

COURS DE DROIT RURAL

Chargé du Cours : M. DOH BARA OROMA

Thésard en Droit des Affaires et Sciences criminelles,

Assistant de l'Université de Sarh

INTRODUCTION GENERALE

I. GENERALITES

Pendant longtemps pour encadrer l'agriculture, il y avait un cadre juridique essentiel : le code Civil. Assez vite il y a eu apparition des usages locaux, plus ou moins codifiés. Cela n'a pas suffi car aujourd'hui, exploiter de la terre n'est pas une opération simple. Parce qu'il faut des gros volumes (superficie importante), du mobilier, du personnel, des moyens financiers, des autorisations administratives.

Le Tchad à l'instar des autres pays du monde n'échappe pas à cette réalité. Et comme l'affirme si bien un auteur **« labourage et pâturage sont les deux mamelles de la terre »**. Toutefois sur le plan juridique, beaucoup d'effort reste à faire. Actuellement, le noyau dur du droit rural est constitué outre le code civil d'avant 1960 des textes de 1967 portant sur le régime foncier. Ces textes sont en effet vétustes et archaïques d'où l'exhortation des politiques publiques à mettre en place un droit rural renforcé et rénové. Il est à regretter que dans un passé récent, une loi adoptée par le parlement et dont l'objet a été de résoudre le séculaire problème entre agriculteur et éleveur a été déclarée inconstitutionnelle, et par conséquent rayée de l'ordonnancement juridique.

Par définition, on peut entendre par droit rural l'**« Ensemble des règles concernant l'agriculture et la vie des personnes habitant la Campagne, comprenant, avec les dispositions applicables aux exploitations agricoles, et à la profession d'agriculteur, celles relatives aux biens ruraux et aux droits qui s'y rattachent »**¹. En effet au Tchad, le droit rural fait encrage avec le droit foncier et le droit de l'environnement. Comme il a été indiqué ci haut, rares sont les textes en matière agricole qui existent dans notre environnement juridique. L'accès et les modalités d'exploitation des terres en milieu rural sont réglés par la législation en matière foncière.

Ainsi, ce cours n'a pas d'autres ambitions que permettre à l'étudiant de connaître les procédures et la manière d'accéder à la terre rurale, le contentieux foncier et son dénouement, les biens qui constituent les domaines publics ou privés. Il permet en outre, pour mieux comprendre la législation foncière de cerner les notions telles que l'expropriation, le déguerpissement, le domaine privé et public, le permis de construire, les droits coutumiers etc.

De ce fait, les questions qui seront abordées dans le cadre de cette discipline vont tourner tout autour de la consistance du domaine national, les limitations à l'exercice normal de la propriété rurale, la perte du droit de propriété en milieu rural etc....

Mais avant, il serait impérieux pour nous de connaître les sources nationales et internationales qui sous-tendent cette discipline.

¹ Vocabulaire juridique, Gérard Cornu.

II. LES SOURCES DU DROIT RURAL

On distingue en effet deux catégories de sources en droit rural : les sources nationales et les sources internationales.

A. LES SOURCES NATIONALES

L'on doit ici également séparer les sources législatives des sources réglementaires.

1. Les sources législatives

Par sources législatives, il faut entendre l'ensemble des textes émanant du pouvoir législatif. En la matière, les lois sont peu nombreuses comme indiqué ci-dessus.

L'on notera toutefois quelques-unes :

- ✓ ***Code civil d'avant 1960 ;***
- ✓ ***Loi n°22 du 22 Juillet 1967 portant statut des biens domaniaux ;***
- ✓ ***Loi n°24 du 22 Juillet 1967 sur le régime de la propriété foncière et des droits coutumiers ;***
- ✓ ***Loi n°25 du 22 Juillet 1967 sur la limitation des droits fonciers ;***
- ✓ ***Ordonnance n°17/PR du 9 Juillet 1970 portant réglementation du permis de construire***

2. Les sources réglementaires

Il s'agit en effet pour l'essentiel des décrets d'applications des différentes lois ci-haut citées. Par sources réglementaires, il faut entendre, l'ensemble des textes pris par le pouvoir exécutif.

On peut citer :

- ✓ ***Décret n° 186/PR du 1^{er} Aout 1967 sur le régime de la propriété foncière et des droits coutumiers ;***
- ✓ ***Décret n° 187/PR du 1^{er} Aout 1967 sur la limitation des droits fonciers ;***
- ✓ ***Décret n° 188PR du 1^{er} Aout 1967 portant application de la loi relative au statut des biens domaniaux.***

3. La source non écrite : la coutume

Elle peut se définir comme une norme de droit fondée sur une tradition populaire qui se prête à une pratique constante, un caractère juridiquement contraignant. Autrement dit, elle est un ensemble des usages et des comportements qui se sont répétés dans le temps et qui sont suffisamment enracinés dans la société au sein de laquelle ils sont pratiqués. La coutume implique deux éléments : un élément matériel et un élément psychologique.

Lorsque les deux éléments sont réunis, on parle de la coutume qui a une force de loi à condition qu'elle ne soit pas contraire à la loi écrite. Ex : La femme doit porter le nom du mari au moment du mariage.

B. LES SOURCES INTERNATIONALES

L'ONU après la guerre de 1945 a créé un organisme destiné à unifier les tarifs douaniers dans le monde.

Cet organisme avait pour particularité de s'occuper que du commerce et non de l'agriculture. Des révisions successives, connues sous le nom de *Round* ont été conclues et ont débouchés, à l'occasion de l'*Uruguay Round* et accords de marrakech en 1994, sur une transformation de l'ancien organisme devenu OMC, qui inclue également l'agriculture.

Dans le cadre de la CEMAC également, il existe des politiques communautaires en matière d'agriculture mais les Etats, jaloux de leurs souverainetés, élaborent des textes qui au demeurant restent sans application sur le plan pratique.

En partant de cet arsenal juridique ci-dessus énumérés, nous articulerons ce présent enseignement autour de cinq chapitres :

Chapitre I : LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOMAINE NATIONAL

Chapitre II : LES CONDITIONS ET PROCEDURE D'ACQUISITION DES TERRES RURALES

Chapitre III : LES LIMITATIONS DE L'EXERCICE NORMAL DE LA PROPRIETE RURALE

Chapitre IV : LES EVICTIONS ET LA PERTE DU DROIT SUR LA PROPRIETE RURALE

Chapitre V : LE CONTENTIEUX FONCIER : ENJEUX ET PERSPECTIVES

Chapitre I : LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOMAINE

Le concept de domaine se rattache essentiellement à l'Etat et ses démembrements (collectivités territoriales décentralisées). On a l'habitude de dire que l'Etat est le gardien de toutes les terres. Il peut à ce titre intervenir au gré des politiques économiques et sociales pour les gérer.

Toutefois, il faut retenir que la structure domaniale est constituée de deux éléments essentiels à savoir : le domaine public (I) et le domaine privé(II).

I. LE DOMAINE PUBLIC

Le législateur, dans la *Loi n°22 du 22 Juillet 1967 portant statut des biens domaniaux* ne donne pas lui-même en effet, une définition du domaine public.

Tout de même, selon le dictionnaire Vocabulaire Juridique Association Henry Capitant, le domaine public est constitué par les biens qui sont affectés soit à l'usage du public, soit à un service public et soumis en tant que tel à un régime juridique particulier.

Il est donc utile pour nous de cerner la composition du domaine public (A) et sa gestion(B).

A. LA COMPOSITION DU DOMAINE PUBLIC

Il y a d'une part le domaine public naturel (1) et, de l'autre, le domaine public artificiel (2).

1. Le domaine public naturel

Il est constitué de l'ensemble des biens qui n'ont pas subi une intervention de l'administration ou de l'homme et qui sont restés à l'état naturel. L'incorporation du bien dans le domaine public est un simple fait alors l'administration se contente d'opérer la délimitation du bien en question. C'est le cas notamment des cours d'eaux permanents ou non, les lacs, les étangs, les îles, les îlots, les nappes d'eaux souterraines, forêts classées (*Art.2 et suiv. du Décret n° 188 /PR du 1^{er} Aout 1967 portant application de la loi relative au statut des biens domaniaux*) etc.

2. Le domaine public artificiel

Lorsque le domaine public provient de l'action de l'homme, et non de la nature, l'acquisition étant alors réalisée par un acte d'affectation que prend l'autorité publique. En d'autres termes, le domaine public artificiel est composé des biens dont l'acquisition est accompagnée d'un acte exprès d'affectation par l'autorité administrative et dénommé classement. C'est le cas par exemple des monuments, des édifices publics, des voies de communications de toute nature : les aéroports ; canaux de navigation et d'irrigation, les

conduites d'eau de toute nature, les dispositifs d'évacuations et d'assainissement des eaux usées, monuments publics etc.

La composition du domaine public étant déjà appréhendée, il nous reste à analyser son mode de gestion.

