

CONSULTANT :

**CABINET D'AVOCATS
DOUMBIA – TOUNKARA**

REFORME DU CODE DOMANIAL ET FONCIER

RAPPORT PROVISOIRE

Juillet 2017

I.- INTRODUCTION :

Parler de la réforme du Code Domanial et Foncier, c'est avant tout s'interroger sur la volonté politique qui la sous-tend tant l'entreprise est complexe et d'une extrême sensibilité : Favoriser le développement individuel, promouvoir le collectivisme ou rentabiliser l'espace par une exploitation maximaliste, les choix politiques ne sont pas clairement fixés. Pourquoi une rétrospective permet de relever l'inadéquation des textes avec les réalités. Par exemple, comment, après l'indépendance, le MALI Socialiste a-t-il pu conserver les textes coloniaux en la matière ? Sans vision réelle, pendant plus de deux décennies, hormis quelques palliatifs, un vide juridique qui a donné champ à des pratiques croustillantes, les Autorités concédâtes allant jusqu'à créer « les lettres d'attributions », source de tant de litige.

Le Code Domanial et Foncier adopté en 1986 ne pouvait que véhiculer des incohérences et des insuffisances

Un Code Domanial et Foncier de 2000, qui devait combler ces lacunes n'a mis que deux ans avant d'être lui aussi modifié.

Nul doute que ce Code Domanial et Foncier de 2.000 modifié en 2002, n'a pas été à hauteur d'attente et la tenue des Etats Généraux du Foncier le prouve éloquemment.

Force est de convenir qu'une codification n'est qu'un moyen d'adaptation et de gestion d'une situation donnée qui ne vaut que par ce qu'on en fait après.

Ce qu'on en fait après ? C'est certainement la question qui n'a jamais été frontalement abordée.

Les superpositions de Titres Fonciers, les empiètements, la création de Titre Foncier dans le Domaine public, l'octroi d'une même parcelle à plusieurs personnes, les spoliations des droits coutumiers, la vente de ces mêmes droits sont autant de goulots d'étranglement sinon de défis.

Dans un élan volontaire, nous avons légiféré comme si tout allait sur des roulettes sans tenir compte du fait que la pratique peut gangrener le mécanisme.

Les différentes réformes ont rarement fait le lien entre la codification et l'endigement des pratiques stigmatisées que dessus.

L'originalité de la réforme en gestation tient à ce syncrétisme.

En effet au regard des termes de Référence, quatre (4) « objectifs spécifiques » ont été fixés : «- Contribuer à asseoir la paix sociale et améliorer le développement économique du Mali grâce à la sécurisation des droits de propriété et la gestion des conflits ;

- Réformer le cadre institutionnel et améliorer la connaissance du foncier et du territoire national ;
- Mobiliser les ressources intérieures de l'Etat et appuyer la décentralisation ;
- Communiquer sur la réforme et accompagner le changement. »

Dans le langage militaire, l'objectif, en tant que but précis à caractère limité que se propose l'action à un moment donné est à distinguer de la finalité.

Sous cet angle, la réforme ne saurait rejeter tout ce conçu avant ni prétendre résoudre tous les problèmes. Cadenassé un Code ne signifie rien, l'occupation des terres répondant à des besoins spécifiques et croissants, le Code Domanial et Foncier est nécessairement lié à la temporalité. Mais dans un contexte donné il doit avoir un temps pour serrer des vis.

Aussi, ce sera déjà beaucoup si la présente réforme parvient à adapter le Code aux situations actuelles, c'est-à-dire, atteindre les objectifs visés.

Besson a dit (« Les titres fonciers et la réforme hypothécaire ») que le « but d'un régime foncier idéal est d'établir un statut immobilier qui ait pour effet que celui qui achète soit certain d'être propriétaire et que celui qui prête soit sûr d'être remboursé ». Ceci est une approche plutôt mercantile du régime foncier mais il a le mérite de mettre en exergue la nécessité de la sécurisation.

Pour le consultant, la sécurisation passe par le fait que nul ne doit indument occuper et que nul occupant ne soit injustement dépouillé.

Les prolongements de ce postulat sont tels que le consultant se penchera sur le concept même de Domaine avant d'aborder les modes de tenure et ceux d'attribution des terres. Forcément, l'étude débouchera sur d'autres législations, notamment celles relatives aux Collectivités Territoriales, de l'Urbanisme et de l'Habitat, des Statuts particuliers de tenure du sol.

II.- PROBLEMATIQUE GENERALE :

II-1. Contexte et justification :

a) CONTEXTE :

L'historique du régime juridique du domaine et de la terre au Mali révèle trois grandes périodes de gestion domaniale et foncière :

- La première période, celle du Mali indépendant, est caractérisé par la prédominance du domaine éminent de l'Etat, qui relègue au second rang les droits coutumiers,
- La deuxième période, découlant de la loi n 86-91//ANRM du 1^{er} aout 1986, qui consacre l'avènement d'un code domanial et foncier limitant l'exercice des droits coutumiers sur des terres relevant du domaine privé de l'Etat ;
- La troisième période, consacre, suivant l'ordonnance N°00-027/P-RM du 22 mars 2000, modifiée, portant code domanial et foncier, la réaffirmation du domaine de l'Etat et la reconnaissance des droits coutumiers opposables aux tiers.

II.2. CONSTAT DE LA SITUATION FONCIERE :

La situation du domaine et de la terre est préoccupante. En effet, la gestion domaniale et foncière est présentement marquée notamment par :

