

RAPPORT DE PRESENTATION

La loi n° 2017-31 du 15 juillet 2017 autorisant la cession définitive et à titre gratuit de terrains domaniaux à usage d'habitation a pour objectif principal de répondre plus efficacement à l'attente des populations en matière d'accès à la propriété foncière, à travers la transformation de leurs droits d'usage à temps et titres précaires en titres définitifs.

Cette loi apporte des innovations majeures par rapport à la législation antérieure. En effet, elle introduit la notion de gratuité et la suppression de la clause d'inaliénabilité en matière de vente de terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines qui relevait de la loi n° 87-11 du 24 février 1987.

Par ailleurs, elle supprime la suspension des droits d'enregistrement, de timbre et des frais de formalités foncières et leur rappel en cas de vente dans les 05 ans qui caractérisaient la loi n° 2011-06 du 30 mars 2011.

Le présent projet de décret précise les modalités particulières d'application de ladite loi, conformément aux prescriptions de son article 5.

C'est ainsi que le chapitre premier définit le champ d'application à travers l'article 2 qui énumère les terrains et titres concernés par la mesure de la gratuité et l'article 3 qui liste les terrains et titres exclus du champ d'application de cette loi.

Le chapitre 2 décrit la procédure de cession des terrains et des titres visés dans le champ d'application. Il est constitué de l'article 4 qui fixe les conditions à remplir par les attributaires pour bénéficier de la cession gratuite des terrains domaniaux et des articles 5 à 8 relatifs à la composition des dossiers de demandes de cession et à la procédure d'instruction desdites demandes.

Enfin, dans ce même chapitre, les articles 9 à 11 précisent les règles relatives au transfert de propriété aux bénéficiaires de la mesure de gratuité ainsi qu'à la remise de la copie des titres créés aux intéressés.

Telle est l'économie du présent projet de décret que je sou mets à votre signature.

2018-830
DÉCRET N° PORTANT APPLICATION
DE LA LOI N° 2017-31 DU 15 JUILLET 2017
AUTORISANT LA CESSIION DEFINITIVE ET A
TITRE GRATUIT DE TERRAINS DOMANIAUX A
USAGE D'HABITATION

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

VU la Constitution ;

VU la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national ;

VU la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;

VU la loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière ;

VU la loi n°2017-31 du 15 juillet 2017 autorisant la cession définitive et à titre gratuit de terrains domaniaux à usage d'habitation ;

VU le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le Domaine privé ;

VU le décret n° 2017-1531 du 06 septembre 2017 portant nomination du Premier Ministre;

VU le décret n° 2017-1546 du 08 septembre 2017 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;

SUR le rapport du Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan ;

DECRETE

Article premier.- Les dispositions du présent décret déterminent les conditions particulières d'application de la loi n° 2017-31 du 15 juillet 2017 autorisant la cession définitive et à titre gratuit de terrains domaniaux à usage d'habitation.

CHAPITRE PREMIER : CHAMP D'APPLICATION

Article 2.- Les terrains domaniaux à usage d'habitation individuelle et les titres d'occupation concernés sont :

- a) les terrains relevant du domaine privé de l'Etat faisant l'objet de baux ordinaires, de baux emphytéotiques, et de concessions du droit de superficie ;
- b) les permis d'habiter, les permis d'occuper, les autorisations d'occuper délivrés par l'administration coloniale en vertu des textes ci-après :
 - l'arrêté du 4 mars 1926 prescrivant l'allotissement des terrains de « Tound » à Dakar ;
 - l'arrêté n° 1487 bis du 24 novembre 1934 ;
 - l'arrêté n° 723/AD du 16 mars 1937 ;
 - l'arrêté n° 4701/SDE du 28 septembre 1949 ;
 - l'arrêté n° 2352/SDE du 28 avril 1955 ;
- c) les permis et autorisations d'occuper délivrés par l'administration des Domaines sur le domaine privé de l'Etat postérieurement à la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;
- d) les permis d'habiter ou d'occuper, les autorisations d'occuper, les actes administratifs établis par les autorités administratives (gouverneurs ou préfets) ou locales à la condition que ces titres portent sur des parcelles de terrains issues de lotissements régulièrement réalisés sur une assiette foncière située dans une zone dotée d'un plan d'urbanisme approuvé et dépendant du domaine privé de l'Etat et qu'ils aient été établis antérieurement à l'entrée en vigueur de la n°64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national.

Article 3.- Sont exclus du champ d'application de la loi :

- a) les autorisations d'occuper à titre précaire et révocable ou les concessions de voiries délivrées sur le domaine public de l'Etat ;
- b) les délibérations des collectivités territoriales portant affectation de terrains sur le domaine national ;
- c) les permis d'habiter ou d'occuper, les autorisations d'occuper, les actes administratifs établis par les autorités administratives (gouverneurs ou préfets) ou locales après l'entrée en vigueur de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national.