B. LA GESTION DU DOMAINE PUBLIC

Le domaine, quoique naturel ou artificiel, peut faire l'objet d'une gestion.

Ainsi, puisque le domaine public est par définition affecté à l'usage du public ou de certains services, son utilisation doit être réservée à ce public ou aux services concernés. Les particuliers ont le droit de jouir du domaine public suivant les conditions ou exigences spéciales liées à la nature de chaque bien, suivant l'usage auquel le bien est destiné, et dans les limites fixées par les lois et règlements administratifs.

A la différence du domaine privé, le domaine public ne peut faire l'objet d'une cession et toute action en justice qui porterait éventuellement sur lui est imprescriptible (*prescription acquisitive et extinctive, expliquer en matière de délit, crime, contraventions*), c'est qu'elle ne peut pas s'éteindre par l'effet de l'écoulement du temps.

Les infractions liées à des atteintes portées à des domaines publics sont réprimées. C'est notamment le cas des contraventions de voiries routière (*dégradation de la chaussée d'une route par ex.*), dégradation d'un monument etc.

Il peut en outre, être exploité par suite d'une concession ou amodiation. En effet, d'après l'article 18 de la *loi n°23 du 22 Juillet 1967 portant statut des biens domaniaux*, « **le domaine public peut faire l'objet de permissions d'occupation ou de contrats d'occupation** ».

Le domaine public coexiste avec le domaine privé.

II. LE DOMAINE PRIVE

Il faudrait analyser la consistance du domaine privé(1) avant d'évoquer ses modalités d'exploitation (2).

1. La consistance du domaine privé

Selon les dispositions de l'article 6 de la *loi n°22 du 22 Juillet 1967 portant statut des biens domaniaux* « **Tous les biens de l'Etat ou des personnes morales de droit public subordonnées, qui ne font pas partie du domaine public, font partie du domaine privé...** », il en est de même pour « **Tout bien qui a cessé d'appartenir au domaine public** ». (*al. 1 de l'art. 6 de la loi précitée*).

Les deux aliénas de cet article donnent une définition du domaine privé. Ainsi, fait partie du domaine privé tous les biens qui ne sont pas classés ou affectés dans le domaine public. Le domaine privé est assujéti aux règles de droit privé contrairement au domaine public.

2. Les modalités d'exploitation du domaine privé

En effet, l'Etat peut mettre à la disposition des particuliers sous réserve de quelques conditions, des immeubles² en vue de leur mise en valeur. Cette gestion est assurée par le service des domaines du Ministère des finances et de l'économie. Les procédés de mise à la disposition des particuliers des terrains dont l'Etat a la charge sont nombreux (les locations ; les occupations temporaires, les occupations précaires et la vente), mais deux méritent une attention particulière : les concessions et les permissions.

a. Les concessions domaniales

Elle est un procédé par lequel un bien foncier relevant du domaine privé est mis à la disposition d'une personne physique ou morale de droit privé et qui ne peut en acquérir la propriété qu'à la réunion de certaines conditions et éventuellement dans certains délais.

La concession est le principal mode de mise à la disposition des particuliers du domaine privé des collectivités territoriales et du domaine national.

✓ La concession (définitive) ou avec transfert de propriété :

Elles consistent en un droit de jouissance au profit du concessionnaire assortie d'une promesse de vente sous condition suspensive de la réalisation de la mise en valeur dans un délai déterminé.

Cette réalisation, si elle est conforme, permet d'attribuer la concession à titre définitif, celle-ci devant être transformée en propriété par la procédure d'immatriculation.

L'octroi des concessions urbaines à titre définitif se fait par arrêté du ministre des Finances, après avis du ministre de l'intérieur et du Ministre des travaux public.

Qu'il s'agisse des terrains urbains de (catégorie A), c'est-à-dire des terrains qui ne peuvent être construits qu'en matériaux durables (**art. 25 Loi n° 23**) ou ruraux (**Art. 33 Loi n° 23**), ils font tous l'objet d'une concession à titre onéreux. Toutefois, en ce qui concerne les terrains ruraux, il avait été prévu au départ que « **les citoyens tchadiens ont droit à l'octroi gratuit d'une concession rurale de 10 hectares au maximum situé à plus de (2) kilomètres de la limite des centres urbains** »³.

² L'immeuble n'est pas seulement des maisons construites, un terrain nu, est un immeuble aussi.

³ Mais cette gratuité a été prohibée avec les lois de finance de 2005.

Elle peut aussi être octroyée après une demande adressée à l'administration compétente et par le biais de l'adjudication ou de cession gré à gré que nous étudierons amplement plus tard.

✓ ***La concession (provisoire) ou avec bail emphytéotique :***

Le bail emphytéotique : qui est un bail ou location de longue durée qui peut aller de 18 à 99 ans. Elle n'aboutit pas à l'acquisition d'un droit réel de propriété. Elle n'accorde que la seule jouissance du sol pour une durée précise, déterminée par l'arrêté ou le décret portant concession avec bail emphytéotique comprise entre 18 et 99 ans.

b. Les permissions d'occupations

Elles ont un rôle stratégique pour la puissance publique qui garde à travers elles, le maximum de droits sur le terrain et peut les retirer à tout moment si le permissionnaire n'en fait pas une utilisation conforme à l'objectif visé.

✓ ***Le permis d'occuper (milieu rural)***

Il est une autorisation à durée déterminée, accordant à un particulier un simple droit d'installation temporaire sur le domaine de la collectivité publique et qui n'ont fait l'objet d'immatriculation;

Le permissionnaire ou le bénéficiaire n'est autorisé à réaliser que des installations en matériaux provisoires ou démontables. Celui-ci peut en outre être astreint à une redevance annuelle, mais aucune indemnisation ne lui est due en cas de reprise du terrain.

En somme, c'est une autorisation temporaire et révocable ainsi que nous le verrons.

✓ ***Le permis d'habiter (urbain ou périurbain)***

Son champ d'application se limite au milieu urbain ou périurbain.

Il s'agit d'une autorisation administrative donnée à un individu qui lui permet d'habiter une parcelle du domaine privé.

Délivré par le ministre des Finances par voie d'arrêté, le permis d'habiter ne confère pas le titre de propriété mais simplement un droit d'usage à son titulaire.

Tout comme dans le permis d'occuper d'une autorisation précaire, l'administration peut reprendre à tout moment les terrains sans être obligé d'assigner à l'individu un nouvel emplacement. Toutefois, contrairement au permis d'occuper, le bénéficiaire a droit au dédommagement de la part de l'administration si celui-ci a mis en valeur la parcelle occupée.

III. LES ZONES D'AMENAGEMENT AGRICOLE COMME TECHNIQUES DE MOBILISATION DE LA TERRE

Les zones d'aménagement agricoles sont des espaces géographiques dont la mise en valeur est décidée par l'Etat. L'objectif visé par celui-ci en créant ces zones est de pouvoir réaliser des travaux d'aménagement dans les diverses régions où l'opération est décidée, de garantir une certaine rentabilité des exploitations en assurant une occupation rationnelle des sols. C'est notamment les cas des casiers B de BONGOR, C de NYA, Aménagement de BOUMOU, SATEGUI DERESSIA, etc.

Cette occupation présente un avantage. Elle est bien organisée de telle sorte qu'elle favorise le maintien des droits coutumier tout en renforçant les résistances du droit foncier moderne.

Par ailleurs, il se pose un problème de garantie de la situation de l'affectataire. Celle-ci est parfois rendue difficile par la structure en chaîne du processus d'affectation. En effet, l'Etat, après avoir fait immatriculer en son nom des terres du domaine foncier national, peut tout d'abord les affecter à un organisme parapublic (cas de SODELAC), une association ou communauté rurale. Celui-ci peut à son tour les mettre à la disposition d'un groupement (coopérative, association des producteurs, groupement d'intérêts économique) qui les répartit entre ses membres.

Ces derniers n'ont en réalité aucun droit sur la terre, ils n'en ont que l'usage. Cet usage souvent, conféré selon certaines règles qui s'éloignent des principes du droit moderne ne donne lieu à aucune garantie sérieuse. Les parcelles aménagées sont seulement attribuées aux exploitants qui ne sont pas des véritables propriétaires. Le plus souvent, cette attribution est temporaire, conditionnelle (respect des règles d'exploitation) et égalitaire : ***une même superficie est attribuée par famille, par exploitant ou en fonction du nombre de personnes actives recensées dans la famille de l'attributaire.***

La technique des zones d'aménagement permet à l'Etat de pouvoir mobiliser des parcelles aux quelles théoriquement pourront avoir accès des paysans. Mais en pratique, force est de constater malheureusement qu'au moment de la distribution des parcelles : une bonne part de celle-ci est attribuée à des personnes absentes ou même décédées. Ces prête-noms permettent à des notables (propriétaires fonciers traditionnels, paysans aisés ou influents) de cumuler en fait plusieurs parcelles, malgré une attribution en principe égalitaire.

