

MINISTERE DE L'INTERIEUR

REPUBLIQUE CENTRAFRICAINE

Unité - Dignité - Travail

LOI RELATIVE AU DOMAINE NATIONAL

EXPOSE DES MOTIFS

Le projet de loi que j'ai l'honneur de soumettre à votre Assemblée a pour objet de grouper dans une même codification les textes concernant le domaine public et le domaine privé de la République Centrafricaine ainsi que d'y apporter les réformes jugées indispensables.

D'une façon générale ces aménagements vont dans le sens d'une simplification de la réglementation et tendant à favoriser le développement économique tout en sauvegardant le patrimoine immobilier de l'Etat./-

BANGUI, LE

~~L~~E MINISTRE DE ~~L~~'INTERIEUR

J.A. BANDIO.-

TABLE DES MATIERES

LIVRE I

LE DOMAINE PUBLIC

CHAPITRE I DEFINITION ET COMPOSITION page 1
CHAPITRE II DES SERVITUDES PUBLIQUES page 2
CHAPITRE III GESTION DU DOMAINE PUBLIC page 2
CHAPITRE IV OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC pages 3 à 7
CHAPITRE V SANCTIONS page 7

LIVRE II

LE DOMAINE PRIVE page 7

TITRE I

Définition, modes d'utilisation et de constitution, régime juridique

TITRE II

LE DOMAINE MOBILIER page 8

CHAPITRE I COMPOSITION pages 8, 9
CHAPITRE II ADMINISTRATION page 9
CHAPITRE III ALIENATION page 10

TITRE III

LE DOMAINE IMMOBILIER page 11

CHAPITRE I CONSTITUTION
Section I. Accessions - alluvions page 11
Section II. - Les terres vacantes page 11
CHAPITRE II Affectation et Désaffectation pages 11, 12
CHAPITRE III Concession des terrains non affectés page 12
Section I. - Modalités d'attribution pages 12 à 17
Section II. - Permis d'habiter page 17
Section III. - Mesures d'ordre fiscal ou foncier pages 17, 18

LIVRE III

Comité consultatif domanial - Dispositions diverses - Procédure - Instances pages 18 à 20

TITRE I

Comité consultatif domanial page 18

TITRE II

Dispositions diverses - Procédure - Instances pages 18 à 20.

CHAPITRE II

DES SERVITUDES PUBLIQUES

Article 5.-Les propriétés privées sont, sans exception, soumises à toutes les servitudes de passage, d'implantation, d'appui et de circulation nécessitées par l'aménagement, l'entretien et l'exploitation des conduits d'eau et d'égoûts, des dispositifs de protection des voies de communication, des lignes télégraphiques et téléphoniques, et des conducteurs d'énergie électrique ou de force hydraulique classés dans le domaine public.

Article 6.-Toutes les propriétés privées sont, en outre, susceptibles d'être assujetties aux servitudes d'hygiène, d'esthétique, d'urbanisme, d'alignement et de sécurité publique qui peuvent être imposées par un plan d'aménagement et d'extension.

Article 7.-Tous les terrains et bâtiments privés sont soumis aux servitudes de la navigation aérienne.

Article 8.-Des servitudes pourront être imposées aux propriétés privées en vue de permettre ou de faciliter l'exécution d'un travail d'intérêt public, d'assurer le fonctionnement normal et régulier d'un service public, de permettre l'utilisation normale d'un ouvrage d'utilité publique.

Article 9.-Aucune indemnité n'est due aux propriétaires en raison des servitudes établies en vertu des articles 5 et 7 de la présente loi.

CHAPITRE III

GESTION DU DOMAINE PUBLIC

Article 10.-Le classement est l'acte de l'autorité qui constate ou qui consacre l'incorporation d'un bien au domaine public. Il peut donner lieu éventuellement à une indemnité.

Article 11.-Le déclassement a pour but de retirer à un bien son caractère de domanialité publique.

