vertu d'une convention spéciale, les personnes morales de droit privé ou les personnes physiques peuvent exploiter, mettre en valeur ou gérer ledit domaine.

Article 158. L'État, les collectivités territoriales, les personnes morales de droit privé et les personnes physiques sont tenus de veiller à la protection et à la conservation du domaine foncier urbain.

Article 159. L'État veille à l'optimisation des procédures en vue de la sécurisation et de la production rapide et massive des actes administratifs liés au foncier à travers un Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain créé par décret.

Article 160. Il est dressé, au dernier trimestre de chaque année, par le Ministre chargé de l'Urbanisme, un inventaire général des biens domaniaux.

Les modalités de l'inventaire général sont définies par décret.

TITRE II: CONSTITUTION ET GESTION DU DOMAINE FONCIER URBAIN

CHAPITRE I: MODALITES DE CONSTITUTION DU DOMAINE FONCIER URBAIN

SECTION 1. LA CONSTITUTION DU DOMAINE FONCIER URBAIN DE L'ÉTAT

Sous-section 1. L'immatriculation

Article 161. L'immatriculation est l'affectation d'un numéro à un bien immeuble, au terme d'une procédure administrative définie par le régime foncier.

Article 162. L'État, les collectivités territoriales, les personnes physiques ou morales doivent requérir l'immatriculation des immeubles au livre foncier.

Article 163. La procédure d'immatriculation d'un immeuble au nom de l'État est engagée par le Conservateur de la propriété foncière et des Hypothèques à la requête de l'autorité administrative compétente agissant d'office ou à la demande de toute personne physique ou morale ayant intérêt à se faire transférer la propriété de l'immeuble concerné.

Article 164. La procédure d'immatriculation d'un immeuble au nom d'une collectivité territoriale ou d'une personne physique ou morale est engagée par le Conservateur de la propriété foncière à la requête du Ministère en charge du Domaine Foncier Urbain.

Article 165. Les frais d'immatriculation sont à la charge du requérant, sauf convention contraire.

Article 166. Les conditions et les procédures d'immatriculation sont précisées dans les textes relatifs au régime foncier.

Sous-section 2. Les modalités de constitution ordinaires du domaine foncier urbain de l'État

Article 167. Les terres vacantes et sans maîtres appartiennent à l'Etat. Il en va de même des terres ne faisant pas l'objet d'un titre de propriété définitif et celles sur lesquelles sont reconnus des droits coutumiers même si lesdits droits n'ont pas encore fait l'objet de purge.

Article 168. Les droits coutumiers sur les sols dans les centres urbains et leurs 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 169. Les règles relatives à la purge des droits coutumiers sont déterminées par décret pris en Conseil des Ministres.

Sous-section 3. Les modalités de constitution spécifiques du domaine foncier urbain de l'État

Article 170. L'État et les établissements publics peuvent acquérir des immeubles bâtis et non bâtis dans les mêmes conditions que les personnes privées.

Article 171. L'État peut accéder à la propriété d'immeubles par :

- l'acquisition ou la reprise de droits ;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- l'exercice de son droit de préemption.

L'État peut également recevoir des dons ou legs.

Article 172. L'État détermine au préalable les zones soumises à l'exercice du droit de préemption sur la base des prescriptions des documents d'urbanisme.

SECTION 2. LA CONSTITUTION DU DOMAINE FONCIER URBAIN DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Article 173. Le domaine des collectivités territoriales est constitué ou acquis au moment de leur création ou ultérieurement par :

- acquisition d'immeubles bâtis ou non dans les mêmes conditions que les personnes privées, selon les règles de droit commun ;
- transfert ou cession de biens du domaine de l'État, situés dans les limites géographiques de cette collectivité, à titre onéreux ou gratuit. Lorsque la cession ou le transfert porte sur des biens destinés à faire partie du domaine public de la collectivité territoriale, il est effectué à titre gratuit par l'État ;
- transfert ou cession des biens d'une autre collectivité territoriale, à titre onéreux ou gratuit. Lorsque la cession ou le transfert porte sur des biens destinés à faire partie du domaine public, les cessions consenties par les autres collectivités territoriales sont gratuites ;
- dons et legs reçus et acceptés ;
- saisie ou confiscation au profit de la collectivité territoriale ;
- expropriation.