La composante domaniale nationale étant déjà analysée, il reste à étudier les conditions et les modalités d'acquisition des terres en milieu rural.

De façon générale, d'après l'article 1^{er} de la loi n°24 du 22 Juillet 1967 sur le régime de la propriété foncière et des droits coutumiers, « **la propriété foncière se constate par la procédure d'immatriculation** ». L'alinéa 2 de ce même article renchérit que « **cette procédure consiste dans l'établissement et l'enregistrement d'un titre de propriété appelé titre foncier** ».

Parler des conditions et procédures d'acquisition des terres en milieu rural revient en effet à étudier le régime foncier. Ce dernier se définit comme étant l'ensemble des règles qui posent les conditions et la procédure à observer pour être propriétaire d'un domaine.

Il donne à l'Etat lui-même, tout comme aux particuliers, personnes physiques ou morales, le moyen de prouver l'existence de leur droits respectifs, de conserver ceux-ci et de les transmettre au besoin (modes de transmission : **vente, héritage, don, legs**). Il se traduit concrètement par l'immatriculation, qui est l'inscription du droit de propriété dans le livre foncier.

Plus spécialement, pour ce qui est de notre enseignement, le régime foncier peut également s'établir au profit de ceux qui exercent des droits coutumiers sur la parcelle. Le droit coutumier sur le sol correspond à un droit d'usage soumis aux directives de chef de terre, qui peut y mettre fin si l'usager ne respecte pas les conditions d'utilisation de la terre. Dans ce cas, la terre revient à la collectivité pour être de nouveau distribuée.

Ainsi, les personnes et les collectivités, qui avant l'adoption des lois sur la terre, bénéficient des droits coutumiers sur le domaine public continuent à en jouir⁴. La puissance publique ne peut les en priver que moyennant indemnisation.

De cette manière, le législateur a opté pour la reconnaissance des droits coutumiers existants et qui se manifestent par différentes pratiques. Mais il a défini les conditions de cette reconnaissance qui sont entre autres l'occupation effective et la mise en valeur selon les coutumes du milieu. Le domaine foncier rural est de ce fait constitué des terres sur lesquelles s'exercent des droits coutumiers conformes aux traditions du milieu. Elles varient, selon que l'on se trouve au Centre⁵ ou au Sud du pays⁶.

⁴ Article 4 de la loi N° 23/PR/67 du 22 juillet 1967.

⁵ Dans les régions septentrionales et centrales du Tchad, les conquêtes arabes et les principes du Saint Coran ont occasionné la disparition de certaines pratiques coutumières. Les pratiques actuelles en cours sont celles inspirées du coran : d'après celles-ci, la terre appartient à Dieu. En tant que représentants de Dieu sur terre, les sultans ont un droit éminent sur le sol. ce droit autorise à distribuer la terre à ses coreligionnaires. Les titulaires des droits coutumiers sur les terres sont alors des Sultans ou Chef de Canton. il administre et distribue les sols, en contre partie, il peut recevoir à titre de cadeau des vaches, chèvres etc., de la part du cultivateur qui veut être bénéficiaire.

⁶ Dans la région méridionale, la terre appartient à la communauté. Elle est gérée par un chef de terre, prêtre de la terre donc chargé à ce titre du culte de la terre. Il est l'administrateur et le gestionnaire de la terre suivant ses prérogatives, il procède à la distribution des terres destinées à la culture ou à l'habitation. La distribution se

En outre, il existe quelques conditions de reconnaissance des droits coutumiers par le législateur : ***l'occupation, la propriété collective et le droit d'usage***. Cet accès à la terre par voie des droits coutumiers ne fera pas l'objet de ce présent enseignement.

Compte tenu de la pertinence, nous nous focaliserons simplement sur la procédure administrative permettant aux particuliers d'accéder à la terre en milieu rural.

Toutefois, et c'est là toute la problématique de la propriété foncière coutumière au Tchad, tout comme en droit foncier moderne ou écrit, c'est en fin de compte l'immatriculation et elle seule qui confère la propriété définitive du sol à l'utilisateur.

En définitive accéder à la terre rurale suppose qu'un certain nombre de conditions procédurales soient accomplies (I) puis pour garantir la propriété, une procédure appropriée doit être observée (II) procédure à l'issue de laquelle le titre foncier est délivré avec des effets particuliers (III).

I. LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Les terrains ruraux font l'objet de demande de concessions à titre onéreux ou attribué via la procédure de gré à gré. Leur attribution à l'origine gratuite est prohibée. Ils sont attribués à titre provisoire. Les règles administratives à suivre ont cependant un coût financier.

Il faut étudier le procédé d'accès à la terre rurale (A) avant d'évoquer le coût financier d'une telle opération (B).

A. LE PROCEDE D'ACCES A LA TERRE

Toute personne qui sollicite un terrain rural adresse sa demande à l'administration. La décision de l'administration d'attribuer un terrain est assortie des conditions.

1. Une demande d'attribution

La procédure d'accès à la terre par voie administrative exige que le demandeur adresse sa demande à la sous-préfecture ou à la préfecture encore appelé département. Cette demande doit comporter Et pour cela, elle doit comporter de manière exhaustive toutes les informations relatives à son identification, à l'identification de l'immeuble en question et un engagement à payer la redevance et à respecter la réglementation domaniale.

La terre rurale susceptible d'attribution par le procédé administratif est hors du domaine naturel, hors des périmètres urbains et hors des zones d'aménagements.

fait en fonction des besoins des membres de la communauté. Il délimite les terrains, et règle les conflits fonciers. Il procède à une réforme agraire constante dans sa politique de redistribution des sols.

Selon l'article 12 du Décret N° 188/PR/67 du 1^{er} Aout 1967, le candidat à l'octroi de ce qui n'est rien d'autre qu'une concession devra faire en détail le genre d'activité auquel il entend se livrer sur le terrain demandé.

Les oppositions éventuelles sur la demande sont étudiées par la commission composée de :

- ✓ Un représentant du service des domaines ;
- ✓ Un représentant du service des cadastres ;
- ✓ Un représentant du service de l'agriculture ;
- ✓ Un représentant du service de l'élevage ;
- ✓ Un représentant du service des eaux et forêts, ou seulement suivant décision du préfet, un ou deux de ces fonctionnaires selon la nature des lieux et l'activité projetée sur le terrain ;
- ✓ Un membre du tribunal de droit local ;
- ✓ Le chef de village et un notable.

Le domaine foncier rural constitue un patrimoine national auquel toute personne physique tchadienne ou morale peut accéder. La loi ne mentionne pas si les étrangers y sont admis à en être propriétaire.

2. Une attribution provisoire assortie d'un cahier des charges

La décision d'octroi du terrain est assortie d'un cahier de charges. Ce cahier précise le montant, la nature des investissements à réaliser et le délai de réalisation. La non-observation de l'échéancier de paiement peut à tout moment être cause de la déchéance ou le retrait par l'administration de la concession. L'octroi définitif de la parcelle ou concession intervient après un constat de mise en valeur effective par arrêté du ministre des finances ou décret du PR.

La mise en valeur d'une terre rurale résulte de la réalisation soit des opérations de développement agricole, soit de toute autre opération en préservant bien entendu l'environnement.

La concession rurale devenue définitive, le concessionnaire peut requérir l'immatriculation. Cependant, en cas de silence de l'administration six mois après la constatation de mise en valeur, le concessionnaire peut solliciter que lui soit accordée la concession définitive. Toute concession rurale devenue définitive doit être transformée en titre foncier, seul moyen de sécuriser et de garantir la propriété foncière.

Selon l'article 5 de l'Ordonnance N°32/PR/86 du 31 Décembre 1986, les concessions provisoires sont accordées par le préfet jusqu'à 5 hectares, par arrêté du ministre des finances jusqu'à 10 hectares, par arrêté interministériel (Finances, Agriculture, Elevage, Eaux

et forêts et Urbanisme), jusqu'à 50 hectares, par décret en conseil des Ministres au dessus des 50 hectares.

Il en est de même pour les concessions définitives⁷.

En fin, il faut remarquer que Nul ne peut obtenir une concession rurale s'il n'est en situation régulière vis-à-vis de ses obligations concernant lesdites concessions. Les concessions provisoires sont inaliénables mais transmissibles en cas de décès⁸.

B. LE COUT FINANCIER DES TERRAINS RURAUX

Il s'agit des frais de taux de redevance (1), de la taxe de bornage et des autres frais (2).