Il est précédé d'une enquête de commodo et incommodo, dont le délai, fixé à un mois, commence à courir à compter du jour de la publication de l'avis d'enquête au Journal Officiel.

Article 12.-Le classement et le déclassement font l'objet d'un décret pris en Conseil des Ministres sur proposition conjointe du Ministre de l'Intérieur et du Ministre des Travaux Publics et après avis du Conseil Municipal.

Les portions déclassées du domaine public tombent dans le domaine privé de l'Etat.

Article 13.-Toute indemnité due en application des dispositions qui précèdent sera déterminée conformément à la procédure prévue par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

LOI RELATIVE AU DOMAINE NATIONAL

LIVRE I

LE DOMAINE PUBLIC

CHAPITRE PREMIER

DEFINITION ET COMPOSITION

Article premier.—Le domaine public comprend tous les biens qui, par leur nature ou leur destination sont à l'usage de tous et qui, n'étant pas susceptibles de propriété privée, sont hors du commerce, c'est à dire inaliénables et imprescriptibles.

Article 2.—Font partie du domaine public naturel de l'Etat :

- a) Les sources et cours d'eau dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder, et, en ce qui concerne les cours d'eau navigables ou flottables, une zone de 25 mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles.
- b) Les lacs et étangs dans les limites déterminées par le niveau des plus hautes eaux avant débordement ainsi qu'une zone de 25 mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles.

Article 3.—Les collectivités qui, jusqu'à l'adoption de la présente loi bénéficiaient de droits coutumiers sur ce domaine naturel, en conservent le droit de jouissance.

Article 4.—Font partie du domaine public artificiel de l'Etat :

- a) Le domaine de circulation : Les routes, ports et voies de communication de toute nature ainsi que les dispositifs de protection de ces voies, les ports fluviaux, les canaux de navigation et leurs chemins de halage, les canaux d'irrigation et d'assèchement ainsi que les aqueducs exécutés dans un but d'utilité publique, les chemins de fer, les aérodromes ou aéroports civils ou militaires, les lignes et postes télégraphiques, téléphoniques, radiotéléphoniques ou de télégraphie sans fil.

Les ouvrages exécutés dans un but d'utilité publique ou déclarés d'utilité publique en vue de l'utilisation des forces hydrauliques.

Le transport de l'énergie électrique, ainsi que toutes les dépendances immédiates et nécessaires des ouvrages ci-dessus énumérés.

- b) Le domaine de la défense : les ouvrages de fortification des places de défense ou des postes militaires, les arsenaux et les manufactures d'armes, les batteries avec leurs ouvrages annexes.

- c) Les monuments publics.

- d) Le domaine mobilier : les documents et objets d'art composant les collections d'Etat.

Article 14.—En cas de doute ou de contestation sur les limites du domaine public ou l'étendue des servitudes établies par les articles 5, 6, 7 et 8 de la présente loi, les recours seront portés devant le tribunal administratif.

CHAPITRE IV

OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Article 15.—Nul ne peut sans autorisation délivrée par l'autorité compétente, occuper une dépendance du domaine public national ou l'utiliser dans les limites excédant le droit d'usage qui appartient à tous.

L'administration des domaines, constate les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent en vue de poursuivre, contre les occupants sans titre, le recouvrement des indemnités correspondant aux redevances dont le Trésor a été frustré, le tout sans préjudice des sanctions prévues par l'article 26 de la présente loi.

Article 16.—Les autorisations d'occuper le domaine public sont accordées par arrêté pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre des Travaux Publics.

Ces autorisations sont essentiellement précaires et révocables à toute époque pour un motif d'intérêt public.

En cas de retrait dans les conditions ci-dessus, il n'est éventuellement accordé d'indemnité qu'en raison d'amortissement incomplet des installations ayant un caractère d'intérêt public certain. Les conditions de cette indemnité peuvent être fixées par la convention annexée à l'arrêté d'octroi.