Article 174. Le transfert ou la cession de biens domaniaux par l'État aux collectivités territoriales doit être autorisé par décret pris en Conseil des Ministres, à l'initiative du Ministre chargé du Domaine Foncier Urbain ou à la requête de la collectivité territoriale.

Article 175. Le décret autorisant le transfert ou la cession transmet également à la collectivité territoriale les crédits ouverts au budget de l'État au titre des biens domaniaux cédés ou transférés.

La loi de finances détermine en cas de besoin le montant à allouer à la collectivité territoriale pour compenser les charges résultant de la cession ou du transfert.

Article 176. L'État peut, pour des motifs d'intérêt général, reprendre tout ou partie des biens domaniaux cédés à la collectivité territoriale, à charge pour lui de rembourser le prix de cession augmenté des impenses.

La reprise est autorisée par un décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé du Domaine Foncier Urbain.

La cession ou le transfert de biens domaniaux entre collectivités territoriales est décidée par leurs organes délibérants respectifs.

Article 177. Les biens domaniaux d'une collectivité territoriale doivent être inscrits au livre foncier à la requête de son Conseil.

Article 178. L'État peut passer avec les collectivités territoriales des conventions portant sur l'utilisation ou l'exploitation de ses biens situés dans les limites géographiques de celles-ci.

Une telle convention ne vaut pas transfert de propriété.

CHAPITRE II: LA GESTION DU DOMAINE FONCIER URBAIN

Article 179. Le domaine foncier urbain comprend le domaine public et le domaine privé de l'État.

Article 180. Nonobstant les dispositions ci-après, la composition et les règles relatives au domaine public urbain sont définies par décret pris en Conseil des Ministres.

SECTION 1. LES PRINCIPES DE GESTION DU DOMAINE FONCIER URBAIN

Sous-section 1. Les règles générales

Article 181. Le domaine public urbain est inaliénable et imprescriptible.

Article 182. Le domaine public de l'État peut faire l'objet d'occupation temporaire conformément aux textes en vigueur.

Article 183. Les biens du domaine privé de l'État et des collectivités territoriales sont régis principalement par les règles du Droit administratif.

Article 184. La location, la concession de droits réels immobiliers, la vente et toutes autres transactions concernant les biens immeubles du domaine privé de l'État et des collectivités territoriales sont régies principalement par les règles susvisées et à défaut, par les règles de droit commun.

Les collectivités territoriales sont tenues d'informer leur Ministre de tutelle et celui chargé du Domaine Foncier Urbain sur toutes les transactions effectuées sur leur domaine privé.

Article 185. Toute personne voulant aliéner un immeuble ou des droits réels immobiliers, à l'intérieur du périmètre de préemption doit, au préalable, procéder à une déclaration d'intention d'aliéner auprès du service compétent.

Article 186. Le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois, à compter de la date de déclaration d'intention d'aliéner, pour signifier sa décision d'exercer son droit de préemption.

L'absence de notification à l'expiration de ce délai équivaut à une renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Article 187. Les acquisitions faites par voie de préemption ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en l'état.

Article 188. Les litiges nés à l'occasion de l'exercice du droit de préemption sont soumis aux règles du droit public.

Sous-section 2. Les règles spécifiques

Article 189. Le domaine privé et le domaine public de l'Etat sont gérés par l'Administration civile à l'exception du domaine militaire et des ouvrages relevant de la défense qui sont gérés par l'Administration militaire.

Article 190. Toute personne a le droit de jouir paisiblement des dépendances du domaine public selon l'usage auquel elles sont destinées et dans les limites fixées par les lois et règlements en vigueur.

SECTION 2. LES MODALITÉS DE GESTION DU DOMAINE FONCIER URBAIN DE L'ÉTAT

Sous-section 1. La gestion du domaine foncier urbain public de l'Etat

Article 191. Une parcelle du domaine public peut faire l'objet d'une autorisation d'occupation privative. Le régime juridique de l'occupation du domaine public est déterminé par décret.

Article 192. Un bien du domaine public artificiel peut faire l'objet d'un déclassement lorsqu'il ne correspond plus à son affectation initiale.