1. Le taux de redevance

Le taux de la redevance annuelle pour les locations des concessions rurales est fixé comme suit :

- ✓ **Concessions rurales à caractère commercial et industriel : 200 F CFA par mètre carré avec un minimum de 1.000. 000 F CFA par an et par concession ;**
- ✓ **Concessions rurales à caractère non-commercial et non-industriel : 100 F CFA par mètre carré avec un minimum de 150. 000 F CFA par an et par concession**

2. La taxe de bornage

La taxe de bornage des terrains ruraux est fixée conformément aux tableaux ci-après :

- ✓ **Moins de 1. 000 m² = 50. 000 Francs**
- ✓ **de 1. 000 m² à 1.999 m² = 75. 000 Francs**
- ✓ **de 2. 000 m² à 3.999 m² = 100. 000 Francs**
- ✓ **de 4. 000 m² à 6.999 m² = 150. 000 Francs**
- ✓ **de 7. 000 m² à 19.999 m² = 175. 000 Francs**
- ✓ **de 10. 000 m² à 29.999 m² = 200. 000 Francs**
- ✓ **de 30. 000 m² à 49.999 m² = 250. 000 Francs**
- ✓ **de 50. 000 m² et plus = 300. 000 Francs**

La taxe de bornage peut varier au gré du législateur, il importe de vérifier chaque année la loi de finance pour en savoir s'il n'y a pas de modification.

⁷ Selon l'article 5 de l'Ordonnance N°32/PR/86 du 31 Décembre 1986.

⁸ Il faut remarquer qu'il arrive que des Champs et des villages situés en zone périurbaine ou rurale soient devenus des quartiers ou des villes. C'est le cas des Village Walia, Atrone, Ngueli... pour la commune ce qui est de la Commune de N'Ndjamena, Koutou et Ngara pour la commune de Moundou. Le droit coutumier des villageois sur les terrains est constaté par la mise en valeur. Il s'agit d'un droit d'usage. Dans ce cas, le cadastre procède à la restructuration qui consiste à déterminer les carrés et les rues. Les villageois devenus citoyens peuvent régulariser leurs situations auprès de l'administration des domaines.

Toute terre rurale faisant l'objet même d'un titre de propriété et dont l'exploitation a été abandonnée pendant 5 ans peut pour cette raison être expropriée ainsi que nous le verront.

Les autres frais sont relatifs à l'enregistrement, à la publicité et les taxes annexes.

Toutefois un terrain, qu'il soit urbain ou rural, peut faire l'objet de trouble de jouissance. Le T.F seul peut mettre à l'abri des troubles.

II : LA SECURISATION DES DROITS SUR LES TERRES RURALES: L'IMMATRICULATION FONCIERE OU LA PROCEDURE D'OBTENTION DU TITRE FONCIER ET LES EFFETS

Au sens dispositions de l'article 4 de la loi n°24 du 22 Juillet 1967 sur le régime de la propriété foncière et des droits coutumiers seuls les propriétaires⁹ et les copropriétaires peuvent se voir délivrer un titre foncier, sauf dans des cas où la loi elle-même dispose autrement. Sont assimilés aux propriétaires ceux qui ont également accès à la terre via les droits coutumiers et qui l'ont mis en valeur ou alors ceux qui ont rempli les conditions contenues dans leurs cahiers de charge dans le cadre d'une concession.

Peuvent en outre requérir l'immatriculation les bénéficiaires du droit d'usufruit et d'emphytéose qui par définition est un bail de longue durée allant de 18 à 99 ans et les créanciers titulaires d'une promesse d'hypothèque non payée à l'échéance huit jours après sommation infructueuse.

Ne peuvent faire l'objet d'immatriculation que les immeubles relevant du domaine privé des personnes morales de droit public et les terres vacants et sans maîtres ou alors au sens coutumier, les terres sur lesquelles se grevent des droits fonciers. Ceux des immeubles qui sont affectés ou classés dans le domaine public ne peuvent en revanche être immatriculés.

Pour rendre la propriété opposable à tous, le législateur a imaginé le système d'immatriculation qui constitue une garantie de propriété.

Lorsque toutes les étapes de la procédure d'immatriculation sont respectées (A), elle aboutit à la délivrance d'un titre foncier qui présente des caractères et une force probante (B).

A. DIFFERENTES ETAPES DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION

L'obtention du Titre foncier est en effet sujette à plusieurs étapes. Elle commence par la réquisition de l'immatriculation, phase administrative pour aboutir à une phase judiciaire.

⁹ Contrairement à certains pays comme le Cameroun qui exige la nationalité camerounaise, le Tchad n'a pas opéré un tel choix.

1. La phase administrative

Cette phase administrative est constituée de 5 étapes :

a. La réquisition de l'immatriculation

Elle est l'acte de revendication de la propriété d'un terrain. C'est la déclaration d'un citoyen affirmant que tel terrain lui appartient et demande, en conséquence, au conservateur de la propriété foncière de publier son droit sur le livre foncier.

Et pour cela, il doit donner de manière exhaustive toutes les informations relatives à son identification, à l'identification de l'immeuble notamment l'estimation de sa valeur locative, l'estimation de sa valeur vénale, la liste des droits réels qui grèvent l'immeuble, les contrats antérieurs relatifs à l'immeuble, le plan du terrain et son dossier technique, une provision égale au montant présumé des frais d'immatriculation etc.

b. La publicité de la réquisition d'immatriculation

Cette publicité a pour but d'informer le public de la prétention du requérant pour susciter leurs réactions. Elle vise à informer les tiers et de savoir si éventuellement, ces derniers n'ont pas d'intérêts opposés à soulever par rapport à l'immeuble.

Les formalités ci après permettent d'informer amplement les tiers :

- ✓ **La publication de l'avis d'immatriculation au J.O ;**
- ✓ **L'affichage à la sous-préfecture, à la mairie, dans les lieux d'usage et sur le terrain ;**
- ✓ **Les notifications individuelles à la sous préfecture ou à la mairie, au requérant lui-même, aux titulaires des droits réels mentionnés dans la réquisition.**

Les pièces justificatives de cette publicité doivent être figurées au dossier de la conservation foncière.

c. Le délai d'opposition

Il est de deux mois à compter de la date d'affichage à la sous-préfecture ou à la mairie. Sous peine de forclusion, c'est dans ce délai que les tiers ayant des intérêts sur l'immeuble peuvent faire opposition.

d. L'identification matérielle du terrain par le bornage provisoire

En principe, pendant le délai de deux mois, il est procédé à l'identification matérielle du terrain qui comporte une reconnaissance des limites par les intéressés en présence d'un géomètre assermenté du service cadastral.

Après avoir accompli quelques formalités liées au bornage, notamment la publicité, l'affichage de l'avis de bornage, l'invitation du sous préfet ou son représentant et du chef coutumier, la convocation du requérant et ses voisins limitrophes, il est procédé au bornage au jour et à l'heure prévus. Puis le géomètre dresse un procès-verbal qui doit faire ressortir les différentes oppositions ou autres contestations. Le dossier monté est transmis au sous-préfet, qui à son tour le transmet au conservateur foncier à charge pour ce dernier de le transmettre au tribunal.

e. L'immatriculation du terrain au livre foncier

En effet, deux mois après le bornage, s'il n'y a pas eu d'opposition, l'immeuble est immatriculé. Cette immatriculation consiste en l'inscription du droit de propriété sur une double page du livre foncier appelé titre foncier. Chaque titre foncier est consacré à un seul terrain. Il va relater toute l'histoire juridique de la parcelle.

Mais avant cette dernière phase administrative, il y a une phase judiciaire.

2. La phase judiciaire

L'immatriculation est également juridictionnelle. Le PT/TPI du lieu de la situation de l'immeuble est compétent pour statuer par une ordonnance sur l'immatriculation. Il statue sur la validité ou non des différentes oppositions éventuelles formulées par les tiers qui ont des intérêts à défendre sur l'immeuble en cause.

Pendant cette procédure, des deux cas de figures, l'un :

- ✓ Soit il n'y a pas d'opposition, le PT examine la régularité des demandes, vérifie si les délais et les formalités ont été bien observés. Si tout est régulier, il rend une ***ordonnance d'immatriculation***.
- ✓ Soit il y'a opposition, le tribunal est obligé de trancher en acceptant ou en les rejetant. En cas de rejet, l'ordonnance est prise. Si en revanche, les oppositions sont acceptées, la procédure est suspendue jusqu'à ce la question soit tranchée.

Et lorsque la question est réglée, l'ordonnance d'immatriculation permet au conservateur de délivrer un titre foncier.

B. EFFETS DE L'IMMATRICULATION

Selon l'article 1 de la loi 24 du 22 juillet 1967 portant propriété foncière et Droits coutumiers « ***la propriété foncière se constate par la procédure de l'immatriculation. Cette procédure consiste dans l'établissement et l'enregistrement d'un titre de propriété appelé***

titre foncier ». Et à l'article 2 d'édicter que **« les fonds de terre et les bâtiments sont seuls susceptibles d'immatriculation ».**

Quelle est la véritable nature juridique du titre foncier ?

Après avoir présenté les caractéristiques du T.F, nous étudierons la force probante des droits créés par l'établissement de ce document juridique.