Ces autorisations ne sont accordées que sous réserve de l'observation des règlements relatifs à la police, à la conservation et à l'utilisation du domaine public, à la police du roulage ainsi qu'à l'exercice des servitudes d'utilité publique et des servitudes militaires. Leur durée est fixée dans chaque cas particulier, par l'arrêté précité : elle ne peut être supérieure à vingt ans, exception faite des cas visés à l'article 17 ci-après. A l'expiration de ce délai, elles deviennent caduques, ipso facto, à moins d'avoir été renouvelées suivant la même procédure.

La révocation est prononcée dans les mêmes formes que l'autorisation. Le titulaire doit être averti, sauf cas de force majeure, trois mois avant la date fixée pour la cessation de l'autorisation.

Article 17.—Par dérogation aux dispositions prévues par l'article 16 ci-dessus, certaines autorisations d'occuper le domaine public peuvent être accordées pour une durée supérieure à vingt ans sans pouvoir en aucun cas excéder cinquante ans.

Ces autorisations ne sont accordées qu'en vue de l'édification d'installations présentant un caractère d'intérêt

public certain et nécessitant des investissements immobiliers d'une importance telle que leur amortissement ne puisse être effectué en vingt ans.

Article 18.-Les autorisations d'occuper des terrains dans une zone portuaire ne peuvent être accordées qu'en vue de l'édification d'installations présentant un caractère d'intérêt public certain et dont l'exploitation est étroitement liée à l'activité portuaire.

Ces installations doivent nécessiter, par ailleurs, des investissements liés au sol d'une importance telle que les locations de courte durée, bien que renouvelables, prévues aux arrêtés fixant les taux d'exploitation des ports, ne peuvent donner des garanties de durée d'occupation suffisantes pour permettre l'amortissement normal des ouvrages.

De même les autorisations d'occuper le domaine public fluvial en dehors des zones portuaires précitées ne sont délivrées que pour des besoins afférents à la navigation ou en vue de l'établissement, soit d'entrepôts, soit d'industries, soit d'installations pour lesquelles la proximité du rivage est nécessaire.

Dans tous les cas l'administration doit veiller à ce que la superficie des terrains dont l'occupation est autorisée soit strictement limitée aux besoins réels du requérant.

Article 19.-Toute demande d'autorisation d'occuper le domaine public doit être établie en triple exemplaire et indiquer dans tous les cas la destination du terrain sollicité, sa superficie, le montant des investissements, la durée de l'autorisation.

Doivent, en outre, être mentionnés :

a) Les nom, prénoms, lieu et date de naissance, nationalité, domicile et profession du demandeur.

S'il s'agit d'une société commerciale, la raison sociale, le siège social, le montant du capital et l'objet de la société.

b) Le nom et l'adresse d'un mandataire en République Centrafricaine si le demandeur lui même n'y réside pas.

c) Eventuellement, le numéro d'inscription au registre du commerce.

Doivent être annexés à la demande :

1) Un plan en triple exemplaire à l'échelle du 1/1000 orienté Nord-Sud.

2) Un extrait cadastral délivré par le Directeur de l'Urbanisme et du Cadastre.

3) Un plan des constructions à édifier sur le terrain ainsi que leur coupe, avec devis descriptif et estimatif.

4) Le récépissé du Trésor pour les frais d'insertion au Journal Officiel de l'arrêté octroyant l'autorisation.

5) Si le demandeur agit au nom d'un tiers, une procuration dûment légalisée comportant notamment, en ce qui concerne le mandant, les renseignements prévus aux paragraphes a et c ci-dessus.

La demande doit être adressée au maire ou au sous-préfet qui l'enregistre et la fait afficher pendant un délai de quinze jours à l'emplacement réservé à cet effet dans les locaux de la mairie ou de la sous-préfecture, ainsi que sur le terrain sollicité.