Article 193. Le déclassement est opéré par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme en collaboration avec le Ministre chargé de la Gestion de l'Équipement concerné.

Article 194. Les autorisations d'occuper ou d'exploiter le domaine public sont assujetties au paiement de redevances ou de loyers dont le montant est fixé, sur la base d'un barème déterminé par décret pris en Conseil des Ministres, sur proposition conjointe du Ministre chargé de la Gestion du Domaine foncier Urbain, du Ministre chargé du Budget et de celui chargé de l'Économie et des Finances.

Article 195. Les dispositions financières contenues dans ces autorisations sont déterminées par la loi de finances.

Sous-section 2 - La gestion du domaine foncier urbain privé de l'État

Article 196. Les biens immobiliers du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet de location, de bail emphytéotique ou de concession définitive.

Article 197. Aucune transaction portant sur un immeuble du domaine privé de l'État ne peut être réalisée à titre gratuit ou à un prix inférieur au prix d'aliénation, sauf motif d'intérêt général.

Le non-respect des dispositions de l'alinéa précédent entraîne la nullité de plein droit de la transaction effectuée.

Article 198. L'acceptation des dons et legs immobiliers faits à l'État est matérialisée par convention signée par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

L'incorporation au domaine public des immeubles dépendant du domaine privé se réalise selon des modalités fixées par décret.

Article 199. La cession d'un bien du patrimoine immobilier de l'État est réalisée par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, le Ministre chargé de l'Économie et des Finances et le Ministre chargé du Budget.

Les modalités de cette vente sont précisées par décret pris en Conseil des Ministres.

La violation des dispositions prévues en la matière entraîne la nullité de plein droit de la cession concernée.

SECTION 3. LES ORGANES DE GESTION

Article 200. Le domaine foncier urbain de l'État est géré par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 201. Les actes domaniaux sont pris par le Ministre chargé du Domaine Foncier Urbain.

SECTION 4. LA GESTION DU DOMAINE FONCIER URBAIN DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Sous-section 1. La gestion du domaine public des collectivités territoriales

Article 202. Une parcelle du domaine public des collectivités territoriales peut faire l'objet d'une autorisation d'occuper à titre privatif dans les mêmes conditions et formes que celles de l'État.

Article 203. Les autorisations d'occuper peuvent revêtir la forme d'une permission administrative ou d'une concession résultant d'une convention conclue entre la collectivité territoriale et l'occupant.

Les occupations précaires, temporaires et révocables du domaine public des collectivités territoriales s'effectuent dans les mêmes formes et conditions que celles prévues pour le domaine public de l'État.

L'organe délibérant peut réviser les conditions financières des autorisations d'occupation, à l'expiration de chaque période stipulée pour le paiement du droit ou de la redevance nonobstant toute disposition contraire.

La révision est soumise aux mêmes formes et conditions que celles prévues pour son octroi.

Article 204. Le domaine public d'une collectivité territoriale peut être déclassé au profit du domaine privé, après enquête publique et avis favorable du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Le déclassement est décidé par délibération de son Conseil. La décision de déclassement est transmise à l'autorité de tutelle et soumise à l'appréciation des Ministères techniques concernés.

Article 205. Toute décision de déclassement qui vise à aliéner le terrain, ouvre un droit de préemption au profit des riverains.

Article 206. Les procès-verbaux des délibérations relatives au déclassement du domaine public doivent être transmis sans délai à l'autorité de tutelle.

Article 207. L'État peut, pour des motifs d'intérêt général, modifier l'affectation des dépendances du domaine public des collectivités territoriales.

Sous-section 2. La gestion du domaine privé des collectivités territoriales

Article 208. L'acquisition d'un bien immobilier par la collectivité territoriale est décidée par délibération de son Conseil. Le procès-verbal de la délibération est transmis à l'autorité de tutelle.

L'acquisition est conclue par l'autorité compétente ou son délégataire.

Article 209. L'achat ou l'échange portant sur des biens immobiliers est réalisé par acte administratif.

Article 210. Les biens du domaine privé des collectivités territoriales peuvent être vendus selon les règles de droit commun, après délibération de son Conseil.

