

**ORDONNANCE N° 2013-481 DU 2 JUILLET 2013 FIXANT
LES REGLES D'ACQUISITION DE LA PROPRIETE DES TERRAINS URBAINS**

ARTICLE PREMIER

La présente ordonnance s'applique aux terrains urbains, à l'exception de ceux destinés à l'industrie ou à la promotion touristique.

ARTICLE 2

Toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

ARTICLE 3

Le transfert de propriété sur un terrain urbain relevant du domaine de l'Etat est opéré par l'arrêté de concession définitive.

L'arrêté de concession définitive est obligatoirement publié au Livre foncier,

ARTICLE 4

Pour les terrains urbains situés dans le district autonome d'Abidjan, l'arrêté de concession définitive est délivré par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Pour les terrains urbains situés en dehors du district autonome d'Abidjan, le ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme peut déléguer ses pouvoirs aux autorités déconcentrées suivant des modalités fixées par décret.

ARTICLE 5

Aucun terrain ne peut faire l'objet d'un arrêté de concession définitive, s'il n'est issu d'un lotissement approuvé par le ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme et dont le périmètre a été préalablement immatriculé.

Toutefois, dans le cadre de la réalisation de projets privés importants, le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme peut délivrer un arrêté de concession définitive sur une parcelle située en dehors des lotissements approuvés.

ARTICLE 6

La délivrance de l'arrêté de concession définitive est subordonnée aux conditions ci-après :

- le dépôt auprès des services du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme d'une demande comportant un dossier technique par tout intéressé ;
- le paiement préalable à la recette des Domaines du prix de vente du terrain, calculé suivant le tarif déterminé par la commission de fixation des prix de cession ou de location des terrains et immeubles domaniaux ;
- le paiement d'une taxe d'établissement du titre foncier au taux en vigueur dans la loi de Finances, calculée sur la base de la valeur vénale du terrain et libératoire des droits proportionnels d'enregistrement, d'immatriculation et de publicité foncière.

ARTICLE 7

Sont exonérées de la taxe d'établissement, du titre foncier, les formalités accomplies au profit de l'Etat, des collectivités territoriales ou des entités bénéficiant des privilèges et immunités diplomatiques.

A l'exception des procédures engagées au profit de l'Etat, l'exonération pour l'accomplissement des formalités ne porte pas sur la taxe de conservation foncière.

ARTICLE 8

La demande d'arrêté de concession définitive est instruite par les services du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme en liaison avec ceux du ministère en charge de l'Economie et des Finances, dans des délais déterminés par décret.

ARTICLE 9

La pleine propriété des terrains urbains immatriculés au nom de l'Etat est conférée par un arrêté de concession définitive.

La mutation de la propriété des terrains urbains ayant fait l'objet d'un arrêté de concession définitive se fait par acte authentique et donne lieu à la délivrance d'un certificat de mutation de propriété foncière délivré par le conservateur de la Propriété foncière et des Hypothèques.

Le morcellement des parcelles ayant déjà fait l'objet d'un arrêté de concession définitive est soumis à l'approbation du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme avant toute mutation.

ARTICLE 10

Les détenteurs de lettres d'attribution ou d'arrêtés de concession provisoire délivrés avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance sont tenus de se mettre en conformité avec les dispositions de celle-ci selon des modalités déterminées par décret

ARTICLE 11

Un décret fixe les modalités d'application de la présente ordonnance qui abroge les dispositions antérieures contraires, notamment celles de l'article 36 de l'annexe fiscale de la loi n° 2002-156 du 15 mars 2002 portant loi de Finances de l'année 2002.

ARTICLE 12

La présente ordonnance sera publiée au Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Korhogo, le 2 juillet 2013

Alassane OUATTARA

**DECRET N° 2013-482 DU 2 JUILLET 2013 PORTANT MODALITES
D'APPLICATION
DE L'ORDONNANCE FIXANT LES REGLES D'ACQUISITION DE LA PROPRIETE
DES TERRAINS URBAINS**

CHAPITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER

Le présent décret détermine les modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition de propriété des terrains urbains.

ARTICLE 2

La pleine propriété des terrains urbains du domaine de l'Etat est conférée uniquement par un arrêté de concession définitive.

L'arrêté de concession définitive est obligatoirement publié au livre foncier.

ARTICLE 3

Pour toute parcelle urbaine située en dehors de lotissements approuvés, seul le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme prend l'arrêté de concession définitive sur toute l'étendue du territoire.

ARTICLE 4

Les actes constitutifs de l'hypothèque dans le cadre des transactions portant sur les terrains urbains à caractère cessible sont :

- l'arrêté de concession définitive publié pour la première acquisition ;
- le certificat de mutation de la propriété foncière à partir de première mutation ;

Le conservateur de la propriété foncière et des Hypothèques notifie au ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme la mutation opérée, **vingt-quatre (24) heures** après inscription de celle-ci au livre foncier.