- La multiplicité des autorités concédantes, assortie d'une diversité de documents d'attribution, qui révèle une duplication de compétences ;
- La spéculation foncière exacerbée en milieu urbain, atteignant les zones rurales, impliquant certaines autorités concédantes et excluant de plus en plus les populations démunies de l'accès sécurisé à la terre ;
- La dilapidation du patrimoine foncier de l'Etat et des collectivités territoriales, notamment autour et à l'intérieur de la capitale, entraînant en certains lieux l'épuisement des réserves foncières ;
- Le détournement des terrains du domaine public sur certains sites classés ;
- L'insuffisance de la fiscalité foncière, qui engendre un manque à gagner de ressources pour l'Etat et les collectivités ;
- Les multiples attributions d'une même parcelle, sources d'insécurité foncière, de litiges et conflits fonciers récurrents et de faible incitation à l'investissement ;
- La persistance des litiges et conflits fonciers, souvent très violents entre communautés villageoises, entraînant une dégradation du climat social et compromettant les actions de développement, en milieu rural et urbain ;
- L'éparpillement du contentieux domanial et foncier entre les ordres de juridiction, qui engendre des décisions de justice, parfois contradictoires, et ruine la crédibilité de l'administration foncière et du système judiciaire ;
- Les irrégularités dans les procédures d'immatriculation et d'attribution des terres, qui sont généralement longues et coûteuses ;
- La mauvaise tenue des supports de gestion du service de la conservation foncière et, notamment les livres fonciers, qui rend difficile leur exploitation et entretient le doute sur leur fiabilité ;
- L'insuffisance et le non-respect des outils de planification et de gestion urbaine et rurale, ainsi que le détournement de ces outils ;
- L'insuffisance de moyens adéquats pour assurer des contrôles administratif et technique efficaces ;
- La corruption dans la détermination des modes, procédures et coûts d'accès à la propriété foncière ;
- La défaillance ou l'inefficacité du système de publicité foncière.
- Eu égard à l'extrême sensibilité de la question foncière et à l'objectif d'une gestion domaniale et foncière efficace, transparente et apaisée, dans le cadre d'une orientation politique cohérente, le Ministère des domaines et des affaires foncières a initié le projet de réforme domaniale et foncière au Mali, dont le cadre institutionnel a été créé par Décret N°2016-0177 du 25 mars 2016.

- La réforme domaniale et foncière constitue une des réformes majeures de l'Etat malien.

b) JUSTIFICATION :

Transversale par essence, la réforme a pour objet de refonder les rapports sociaux, de mettre la terre au service du développement et d'appuyer la bonne gouvernance de l'Etat. Le projet comprend les quatre (4) objectifs spécifiques suivants :

- Contribuer à asseoir la paix sociale et améliorer le développement économique du Mali grâce à la sécurisation des droits de propriété et la gestion des conflits.
- Réformer le cadre institutionnel et améliorer la connaissance du foncier et du territoire national ;
- Mobiliser les ressources intérieures de l'Etat et Appuyer la décentralisation ;
- Communiquer sur la réforme et accompagner le changement.

La réforme domaniale et foncier s'inscrit dans les grandes orientations politiques du président de la république, chef de l'Etat, définies dans son discours d'investiture solennelle, tenu le 04 septembre 2013. La réforme est engagée en outre en conformité avec le cadre stratégique pour la croissance et la réduction de la pauvreté (**CSCR**) et les objectifs du millénaire pour le développement (OMD), tout en soutenant, par ses effets induits, toutes les politiques sectorielles du gouvernement. Les orientations sus visées comprennent :

- Le développement du secteur rural comme moteur de l'économie, par une croissance forte durable ;
- L'industrialisation, notamment l'agro-industrie et les mines en misant sur le secteur privé comme agent vecteur par la création d'un environnement favorable aux affaires ;
- Le développement de la bonne gouvernance et de la décentralisation ;
- La sécurisation des biens et des personnes ;
- La lutte contre la corruption par la simplification des procédures administratives et la transparence ;
- Le renforcement des capacités de mobilisation des recettes.

La réforme domaniale et foncière en cours devrait déboucher notamment sur la relecture du code domanial et foncier. Toutefois, d'ores et déjà, le Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires foncière exprime des préoccupations spécifiques concernant la procédure d'immatriculation et la fiscalité foncière. En effet, des titres fonciers sont créés au mépris des règles de procédure fixées par la loi : défaut d'enquête, de publicité, absence de bornage contradictoire, etc. ces titres fonciers irréguliers bénéficient cependant du régime de l'inattaquabilité prévu par la loi pour sécuriser le droit de propriété en matière foncière.

La terre n'est pas un bien comme les autres en ce qu'elle concerne toutes les personnes physiques et morales, les communautés villageoises et les groupements professionnels et fonde toutes les activités publiques et privées. Elle revêt la plus grande importance pour les actions de développement économique et social. La spéculation foncière exacerbée, se traduisant par la spoliation des terres de la collectivité, la possession et l'usurpation des droits fonciers des citoyens, menace au surplus d'épuiser les réserves foncières de l'Etat.

La clause résolutoire de mis en valeur, couramment appelée clause d'inaliénabilité, est une clause d'indisponibilité qui grève une propriété. Elle oblige un acquéreur de terrain nu du domaine privé immobilier de l'Etat à mettre son terrain en valeur sous peine de révocation de son droit. La condition résolutoire lorsqu'elle s'accomplit, les choses se remettent au même état comme si l'obligation n'avait pas existé.

Cette mesure, dont l'objectif est de lutter contre la spéculation foncière et d'inciter à l'investissement, fut introduite dans notre législation foncière en 1982, à travers la loi N°82-122/AN-RM du 04 février 1983 déterminant les principes fondamentaux relatifs aux conditions d'attribution des terres ne satisfaisant pas aux conditions de mise en valeur dans le délai imparti.

Cette disposition, bien que n'ayant été reprise ni par la loi ni par le code domanial et foncier (l'ordonnance N°00-027/P-RM du 22 mars 2000, modifier) ni par le règlement, continue d'être appliquée aux cessions direct de terrains du domaine privé immobilier de l'Etat

A l'évaluation, force est de reconnaître que l'objectif de lutte contre la spéculation foncière et d'incitation à l'investissement n'est pas atteint, faute de mise en application. Les acquéreurs de terrains grevés desdites clauses continuent à les vendre en l'état et souvent à des prix dix (10) fois supérieurs aux prix d'acquisition. Occultes, elles ne peuvent pas être déclarées au service de l'enregistrement et l'Etat ne dispose d'aucun moyen pour les déceler ou les empêcher. Les timides tentatives de reprise pour défaut de mise en valeur se soldent très souvent par un échec.

Des personnes physiques et des agences privées constituées en société immobilière font main basse sur la terre, sans contrepartie pour la collectivité publique. La fiscalité foncière, embryonnaire, diluée dans le code général des impôts, échappe à l'administration des domaines qui, en vertu des textes constitutifs de la direction nationale des domaines et du cadastre et de ses démembrements, est pourtant érigée en service d'assiette.

Le potentiel foncier national est propice à l'avènement d'une fiscalité foncière spéciale au service du développement.

III. DEFINITIONS ET ANALYSE DES CONCEPTS :

Les travaux du Consultant sont donc axés sur le Concept de Domaine, les Modes de tenure du sol et la gestion.

I. DOMAINE, QUELLE REFORME ?

La classification du Domaine résultant du CDF ne suscite aucune observation particulière. Mais ce qui retiendra l'attention, c'est assurément le Domaine Public et le Domaine privé les deux poumons du Domaine dont les éléments constitutifs sont genèse de tous les conflits et débordements.