Article 211. Les biens immobiliers du domaine privé des collectivités territoriales peuvent faire l'objet de toute opération d'urbanisme, de location, de concession définitive ou de baux emphytéotiques après délibération de son Conseil.

Article 212. Les collectivités territoriales peuvent être chargées, par décret pris en Conseil des Ministres, d'administrer des biens immobiliers situés sur leurs territoires et qui font partie du domaine privé de l'État.

Toutefois, en cas de lotissement ou de morcellement de parcelles, le transfert de propriété s'opère par un arrêté de concession définitive.

Article 213. La collectivité territoriale peut procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique des biens immeubles par elle cédés dans les mêmes conditions que celles applicables à l'État.

Article 214. La collectivité territoriale peut décider de l'expropriation pour cause de non mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur d'un terrain détenu en pleine propriété à quelque titre que ce soit, si le détenteur du titre de propriété était astreint à cette mise en valeur et si ce terrain faisait partie, avant son aliénation, du domaine privé de la collectivité territoriale.

Article 215. L'expropriation est décidée par l'organe délibérant de la collectivité territoriale et effectuée dans les mêmes conditions que celle effectuée par l'État.

Article 216. L'expropriation est prononcée par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre chargé de l'Économie et des Finances et du Ministre chargé du Budget.

Dans des conditions déterminées par décret, l'expropriation peut être prononcée par arrêté du préfet.

CHAPITRE III: ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ DES TERRAINS DOMANIAUX ORDINAIRES

SECTION 1. LES CONDITIONS GÉNÉRALES

Article 217. Toute personne physique ou morale peut accéder à la propriété foncière.

Elle doit adresser à cet effet une demande à l'autorité compétente.

Les droits de propriété sont publiés au Livre Foncier.

Article 218. Toute demande d'acquisition d'une parcelle destinée à l'habitation, au commerce ou à des activités assimilées est subordonnée aux formalités définies par le présent Code.

SECTION 2. L'ACTE D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Article 219. Toutes transactions immobilières et, en règle générale, toute convention relative à des droits demeurent soumises à une procédure domaniale ou foncière obligatoire.

Article 220. La pleine propriété des terrains urbains immatriculés au nom de l'État est conférée par Arrêté de Concession Définitive et délivré par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme dans les conditions ci-après:

- le dépôt auprès des services compétents du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme d'une demande comportant un dossier technique par tout intéressé ;
- Le paiement du prix de vente du terrain calculé suivant le tarif proposé par la commission consultative de fixation des prix de cession des terrains et immeubles ;
- Le paiement d'une taxe d'établissement du titre foncier du taux en vigueur dans la loi des finances, calculée sur la base de la valeur vénale du terrain et libératoire des droits proportionnels d'enregistrement, d'immatriculation et de publicité foncière.

Sont exonérés de taxe d'établissement du titre foncier, les formalités accomplies au profil de l'État, des collectivités territoriales ou des entités bénéficiant des privilèges et immunités diplomatiques.

A l'exception des procédures engagées au profit de l'État, l'exonération ou accomplissement des formalités ne porte pas la taxe des conservations foncières.

Article 221. Sur délégation de pouvoir du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, l'Arrêté de Concession Définitive peut être délivré par les Préfets.

Article 222. Tout bien immeuble objet d'un Arrêté de Concession Définitive ou de tout autre titre de propriété définitif est hypothécable.

Article 223. Les parcelles sorties du domaine privé de l'État 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, morcellement ou de 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 publication.

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 la 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 224. L'Arrêté de Concession Définitive est délivré sur les lots issus d'un lotissement approuvé.

Toutefois, le Ministre chargé de l'Urbanisme peut délivrer un Arrêté de Concession Définitive sur une parcelle hors lotissement sur l'étendue du territoire national dans le cadre d'un projet privé important et conformément à la réglementation sur la purge des droits coutumiers.

Les conditions de délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive hors lotissement sont précisées par voie réglementaire.

Article 225. La procédure de délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive est précisée par décret.

CHAPITRE IV: LIMITES AUX DROITS DETENUS SUR LES TERRAINS URBAINS

Article 226. Il peut être porté atteinte au droit de propriété par :

- l'établissement de servitudes ;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique.