CHAPITRE 2 : PROCEDURE DE CESSION DEFINITIVE ET GRATUITE

Article 4.- Pour bénéficier de la cession gratuite des terrains domaniaux, les attributaires doivent remplir les conditions ci-après :

- a) justifier de leur qualité d'attributaire d'un terrain domanial suivant l'un des modes d'occupation visé à l'article 2 de la loi ;
- b) avoir respecté l'obligation de mise en valeur contenue dans les clauses et conditions des titres d'occupation visés par les articles 38 à 40 du Code du Domaine de l'Etat.

Article 5.- La procédure de cession à titre gratuit des permis d'habiter ou titres similaires peut être initiée indifféremment par :

- a) l'administration des Domaines qui, dans le cas des permis d'habiter et titres similaires, opère d'office la mutation des titres non litigieux au niveau des registres détenus par le service ;
- b) le titulaire du permis d'habiter ou titre similaire qui saisit l'administration des Domaines sur la base d'un dossier comprenant un extrait de plan parcellaire délivré par le service du Cadastre et l'original dudit titre ;
- c) le notaire, qui requiert, au moment du dépôt, au bureau des Domaines compétent, de l'acte relatif à une transaction portant sur un permis d'habiter ou titre similaire, la transformation dudit titre en titre foncier.

Article 6.- En ce qui concerne les droits d'usage à temps, la demande de cession définitive, accompagnée d'un état de droits réels et/ou d'un certificat est adressée au Chef de Bureau des Domaines territorialement compétent.

Article 7.- Pour bénéficier de la cession en leurs noms, les héritiers d'un attributaire décédé doivent fournir :

- a) un jugement d'hérédité complété par le certificat de non opposition ni appel y afférent ;
- b) un certificat de paiement des droits de mutation par décès délivré par le Chef de Bureau de recouvrement territorialement compétent ;
- c) un acte de partage homologué, le cas échéant.

Article 8.- Avant la transmission du dossier, avec ses avis et observations, au Directeur chargé des Domaines, le Chef de Bureau des Domaines vérifie, sa conformité aux conditions fixées à l'article 4 du présent décret. A ce propos, la mise en valeur doit être constatée par un procès-verbal dressé par les services du Cadastre compétents.

Article 9.- La propriété des immeubles objets de la cession gratuite est transférée au nom des cessionnaires au Livre foncier sur la base d'un arrêté du Ministre chargé des Domaines, pris au vu de l'avis favorable de la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales.

Article 10.- L'arrêté ministériel prévu à l'article 9 peut être individuel ou collectif. Il comprend les renseignements suivants, pour chaque terrain, le cas échéant :

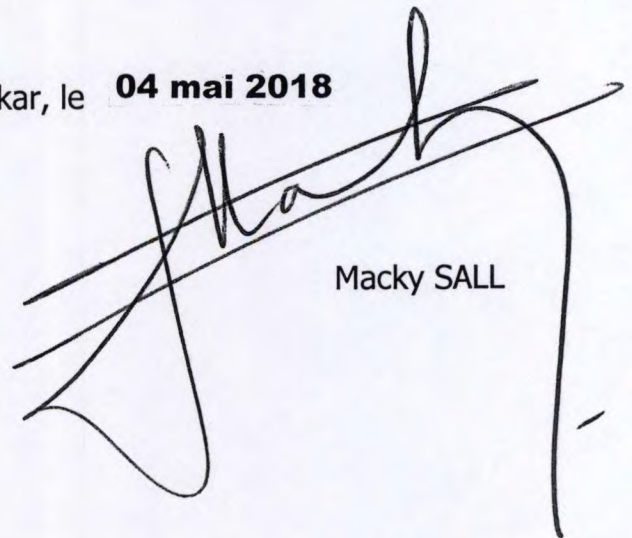
- a) l'identité complète du cessionnaire ;
- b) la désignation du terrain (Numéro d'Identification cadastrale « NICAD », superficie, numéro du titre foncier) ;
- c) le prix au mètre carré du lot selon le barème officiel de cession des terrains domaniaux ;
- d) la valeur du terrain après application du barème.

Article 11.- La copie originale du titre foncier, est remise au propriétaire par le Conservateur de la Propriété et des Droits fonciers territorialement compétent dès achèvement des formalités d'inscription.

Article 12.- Le Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel. /-

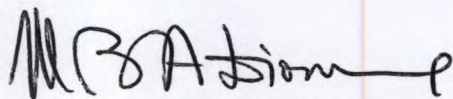
Fait à Dakar, le **04 mai 2018**

Par le Président de la République :



Macky SALL

Le Premier Ministre



Mahammed Boun Abdallah DIONNE