A. DOMAINE PUBLIC :

A-1. QUELQUES OBSERVATIONS PRELIMINAIRES :

Tel que formulé, l'article 13 est ambiguë et certains en profitant pour soutenir que la Loi de délimitation étant pas prise, ce domaine est inexistant.

Phénomène naturelle, le Législateur ne fait que le constater et « délimiter » ce Domaine tient de la gageure.

Pourquoi le vocable déterminer évitera la confusion.

Il en est de même de l'article 15 qui, au lieu de poser le déclassement comme principe en fait une question d'opportunité.

En outre, la distance de 25 mètres et de 10 mètres pour les servitudes doit être réexaminée, la pratique ayant avéré des confusions déplorables.

La préoccupation des Autorités a atteint un point tel qu'elles font appel aux Bozo pour assainir les berges. La modification de la distance peut contribuer à la sauvegarde. Abordons donc les observations de fond.

Le Domaine Public, au sens du CDF, a trois attributs :

- L'inaliénabilité du Domaine Public, principe adopté par le Code Domanial et Foncier s'inspire du Droit Français. Selon les exégètes, le principe trouve origine dans l'Edit de Moulins de 1566 et dans son acception moderne à partir du 19^e siècle, le principe a servi de ligne de démarcation entre Domaine Public et Domaine Privé.

- L'imprescriptibilité est un concept adopté pour renforcer la protection du Domaine Public.

En effet, le caractère imprescriptible du Domaine Public fait obstacle à toute action possessoire des particuliers contre l'Etat qui, par contre, peut saisir le Tribunal compétent d'une action du même genre.

- L'insaisissabilité est plus facile à cerner dans la mesure où l'Etat et ses démembrements ne peuvent faire l'objet d'exécution forcée (article 220 al₂ du Régime Général des Obligations).

La réalité est que le Code Domanial et Foncier n'a pas été explicite, l'article 27 se contentant de mentionner «Le Domaine Public immobilier est inaliénable, imprescriptible et insaisissable».

Ainsi, la disposition est anodine, la portée et les effets juridiques qui en découlent échappent à des praticiens non juristes.

C'est ce qui a conduit à l'adoption de l'article 42 sexies (nouveau) de la loi du 14 Juin 2016 ? Dans tous les cas, il fait l'effet d'une rétrogradation néfaste :

A travers toutes les législations, le Domaine Public est perçu comme un « trésor public » et c'est pourquoi la raison se cambre à la lecture de l'article 42 sexies (nouveau) de la loi du 14 Juin 2016 qui édicte : « Toute attribution du titre foncier dans le Domaine Public de l'Etat sans motif ou autorisation préalable constitue une voie de fait ...»

On ne sait quel motif peut justifier cette attribution et encore moins quelle Autorité est habilitée à accorder autorisation dont il est question.

Plus est, ces dispositions chamboulent toute la législation domaniale.

En effet, la classification entre Domaine Public et Domaine Privé perd tout sens dans la mesure où la distinction reposait essentiellement sur le caractère inaliénable du Domaine Public, le Domaine Privé étant seul susceptible d'attribution aux particuliers.

C'est la raison pour laquelle une portion du Domaine Public ne pouvait être attribuée sans déclassement, c'est-à-dire l'incorporer au Domaine Privé :

«Aux termes de l'article 15 (repris par les articles 15, 16 et 17 du Code de 2000) «Les portions de domaine public reconnues sans intérêts pour les services publics ou l'intérêt général, pourront être déclassées par décret pris en conseil des ministres et seront alors incorporées au domaine privé de l'Etat ».

La désaffectation formelle sous forme d'un décret de déclassement est donc nécessaire pour faire sortir le bien du domaine public, quand bien même son affectation au public ou à un service public n'existerait plus. » (Cf. « **Droit Domanial et Foncier en République du Mali** » J.P. COADOU LE BROZEC P.15)

D'ailleurs, pour les spécialistes : « Le déclassement ou la désaffectation des biens du domaine public est le premier mode de constitution du domaine privé.» (Cf. **Jean-Charles SAVIGNAC P.253**)

Pourquoi le Consultant se doit de proposer l'abandon de cet article 42 sexies (nouveau) pour le maintien de l'article 42 quater (nouveau) de la Loi n°2012-001 du 10 Janvier 2012 et s'évertuer à étoffer l'article 27 CDF.

En plus, il convient d'envisager une protection pénale particulière en s'inspirant du Décret n°58-1354 du 27 Décembre 1958.

Par ailleurs, l'occupation temporaire du Domaine Public prévue par les articles 19, 20 et suivants CDF doit être mieux maîtrisée pour qu'elle ne se transforme pas en occupation perpétuelle. Un Décret d'application peut fixer ces conditions.

A cet égard, il y a lieu de déterminer une durée et surtout mettre en exergue les matériaux compatibles avec la précarité de l'occupation.

Dans la logique donc de cet exposé de motifs il sera proposé :

Article 7 :

- a) L'espace aérien ;
- b) Les cours d'eau navigables ou flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder, ainsi qu'une zone de passage de 35 mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur les bords des îles ; sans préjudices des droits acquis
- c) Les sources et cours d'eau non navigables ni flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder ;
- d) Les lacs et étangs dans les limites déterminées par le niveau des plus hautes eaux avant débordement, avec une zone de passage de 35 mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive extérieure et sur chacun des bords des îles ; sans préjudices des droits acquis

Article 9 :- Les riverains des cours d'eau non navigables ni flottables sont soumis à une servitude de passage sur une zone de 20 mètres de large sur chaque rive.

Article 13 :- Le Domaine Public naturel est déterminé par la loi.

Article 15 :- La désaffectation formelle sous forme d'un décret de déclassement est nécessaire pour faire sortir la parcelle du Domaine Public, quand bien même son affectation au public ou à un service public n'existerait plus.

Article 27 :- Le Domaine Public est hors commerce.

Nul ne saurait se prévaloir du régime de la possession sur une parcelle du Domaine Public.

Pour la protection du Domaine Public, l'Etat dispose de toute action possessoire.