SECTION 1. L'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES

Article 227. L'établissement des servitudes se rapportant à l'aménagement, l'exploitation ou l'entretien des forces hydrauliques, hydroélectriques ou électriques est subordonné à une déclaration préalable d'utilité publique prescrite par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 228. Les terrains et bâtiments des propriétés privées sont soumis à toutes les servitudes de survol, de passage, d'implantation, d'appui et de circulation nécessitées par l'aménagement, l'exploitation, l'entretien des réseaux d'assainissement, de drainage et d'évacuation des eaux usées, d'adduction d'eau, d'éclairage public, de lignes, pylônes et dépendances de télécommunication, de dispositifs de protection des voies de communications, ou par l'établissement d'oléoducs ou pipeline.

Article 229. Lorsqu'il s'agit d'exercer ou d'établir une des servitudes visées aux deux articles précédents sur une propriété non close qui ne fait pas partie des dépendances immédiates d'une habitation et lorsque cette servitude n'est susceptible d'occasionner aucun dommage ni aucun trouble de jouissance, elle pourra être exercée ou établie d'office par les agents assermentés dûment mandatés de l'Administration ou par ses délégués.

Article 230. Les servitudes ci-dessus prévues sont permanentes et sont considérées comme des dépendances de l'ouvrage au profit ou en vue duquel elles sont établies.

Article 231. Toutes les propriétés privées urbaines sont susceptibles d'être assujetties aux servitudes qui peuvent être imposées par un plan d'aménagement et d'extension dont les conditions d'établissement et d'exécution sont fixées par la réglementation sur l'urbanisme et aux servitudes d'hygiène, d'esthétique, d'alignement et de sécurité publique.

Article 232. Les servitudes énumérées ci-dessus incluent le droit de passer sur le terrain, d'y stationner ou d'y faire tous travaux en vue de l'installation des dispositifs ou de toute autre opération nécessaire à l'aménagement, l'exploitation, l'usage ou l'entretien du domaine public.

Article 233. En aucun cas elles ne comportent, pour les agents de l'Administration ou les autres personnes déléguées dans ses pouvoirs, le droit d'entrer dans les locaux d'habitation ou d'occuper de façon permanente des propriétés attenantes aux habitations et closes par des murs ou clôtures équivalentes élevées d'au moins un mètre.

Article 234. Des servitudes temporaires, nécessaires à l'exécution de travaux, ouvrages ou aménagements du domaine public, sont créées par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du Ministre concerné.

Article 235. Un mois avant le début des travaux, les services concernés sont tenus de donner avis aux riverains par notification individuelle ou par publication dans différents médias de la date de début et de fin des travaux ou le cas échéant, leur durée probable.

S'il s'agit d'une servitude permanente, mention doit en être faite sur l'avis préalable en grands caractères lisibles.

Article 236. En cas de doute et de contestation sur les limites du domaine public ou l'étendue des servitudes, il est statué sur ces contestations par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Article 237. Dans tous les cas, l'Administration est tenue de remettre en état les propriétés ayant subi la servitude dans le délai maximum de trois (3) mois à compter de la fin des travaux.

SECTION 2. L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Sous-section 1. Les généralités

Article 238. L'expropriation pour cause d'utilité publique est la procédure par laquelle la puissance publique contraint, toute personne physique ou morale, à la cession forcée de ses droits de propriété sur un bien immobilier, moyennant une indemnisation juste et préalable.

L'expropriation d'immeuble, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique s'opère entre la puissance publique et le propriétaire.

Article 239. L'expropriation suppose l'existence déclarée et constatée d'une cause d'utilité publique.

L'expropriation pour cause d'utilité publique comprend une phase administrative et une phase judiciaire.

Sous-section 2. La phase administrative

Article 240. L'utilité publique est déclarée après enquête publique par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 241. Les opérations intéressant la défense nationale peuvent être déclarées d'utilité publique, sans enquête préalable, par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 242. Le décret d'utilité publique désigne les propriétés et zones concernées par l'expropriation. Il précise le délai au cours duquel l'expropriation devra être exécutée.

Ce délai ne peut excéder deux ans.

Toutefois, il peut être porté à trois ans pour les opérations prévues au Schéma Directeur d'Urbanisme et au Plan d'Urbanisme Directeur.