ARTICLE 5

L'arrêté de concession définitive est délivré par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme dans le district autonome d'Abidjan.

Pour tous les terrains urbains situés en dehors du district autonome d'Abidjan l'arrêté de concession définitive est pris par le préfet sur délégation de pouvoir du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

ARTICLE 6

Toute demande d'arrêté de concession définitive comportera un dossier technique dont la composition est déterminée par arrêté du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

CHAPITRE II :

PROCEDURE D'ACQUISITION DE LA PROPRIETE DES TERRAINS URBAINS SITUES DANS LE DISTRICT AUTONOME D'ABIDJAN

ARTICLE 7

Le dossier de demande d'arrêté de concession définitive est déposé au service du guichet unique du foncier et de l'Habitat du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

ARTICLE 8

La demande d'arrêté de concession définitive est instruite par la direction du Domaine urbaine du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme qui établit une attestation domaniale.

En cas de besoin, la Direction du Domaine urbain peut solliciter un avis de servitude auprès de la direction de l'Urbanisme dudit ministère.

ARTICLE 9

Lorsque le terrain urbain, objet de la demande d'arrêté de concession définitive, n'est pas immatriculé, la Direction du Domaine urbain du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme transmet le dossier en plus de l'attestation domaniale et éventuellement l'avis de servitude à la direction de la Conservation foncière, de l'Enregistrement et du Timbre du ministère de l'Economie et des Finances, pour la création du titre foncier.

ARTICLE 10

Après l'immatriculation, un plan du titre foncier certifié joint au dossier initial est transmis à la direction du Domaine urbain du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

ARTICLE 11

Lorsque le terrain, objet de la demande d'arrêté de concession définitive, a été préalablement immatriculé, le dossier technique comportant l'attestation domaniale et éventuellement l'avis de servitude est transmis par la direction du Domaine urbain du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, économie faite des procédures prévues aux articles 7 et 8 du présent décret.

ARTICLE 12

L'arrêté de concession définitive, signé du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, est transmis à la direction du Domaine urbain.

ARTICLE 13

La direction du Domaine urbain notifie au demandeur, le prix de l'aliénation du lot concerné et transmet à la direction de la Conservation foncière, de l'enregistrement et du Timbre du ministère de l'Economie et des Finances, le dossier comprenant :

- l'original de l'arrêté de concession définitive ;
- une copie certifiée conforme par la direction du Domaine urbain, de l'arrêté de concession définitive ;
- une copie de la notification du prix d'aliénation.

ARTICLE 14

Après le paiement du prix d'aliénation du terrain, des droits et taxes par le demandeur, le conservateur de la Propriété foncière et des Hypothèques compétent publie l'arrêté de concession définitive au livre foncier et établit un état foncier.

Le conservateur de la Propriété foncière et des Hypothèques transmet le dossier comportant l'original de l'arrêté de concession définitive, et l'état foncier au Service du guichet unique du Foncier et de l'Habitat du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

La copie certifiée conforme de l'arrêté de concession définitive est conservée à la Conservation foncière et des Hypothèques.

ARTICLE 15

Le service compétent du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme inscrit l'arrêté de concession définitive dans le registre domanial.

ARTICLE 16

Le retrait par le demandeur de l'arrêté de concession définitive, se fait au Service du guichet unique du Foncier et de l'Habitat du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

CHAPITRE III :

PROCEDURE D'ACQUISITION DE LA PROPRIETE DES TERRAINS URBAINS SITUES EN DEHORS DU DISTRICT AUTONOME D'ABIDJAN

ARTICLE 17

Le dossier de demande d'arrêté de concession définitive est déposé au Service du guichet unique du Foncier et de l'Habitat des chefs-lieux de région ou dans les guichets locaux en dehors des chefs-lieux de région.

ARTICLE 18

L'instruction de la demande d'arrêté de concession définitive est faite par la direction régionale de la Construction pour les terrains urbains situés dans les chefs-lieux de région. Pour les terrains urbains situés dans les chefs-lieux de département, l'instruction de la demande d'arrêté de concession définitive est faite par la direction départementale de la Construction.

Pour les terrains situés dans les sous-préfectures, l'instruction de la demande est faite par le secteur de la construction du chef-lieu de la sous-préfecture.

ARTICLE 19

Après l'instruction, le secteur et la direction départementale de la Construction transmettent le dossier à la direction régionale de la Construction, qui établit l'attestation domaniale dans un délai maximum de **trois (3) jours**.

ARTICLE 20

Lorsque le terrain urbain, l'objet de la demande d'arrêté de concession définitive n'est pas immatriculé, la direction régionale, de la Construction territorialement compétente, dans un délai de **trois (3) jours**, transmet le dossier technique en plus de l'attestation domaniale et éventuellement l'avis de servitude au service de la conservation foncière territorialement compétent, pour la création du titre foncier.