A l'expiration du délai fixé ci-dessus, le dossier de la demande complété par le certificat d'affichage, par le certificat de non opposition ou par les oppositions et observations des tiers, par l'avis du maire ou du sous-préfet, est transmis au Ministre des Travaux Publics en vue de la prise de l'arrêté d'octroi du permis d'occuper après avis et visa du Directeur de la Conservation Foncière et des Domaines.

Article 20.—L'autorisation d'occuper est personnelle. Elle ne peut changer de titulaire que par arrêté pris en Conseil des Ministres dans les formes et conditions prévues à l'article 19 ci-dessus.

Article 21.—L'occupation du domaine public donne lieu à la perception de redevances annuelles dont les taux, au mètre carré, sont fixés chaque année par la loi de Finances.

Tout changement de tarif donne lieu à révision des redevances des permis en cours, sans qu'il soit besoin d'arrêtés rectificatifs. La nouvelle redevance entre en vigueur un mois après sa notification et s'impose aux occupants par le seul fait d'avoir continué leur occupation après l'expiration de ce délai.

Au cas où, refusant d'acquitter la nouvelle redevance, le bénéficiaire de l'autorisation renonce à celle-ci, il ne lui est dû aucune indemnité, même à raison d'amortissement incomplet et il est alors procédé comme prévu à l'article 22 ci-dessous.

A titre exceptionnel et pour raison d'intérêt public il peut être accordé une exonération totale ou partielle des redevances prévues ci-dessus.

Les occupants sans titre du domaine public sont passibles d'une pénalité égale au quintuple de la redevance, sans préjudice de dommages-intérêts, s'il y a lieu : en outre leur expulsion a lieu immédiatement sans aucune formalité ni indemnité.

Article 22.—A l'expiration de l'autorisation, l'autorité qui l'a accordée peut exiger de l'occupant, soit le rétablissement des lieux en leur état initial, soit la remise, sans indemnité, des ouvrages immobiliers.

L'occupant a la faculté de demander que l'administration reprenne les installations mobilières machines et matériel installés dans ces ouvrages, soit gratuitement, soit dans des conditions à déterminer d'accord parties ou à dire d'experts ; cette faculté n'entraîne aucune obligation de la part de l'administration qui reste libre de donner à cette demande la suite qu'elle juge utile.

L'autorisation d'occupation peut être retirée par arrêté pris en Conseil des Ministres avant la date d'expiration fixée à l'article 16 dans les cas suivants :

- 1) Si l'occupant ne se conforme pas aux obligations qui lui sont imposées.
- 2) Si l'occupant fait des installations un usage contraire à la sécurité ou à la salubrité publique ou à la destination pour laquelle l'autorisation d'occuper lui a été accordée.
- 3) Si l'occupant contrevient aux règles posées par les arrêtés relatifs à la police, à la conservation et l'utilisation du domaine public, à la police du roulage ainsi qu'à l'exercice des servitudes militaires.
- 4) Si l'occupant cède son autorisation à un tiers sans agrément préalable de l'administration.

Dans les quatre cas ci-dessus, l'occupant doit dans un délai de deux mois, sauf autorisation contraire, enlever à ses frais les constructions et installations qu'il a édifiées et remettre le terrain dans l'état où il l'a reçu. Il ne peut prétendre à aucune indemnité à ce titre. Dans le quatrième cas des poursuites peuvent être engagées pour occupation illégale du domaine public.

5) Si, pour un motif d'intérêt public, le terrain occupé est nécessaire à l'Etat, en totalité ou en partie. Dans ce cas, l'occupant remettra à l'Etat les constructions immobilières qu'il a édifiées et recevra, à l'exclusion de toute autre indemnité, un pourcentage de l'estimation des constructions égal au pourcentage des années d'occupation restant à courir à la date du retrait de l'autorisation par rapport à la durée totale de l'occupation. L'estimation des constructions aura lieu à dire d'experts.

Article 23.-La redevance est payée d'avance au profit du budget de l'Etat, au titre des recettes domaniales, par le Conservateur de la Propriété Foncière.