Article 243. Le décret d'utilité publique doit être publié, sans délai, dans un journal d'annonces légales.

Article 244. Dès la publication du décret d'utilité publique, les Ministres chargés de son exécution établissent, par arrêté conjoint, la liste exhaustive des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

Article 245. Le décret d'utilité publique et son arrêté sont notifiés, sans délai, par l'autorité administrative compétente, aux propriétaires concernés ainsi qu'aux occupants et usagers notoires.

Article 246. Dans le délai de deux mois à compter de la réception des notifications, les propriétaires des immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation doivent transmettre à l'autorité administrative compétente les contrats de bail conclus avec leurs locataires ou, le cas échéant, le nom de leurs locataires, ainsi que les noms de tous les détenteurs de droits réels sur les immeubles en cause et la preuve de l'existence de leurs droits.

Article 247. Le défaut de communication de ces informations engage la responsabilité du propriétaire, quant au paiement des éventuelles indemnités d'expropriation dues à ces derniers.

Article 248. A peine de déchéance de ses droits, toute personne concernée est tenue de se faire connaître dans le même délai.

Article 249. Aucune modification de nature à augmenter la valeur des propriétés à exproprier ne peut être effectuée à partir de la déclaration d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 250. Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles expropriés sont reportés sur les indemnités, compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu par les textes en vigueur.

Article 251. A l'expiration du délai de deux mois fixé pour l'établissement de la liste des personnes à indemniser, l'expropriant notifie aux intéressés le montant de l'indemnité proposée et les invite à comparaître devant la commission d'expropriation pour parvenir à un accord amiable sur le montant de l'indemnité.

Les personnes concernées ont un délai de trois mois pour comparaître devant la commission d'expropriation.

Article 252. En cas d'accord des parties sur le montant des indemnités, un procès-verbal est immédiatement dressé et signé par le président et chacun des membres de la commission ainsi que par la partie expropriée.

Article 253. L'indemnité convenue doit être versée à l'exproprié au moment de la signature du protocole d'accord.

Article 254. Toutefois, pendant un délai de deux mois après notification de la mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique, des cessions volontaires en dehors d'une comparution devant la commission d'expropriation, peuvent être consenties.

Cette cession doit faire l'objet d'un protocole d'accord entre les parties.

Le protocole d'accord doit être signé par les Ministres chargés du dossier ou leurs délégataires et par la personne expropriée.

Le montant de l'indemnité indiqué dans le protocole doit être versé au moment de sa signature.

Article 255. Aucune cession volontaire n'est acceptée à l'expiration du délai de deux mois fixé pour l'établissement de la liste des expropriés.

Article 256. Le propriétaire d'un immeuble frappé en partie d'expropriation peut demander à l'autorité publique d'acquérir la totalité de l'immeuble par une demande adressée aux Ministres chargés du dossier.

Article 257. les protocoles d'accord signés dans le cadre de l'expropriation pour cause d'utilité publique ont la valeur d'un acte authentique.

Sous-section 3. La phase judiciaire

Article 258. A défaut de cession volontaire ou d'accord amiable constaté par un protocole d'accord ou un procès-verbal, l'indemnité d'expropriation est fixée par le Président du Tribunal du lieu de situation des immeubles à exproprier, statuant en matière de référé. Le Président du Tribunal est saisi sur simple requête, par la partie la plus diligente.

Article 259. L'expertise des immeubles en cause doit être ordonnée.

Elle doit être conduite par trois experts agréés, désignés par le Juge.

Article 260. Les experts ont un délai d'une semaine à compter de la signification de leur désignation pour rendre leur rapport au Juge.

Leurs frais et honoraires sont dus par l'expropriant.

Article 261. Le Juge rend une ordonnance constatant l'expropriation et fixant l'indemnité.

Article 262. L'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par la voie d'un recours devant le Conseil d'État et seulement pour incompétence, excès de pouvoir ou vice de forme.

Article 263. L'indemnité judiciaire allouée doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et les frais causés par l'expropriation.

Elle est fixée d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance, en tenant compte de leur valeur à cette date et, éventuellement, de la plus-value ou de la moins-value qui résulte, pour la partie de l'immeuble non expropriée, de l'exécution de l'ouvrage projeté.