ARTICLE 21

Après l'immatriculation, un plan de titre foncier certifié par le géomètre assermenté du cadastre, joint au dossier, est transmis par le service de la conservation foncière à la direction régionale, de la Construction territorialement compétente

ARTICLE 22

Pour les terrains urbains situés en dehors du chef-lieu de région, la direction régionale de la Construction transmet le dossier comportant le plan du titre foncier certifié et une copie de l'attestation domaniale à la direction départementale de la Construction territorialement compétente.

ARTICLE 23

Lorsque le terrain, objet de la demande d'arrêté de concession définitive, a été préalablement immatriculé, le dossier technique est transmis, après instruction par la direction départementale de la Construction, à la direction régionale de la Construction qui prend l'attestation domaniale.

ARTICLE 24

Pour les terrains situés dans le chef-lieu de région, la direction régionale de la Construction prépare le projet d'arrêté de concession définitive qu'elle transmet au préfet territorialement compétent.

Pour les terrains situés en dehors du chef-lieu de région, la direction régionale transmet le dossier comportant l'extrait du titre foncier certifié et l'attestation domaniale à la direction départementale territorialement compétente, qui prépare le projet d'arrêté de concession définitive qu'elle soumet à la signature du préfet territorialement compétent.

ARTICLE 25

Le préfet prend l'arrêté de concession définitive selon un modèle déterminé par arrêté du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

ARTICLE 26

L'arrêté de concession définitive selon un modèle déterminé signé du préfet est joint au dossier de demande et transmis à la direction régionale de la Construction.

ARTICLE 27

La direction régionale de la Construction notifie au demandeur, le prix de l'aliénation du lot concerné et transmet dans un délai de trois (3) jours, au service de la Conservation foncière et des Hypothèques territorialement compétent, le dossier comportant :

- l'original de l'arrêté de concession définitive ;
- une copie certifiée conforme par la direction régionale de la Construction, de l'arrêté de concession définitive ;
- une copie de la notification du prix d'aliénation.

ARTICLE 28

Après le paiement du prix d'aliénation du terrain, des droits et taxes par le demandeur, le Conservateur de la Propriété foncière territorialement compétent publie l'arrêté de concession définitive au livre foncier, établit un état foncier et transmet le dossier comportant l'original de l'arrêté de concession définitive à la direction régionale de la Construction.

La copie certifiée conforme de l'arrêté de concession définitive est conservée à la Conservation foncière et des Hypothèques territorialement compétente.

ARTICLE 29

Pour les terrains urbains situés dans les chefs-lieux de Région, la direction régionale de la Construction enregistre l'original de l'arrêté de concession définitive qu'elle transmet au Service du guichet unique du Foncier et de l'Habitat du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme territorialement compétent pour le retrait par le demandeur.

ARTICLE 30

Pour les terrains urbains situés dans les départements, la direction régionale de la Construction transmet l'original de l'arrêté de concession définitive à la direction départementale de la Construction dans un délai de **trois (3) jours** pour enregistrement.

ARTICLE 31

Pour les terrains urbains situés dans les sous-préfectures, la direction départementale transmet l'original de l'arrêté de concession définitive au secteur de la Construction du Chef-lieu de la sous-préfecture concernée, pour enregistrement.

ARTICLE 32

L'original de l'arrêté de concession définitive est retiré au Service du Guichet unique du Foncier et de l'Habitat du ministère en charge de la de la Construction et de l'Urbanisme pour les terrains situés dans les chefs-lieux de Région.

Pour les terrains urbains situés en dehors des chefs-lieux de Région, le retrait se fait dans les guichets locaux du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

ARTICLE 33

Le Préfet ne prend d'arrêté de concession définitive que sur des lots affectés à l'habitation, issus de lotissements approuvés par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme et dont la contenance est inférieure à un hectare.

ARTICLE 34

Pour la gestion de la procédure de traitement des dossiers de demande de l'arrêté de concession définitive, il est mis en place un système informatique intégré.

ARTICLE 35

L'arrêté de concession définitive ne peut être transféré à un tiers que par acte authentique.

CHAPITRE IV :

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 36

Les demandes de lettres d'attribution ou d'arrêtés de concession provisoire en cours au jour de l'entrée en vigueur du présent décret aboutiront à l'établissement d'un arrêté de concession définitive.

ARTICLE 37

Les détenteurs de lettres d'attribution ou d'arrêtés de concession provisoire au jour d'entrée en vigueur du présent décret devront se conformer à la présente procédure.

ARTICLE 38

Le présent décret abroge les dispositions antérieures contraires, notamment le décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

ARTICLE 39

Le ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'urbanisme, le ministre d'Etat, ministre de l'Intérieur et de la Sécurité et le ministre auprès du Premier ministre, chargé de l'Economie et des Finances 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 Korhogo, le 2 juillet 2013

Alassane OUATTARA