Note sur la durée de validité du certificat foncier

1 Ce que dit la loi relative au Domaine foncier rural

La loi 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine foncier rural telle que modifiée par la loi 2019-868 du 14 octobre 2019 indique en son article 4 (alinéas 2 et 3) :

> « *Dans le domaine foncier rural coutumier, les droits coutumiers sont constatés par le certificat foncier.*
> *Les terres objet de certificats fonciers individuels ou collectifs doivent être immatriculés dans un délai fixé par décret pris en Conseil des Ministres.* »

Cette loi ne prévoit pas de sanctions pour les détenteurs de certificat foncier qui n'auraient pas formulés une demande d'immatriculation dans le délai prévu. En particulier, cette loi ne prévoit pas que le certificat foncier perd sa validité si le demande d'immatriculation n'est pas faite dans le délai imparti[1].

Notons également que les décrets d'application de la loi sur le domaine foncier rural, en vigueur depuis 2019, ne prévoient pas non plus de sanctions pour les détenteurs de certificats fonciers qui n'auront pas fait de demande d'immatriculation dans le délai prévu.

N.B : Le décret 99-594 du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application de la loi 98-750 du 23 décembre 1998 prévoyait en son article 30 que les terres avec certificat foncier qui n'avaient pas fait l'objet d'une requête d'immatriculation dans un délai de 3 ans seraient immatriculées au nom de l'État, mais ce décret a été abrogé par le décret 2019-266 du 27 mars 2019. Le nouveau décret ne comporte aucune disposition limitant la durée de validité du certificat foncier.

[1] En revanche, cette loi prévoit que les terres coutumières sur lesquelles les droits coutumiers n'auront pas été constatés dans un délai fixé par décret seront considérées comme terres sans maître et pourront être immatriculées au nom de l'État.

2 Dispositions du décret 2023-238 du 05 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation des terres du domaine foncier rural

https://lexterra.ci/data/domaine/foncier%20rural/03%20Decrets%20DFR%202/2023-04-05_D2023-238_Immatriculation.pdf

Ce décret précise les modalités de l'obligation légale de demander l'immatriculation de toute terre faisant l'objet d'un certificat foncier :

« ***Article 43*** *:*

Les titulaires de certificats fonciers antérieurs au présent décret, disposent d'un délai de dix ans à compter de l'entrée en vigueur dudit décret pour requérir l'immatriculation de leurs terres.

Les titulaires de certificats fonciers postérieurs au présent décret, disposent d'un délai de dix ans à compter de la signature desdits certificats pour requérir l'immatriculation de leurs terres.

Au-delà des délais mentionnés aux alinéas 1 et 2 ci-dessus, la parcelle de terre concernée est immatriculée, à l'initiative de l'Etat, au nom du titulaire du certificat foncier éligible à la propriété foncière rurale. Dans ce cas, ce propriétaire est préalablement informé de cette procédure.

Toutefois, il reste redevable à l'Etat pour l'intégralité des frais inhérents à l'immatriculation de cette parcelle avant toute transaction sur celle-ci. ».

Commentaires :

- Cet article du décret fixe un délai de 10 ans pour demander l'immatriculation mais n'indique pas que le CF soit invalidé si l'immatriculation n'a pas été demandé dans ce délai ;
- Au-delà du délai, l'État prend l'initiative d'immatriculer *au nom du titulaire du certificat foncier éligible à la propriété foncière rurale.* Donc celui-ci ne perd pas ses droits fonciers, car il lui est reconnue la propriété de la parcelle, même s'il lui est demandé de s'acquitter des frais d'immatriculation.
- Toutefois, le décret (ainsi que la loi) reste muet sur le cas des terres faisant l'objet d'un CF *au nom d'une personne non éligible à la propriété foncière*. Le décret ne précise pas ce que doit faire l'État dans ce cas. Il n'est pas dit non plus que le titulaire non éligible à la propriété foncière soit déchu des droits coutumiers constatés par le CF, ni que ce CF soit invalidé au bout de 10 ans.

En conséquence, à partir de 2033, la situation pourrait être la suivante :

- L'État devrait procéder à l'immatriculation systématique de toutes les terres faisant l'objet d'un CF détenu par *une personne éligible à la propriété foncière.*
- Le monde rural verra la coexistence de propriétaires fonciers et de détenteurs de certificats fonciers. À l'issue du processus d'immatriculation à l'initiative de l'État, les seuls détenteurs de droits coutumiers constatés par le CF seront des personnes *non éligibles à la propriété foncière, principalement des étrangers.*