A-2. INFRACTIONS ET SANCTIONS PENALES :

- a) Ceux qui, sans déclassement ou désaffectation préalable, auront attribué une portion du Domaine Public à des particuliers.
- b) Ceux qui, sans autorisation, auront empiété sur le Domaine Public ou auront accompli un acte portant ou de nature à porter atteinte à l'intégrité de ce domaine ou de ses dépendances, ainsi qu'à celle des ouvrages, installations, plantations établis sur ledit domaine ;
Seront punis de trois mois à deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 2.050.000 F CFA.
Il y a lieu à l'application de ces peines quelle que soit l'intention des auteurs.
- c) Ceux qui auront dérobé des matériaux entreposés sur le Domaine Public et ses dépendances pour les besoins de la voirie ;
- d) Ceux qui, sans autorisation préalable et d'une façon non conforme à la destination du Domaine Public, auront occupé tout ou partie de ce domaine ou de ses dépendances ou y auront effectué des dépôts.
- e) Ceux qui, en l'absence d'autorisation, auront établi ou auront laissé croître des arbres ou haies à moins de deux mètres de la limite du Domaine Public routier ou ferroviaire;
- f) Ceux qui, sans autorisation préalable, auront exécuté un travail sur le Domaine Public ;

Seront punis d'un emprisonnement de onze jours à trois mois et d'une amende de 20.000 à 200.000 F CFA.

Les Autorités de poursuites peuvent être saisies de la plainte de tout citoyen ou de toute Association ayant capacité juridique.

NB : Les contraventions de voiries prévues à l'article 25 seront alors supprimées.

B-. DOMAINE PRIVE :

B-1. DEFINITION :

Pour mieux tracer la ligne de démarcation, il n'est pas superfluous de donner par la négative une définition de ce Domaine.

Tous les biens non compris dans le Domaine public relèvent du Domaine privé.

Mais que l'on ne s'y trompe ; La distinction entre les deux Domaines apparaît virtuelle au regard de l'article 28 CDF qui donne la composition du Domaine Privé immobilier de l'Etat.

En réalité, le régime du Domaine Privé demeure complexe et ceci tient de la coexistence des différents modes de tenure du sol bien que prépondérance ait été accordée à l'immatriculation devant aboutir à la création de Titres Fonciers et le tout sous la houlette de l'Etat et ses démembrements.

Le projet prévoit ligne de démarcation entre le domaine privé urbain et le domaine privé rural. Cette approche est de nature à mieux assurer l'ancrage juridique de la zone rurale.

De toute évidence, sans cadre juridique fiable, cette zone évoluera toujours dans une confusion totale qui compromet tout développement harmonieux.

Ainsi donc, le Code Domanial et Foncier en gestation sera la référence de toutes les législations subséquentes puisqu'étant l'expression de la politique de l'Etat dans la tenure du sol.

Pourquoi et déjà, il va falloir amender la loi sur le foncier agricole si le présent projet est adopté.

En effet, alors qu'il est question ici de délivrance de livret foncier, la loi sur le foncier agricole a choisi la délivrance d'attestation.

Assurément les deux concepts ont portée différente et il eût été de transposer.

Par ailleurs, la loi du foncier agricole, contrairement aux dispositions antérieures et celles prévues par le présent projet, a opté pour la double compétence dans le règlement des litiges selon que des particuliers sont opposés ou qu'il s'agisse de différend entre l'Etat et les particuliers.

Jamais les modes de tenure du sol dont fait cas la loi sur le foncier agricole n'ont été de la compétence administrative.

Apparemment, il a été pris en compte la qualité des parties alors qu'en la matière c'est la domanialité privée et l'acte qui lie les parties qui prédominent.

De fait traditionnellement si on peut dire, les biens qui font partie du domaine privé relèvent du régime du droit privé entraînant compétence des juridictions de l'Ordre judiciaire et ce, pour deux raisons au moins :

- La première se trouve dans les conclusions de Monsieur Romieu dans l'affaire TERRIER (C.E février 1903, S 1903, 3, 25) « l'Administration gère son domaine privé comme un propriétaire ordinaire dans les conditions de droit commun. »
- La seconde raison trouve justification dans le fait « la domaine privé est destiné à procurer à l'Administration des revenus ou des services. »

Pourquoi toute la procédure d'immatriculation relève du Juge Civil et même la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

En outre « les contrats conclus par l'administration et concernant son domaine privé sont des contrats de droit commun en raison de l'application générale du droit privé et de la compétence judiciaire à l'ensemble de la gestion du domaine privé (V. tome II) (C.E., 26 janvier 1951. Sté anonyme minière, Rec. Lebon ; p.49 – T.C 24 janvier 1952, Conservateur des eaux et forêt de Corse, Rec. Lebon, p.613) ». (Cf. « Traité de Droit Administratif, Yves Gaudemet Tome 1. 16^e éd. L.G.D.J – p.683 »)

« Tous les contrats de l'administration ne sont pas des contrats administratifs. Une distinction capitale oppose aux contrats administratifs proprement dits les contrats de droit privé (ou de droit commun) de l'administration.

De toute évidence, les dispositions de la loi sur le foncier agricole tranchent avec les principes de droit unanimement admis.

Si l'on n'y prend pas garde, ce sera la renaissance des travers d'antan !

Autre aspect abordé par le projet est la mise en exergue des zones arides :

La prise de conscience du changement climatique implique une attention particulière pour les zones arides et c'est pourquoi elles ont été spécifiquement catégorisées dans le domaine.

La nécessité de légiférer sur les zones arides devient incontournable et le projet inscrit qu'une loi déterminera les zones arides avec leur mode de gestion. Cette loi, au demeurant, sera un apport appréciable du Mali à l'Organisation Internationale dont l'objectif est la protection des zones arides.

Après l'exposé de ces déterminations structurelles, l'exposé de l'analyse institutionnelle nous conduit à dégager les piliers de la réforme de l'immatriculation :

Au regard de différentes législations, on peut retenir au moins trois systèmes d'immatriculation : l'immatriculation administrative, l'immatriculation judiciaire et l'immatriculation mixte.

Brièvement, l'immatriculation administrative est confiée au seul conservateur qui diligente toute la procédure et immatricule.

Ce système a fait l'objet de multiples réserves, voire de critiques.

Dans l'immatriculation judiciaire, toute la procédure est entre mains d'un Tribunal dont les pouvoirs discrétionnaires peuvent s'assimiler à un monopole.

Enfin l'immatriculation mixte implique le conservateur qui opère s'il n'y a pas de difficulté mais en cas d'opposition, le Tribunal est saisi pour purger les réclamations.

A travers les articles 142 à 166 le législateur malien a adopté ce dernier système.

Mais il y a distorsion entre le Droit et le degré de compréhension des populations :

Dans la procédure d'immatriculation, toutes les contestations et réclamations ne sont recevables qu'en cours de procédure.