1. Les caractéristiques du titre foncier

Aux termes des dispositions de l'article 7 de la Loi n°24 du 22 juillet 1967 sur la propriété foncière et droits coutumiers **« Le titre foncier est définitif et inattaquable ».**

a. Le caractère définitif et inattaquable du T.F

Ce principe tire sa force de la précaution qui entoure la procédure l'immatriculation. En effet, la publicité inhérente à cette procédure participe à la sauvegarde des droits des tiers. A ce titre, on admet que celui dont les droits ont été lésés à la suite de l'immatriculation n'a plus de recours possible contre l'immeuble concerné.

Le T.F forme, devant toutes les juridictions, le point de départ unique de tous les droits existants sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

A dater de l'immatriculation, aucun droit réel, aucune cause de résolution ou de rescision du chef des propriétaires antérieurs, ne peuvent être opposés au propriétaire actuel ou à ses ayants cause.

Toutefois, en cas de manœuvre dolosive, on reconnaît au tiers lésé une action personnelle contre l'auteur du dol en réclamation des dommages et intérêts (Article 8 de la Loi n°24 du 22 juillet 1967 Propriété foncière et droits coutumiers)¹⁰. Cette action est enfermée dans un délai d'un an.

Le fondement de cette responsabilité est l'article 1382 du Code Civil. Cette responsabilité suppose la réunion de 3 conditions cumulatives : il faut non seulement un fait dommageable qui a occasionné le préjudice subi, mais aussi et surtout le lien de causalité entre ce fait et le préjudice.

b. Le caractère intangible du titre foncier

Il tient au fait qu'en principe, lorsque le titre foncier est établi, on ne peut ni ajouter, ni retrancher les mentions qu'il comporte. Cette intangibilité affecte à la fois les mentions matérielles et juridiques de l'immeuble immatriculé. L'intangibilité matérielle comporte la fixation définitive des limites de l'immeuble tel que dans le T.F.

¹⁰ Art.8.- **« Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation et qui ne se seraient pas fait connaître pendant la publicité qui la précède, ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle mais seulement par voie d'action personnelle ou d'indemnité contre l'auteur du dommage, et seulement pendant une durée de un an après la délivrance du titre sauf en cas du dol » de la Loi N°24.** Par cet article, le législateur a fait prévaloir la sécurité juridique absolue sur la justice sociale absolue.

L'intangibilité ainsi affirmée écarte également toute acquisition de droit de propriété sur l'immeuble immatriculé par le fait de la prescription acquisitive ou l'usucapion¹¹ prévus par les articles 2229 CC et renforcé par l'article 9 de la loi N° 22 aux termes duquel « **La prescription ne peut faire acquérir aucun droit sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit** ». Cette exception constitue la limite du principe de la mise en valeur des immeubles).

Selon l'alinéa 2 du même article ci-dessus, « **les servitudes quelles qu'elles soient, ne peuvent être établies que par titre sur un immeuble immatriculé** ».

Cette intangibilité emporte en outre deux autres conséquences :

- ✓ **D'une part les droits inscrits ne peuvent plus faire l'objet des contestations, ni par les parties signataires, ni par les tiers demeurés étrangers ;**
- ✓ **D'autre part, les droits non révélés ne peuvent plus être inscrits après le titre foncier même s'ils sont ignorés pendant la procédure d'immatriculation.**

2. La force probante des droits inscrits au moment de l'établissement du T.F

Le titulaire des droits inscrits sur T.F bénéficie des droits qui s'opposent et s'imposent à tous, même à l'administration ainsi qu'aux tiers.

Les immeubles immatriculés ne peuvent plus cesser de l'être sauf, exceptionnellement, dans les cas expressément prévus par la loi.

Les propriétés immatriculées sont transmissibles à titre gratuit ou onéreux sans limitation entre personnes physiques ou morales de nationalité tchadienne.

Leur vente à des personnes physiques ou morales de nationalité non tchadienne peut être soumise à certaines limitations, les fois que des textes ou accords internationaux ne s'y opposent pas.

Cependant, à même temps qu'il distribue les terres, l'Etat peut également être un de possesseur. Mettant ainsi en péril, la jouissance paisible et normale de la propriété foncière des citoyens. C'est la question du contentieux foncier.

¹¹ Usucapion : Dans le régime foncier du code civil, la propriété sur un immeuble peut être acquise par un usage prolongé et sous quelques conditions : l'usage doit être : continu, paisible, publique, non équivoque, bonne foi et cela a duré depuis 30 ans, ce possesseur devient donc propriétaire du terrain du fait de l'usucapion.

Chapitre III : LA LIMITATION DE L'EXERCICE NORMAL DU DROIT DE PROPRIETE

Lorsqu'à la suite de la procédure d'immatriculation, le titulaire d'une terre en est devenu propriétaire, cette propriété peut par la suite faire l'objet de quelques charges ou servitudes entamant ainsi la jouissance paisible et totale de sa propriété. C'est notamment le cas des servitudes.

Par définition, la servitude est une charge établie sur un immeuble pour l'usage et à l'utilité d'un autre immeuble et appartenant à un autre propriétaire.

Elle est la volonté de la loi ou du juge tendant à imposer au propriétaire du bien une obligation quelconque qui permet à un autre bien d'être utilisable.

Plus spécialement en ce qui nous concerne, c'est pour des raisons d'intérêt général que ses servitudes sont imposées aux immeubles appartenant aux particuliers. Le dernier cas de figure est régi par le Code Civil applicable.

Ainsi, comme il a été évoqué ci-dessus, on distinguera les servitudes générales d'utilités publiques (I) des servitudes spéciales (II).

I. LES SERVITUDES GENERALES D'UTILITE PUBLIQUE

On peut distinguer les servitudes grevant les immeubles (A) des servitudes en faveur des transports d'énergie (B) et qui sont dans un cas comme dans l'autre obligatoires.

A. LES SERVITUDES GREVANT LES IMMEUBLES

Tous les terrains nus ou bâtis des propriétés privées sont soumis à toutes servitudes de passage (route, chemin de fer...), d'implantation, d'appui, nécessités par l'aménagement et l'entretien des conduites d'eaux et liquide de toute nature, y compris les conduites d'eaux usées et le dispositif d'assainissement les conduites de gaz etc...

Toutefois, d'après l'article 27 du Décret n° 187/PR du 1^{er} Aout 1967 sur la limitation des droits fonciers, en ce qui concerne les alignements (qui par définition est un acte administratif de portée générale déterminant les limites de la voie publique au regard de toutes les propriétés riveraines), lorsque la servitude d'alignement est au-dessus de 5% de la valeur ou de la surface d'un immeuble, il y a obligation de procéder par la procédure d'expropriation. Ainsi, l'acte qui crée la servitude ou définissant l'alignement est assimilé au décret déclarant l'utilité publique d'une opération et prononçant l'expropriation.

Le pourcentage de la valeur d'un bien frappé de servitude d'utilité publique au-dessus duquel il y a lieu à procédure d'expropriation est fixé à 5%.

B. LES SERVITUDES RELATIVES AU TRANSPORT D'ENERGIE

En outre, pour les transports d'énergie, les propriétés privées sont obligatoirement soumises à toutes servitudes d'appui, et de passage des dispositifs aériens et souterrains de transport d'énergie.

Dans ce cas d'espèce, l'utilité publique est décidée par décret pris sur proposition du ministre des travaux publics, après avis, le cas échéant, des autres ministères intéressés et des maires lorsqu'il s'agit des communes.

II. LES SERVITUDES SPECIALES D'UTILITE PUBLIQUE

Toutes les propriétés privées sont susceptibles d'être soumises au service d'hygiène, d'esthétique, d'urbanisme et de sécurité. Elles sont précisées par arrêtés interministériels pris sur proposition des ministres intéressés.

Les riverains des cours d'eau non navigables, non flottables sont soumis à une servitude de passage sur une zone de 25 mètres de large sur chaque rive.

Une servitude non aedificandi¹² frappe une bande de terrain de 25 mètres de large de part et d'autres de l'axe des routes et pistes.

De plus, tous terrains et bâtiments privés peuvent être grevés des servitudes aéronautiques destinés à assurer la circulation des aéronefs.

Pour ce qui concerne la télécommunication sans fil, il peut être institué autour d'un périmètre d'un centre d'émission radio électrique une ou plusieurs zone de dégagement d'obstacle dont l'étendu et la nature peuvent varier suivant la nature et l'utilisation des émetteurs. Il peut également être prévu que n'y sera autorisé l'existence de certains objets dont la présence gêne les émissions (ouvrages métalliques fixes ou mobiles par exemple).

Enfin, lorsque l'établissement d'une servitude d'utilité publique de quelque nature que ce soit provoque une modification, dommageable matérielle et immédiate du bien, meuble ou immeuble auquel elle s'applique, elle ouvrira droit à indemnité suivant les règles de procédure d'expropriation ou procédés analogues, sur demande du propriétaire du bien évidemment.

¹² C'est une servitude qui interdit de bâtir.

