

**DECRET N°2021-783 DU 08 DECEMBRE 2021
DETERMINANT LA PROCEDURE DE DECHEANCE DES
DROITS SUR LES PARCELLES DE TERRAINS NON
DETENUES EN PLEINE PROPRIÉTÉ ET LES CONDITIONS
DE LEUR ACQUISITION**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et des Droits de l'Homme, du Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, du Ministre de l'Economie et des Finances et du Ministre du Budget et du Portefeuille de l'Etat.

- Vu** la Constitution ;
- Vu** la loi n°2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain ;
- Vu** le décret n°2021-176 du 26 mars 2021 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;
- Vu** le décret n°2021-181 du 06 avril 2021 portant nomination des Membres du Gouvernement ;
- Vu** le décret n°2021-190 du 28 avril 2021 portant attributions des Membres du Gouvernement ;

LE CONSEIL DES MINISTRES ENTENDU,

DECRETE :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Le présent décret détermine les procédures de déchéance des droits sur les parcelles de terrains urbains du domaine privé de l'Etat, non mises en valeur ou insuffisamment mises en valeur, et les conditions de leur acquisition après déchéance.

La procédure de déchéance concerne les actes administratifs ayant conféré des droits d'attribution ou de concession provisoire : les arrêtés de concession provisoire et les lettres d'attribution.

Article 2 : Sont considérés comme non mis en valeur, les terrains urbains du domaine privé de l'Etat sur lesquels aucune construction n'est érigée au-delà du délai imparti à cet effet par l'acte administratif conférant des droits au bénéficiaire.

Article 3 : Sont considérés comme insuffisamment mis en valeur, les terrains urbains du domaine privé de l'Etat dont les constructions sont inachevées. Il s'agit notamment :

- des chantiers de bâtiments inachevés et laissés à l'abandon ;
- des terrains faisant uniquement l'objet de clôtures ;
- des terrains sur lesquels l'édifice principal, objet du permis de construire, n'est pas bâti ;
- des terrains abritant des constructions en matériaux précaires.

Article 4 : La déchéance des droits sur les parcelles de terrains urbains du domaine privé de l'Etat s'opère, en fonction de la période considérée, selon les deux mécanismes suivants :

- la déchéance des droits dans la période de deux ans après l'entrée en vigueur du Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain ;
- la déchéance d'office postérieurement au délai ci-dessus indiqué.

Article 5 : Dans le District Autonome d'Abidjan, la déchéance est prononcée par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

En dehors du District Autonome d'Abidjan, elle est prononcée par le Préfet sur délégation de pouvoir du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Le préfet s'appuie sur une commission dont la composition et le fonctionnement sont déterminés par arrêté du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Article 6 : La procédure d'acquisition des terrains ayant fait l'objet de déchéance est mise en œuvre par une commission créée par arrêté du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

CHAPITRE II : PROCEDURE DE DECHEANCE DES DROITS DANS LA PERIODE DE DEUX ANS APRES L'ENTREE EN VIGUEUR DU CODE DE L'URBANISME ET DU DOMAINE FONCIER URBAIN

Article 7 : La procédure de déchéance des droits sur les terrains urbains du domaine privé de l'Etat non détenus en pleine propriété, non mis en valeur ou insuffisamment mis en valeur est soumise, après vérification de l'état foncier, aux conditions cumulatives suivantes :

- le constat de non-mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur ;
- la notification d'une mise en demeure de mettre le terrain en valeur dans le délai imparti à l'article 12 ci-dessous ;
- le constat de non-respect de l'injonction de mise en valeur au terme de ce délai.

Article 8 : Le procès-verbal de constat de non mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur est dressé par un Commissaire de Justice, en présence d'un agent assermenté du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

Article 9 : Lorsque le procès-verbal de non-mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur est dressé, une mise en demeure de déchéance est adressée à l'intéressé par voie de Commissaire de Justice, à la requête du Ministère.

Cette mise en demeure impartit à l'intéressé un nouveau délai pour mettre en valeur son terrain.