Plus est, la procédure judiciaire comporte une particularité troublante même pour les juristes. Pour les parties, la procédure judiciaire s'arrête au niveau de la Cour d'Appel sans possibilité pour elles de se pourvoir en cassation.

L'article 163 édicte : « Les décisions rendues en matière d'immatriculation ne sont susceptibles de recours en cassation que sur pourvoi du ministère public pour violation de la loi... »

Il faut convenir que l'ignorance même de cette procédure fait que rarement, très rarement, des oppositions sont enregistrées lors de l'immatriculation.

Ainsi ceux qui ont intérêt à agir le font tardivement parce que l'immatriculation repose sur deux principes, celui édicté par l'article 76 dont termes «L'immatriculation est définitive ; aucun immeuble immatriculé ne peut être replacé sous son régime juridique antérieur. » et celui posé par l'article 169 « le titre foncier est définitif et inattaquable... ».

Le propre de l'immatriculation, c'est que « les droits inscrits ne peuvent plus être contestés et les droits non révélés ne peuvent plus être inscrits ».

Pour quoi, actuellement la tendance est de rechercher l'annulation de l'acte de cession ; Un expédient au fondement juridique chancelant pour au moins trois raisons :

- Dans la compréhension de ceux qui empruntent cette voie, l'annulation de l'acte de cession remet en cause le titre foncier créé. Or cette approche se heurte aux principes énoncés que dessus.
- L'article 74 CDF dispose : « L'immatriculation est toujours demandée au nom de l'Etat par le chef du service des Domaines. »
- Ensuite, « l'Etat dispose comme tout propriétaire de son domaine privé immobilier... »

Dans ces conditions, on perçoit mal comment un tiers peut être recevable à solliciter l'annulation d'une cession faite par le propriétaire. En tout cas, les moyens sont minimes.

Enfin, même si l'annulation intervient, la parcelle immatriculée demeure au nom de l'Etat. On voit bien qu'en Droit, la procédure n'est pas satisfaisante.

Mais il y a des frustrations, dues au fait qu'à côté des droits conférés par le titre foncier, existent d'autres droits essentiellement précaires, à savoir les concessions rurales et urbaines, les droits coutumiers, les baux, etc...

Les détenteurs de ces droits suscitent beaucoup de compassion, l'immatriculation touchant parfois leurs droits sans qu'ils s'en rendent compte.

Pour les défendre, les principes sacro-saints de l'immatriculation viennent d'être sacrifiés par l'article 171 bis (nouveau) 1^{ers} alinéas de la Loi n°2016-025 du 14 Juin 2016 :

«Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation régulière ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle mais seulement, en cas de dol, par voie d'action personnelle en indemnité contre l'auteur présumé du dol à l'exception des cas suivants ou l'action réelle en annulation du titre ou de son acte de vente est permise :

- Immatriculation antérieure ;
- Erreur de bornage ;
- Erreur de positionnement ;
- Immatriculation sur des terrains détenus en vertu d'une concession urbaine ou rurale à usage d'habitation, d'une concession rurale, d'un titre opposable aux tiers délivré après une enquête publique et contradictoire ayant constaté et confirmé une emprise évidente et permanente sur le terrain concerné» ;

Ce faisant, le problème a-t-il été pris par le bon bout ? Dépouiller le titre foncier de ses attributs pourra être source de plus d'instabilité qu'actuellement et la réalisation du cadastre peut en partir. La réalité se situe ailleurs et avant d'aborder cet aspect, un regard sur les titres précaires.

La concession urbaine, précédemment permis d'habiter a pour origine un texte discriminatoire.

L'Arrêté de 25 Novembre 1919 dont l'article ne laisse pas place au doute : « Le taux de l'impôt personnel sur les européens et assimilés est fixé à compter du 1^{er} Janvier 1920, à vingt francs ».

Et l'article 8 de préciser : «Les droits conférés par le permis d'habiter ne pourront être vendus ni loués, sous peine de nullité de la convention intervenue et de reprise immédiate, et sans indemnité, des terrains par l'Administration ».

Ce principe, contre toute attente, a été reconduit par les différents CDF.

- Le Mali a accédé à l'indépendance alors que le Décret n°55-580 du 20 Mai 1995 avait règlementé les concessions rurales.

«Toute concession rurale ou urbaine est accordée à titre provisoire sous conditions de mise en valeur rationnelle effective dans un délai déterminé. Un cahier de charge précise ces conditions et ce délai. La réalisation des obligations de mise en valeur dûment constatée emporte transfert de propriété au profit du concessionnaire, qui doit alors requérir l'immatriculation à son nom de la terre concédée. Le transfert de propriété pourra toujours être assorti d'une condition résolutoire permanente visant le cas où la mise en valeur exigible en vertu de la loi susvisée du 3 Mai 1946 cesserait pendant plus de 10 ans ».

Le même Décret avait confirmé les droits coutumiers avec délivrance d'un titre opposable aux tiers :

« **Article 3** : - En A.O.F. et en A.E.F. sont confirmés les droits coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur les terres appropriées selon les règles du Code Civil ou de régime de l'immatriculation. Nul individu, nulle collectivité ne peut être contrainte de céder ses droits si ce n'est pour cause d'utilité publique moyennant une juste compensation. Nul ne peut en faire usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Article 4 : - Les droits coutumiers sus-visés peuvent faire l'objet d'une procédure publique et contradictoire donnant lieu à la délivrance d'un titre opposable aux tiers qui constatent l'existence et l'étendue de ces droits. Les formes et conditions de ladite procédure.

Cette procédure se déroule devant l'autorité administrative locale et en cas de contestation il est statué par le tribunal de droit local.

Les chefs de terres ou d'autres chefs coutumiers qui règlent selon la coutume l'utilisation desdites terres par les familles ou les individus ne peuvent en aucun cas se prévaloir de leurs fonctions pour revendiquer à leur profit personnel d'autres droits sur le sol que ceux résultant d'un faire-valoir par eux-mêmes en conformité avec la coutume».

Mais dans le CDF, le cas des droits coutumiers est atypique.

Exercés dans un espace non stable aux délimitations incertaines, ces droits sont pourtant fondement de nos sociétés traditionnelles et répondent à des besoins socio-culturels. Remontant à la nuit des temps, les droits coutumiers reflètent le comportement autorégulateur de nos communautés traditionnelles et le CDF, à travers les articles 43 et 44, a tenté d'inclure cette réalité.

Mais l'article 45 a anéanti cet effort d'adaptation par la confusion créée et surtout à ouvert une brèche destructrice.