En cas de non paiement à l'échéance indiquée, le titulaire de l'autorisation ou son représentant doit être mis en demeure de s'acquitter dans le délai d'un mois.

Passé ce délai il est déchu de ses droits. Dans ce cas, la redevance de l'année reste due à l'administration quelle que soit l'époque à laquelle le déguerpissement ait lieu.

Article 24.-A moins d'une stipulation expresse de l'arrêté autorisant l'occupation, tout bénéficiaire d'une autorisation d'occupation est tenu de laisser le libre passage pour accéder aux terrains supérieurs.

Le passage doit être suffisant pour permettre facilement le transport des marchandises, des voitures et des embarcations jusqu'à l'étang, le lac ou le cours d'eau ou la voie de communication en bordure desquels est installé le permissionnaire.

Article 25.-Les dispositions qui précèdent ne sont applicables aux demandes relatives à des parcelles situées dans l'emprise d'un aéroport de l'Etat qu'en ce qui concerne l'occupation de terrains nus.

CHAPITRE V

SANCTIONS

Article 26.-Les infractions aux règlements relatifs à la police de l'utilisation du domaine public.

à la police du roulage ainsi qu'à l'exercice des servitudes d'utilité publique et des servitudes militaires seront passibles de peines de 1.000 à 50.000 francs d'amende et d'un jour à un mois d'emprisonnement, ou de l'une de ces deux peines seulement, le tout sans préjudice de la réparation des dommages causés ou de la démolition, aux frais du contrevenant, des ouvrages indûment établis sur le domaine public et dans les zones de servitude ou de l'exécution également à ses frais des travaux de remise en état des lieux.

LIVRE II

LE DOMAINE PRIVE

TITRE I

Définition, modes d'utilisation et de constitution,
régime juridique

Article 27.—Le domaine privé s'entend de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers qui constituent entre les mains de l'Etat des propriétés privées et à raison desquels il est assujéti aux charges et obligations du droit commun.

Article 28.—Les biens dépendants du domaine privé peuvent être répartis entre les départements ministériels chargés d'assurer les divers services publics ; on les nomme biens affectés à un service public.

Les autres, n'ayant pas d'affectation spéciale, servent à accroître, par leurs revenus ou par le produit de leur vente les ressources du Trésor ; ils sont désignés sous le titre de biens non affectés à un service public.

Article 29.—L'Etat constitue son domaine privé :

- 1) En vertu des règles du droit commun :
 - a) acquisitions à titre gratuit (donations, testaments, successions),
 - b) acquisitions à titre onéreux (achats, échanges)
 - c) accession,
 - d) prescription.
- 2) En vertu des modes spéciaux aux personnes morales de droit public :
 - a) expropriation pour cause d'utilité publique,
 - b) déclassement du domaine public,
- 3) En vertu de son droit de souveraineté :
biens vacants, titres et coupons prescrits, dépôts abandonnés, biens confisqués et préemptés.

Article 30.—Les biens du domaine privé sont soumis, sauf les règles particulières de la présente loi, à la législation de droit commun et, lorsqu'il y a lieu, à la loi sur le régime de la propriété foncière.

TITRE III
LE DOMAINE MOBILIER
CHAPITRE PREMIER
COMPOSITION

Article 31. - En dehors des biens mobiliers à qui selon les règles du droit commun, deviennent définitivement propriété de l'Etat :

1) Les choses mobilières, volontairement abandonnées par leurs propriétaires, avec l'intention d'en laisser la propriété au premier occupant, lorsque l'Etat peut se prévaloir de cette qualité.

2) La part revenant à l'Etat dans les trésors trouvés dans les dépendances du domaine public ou privé de l'Etat.

3) Les valeurs adressées anonymement à l'administration.

4) Les valeurs, effets et objets mobiliers confisqués en vertu des décisions des juridictions pénales.

5) Le montant des coupons, intérêts ou dividendes, atteints par la prescription quinquennale ou conventionnelle et afférents à des actions, parts de fondateurs ou obligations négociables, émises par toute société commerciale ou civile ou par toute collectivité soit privée, soit publique.