Article 264. L'indemnité d'expropriation doit être payée à l'exproprié au plus tard les cinq jours qui suivent le prononcé de la décision qui fixe son montant.

Article 265. Le transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers s'opère par le règlement total de l'indemnité due à l'exproprié.

Article 266. Une copie originale du protocole d'accord, du procès-verbal ou de l'ordonnance du Juge accompagnée du décret et de l'arrêté d'expropriation est transmise à la conservation foncière pour inscription au livre foncier.

Article 267. Les détenteurs de droits immobiliers sont réputés avoir donné mainlevée de leurs droits, sur production, par l'expropriant, de leur bon pour acquit.

Article 268. Si l'indemnité n'est pas acquittée au moment de la signature du protocole, du procès-verbal ou du prononcé de la décision du Juge, un intérêt au taux légal, court de plein droit au profit de l'exproprié.

Article 269. Les droits des tiers sont reportés sur l'indemnité.

Article 270. Il ne peut être donné à l'immeuble exproprié une destination autre que celle prévue par la déclaration d'utilité publique.

Article 271. En cas de non réalisation des travaux prévus par la déclaration d'utilité publique, l'exproprié a un droit de préemption sur l'immeuble moyennant le remboursement du prix versé.

SECTION 3. LA PURGE DES DROITS COUTUMIERS

Article 272. 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.

Article 273. Les personnes et les communautés qui, avant l'adoption de la présente loi, bénéficiaient de droits d'usage coutumiers continuent d'en jouir.

Article 274. L'État se réserve le droit de les en priver moyennant le versement d'une juste indemnité conformément à la réglementation en vigueur.

Article 275. 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.

Article 276. La procédure de purge des droits coutumiers est subordonnée à l'établissement des droits coutumiers sur une parcelle préalablement délimitée par un géomètre expert inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres Experts de Côte d'Ivoire.

Article 277. Les procédures, les modalités et les barèmes de la purge sont déterminés par décret pris en Conseil des Ministres.

LIVRE III: POURSUITES ET SANCTIONS

TITRE I: RÉPRESSION DES ATTEINTES A LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Article 278. Le stellionat est puni d'un emprisonnement de un à cinq ans et d'une amende de 300.000 à 3.000.000 francs CFA, sans préjudice des peines complémentaires.

La tentative est punissable.

Les dispositions relatives au sursis et aux circonstances atténuantes ne sont pas applicables.

Article 279. Est réputé stellionataire :

- quiconque fait immatriculer en son nom un immeuble dont il sait n'être pas le propriétaire ou fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment un certificat d'inscription établi en fraude des droits du propriétaire ou d'un tiers ;
- quiconque fait immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques, droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé ;
- quiconque, sciemment cède un titre de propriété qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment cette cession ;
- quiconque contracte avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère dans le cadre d'une procédure d'immatriculation de titre foncier ou d'inscription de droit réel.

Les officiers ministériels et agents de l'Administration ayant participé à la rédaction des actes entachés de stellionat sont passibles de poursuites pénales en qualité de co-auteurs ou complices.

Article 280. L'altération des actes domaniaux est passible des peines prévues par le Code Pénal relatives aux faux et usage de faux sur les actes administratifs.

Article 281. L'enlèvement, le déplacement des bornes fixant les limites des propriétés et la destruction des bornes géodésiques, sont punis des peines prévues au Code Pénal relatives aux destructions volontaires.

TITRE II: SANCTIONS DES ACTIVITÉS D'URBANISME

Article 282. 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 de francs, quiconque aura réalisé une opération d'urbanisme, sans approbation préalable de l'autorité compétente.

Article 283. Sont considérés comme complices de l'infraction prévue à l'article 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 284. Outre la sanction prévue à l'Article 284 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 285. 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 284 ci-dessus à l'auteur de l'infraction.

TITRE III: SANCTIONS AU TITRE DES ACTIVITES TOPOGRAPHIQUES

Article 286. La délivrance des actes domaniaux et la diffusion des plans issus de l'application du lotissement ou du morcellement sont subordonnées par l'établissement du certificat de conformité.