En effet, comment comprendre que d'une part on retient la confirmation des droits coutumiers et d'autre part, qu'on dise que ces droits «peuvent être grevés de droits nouveaux ou concédés au profit de tous tiers » qui, plus est, sont tenus d'immatriculer ces nouveaux droits ?

C'est cette brèche qui a permis l'octroi à des particuliers de plusieurs hectares sur les champs villageois.

A notre avis, la préservation des droits coutumiers passe par la suppression des articles 45 et 46 avec une reformulation.

Par ailleurs, rendre obligatoire la délivrance d'un titre opposable aux tiers peut être envisagé.

Il convient de noter d'autres alternatives prônées par certains, à savoir la création d'un titre foncier global par village quitte à morceler entre les villageois ou encore des règlements intérieurs au niveau des hameaux et des villages.

En tout état de cause, moins que de stigmatiser la mimésis d'appropriation de la Législation coloniale l'historique que dessus permet surtout de réaliser que depuis le temps de la colonisation jusqu'à ces jours, la volonté du Législateur a été de permettre aux détenteurs de ces différents modes de tenure d'immatriculer les parcelles qu'ils détiennent.

Par deux fois au moins, l'Etat a minoré les frais de création des Titres Fonciers sans résultat concret.

Alors, il y a lieu de revenir sur la question :

Les victimes sont-elles vraiment victimes pour qu'on en vienne à faire du titre foncier... une victime expiatoire ?

Qu'il soit clair : Sciemment ou confusément nos concitoyens, dès qu'une parcelle leur est attribuée, se considèrent comme propriétaires, qu'importe la nature du droit conféré.

Or le titre foncier est le seul titre qui confère droit de propriété sur le sol et dont la force probante est absolue ; pourquoi « il constitue devant les Juridictions Maliennes le point de départ de tous les droits »

A y voir de près, l'Etat est le plus grand perdant dans cette affaire. Si tous les détenteurs de droit provisoire avaient immatriculé leurs terres, le Trésor public aurait été plus florissant Combien de titulaire de concessions rurales acquittent les redevances prévues ?

Plus cocasse, même ceux qui concluent baux avec l'Etat, notamment les baux emphytéotiques finissent par se croire maîtres des lieux alors qu'ils sont redevables de loyers.

Mais on se dit que créer un titre foncier coûte cher et on se contente d'une possession perpétuelle de fait. Si un contentieux survient, spoliation et fraude sont brandies.

Ce qui accrédite ces qualificatifs, c'est que comme déjà souligné l'immatriculation, contrairement à son mécanisme, est entourée d'un certain mysticisme, la publicité de l'opération fait très souvent défaut. En plus, les retraits en cas de défaillance du détenteur, ne sont pas formalisés.

La vérité oscille. Mais, ce qui est évident, c'est que les frustrations ont beaucoup plus leur source dans la gestion que dans les principes sur lesquels reposent le CDF.

Il est évident que sans adéquation entre l'instrument proposé et son utilisation, le premier devient très vite obsolète ; ce qui nous conduit à la gestion du Domaine Privé.

B-2. GESTION DU DOMAINE PRIVE :

A la vérité, c'est par rapport à ce Domaine que s'exprime la théorie du domaine éminent de l'Etat instaurée par l'article 1^{er} du CDF donnant définition du Domaine national même si actuellement l'Etat a restreint son engagement.

En effet, il y a quelques décennies, l'Etat était regardant sur les titres fonciers. Les ventes de parcelles objet de Titre Foncier entre particuliers étaient soumises à l'approbation de l'Etat, même la procédure de saisie immobilière dépendait de l'autorisation du Ministre de la justice. Les baux emphytéotiques étant contractés avec l'aval du chef de gouvernement. Pour le permis d'habiter il fallait l'autorisation préalable de l'Autorité concédante.

Si l'immatriculation est restée dans le champ des Services du Domaine, les autres titres connaissent une pléthore d'acteurs quant aux attributions. Du Conseil des Ministres aux Maires en passant par les Gouverneurs les Préfets et les sous-Préfets, les décisions d'attribution foisonnent.

Au regard de la cacophonie qui règne aujourd'hui on ne peut que dresser un constat d'échec de ce système.

A titre d'exemple, prenons le cas de la servitude ferroviaire sur la route de Koulikoro.

Alors que depuis 1909, un titre foncier a été créé au nom de la Régie du Chemin de Fer, des Maires des Gouverneurs, les Services des Domaines et même la Régie ont procédé à des attributions.

Avec les milliards de réalisations faites, l'accaparement est irréversible.

Pour être en phase avec les propositions structurelles, la multiplicité des Autorités d'attribution doit être supprimée. Seuls le Gouvernement (pour des raisons de politique générale) et les Services des Domaines seront habilités.

Ceci impliquera une décentralisation des Services des Domaines qui doivent couvrir le Territoire.

Ceci impliquera aussi une assiette unique de recouvrement des frais avec un quota pour les Collectivités Territoriales concernées.

A ce niveau, la pensée d'un politologue : «c'est par le choix des moyens que l'on témoigne en faveur des fins poursuivies. Que ce choix soit difficile, c'est ce qui fait de la politique l'épreuve par excellence des volontés et des intelligences».

A cet égard, pour cette réforme, les choix et les Décisions doivent s'appuyer directement sur l'examen concret des différents paramètres à l'effet d'atteindre les objectifs visés et ces choix ne peuvent émaner que du Politique et non du consultant qui se doit tout prudemment d'exposer un éventail des principes clés.

IV. SUR L'IMMATRICULATION ET LES CONCESSIONS PRECAIRES :

- La préservation de l'intangibilité matérielle et juridique doit entraîner l'abandon de l'article 42 Sexies (nouveau) de la Loi n°2016-025 du 14 Juin 2016.
- Conserver l'immatriculation mixte tout en instituant auprès du Conservateur une Commission à l'immatriculation composée du Représentant de l'Autorité Communale, de celui de l'Urbanisme et de l'habitat enfin de celui de la protection de l'environnement.
Aucun titre foncier ne sera délivré sans l'avis de cette Commission qui pourra procéder des enquêtes de terrain.
 - a) L'immatriculation aboutira à la création d'un titre foncier provisoire avec des clauses résolutoires, le titre foncier définitif ne sera délivré qu'après un délai d'au moins trois ans. Passé ce délai, nul ne saurait remettre en cause le titre foncier définitif.