6) Les actions, parts de fondateurs, obligations et autres valeurs mobilières des mêmes collectivités, lorsqu'elles sont atteintes par la prescription trentenaire ou conventionnelle.

7) Les dépôts de sommes d'argent et, d'une manière générale, tous avoirs en espèces dans les banques, les établissements qui reçoivent des fonds en dépôt ou en compte courant, lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet de la part des ayants droit, d'aucune opération ou réclamation depuis vingt années.

8) Les dépôts de titres et, d'une manière générale, tous avoirs en titres dans les banques et autres établissements qui reçoivent des titres en dépôt ou pour toute autre cause lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet de la part des ayants droit, d'aucune opération ou réclamation depuis trente années.

9) Le prix des objets trouvés dans les cours d'eau, canaux, lacs et étangs dépendant du domaine public ainsi que sur leurs bords, si ledit prix n'a pas été réclamé dans le mois de la vente qui ne peut avoir lieu que six mois après leur découverte et à défaut de revendication dans ce délai.

10) Le prix des marchandises et autres objets déposés dans les établissements hospitaliers à caractère public, lorsque ledit prix n'a pas été réclamé dans les deux ans de la vente qui ne peut avoir lieu qu'un an après leur dépôt. Toutefois lorsqu'il s'agit de matières ou denrées périssables, la vente peut avoir lieu immédiatement en vertu d'une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance.

11) Le prix des objets et marchandises déposés, perdus, ou abandonnés dans les bureaux des douanes ou les entrepôts réels, et ceux dont les droits n'ont pas été acquittés dans le délai d'un an à compter de la vente.

12) a) Les sommes, et les valeurs de toute nature trouvées dans les locaux ou dépendances du service des postes et télécommunications, régulièrement déposées aux guichets ou dans les boîtes, et qui n'ayant pu être remises aux destinataires ni renvoyées aux expéditeurs, n'ont pas fait l'objet d'une réclamation dans le délai de deux ans.

Ce délai court, pour les sommes versées aux guichets des bureaux de poste, du jour de leur versement, et pour toutes autres valeurs, du jour de leur dépôt ou de leur découverte.

b) Les mandats internationaux ou d'origine intérieure à l'expiration du délai légal de prescription.

c) Les soldes de comptes courants postaux n'ayant donné lieu à aucune opération depuis dix ans.

13) Le produit de la vente des objets abandonnés ou laissés en gage par les voyageurs aux aubergistes ou hôteliers, après déduction des frais et de la créance du dépositaire et deux ans après la consignation de ce produit.

14) Le produit de la vente des objets abandonnés chez les ouvriers, artisans et industriels, après déduction des frais et de la créance du dépositaire et deux ans après la consignation de ce produit.

15) Le produit net de la vente des objets de toute nature confiés aux entrepreneurs de transports (terrestres, fluviaux, maritimes et aériens), non réclamés par le destinataire ou refusés par lui, lorsque ledit produit n'a pas été réclamé dans les deux ans de la vente qui ne peut avoir lieu que six mois après l'arrivée des objets à destination.

16) Les colis postaux en provenance de l'étranger ou d'origine intérieure non réclamés par les destinataires dans le délai légal.

17) D'une façon générale le produit de la vente des meubles égarés ou oubliés par leurs propriétaires dans un lieu quelconque, public ou privé, dix ans après la vente desdits biens, et à la condition qu'aucun particulier ne puisse se prévaloir à leur encontre de la qualité d'inventeur.

CHAPITRE II

ADMINISTRATION

Article 32.—Les objets mobiliers et tous matériels dépendant du domaine privé de l'Etat sont utilisés, gérés et administrés par le service auquel ils sont affectés. Ils ne peuvent en aucun cas être échangés ; ils doivent être vendus lorsqu'ils ne sont plus susceptibles d'utilisation par ledit service.