Chapitre IV : LES EVICTIONS ET LA PERTE DU DROIT SUR LA PROPRIETE RURALE

L'expropriation et le déguerpissement sont pour l'essentiel organisés par la *Loi n°25 du 22 juillet 1967 sur la limitation des droits fonciers*. Elle détermine le mode d'expropriation de droit commun, l'expropriation des terrains ruraux et urbains pour absence de mise en valeur, et le déguerpissement.

Ainsi, d'après l'article 1^{er} de cette loi : « **Nul ne peut être privé de la propriété des immeubles ou de l'usage du sol, sans que l'intérêt public l'exige, qu'il y ait indemnisation et que les dispositions légales soient appliquées** ». Le décret d'application de la loi sur la limitation des droits fonciers du 1^{er} août 1967 précise les modalités et les procédures d'expropriation, des déguerpissements et de paiement des indemnités y relatives.

En effet, par éviction, il faut entendre les modalités par lesquelles un propriétaire d'une parcelle peut en être privé de l'usage. Il existe donc deux modalités par lesquelles un propriétaire peut être spolié ou privé de son droit sur le sol : l'expropriation et le déguerpissement.

De ce fait, l'expropriation s'entend, selon le vocabulaire juridique de toute opération tendant à priver contre son gré de sa propriété un propriétaire foncier, plus généralement de dépouiller le titulaire d'un droit réel immobilier de son droit.

Le déguerpissement s'entend au sens de l'article 16 de la Loi n°25 précitée de l'opération par laquelle il est fait obligation, pour des motifs d'utilité publique, à des occupants présumés de bonne foi, encore que non couverts par une coutume reconnue, d'une terre appartenant à la puissance publique, de l'évacuer même s'ils y ont cultivé ou construit.

Outre les servitudes qui ont pour but de priver un propriétaire de la jouissance généralement partielle de son immeuble déjà étudié dans la présente analyse, nous ne nous focaliserons seulement que sur l'éviction par voie d'expropriation (I) et la privation de l'usage par voie de déguerpissement (II).

I : L'EVICITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION

On distingue la procédure d'expropriation des litiges relatifs à l'expropriation.

A. LA PROCEDURE DE L'EXPROPRIATION

On peut distinguer le régime général, l'expropriation de droit commun (1), du régime spécial, l'expropriation des terrains ruraux pour absence de mise en valeur (2).

1. Le régime général : l'expropriation de droit commun

Il convient d'étudier les conditions préalables de l'expropriation (a) avant d'étudier la procédure à proprement parler (b).

a. Les conditions préalables

Au sens de l'article 1^{er} de la loi précitée, deux conditions obligatoires préalables apparaissent lorsque la puissance publique veut procéder à l'expropriation.

D'abord, l'expropriation ne peut avoir lieu que pour une cause **d'intérêt public**. L'intérêt public s'entend comme ce qui est pour le bien public, à l'avantage de tous. Cette disposition veut dire a contrario que l'expropriation ne peut être réalisée au profit d'un particulier, ou pour une cause d'utilité privée. Construction d'une station de pompe à essence par exemple.

Plus concrètement, une personne physique ou morale de droit privé ne peut solliciter avec succès une expropriation pour cause d'utilité publique.

Ensuite, l'expropriation n'est possible qu'après une **indemnité juste et préalable** versée aux concernés ou après fourniture des équivalences. Elle est fixée amiablement. En cas de désaccord, le tribunal est saisi pour régler le contentieux.

En ce sens, l'article 11 du *Décret n° 187/PR du 1^{er} Aout 1967 sur la limitation des droits fonciers* est clair sur le caractère préalable du paiement des indemnités, puisqu'il dispose que « **l'administration ne peut prendre possession qu'après paiement des indemnités ou fourniture d'équivalence acceptée à l'amiable par les ayant-droit** ».

Lorsque ces deux conditions sont satisfaites, on procède à l'expropriation suivant une procédure adéquate.

b. La procédure d'expropriation

Toute expropriation doit être précédée d'une enquête d'une durée minima d'un mois et maxima de quatre mois, avec une publicité assez large afin de permettre à tous les propriétaires intéressés, notamment potentiels expropriés, de faire enregistrer leurs observations.

Puis, au vu des résultats de l'enquête, le conseil des ministres prend un décret qui a pour objet de déclarer l'utilité publique de l'opération projetée, de fixer aussi les limites des parcelles à exproprier en fin de prononcer l'expropriation.

Ensuite, l'indemnité d'expropriation est fixée par accord amiable entre l'administration et les concernés. Il ne s'agit pas d'un acte réglementaire tendant à imposer

le montant d'indemnité aux expropriés. C'est une négociation et les propriétaires ont la faculté de refuser les propositions. Il y a donc désaccord et les parties peuvent saisir le président du tribunal compétent. Deux experts sont désignés par l'administration et deux autres par les expropriés. Il essaye de trancher le litige et sa décision est susceptible d'appel.

Enfin, dans le cas où l'expropriation partielle d'un immeuble rendait le reste inutilisable pour l'exproprié, ce dernier a le droit de requérir l'emprise totale.

2. Le régime spécial : l'expropriation des terrains ruraux pour absence de mise en valeur ou expropriation-sanction

Il faut distinguer les conditions(a) de la procédure à suivre (b).

a. Les faits générateurs

Cette procédure d'usage en milieu urbain permet également à l'Etat de récupérer des terrains ruraux qui sont à l'abandon ou insuffisamment mis en valeur. Le but est d'arriver à une exploitation rationnelle des terrains ruraux.

En effet, l'expropriation pour non mise en valeur ou pour insuffisance de mise en valeur se présente comme une sanction exercée contre les « **mauvais propriétaires** » ceux qui auraient démerité dans la mise en valeur du pays. C'est à ce niveau que se perçoit le mieux la fonction sociale assignée à la terre.

Cette expropriation sanction ou expropriation pour utilité économique s'applique aux terrains acquis en propriété, aux terrains immatriculés après la procédure de concession définitive. Le fait déclencheur réside dans le défaut de mise en valeur qui peut être constaté **(En principe 5 ans pour les terrains urbains et 10 ans pour les terrains ruraux)** après délivrance du titre de propriété.

Pour les terrains ruraux, l'appropriation résulte du défaut de mise en culture ou de mauvais état de production.

Tout propriétaire de terrains ruraux est tenu de mettre en culture et de maintenir en bon état de production l'intégralité des terrains qu'il exploite.

Pour les terrains urbains, elle résulte de « l'absence de tout investissement eu égard à l'emplacement du terrain et à sa valeur vénale.

b. La procédure à suivre

La procédure est la même que dans le cadre de l'expropriation de droit commun, à la seule différence que dans le cas d'espèce, l'arrêté qui ouvre l'enquête doit être contresigné du ministre des finances et de celui de l'agriculture et des productions animales puis celui des eaux et forêts.

L'arrêté fixe à même temps la durée de l'enquête et désigne une commission chargée d'apprécier le degré de la mise en valeur.

L'insuffisance ou le défaut de cette mise en valeur est constatée par ladite commission. Celle-ci propose au propriétaire une indemnité qui doit en principe correspondre seulement au remboursement du prix versé lors de l'accession à la propriété du terrain en cause auquel s'ajoute les frais d'immatriculation.

Un arrangement à l'amiable est prévu entre l'administration et le propriétaire.

En cas d'échec, le ministre des Finances saisit la commission laquelle lui propose le montant d'indemnité à accorder. Le ministre en fixe le montant définitif.

A partir de cette date, s'ouvre une période de 3 mois pendant laquelle les personnes titulaires de droits sur le terrain peuvent se faire connaître et au besoin se faire indemniser.

La commission qui est présidée par le préfet est composée de deux experts désignés par l'administration et d'une technicité correspondant à la nature de l'exploitation et deux experts désignés également par le titulaire de la parcelle à exproprier.

La commission doit sanctionner son enquête par un rapport. Et la procédure suit son cours.

Puis, c'est un décret pris en conseil de ministre qui doit prononcer l'expropriation sur rapport du ministre techniquement intéressé par la nature de l'expropriation exproprié et celui du ministre des finances.

B. LES LITIGES RELATIFS A L'EXPROPRIATION

On peut distinguer deux cas de figures qui peuvent soulever des interrogations en matière d'expropriation.

1. Les contestations relatives à l'utilité publique, les formes et délais

Plus généralement, les contestations concernent l'objet de la déclaration d'utilité publique, les conditions de délai et de forme de la déclaration. La cause d'utilité publique est appréciée à partir d'une comparaison entre l'intérêt, les avantages de l'opération et ses inconvénients : **« une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à des intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente »**.¹³

Le sens de l'utilité publique peut en effet varier en fonction des circonstances et des missions que l'Etat s'assigne en matière de développement. C'est le domaine par excellence

¹³ CE. 28 Mai 1971, Ville Nouvelle Est ; C.E. 10 octobre 1972 Cité Sainte-Marie de l'Assomption.

de l'abus de pouvoir. Dans certains pays comme le Sénégal, cette notion floue est définie par voie d'énumération¹⁴. Ce qui en effet permet d'éviter l'arbitraire ou l'abus de pouvoir.