Tout promoteur ou initiateur du lotissement qui opère des transactions sur un lotissement ne disposant pas de certificat de conformité est passible d'une peine d'emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 5.000.000 à 50.000.000 de francs.

Article 287. Est puni d'une peine d'emprisonnement d'un an à trois ans et à une amende de 500.000 à 5.000.000 de francs, toute personne qui, intervenant dans l'établissement et la délivrance du certificat de conformité, se rend coupable de faux.

Article 288. Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit reconnu aux structures et personnes dûment mandatées ou habilitées, pour procéder aux visites des lieux et aux vérifications qu'elles jugent utiles est puni d'une peine d'emprisonnement de trois mois à un trois ans et d'une amende de 500.000 à 2.000.000 de francs.

Article 289. Lorsque les infractions énoncées aux articles Article 284 à Article 290 sont constatées dans une zone non encore aménagée ou lorsqu'il s'agit d'un établissement recevant du public, ou encore lorsqu'il s'agit d'une zone déclarée non aedificandi, les peines sont l'emprisonnement d'un à cinq ans et une amende de 10.000.000 à 100.000.000 de francs.

Article 290. Lorsque ces infractions sont constatées dans une zone de préservation du patrimoine ou lorsqu'il s'agit d'un immeuble classé, les peines sont l'emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende de 5 000.000 à 50.000.000 de francs.

Article 291. L'État est représenté devant les tribunaux par le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme dans les matières qui relèvent de sa compétence. Pour les actions tendant à faire déclarer l'État créancier ou débiteur, le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme se met en liaison avec le Ministère de l'Économie et des Finances.

LIVRE IV: DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 292. Le Ministère en charge de l'Urbanisme exerce ses compétences en matière d'urbanisme et de foncier jusqu'à ce que interviennent les mesures d'accompagnement conformément à la loi n°2003-208 du 16 juillet 2003 portant transfert et répartition des compétences de l'État aux collectivités territoriales.

Article 293. Les occupants sans titre des terrains bâtis et habités paisiblement depuis plus de vingt ans disposent d'un délai de 2 ans, à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi pour solliciter leur régularisation auprès des services compétents du Ministère en charge de l'Urbanisme.

Article 294. Les procédures engagées sous l'empire des textes antérieurs sont poursuivies et donnent lieu, après achèvement, à l'établissement des actes domaniaux dans les conditions et formes déterminées par la présente loi.

Article 295. Les détenteurs de droits d'attribution ou de concession provisoire sur des terrains urbains non immatriculés, non mis en valeur ou insuffisamment mis en valeur, doivent à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, procéder à leur immatriculation et/ou à leur mise en valeur, sous peine de déchéance de leurs droits.

Article 296. La procédure de déchéance est soumise aux conditions cumulatives suivantes:

- le constat de non mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur ;
- la mise en demeure de déchéance impartissant au titulaire de droits un nouveau délai de mise en valeur ;
- le constat du non-respect de l'injonction de mise en valeur dans le nouveau délai imparti.

Article 297. La déchéance est prononcée par le Ministre chargé de l'Urbanisme. Sur délégation de pouvoir du Ministre, elle peut être prononcée par le Préfet.

Article 298. Deux (02) ans après l'entrée en vigueur de la loi, le ministre peut prononcer d'office la déchéance des droits d'attribution ou de concession provisoire sur les terrains urbains non immatriculés non mis en valeur ou insuffisamment mis en valeur, après en avoir fait dresser le constat.

Article 299. La procédure et les modalités de la déchéance des droits sur les terrains non détenus en pleine propriété sont précisées par décret pris en Conseil des Ministres. Le même décret détermine les conditions de l'acquisition des droits sur les terrains ayant fait l'objet d'une déchéance.

Article 300. Les délais prévus par la présente loi sont francs.

Article 301. Des décrets déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi.

Article 302. La présente loi abroge toutes les dispositions antérieures notamment:

- la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux Plans d'Urbanisme ;
- l'ordonnance n°2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains telle que modifiée par ordonnance n°2018-357 du 29 mars 2018.

Article 303. La présente loi sera publiée au journal officiel de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'État.

Fait à Abidjan, le 14 aout 2020.

Alassane OUATTARA.