Cette solution, pour différentes raisons, n'a pas rencontré l'assentiment de nombreux acteurs de la réforme. Pour certains, ce serait une remise en cause de la décentralisation et pour d'autres le titre provisoire ne garantit pas la fluidité des transactions.

Pourquoi, elle a été abandonnée au profit de :

- Une immatriculation plus rigoureuse avec en quelque sorte la validation par l'IGM du procès-verbal du géomètre désigné.
- L'intangibilité matérielle et juridique de l'immatriculation avec la mise en œuvre d'une cohésion parfaite entre les données du CARPOL et celles de l'IGM.
- Une Commission domaniale qui supervisera les opérations d'immatriculation de création du titre foncier et sa cession.

Il est vrai que ces paramètres sont de nature à annihiler la fraude et d'assurer une protection efficace des droits des titulaires.

- b) La suppression de l'article 163 CDF
- c) L'abandon des titres de concession urbaine et des concessions rurales d'habitation (sic) n qui ne correspondent nullement à la mentalité de nos concitoyens.

En d'autres termes et à l'instar d'autres pays, rendre l'immatriculation obligatoire.

V. SUR LES DROITS COUTUMIERS :

Les propositions qui seront faites ici tiennent compte de la spécificité de ce mode de tenure et du péril que pèse sur les terres dont il fait l'objet ; péril qui n'est pas propre au Mali : « Depuis trente ans ou plus, le discours des chercheurs est que le foncier traditionnel ne saurait résister aux puissants flux de l'économie monétaire et que la terre ne deviendra finalement pas autre chose qu'un objet marchand (Paulme 1963 : 129). Un rapide aperçu des récents travaux dans le domaine suffit à nous donner l'impression que la commercialisation des sols est devenue d'ores et déjà une solide constante de l'espace rural burkinabé. » (« Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest » Volker Stamm. P.69)

Article 44 : - Les droits coutumiers susvisés font l'objet d'une enquête publique et contradictoire donnant lieu à la délivrance d'un titre opposable aux tiers qui constatent l'existence et l'étendue de ces droits.

Les formes et conditions de ladite procédure sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres. (Le reste sans changement)

Article 45 : (Nouveau) – Les droits coutumiers individuels ainsi constatés, quand ils comportent emprise évidente et permanente sur le sol se traduisant par des constructions ou une mise en valeur régulière sauf, le cas échéant, interruptions justifiées par les modes de culture ne peuvent être immatriculés. Ils ne peuvent être transférés qu'à des individus ou collectivités susceptibles de posséder les mêmes droits en vertu de la coutume et seulement dans les conditions et limites qu'elle prévoit.

Néanmoins, il peut être fait abandon de tous droits fonciers coutumiers en faveur de l'Etat des Collectivités et des Etablissements publics pour des raisons d'utilité publique ; notamment pour des plans de développement ou des programmes d'aménagement.

Les droits fonciers coutumiers sont un ensemble de règles coutumières rattachées à la terre et ses ressources, élaborées par la population pour gérer le foncier.

- A) Le terme de collectivités coutumières ou traditionnelles désigne un ensemble de personnes réunies par les liens de parenté, adoption ou association et qui vivent ensemble sur un même territoire.

Sont considérées comme en la possession des individus ou collectivités :

- 1- Les superficies qu'elles occupent effectivement et conformément à la coutume (constructions, cultures, etc...) et celles nécessaires à la pratique de la jachère et des pâturages.
- 2- Les superficies jugées indispensables à une extension ultérieure des cultures pour tenir compte de l'augmentation de la population et des possibilités de mise en valeur.

- B) ces droits exercés collectivement ou individuellement sur les terres non immatriculées sont confirmés. Nul individu, nulle collectivité, ne peut être contraint de céder ses droits si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnisation. Nul ne peut en faire un usage prohibé par la loi ou par les règlements.

Dans le but de protéger la possession paysanne et familiale les droits coutumiers susvisés font objet d'une enquête publique et contradictoire donnant lieu à la délivrance d'un titre opposable aux tiers qui constatent l'existence et l'étendue de ces droits selon l'emprise évidente et permanente.

Les formes et conditions de ladite procédure sont fixées par Décret pris en Conseil de Ministres.

Les droits conférés se transmettent selon la possession traditionnelle et ne peuvent être soumis à la procédure de l'immatriculation.

Par ailleurs les conventions prévues à l'article 48 CDF doivent être enregistrées si elles existent déjà et suscités là où elles font défaut.

- a) Une réforme des textes régissant l'office du Niger a été bouclée mais les événements de 2012 ont freiné sa mise en œuvre.

Pour les Zones dites pionnières, on peut s'inspirer de ces travaux.

VI. SUR LE CADASTRE

a) DEFINITION :

Ensemble de documents officiels (leur gestion est assurée et garantie par la puissance publique) donnant une information sur (a) la localisation des propriétés bâties et non bâties, (b) les limites de ces propriétés, (c) leurs statuts juridiques ; d) l'identité de leur propriétaire e) l'état de leur mise en valeur, leur valeur locative ou vénale. L'information à, b, c, d, est l'information minimale pour que l'on puisse parler de cadastre.

Un cadastre est donc constitué de deux ensembles d'informations, d'une part ce qu'on appelle littérales d'autre part celles que l'on appelle cartographique. Elles correspondent à deux types distincts de document. Il existe différents types de cadastre : cadastre à but fiscal, légal, technico urbanistique.

ARTICLE 48 :- Il est institué dans toutes les communes du Mali un cadastre ayant pour objet de préciser les indications relatives à la propriété, aux droits réels, à la contenance, à l'affectation ou à la nature des cultures et à l'évaluation des immeubles bâtis et non Bâtis.

Article 49 :- Dans le cadre de la mise en place du cadastre, toutes documentations et informations détenues par un service de l'État, des collectivités territoriales ou une personne privée, doivent être communiquées au service chargé du cadastre.

Article 50 :- Le cadastre ainsi institué effectue les missions suivantes :

- l'exécution des opérations de levé aux échelles égales ou supérieur au **1/10.000ème**.
- l'unification des conditions d'établissement des levés par les services publics de l'Etat, les collectivités territoriales et les personnes privées ;
- le contrôle de l'exécution des travaux,
- la centralisation des résultats des travaux effectués et leur mise à la disposition des utilisateurs ;

Article 51 :- Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les modalités d'organisation et de confection du Cadastre.

Il est à signaler qu'un régime de sanction pénale suivant la diversité des cas a été préconisé.

Enfin, un Conseil consultatif de la réforme doit être institué pour l'évaluation constante des actes posés et leur impact réel sur le Domaine.