L'administration des domaines s'assure de leur utilisation et peut provoquer la remise, aux fins de vente, des meubles et matériels appelés à demeurer inemployés.

CHAPITRE III

ALIENATION

Article 33.-Doivent être remis à l'administration des domaines, aux fins d'aliénation au profit du Trésor, tous les objets mobiliers réformés de l'Etat ainsi que ceux acquis à l'Etat par droit de confiscation, préemption, déshérence, prise de guerre ou autrement, à l'exception des objets et documents de caractère artistique, historique ou scientifique susceptibles d'être classés dans le domaine public.

Article 34.-Les ventes visées à l'article précédent ne peuvent être effectuées que par des agents assermentés de l'administration des domaines qui en dressent procès-verbal.

Elles doivent être faites avec publicité et concurrence.

Toutefois des cessions amiables peuvent être consenties :

- 1) en cas d'adjudication infructueuse,
- 2) pour des considérations de défense nationale ou d'intérêt public,
- 3) lorsqu'elles sont expressément prévues par des textes spéciaux.

Les ventes amiables font l'objet de soumissions qui sont approuvées par le Directeur des Domaines si le prix est inférieur à un million de francs, par le Ministre de l'Intérieur au dessus de ce chiffre.

Les biens dépendant du domaine mobilier ne peuvent, en aucun cas, être cédés à titre gratuit, ni à un prix inférieur à leur valeur vénale.

Les agents préposés aux ventes de toute nature ne peuvent s'immiscer directement ou indirectement dans l'achat, ni accepter aucune rétrocession des objets dont la vente leur est confiée.

Article 35.-Le montant des ventes est majoré d'une taxe forfaitaire de 10% destinée à couvrir les frais de vente proprement dits (publicité, manutention etc...) ainsi que ceux de timbre et d'enregistrement.

Article 36.-Le produit net des ventes est porté en recette au budget de l'Etat, à moins de dispositions légales contraires.

TITRE III

LE DOMAINE IMMOBILIER

CHAPITRE PREMIER

CONSERVATION

SECTION I

ACCESSIONS, ALLUVIONS

Article 37.—Les dépendances du domaine public fluvial qui entrent dans le domaine privé sont :

1) les îles ou îlots qui émergent dans le lit des cours d'eau,

2) les atterrissements dont la formation n'est pas lente et successive à l'exclusion des parties importantes et reconnaissables des champs riverains,

3) les alluvions résultant de travaux légalement faits sauf droit de préemption au profit des riverains,

4) celles des lacs et étangs,

5) celles qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains dépendant du domaine privé de l'Etat ou du domaine public.

SECTION II

LES TERRES VACANTES

Article 38.—Outre les biens immobiliers qu'il acquiert selon les règles du droit commun ou les modes particuliers aux personnes morales de droit public, l'Etat, en vertu de son droit de souveraineté, est présumé propriétaire des terres qui, au jour de la promulgation de la présente loi, ne sont pas possédées par des tiers conformément à la loi sur le régime de la propriété foncière ou en vertu de titres réguliers de concession.

Toutefois cette présomption pourra être combattue par la preuve contraire en ce qui concerne les personnes qui, à la date de la promulgation de la présente loi, exercent, sur des parcelles rurales, une enprise individuelle réelle, évidente et permanente, se traduisant par une mise en valeur effective, sérieuse et durable, selon les usages du moment et des lieux et la vocation des terrains.

Cette présomption de propriété ne s'oppose pas à l'exercice des droits de jouissance par des collectivités traditionnelles sur des terres exploitées par elles selon les usages du moment et des lieux.

CHAPITRE III

AFFECTATION ET DESAFFECTATION

Article 39.—L'affectation consiste dans la mise à la disposition d'un département ou d'un territoire, pour lui permettre d'assu-

d'un immeuble dépendant du domaine privé de l'Etat ou détenu par lui en jouissance.