2. Litiges relatifs au retard dans le paiement des indemnités

Il peut en outre arriver que le contentieux survienne suite au retard dans le paiement des indemnités. En effet, la législation sur le foncier n'ont prévu aucune date précise pour le versement de l'indemnité. Ils évoquent simplement que le paiement doit intervenir après l'ordonnance d'expropriation et avant la prise de possession, selon le principe de l'indemnité juste et préalable qui conditionne la dépossession des expropriés.

Ainsi, en cas de retard injustifié, si les intérêts moratoires sont insuffisants à réparer les préjudices, il peut être alloué à l'exproprié, des dommages et intérêts supplémentaires, sur la base de l'article 1147 du CC qui permet de condamner le débiteur toutes les fois qu'il ne justifie que l'inexécution provient d'une cause, étrangère, qui ne peut lui être imputée, même s'il n'y a aucune mauvaise foi de sa part.

II : LA SPOLIATION PAR VOIE DE DEGUERPISEMENT

Selon, l'article 16 de la loi N°67-25 du 22 juillet 1967 Limitation aux droits fonciers « ***Le déguerpissement est l'opération par laquelle il est fait obligation, pour des motifs d'utilité publique, à des occupants présumés de bonne foi, encore que non couverts par une coutume reconnue, d'une terre appartenant à la puissance publique, de l'évacuer même s'ils y ont cultivé ou construit*** ».

Le déguerpissement tient sa particularité de ce qu'il concerne des présumés occupants de bonne foi d'une terre ou parcelle qui appartient donc à la puissance publique. L'évacuation de la parcelle concernée à lieu même si lesdits occupants ont cultivé ou construit sur le domaine.

Il est le résultat d'une décision administrative.

Ainsi, dans le cas du déguerpissement, le bien occupé est une propriété qui appartient préalablement déjà à l'Etat. Il peut s'agir d'un immeuble relevant du domaine public ou privé de l'Etat. Qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou en milieu rural, c'est l'origine du bien qui compte : pourvu que le bien relève d'un domaine quelconque l'Etat.

¹⁴ Est réputé d'U.P « ***Toute opération relative aux terrains nus, bâtis, aménagés, cultivés ou plantés, indispensables à l'installation et au fonctionnement des services publics, à la défense sécurité, à la salubrité publique, au reboisement et à la conservation des forêts et des sols, des mesures se rapportant à l'exploitation des substances minérales, des ouvrages destinés à l'extraction, à production d'eau, d'énergie, d'aménagement hydroélectrique, des plans d'urbanisme*** ».

A. LES SITUATIONS SOURCES DU DEGUERPISSEMENT

En principe, les biens du domaine public sont hors du commerce. Le domaine public est donc inaliénable, par conséquent, l'immatriculation du domaine public ne présente pas donc en principe d'intérêt puisqu'il ne peut être approprié.

Cependant, la délimitation du domaine public n'est pas toujours nette sur le terrain. Il en résulte que des particuliers revendiquent des biens qui font partie du domaine public. A cause de la complaisance et de l'effet de la corruption. Il est arrivé que les biens du domaine public soient immatriculés au nom des particuliers.

Or, en principe, aucune parcelle du domaine public ne saurait faire l'objet d'une demande d'immatriculation de la part d'un particulier. La législation tchadienne a pris le soin de préciser le domaine public réparti entre domaine public naturel et domaine public artificiel.

Le premier est constitué de l'ensemble des biens qui n'ont pas subi une intervention de l'administration ou de l'homme et qui sont restés à l'état naturel. C'est le cas notamment des cours d'eaux permanents ou non, les lacs, les étangs, les îles, les îlots, les nappes d'eaux souterraines, forêts classées etc. (*Art.2 et suiv. du Décret n° 188 /PR du 1^{er} Aout 1967 portant application de la loi relative au statut des biens domaniaux*).

En revanche, lorsque le domaine public provient de l'action de l'homme, et non de la nature, l'acquisition étant alors réalisée par un acte d'affectation que prend l'autorité publique. En d'autres termes, le domaine public artificiel est composé des biens dont l'acquisition est accompagnée d'un acte exprès d'affectation par l'autorité administrative et dénommé classement. C'est le cas par exemple des monuments, des édifices publics, des voies de communications de toute nature : les aérodrômes ; canaux de navigation et d'irrigation, les conduites d'eau de toute nature, les dispositifs d'évacuations et d'assainissement des eaux usées, monuments publics etc.

Lorsqu'un bien de ce domaine fait l'objet d'une occupation par quelque mode que ce soit, la procédure est celle du déguerpissement.

Malheureusement au Tchad, la plupart des cas de déguerpissement concernent l'occupation des domaines publics alors qu'il est inaliénable et imprescriptible.

B. LA PROCEDURE DE DEGUERPISSEMENT

D'après l'article 17 de la même loi « ***Le déguerpissement ouvre droit à l'indemnité.***

Son montant est calculé par une commission dont la composition est fixée par décret et où les intéressés sont représentés.

L'article 18 de cette loi « ***L'administration peut prendre possession quinze jours pleins après le paiement ou la consignation des indemnités. Le pourvoi des intéressés devant les tribunaux n'est pas suspensif*** ».

L'opération de déguerpissement est décidée soit par suite d'un arrêté préfectoral, ou par arrêté municipal. Dans les deux cas, ces actes fixent la surface à déguerpir. Ils sont en outre accompagnés d'une constatation exacte de l'état d'occupation de la surface. Dans la mesure du possible, une photo aérienne est prise.

Toutefois, à compter de la date de la prise de l'arrêté municipal ou préfectoral, aucune indemnité ne sera versée aux personnes qui s'installeront sur la surface en cause, c'est-à-dire à déguerpir. Ces personnes sont d'office de mauvaise foi.

Ensuite, l'arrêté doit fixer un délai, qui ne peut être supérieur à 15 jours, et dans lequel les intéressés doivent présenter leurs observations.

La commission chargée d'évaluer les indemnités se réunit aux termes de ce délai de 15 jours. Elle est présidée par le sous-préfet, ou, dans les communes par le maire.

D'après l'article 25 du *Décret n° 187/PR du 1^{er} Aout 1967 sur la limitation des droits fonciers*, elle est constituée de :

- ✓ Un représentant du service des cadastres ;
- ✓ Si possible un représentant du service des domaines ;
- ✓ Un représentant du service des travaux publics ou le chef des services techniques municipaux dans les municipalités qui comportent ;
- ✓ Le délégué de quartier ou le chef de quartier, ou le chef de canton suivant le cas ;
- ✓ Un représentant choisi parmi les déguerpis, et par eux-mêmes.

La commission devra au final déposer entre les mains du préfet ou du maire suivant les cas son rapport sur le montant et la répartition des indemnités dans les huit jours qui suivent la réunion.

Après paiement desdites indemnités, après quinze jours l'administration prend possession de la parcelle.

Chapitre V : LE CONTENTIEUX FONCIER RURAL: ENJEUX ET PERSPECTIVES

Le contentieux foncier en milieu rural tout comme les autres contentieux de façon générale n'a pas une procédure judiciaire qui lui est spécifique. Ainsi, au-delà de tout règlement altruiste ou à l'amiable, lors que le litige persiste, il sera loisible pour les parties de saisir un tribunal¹⁵ dans les zones où il existe, ou alors saisir les autorités traditionnelles qui peuvent également trouver des solutions.

Dans le premier cas en application des différentes lois de fond sus énumérées et de forme (Code de Procédure Civile), le tribunal peut être amené à prendre une décision contre laquelle il existe des voies de recours au cas où un justiciable n'est satisfait notamment, l'appel et pourvoi.

Cet aspect judiciaire ne soulève pas assez de difficultés.

Ce qui en outre peut soulever quelques difficultés, c'est notamment le fait qu'aujourd'hui, plus que hier, la question d'accès à la terre se pose à l'Afrique avec une urgence nouvelle. En effet, même si en certaines régions, les espaces vides sont infinis, en d'autres, la pression sur la terre commence à se faire sentir. Des tensions apparaissent par endroit. L'exploitation des ressources minières, la culture sur des vastes domaines...sont régulièrement pratiquées.

Ces tensions sont particulièrement marquées dans les pays où, l'agriculture et l'élevage occupent (tous deux) une place importante dans l'économie. Pratiquant pour l'essentiel une agriculture et un élevage extensifs, agriculteurs et éleveurs de ces pays sont en concurrence sur certaines terres. Et c'est le cas en notamment du Tchad.

Par ailleurs, des terres agricoles sont aménagées aux prix d'importants investissements. Ceux qui ont fait le travail ne veulent pas en être dépossédés par d'autres.

Ce bref état des lieux montre les difficultés du moment par rapport au contentieux foncier particulièrement en milieu rural. Le travail à faire consiste à mettre en exergue les principales difficultés et au besoin évoquer quelques pistes de réflexion. Ce chapitre, contrairement aux précédents, se veut plus critique que descriptif.

