

UNIVERSITE DE COCODY
FACULTE DE DROIT

LICENCE EN DROIT 3^{ème} ANNEE
EPREUVE DE DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS
(SESSION DE SEPTEMBRE 1989)

SUJET: L'incertitude ou l'insécurité foncière en Côte d'Ivoire

CORRIGE DE DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS
(SESSION DE SEPTEMBRE 1989)

SUJET: L'incertitude ou l'insécurité foncière en Côte d'Ivoire

INTRODUCTION

Plus encore qu'à l'époque coloniale, la confusion et l'insécurité règnent aujourd'hui sur la scène foncière. Le slogan d'antan "Payer un terrain équivaut à payer un procès" n'a pas perdu de sa pertinence.

En effet, l'importance des enjeux fonciers, la volonté des uns d'accéder à la terre, la détermination des autres de les exclure pour accaparer le tribut foncier ont généré un extraordinaire imbroglio dans lequel il est difficile de se retrouver - les "propriétaires" prolifèrent et se superposent sur les mêmes parcelles. Ce fait est que l'Etat s'est révélé incapable d'assurer le rôle pur et dur de nouveau maître de la terre "qu'il s'est attribué au travers des textes et de rendre effectif le droit moderne qu'il a produit pour régir des rapports sur les terres".

Cet état de choses procède de deux causes essentielles. En premier lieu, l'Etat se trouve concurrencé dans son rôle de gestionnaire et de répartiteur des terres par les acteurs et le droit coutumier dont il avait décrété la disparition (I^{ère} partie). A ce premier écueil constitué par la renaissance des droits coutumiers qu'aspirent à gouverner les rapports sur les terres s'ajoute pour expliquer l'incertitude foncière. L'incompréhension et le détournement des outils du droit moderne par les acteurs fonciers (II^{ème} partie).

I - LA CONCURRENCE DU DROIT MODERNE PAR LA RENAISSANCE ET LA VITALITE DES DROITS COUTUMIERS

A - LA RENAISSANCE DES DROITS COUTUMIERS

- 1) Condamnation pour entraves au développement.
- 2) Survie sociale: d'importantes franges de la population réfèrent leurs pratiques foncières aux droits coutumiers dans l'ignorance du droit moderne. Même les tribunaux en arrivent à oublier le droit moderne pour le droit coutumier.
Cour suprême chambre judiciaire 18 Avril 1976 Kambou contre El Hadj Youssef
- 3) Ressurrection juridique avec le décret 71-74 du 16 Février 1971. Les droits coutumiers ont droit de citer.

B - LA TRANSFORMATION DES DROITS COUTUMIERS

- Reconnus comme de simples droits d'usage, ils sont assimilés en pratique à des droits de propriété.

- Ce n'est plus la terre coutumière précoloniale avec le principe d'inaliénabilité des terres. Aujourd'hui "les droits coutumiers", un mélange inextricable de coutumes et de pratiques populaires orientées vers la recherche du gain, par la vente, la location et le gage.

- C'est le droit coutumier nouveau qui préside à l'accès au sol dans la grande partie des zones rurales et urbaines au mépris du droit foncier moderne.

II - L'INCOMPREHENSION ET LE DETOURNEMENT DES OUTILS DU DROIT FONCIER MODERNE

A- LA QUESTION DE L'IMMATRICULATION

- refus et attrait de l'immatriculation
- contestation de la portée de l'immatriculation

B - LE SORT DES AUTRES INSTRUMENTS FONCIERS

- La prolifération des actes sous-seing privé, c'est rarement des transactions foncières notariées.

- L'assimilation de tout titre administratif portant sur la terre à un titre foncier.