VII. DEROULEMENT DES TRAVAUX :

Après l'analyse conceptuelle et l'accent mis sur certaines modifications à travers des articles concernés du Code Domanial et Foncier, il y a eu échange de document relatif à certains articles entre le consultant et les commissions mises en place au niveau du Ministère de l'Urbanisme de l'Habitat et des Affaires Foncières. La première rencontre a permis de recueillir les préoccupations du ministère sur les différents articles de l'ordonnance 00-027/P-RM DU 22MARS 2000 portant Code Domanial et Foncier modifié. Suite à la présentation du projet de code reformulé d'autres observations ont été enregistrées notamment :

- Les modalités d'attribution de la concession rurale relève plutôt du décret et non du code.
- La création de titre foncier dans le domaine agricole risque d'entraîner la perte de ces terres à cause de la spéculation.
- Solution proposée : le système marocain qui consiste à créer ces titres mais qui ne peuvent être cédés qu'à l'Etat.
- L'article 13 n'a pas pris en compte la loi sur l'urbanisme. (Limite de la servitude).
- Le projet de relecture du code domanial et foncier doit prendre en compte la loi N°019 du 12 juin 2017 : loi d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- Les sanctions pénales sont-elles applicables aux cas déjà révélé ou non ?
- Modifier la présentation du projet en adoptant un rapport provisoire et un tableau de quatre colonnes.
- La relecture doit concerner aussi les textes annexes au code domanial et foncier.
- L'enregistrement obligatoire des terres
- L'établissement d'un guichet unique.
- Hypothèse de la création d'un titre foncier numérisé
- Définition du droit foncier coutumier.
- Mettre en gras les modifications des consultants.
- Remplacer « géomètre expert » par « géomètre expert agréé ». Un P.V signé par ce géomètre ne peut être remis en cause par l'IGM.
- L'IGM n'existe pas dans le processus foncier.
- Faire intervenir les sanctions administratives et les sanctions pénales alourdir ces dernières, étendre l'éventail des sanctions. P/ex : violation de vocation, dépassement de la limite d'attribution d'un hectare pour les concessions rurales.
- Pouvoir d'annulation du Ministre en cas de chevauchement de double attribution, de fractionnement.
- Suppression des clauses résolutoire par un agent : sanction pénales et annulations de l'acte.
- S'inspirer des lois sur les infractions en matière foncier du Burkina, Cameroun, Cote d'Ivoire...
- L'immatriculation n'est possible qu'après enregistrement au Cadastre.
- Les préfets, maires et sous –préfet doivent conserver leurs prérogatives d'attribution, mais seuls des domaines délivrent les titres.

D'autres participants acteurs du foncier ont proposé des documents de réflexions.

Suite à la prise en compte des observations et préoccupation le consultant a proposé un projet de code en annexe au rapport.

VIII. CONCLUSION :

Le corollaire sera la relecture ou l'abrogation de plusieurs textes notamment les Décrets d'application du CDF, le Code de l'Eau, le Code forestier, le Code minier, la Loi sur la protection de l'environnement les textes relatifs à l'urbanisme et à l'habitat etc...

Mais ce qui est certain, une fois les principaux fondamentaux retenus, ce travail sera moins laborieux.

Quelles que soient les options, la parole doit être portée. Pour favoriser la réforme, ceux qui y seront soumis doivent être informés.

L'adhésion au Code du Mariage et de la Tutelle a tenu à sa vulgarisation : Faire accepter à une population musulmane à 90% que seul le mariage devant l'Officier d'Etat Civil est valide ou que l'enfant naturel reconnu a les mêmes droits et les mêmes obligations qu'un enfant légitime a nécessité une information et une persuasion remarquablement menées.

C'est un paramètre qu'on ne doit pas occulter surtout avec les moyens de communication dont on dispose maintenant.

Les enjeux s'accroissent difficilement avec la précipitation et le silence.

IX. LES RECOMMANDATIONS :

- Les titres de concessions précaires (proposition de suppression de concession rurale, de concession urbaine, de permis d'occuper, transformation des titres actuels en TF)
- Le titre foncier : (Respect scrupuleux du système d'immatriculation foncière)
- Les autorités d'attribution (Maire, Ministre en charge des domaines/Conseil des Ministres)
- Les autorités de cession (Service des domaines)
- Les outils de planification (respecter les schémas d'aménagement les plans de développement les plans de gestion)
- Le cadastre : (établir un système de cadastre performant servant de source de vérification pour l'établissement du titre foncier crédible et inattaquable)
- Les sanctions : (Se conformer au projet de Code Domanial et Foncier, proposé par l'étude qui a pris en charge les suggestions)
- Les mesures d'accompagnement (La multiplication et la diffusion du code, la formation des acteurs).
- L'adaptation de certains textes (Lois fixant les Règles générales de l'Urbanisme ; de la construction de l'habitat ; Loi agricole ; Code de l'Eau...)
- Mise en œuvre conséquente ou actualisation des Décrets d'application.

X. LES ANNEXES DU RAPPORT :

- Avant - projet de code domanial et foncier
- Tableau comparatif des changements, code en vigueur et avant - projet de code.

Table des matières :

Sommaire

I.INTRODUCTION :	1
II..PROBLEMATIQUE GENERALE	3
II-1.Contexte et justification:	3
a) Contexte :	3

II.2. CONSTAT DE LA SITUATION FONCIERE:	3
b) JUSTIFICATION :	4
III. DEFINITIONS ET ANALYSE DES CONCEPTS.....	5
I. DOMAINE, QUELLE REFORME ?.....	5
A. DOMAINE PUBLIC :.....	5
A-1.QUELQUES OBSERVATIONS PRELIMINAIRES :	5
A-2.INFRACTIONS ET SANCTIONS PENALES	7
B-. DOMAINE PRIVE	8
B-1.DEFINITION	8
B-2.GESTION DU DOMAINE PRIVE :	12
IV.SUR L'IMMATRICULATION ET LES CONCESSIONS PRECAIRES :	13
V. SUR LES DROITS COUTUMIERS :	14
Article 44 :	14
Article 45	14
VI. SUR LE CADASTRE.....	15
a) Définition :.....	15
ARTICLE 48 :-.....	15
Article 49	15

Article 50	15
Article 51	15
VII. DEROULEMENT DES TRAVAUX D'ETUDE :	15
VIII.CONCLUSION :	16
IX. LES RECOMMANDATIONS	17
X. LES ANNEXES DU RAPPORT:	17
Table des matières :	17