Article 10 : La mise en demeure de déchéance est notifiée à l'intéressé par tous moyens permettant d'établir sans équivoque qu'il en a eu connaissance.

Lorsque personne n'est trouvée sur les lieux, la mise en demeure peut être soit :

- expédiée à l'adresse postale figurant sur l'acte administratif pris sur le terrain concerné ou dans le dossier de demande d'acte de l'intéressé existant au Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme ou dans toute autre Administration en charge du traitement des actes du foncier urbain ;
- transmise à l'intéressé par voie électronique.

Article 11 : Outre la voie administrative, la mise en demeure de déchéance peut être signifiée par voie de Commissaire de Justice.

La signification de la mise en demeure de déchéance par voie de Commissaire de Justice se fait conformément à la législation en vigueur en la matière.

Article 12 : Le délai imparti à l'intéressé pour le démarrage ou la poursuite de la mise en valeur ne peut excéder douze (12) mois, à compter de la date à laquelle la mise en demeure de déchéance lui a été notifiée administrativement ou signifiée par voie de Commissaire de Justice.

Au terme du délai imparti, un procès-verbal de constat du non-respect des injonctions de l'Administration est dressé par un Commissaire de Justice, en présence d'un agent assermenté du Ministère en charge de la construction et de l'Urbanisme.

Article 13 : La déchéance ne peut intervenir qu'après le procès-verbal de constat du non-respect des injonctions de l'Administration.

CHAPITRE III : PROCEDURE DE DECHEANCE D'OFFICE

Article 14 : La déchéance d'office ne peut être mise en œuvre qu'à partir de la fin de la période de deux ans après l'entrée en vigueur du Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain et dans le respect de la condition substantielle de non-mise en valeur ou de l'insuffisance de la mise en valeur des terrains urbains du domaine privé de l'Etat, objet de lettres d'attribution ou d'arrêtés de concession provisoire.

Article 15 : Le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, dans le District Autonome d'Abidjan, et le Préfet, en dehors de ce District, peuvent prononcer d'office la déchéance des droits d'attribution ou de concession provisoire sur les terrains urbains du domaine privé de l'Etat non détenus en pleine propriété, non mis en valeur ou insuffisamment mis en valeur, après en avoir fait dresser le constat.

Article 16 : Le procès-verbal de constat de non-mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur est dressé à la requête du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme par un Commissaire de Justice, en présence d'un agent assermenté du Ministère.

CHAPITRE IV : ACQUISITION DES DROITS SUR LES TERRAINS OBJET DE DECHEANCE

Article 17 : Dans le District Autonome, les demandes d'acquisition des terrains ayant fait l'objet de déchéance sont adressées au Ministre chargé de l'Urbanisme.

En dehors du District Autonome d'Abidjan, elles sont adressées au Préfet.

Article 18 : Le dossier de demande d'attribution doit comprendre :

- un engagement à procéder à la mise en valeur dans les meilleurs délais ;
- un engagement à rembourser, le cas échéant, les impenses réalisées ;
- un engagement à indemniser le bénéficiaire de l'arrêté de concession provisoire ou de la lettre d'attribution, objet de déchéance ;
- toute autre pièce dont la production est jugée utile par l'Administration.

Article 19 : L'Arrêté de Concession Définitive ne pourra être délivré au nouveau pétitionnaire qu'après paiement des frais inhérents à la procédure de déchéance, outre les autres frais applicables au Guichet Unique du Foncier, du prix de vente calculé selon le tarif de la commission consultative de fixation des prix de cession des terrains et immeubles, des taxes ou impôts relatifs à la procédure de délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive.

CHAPITRE V : DISPOSITION FINALE

Article 20 : Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et des Droits de l'Homme, le Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, le Ministre de l'Economie et des Finances et le Ministre du Budget et du Portefeuille de l'Etat assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 08 décembre 2021

Alassane OUATTARA

Copie certifiée conforme à l'original
Le Secrétaire Général du Gouvernement



Eliane Atté BIMANAGBO
Préfet