C'est pourquoi, après avoir présenté globalement les enjeux du contentieux foncier (I), il sera loisible d'étudier par la suite les perspectives ou suggestions de solutions (II).

¹⁵ Il faut relever en passant qu'en matière foncière spécialement, et en matière civile en général, les commissariats et brigades n'ont aucune compétence pour des litiges y relatifs.

I. LES ENJEUX DU CONTENTIEUX FONCIER EN MILIEU RURAL

Il est important de relever que les trois (3) lois ainsi que leurs décrets d'application consacrent à plusieurs reprises la reconnaissance du droit coutumier sur le sol.

Les dispositions des trois (3) lois qui sont toujours en vigueur, sont dans leur ensemble pertinentes, bien que datant de 1967. Leur application aurait certainement permis d'éviter beaucoup de problèmes.

Elles sont malheureusement ignorées par les agents de l'Etat en charge de la gestion du foncier et même des usagers du service public. C'est donc la première difficulté.

Ensuite, dans le cadre de la décentralisation, deux lois (loi n°002/PR/2000 portant statut des collectivités territoriales décentralisées et loi n°36/PR/2006 portant répartition des compétences entre l'Etat et les Collectivités Territoriales Décentralisées) ont été promulguées et qui contiennent des dispositions relatives à la gestion du foncier au niveau de chaque collectivité territoriale décentralisée.

Mais tout comme les précédentes lois, elles sont méconnues des usagers et des administrateurs eux-mêmes.

Enfin, le poids du droit foncier coutumier sur le droit foncier moderne reste constant : insusceptible d'appropriation, inaliénable, appartenant à la communauté passée, présente et surtout, à venir la terre dans les traditions africaines ne peut faire l'objet d'un droit de propriété au sens moderne du terme. C'est-à-dire conformément à l'article 544 du Code Civil qui dispose que **« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue... »** ;

En effet, jusqu'à une certaine époque, la terre est perçue uniquement comme un bien marchand. L'urbanisation s'est traduite par le simple morcellement, le lotissement et la vente anarchique des champs, des vergers et des périmètres de maraîchage des villages environnants certaines communes.

Tout s'est fait dans le non-respect des lois et règlements en matière de gestion du foncier et le non-respect des normes urbanistiques.

Les principales conséquences de cette situation sont :

- ✓ Les multiples conflits qui opposent les gens, notamment les propriétaires coutumiers des terrains dépossédés et les nouveaux acquéreurs ;
- ✓ Les conflits entre les nouveaux acquéreurs eux-mêmes du fait des doubles, voire triple attribution d'un même terrain ;
- ✓ L'apparition des paysans sans terre dans les différentes communes sur l'ensemble du pays ;

- ✓ L'obstruction des voies naturelles de drainage des eaux, le lotissement à des fins d'habitation des zones inondables ;
- ✓ Le morcellement, la vente et/ou l'occupation des réserves de l'Etat, la destruction du reboisement et son occupation partielle, etc ;
- ✓ L'immatriculation n'a pas reçu tout l'accueil escompté (Plus particulièrement dans les zones rurales), du fait des difficultés qu'offre pour les ruraux la complexité de la procédure établie et des frais qu'elle entraîne ;
- ✓ Les dispositions qui organisent l'accès à la terre et sa sécurisation sont contraires à leurs habitudes sociales qui restent particulièrement orales.

L'autre problème majeur qui se pose en matière d'accès à la terre et pour lequel se trouve confrontés les Etats, c'est celui de l'effectivité des textes adoptés et des politiques mises en œuvre.

Le contexte national de crise politique peut également contribuer à l'inefficacité de la loi et biaiser les règles d'accès à la terre publique.

Jusqu'en 2011, au Tchad, on dénombre à ce jour, sur toute l'étendue du territoire exactement 3528 immeubles immatriculés.

En outre, pour ce qui concerne l'échec du système d'immatriculation, il se justifie par trois causes essentielles : la complexité de la procédure ; les frais qu'elle entraîne ; l'introduction des dispositions contraires aux habitudes sociales des populations concernées.

C'est face à ces principales difficultés que nous tenterons de ressortir quelques solutions.

II. LES PERSPECTIVES OU SUGGESTIONS

Au vu des problèmes identifiés, quelques pistes sont à suggérer:

- ✓ La suspension momentanée des lotissements afin de procéder au règlement de tous les litiges créés autour du foncier et la mise en ordre des documents cadastraux ;
- ✓ L'annulation des lotissements des périmètres maraîchers et leur restructuration afin de permettre aux exploitants de mener leurs activités de manière sécurisée ;
- ✓ ***Le respect des textes et des procédures en matière de lotissement et d'attribution des terrains, notamment le fonctionnement des différentes commissions chargées de la gestion du foncier ;***
- ✓ ***La mise en place d'une commission spéciale pour statuer sur tous les lotissements considérés comme illégaux : lotissements sans études préalables et faits en violation des dispositions légales;***

- ✓ ***La révision des textes instituant les commissions d'urbanisme et d'attribution des terrains pour prendre en compte la représentativité des communautés et de la société civile, dans le respect du processus de décentralisation et prendre toutes les dispositions nécessaires pour que les différentes commissions soient opérationnelles ;***
- ✓ ***La prise de sanctions à l'encontre des agents des services de l'Etat responsables de cette situation, en engageant surtout leurs responsabilités personnelles ;***

Le niveau d'anarchie est tel qu'il faut des actions soutenues pour ramener de l'ordre dans la gestion du foncier. Les mauvaises habitudes acquises durent plusieurs décennies, des réseaux se sont tissés, il faudra donc de la volonté de la part des responsables administratifs pour remédier à la situation.

En outre, pour la protection des populations contre la spoliation (sans aucune procédure) de leurs terres, des campagnes d'information et de vulgarisation des textes de lois doivent être menées.

Le cas de certains pays constitue des exemples édifiants qu'il faut chercher à étudier pour des solutions similaires surtout en matière de la protection des habitants des campagnes.

*Ainsi, à titre de droit comparé, pour ne citer que cet exemple, en Côte d'Ivoire, le simple constat d'existence continue et paisible des droits coutumiers donne lieu à la délivrance par l'autorité administrative d'un **certificat foncier collectif ou individuel**¹⁶ permettant d'ouvrir la procédure d'immatriculation aux clauses et conditions fixées par décret.¹⁷ L'obtention d'un certificat foncier confère au groupement la capacité juridique d'ester en justice et d'entreprendre tous les actes de gestion dès lors que le certificat est publié au Journal Officiel de la République. Cette solution qui assure une relative protection de ceux qui sont titulaires des droits coutumiers n'est pas pourtant complète, puisqu'au final, il faut immatriculer la parcelle afin de sécuriser définitivement le droit de propriété.*

Pour les autres exemples, voir fiche jointe en annexe.

On peut remarquer aussi qu'aucune garantie moderne n'est prévue pour l'exploitation agricole en milieu rural. Les baux ruraux n'ont pas fait l'objet dans plusieurs pays d'une réglementation. Il en est de même du travail salarié agricole. Des législations en ce sens sont véritablement louables¹⁸.

¹⁶ Avatar de la propriété foncière à la ivoirienne.

¹⁷ Selon l'article 4 de la Loi Ivoirienne N° 98-750 du 23 Décembre 1998 modifiée par la Loi du 22 Juillet 2004 relative au Domaine foncier rural « le détenteur du Certificat foncier doit requérir l'immatriculation de la terre correspondante dans un délai de 3 ans à compter de la date d'acquisition du Certificat ».

¹⁸ Faire une comparaison avec les baux commerciaux qui assurent une certaine protection des locataires.

BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

(Quelques Articles et ouvrages)

- ✓ **ABLAYE ROASNGAR (T)**, *L'accès à la terre au Tchad*, CEFOD, 2008, 89 pp.
- ✓ **COMBY (J)**, *La Gestation de la propriété*, In Lavigne Delville, *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?* Karthala, Coopération française. 1998. page 701.
- ✓ **HOUDEINGAR (D)**, « *L'accès à la terre en Afrique subsaharienne* », in *l'accès à la terre et ses usages, Rencontres Lascaux, 8 et 9 Juin 2009*.
- ✓ **HOUDEINGAR (D)**, « *L'accès à la terre en milieu rural au Tchad : Le Métayage* », Communication présentée lors du Colloque International sur "Le droit et l'accès à la terre en milieu rural", Abidjan, 23-25 Janvier 1989.
- ✓ **LE ROY (E)**, *La sécurisation foncière en Afrique*, Ed. Karthala, 1996. page 280.
- ✓ **MESSANVI (F)**, « *L'accès à la terre par le contrat* », Communication présentée lors du Colloque International sur, "Le droit et l'accès à la terre en milieu rural", Abidjan, 23-25 Janvier 1989.
- ✓ **POLANYI (K)**, « *La terre comme marchandise, une fiction dangereuse* ». Extraits de La grande transformation.1944.