Article 40. - L'affectation ne peut être prononcée qu'au profit des services de l'Etat et des établissements publics nationaux à caractère administratif.

Article 41. - L'affectation est précaire : l'Etat peut en faire cesser les effets dès qu'il estime que les immeubles affectés peuvent recevoir une destination plus conforme à l'intérêt public.

L'affectation est gratuite.

Article 42. - L'affectation est prononcée par arrêté du Ministre de l'Intérieur. Il en est de même de la désaffectation. Celle-ci ne peut donner lieu, en principe, au profit du service affectataire à aucune indemnité pour plus value, impenses, constructions et améliorations.

Lorsqu'un immeuble est acquis par un service de l'Etat avec des crédits dont il dispose, l'affectation résulte implicitement de la loi qui a accordé ces crédits.

Article 43. - Lorsque la demande d'affectation concerne des immeubles non immatriculés au nom de l'Etat mais dont celui-ci est présumé propriétaire en vertu des dispositions de l'article 38 ci-dessus, il y a lieu de procéder à l'enquête prévue par l'article 56 de la présente loi.

Article 44. - L'immatriculation des immeubles affectés est obligatoire. La réquisition est déposée au nom de l'Etat, par le Directeur des Domaines.

Article 45. - Les immeubles affectés sont inscrits par ordre chronologique sur le registre spécial des affectations tenu à la Direction des Domaines.

CHAPITRE III

CONCESSION DES TERRAINS NON AFFECTES

Article 46. - Les terrains urbains et ruraux non affectés à un service public et dont l'Etat est légalement propriétaire ou présumé propriétaire peuvent faire l'objet de concessions au profit de personnes physiques ou morales, aux conditions fixées par la présente loi et au bénéfice du budget de l'Etat.

SECTION I

MEDAILLONS D'AFFECTATION

Article 47. - Les terrains urbains et ruraux peuvent faire l'objet de concessions à titre provisoire obligatoirement soumises, dans un délai maximum de deux ans pour les terrains urbains et de cinq ans pour les terrains ruraux à des conditions de mise en valeur.

A l'expiration du délai de mise en valeur, le concessionnaire qui n'a rempli ses obligations bénéficie d'une concession en pleine propriété.

Article 48.-Le Ministre de l'Intérieur est habilité, par délégation permanente du Président de la République, Chef du Gouvernement, à signer, au nom de l'Etat, tous les arrêtés, décisions actes et contrats qui seront pris ou établis en application de l'article 47 ci-dessus.

Article 49.-Les demandes de concession sont examinées par la commission d'attribution des terrains qui a pour mission de fixer les délais et les conditions de mise en valeur, le montant de la redevance ainsi que le prix éventuel de cession.

Article 50.-Des décrets d'application fixent pour les terrains urbains et ruraux :

- 1) les prix minima de vente et de location,
- 2) le montant minimum de la mise en valeur.

Article 51.-La commission d'attribution des terrains est composée comme suit :

1) Communes de plein exercice :

- le Maire ou son représentant, spécialement désigné par lui, Président,
- deux membres du Conseil Municipal désignés par ledit Conseil,
- un député de la circonscription,
- un représentant de l'administration générale désigné par le Préfet.

2) Autres communes :

- le Sous-Préfet, Président,
- le Maire,
- deux membres du Conseil Municipal désignés par ledit Conseil,
- un député de la circonscription.

La commission peut être assistée, à titre consultatif, d'un ou plusieurs experts de l'administration.

Article 52.-Toute personne physique ou morale désirant obtenir la concession provisoire d'un terrain doit adresser, soit au Maire, soit au Sous-Préfet, une demande en triple exemplaire comportant les indications suivantes :

a) Nom, prénoms, surnom, lieu et date de naissance, nationalité, profession, domicile réel ou élu en République Centrafricaine.

S'il s'agit d'une société commerciale, la raison sociale, la forme, le siège social, le montant du capital, l'objet, le numéro d'inscription au registre du commerce.

b) La déclaration d'avoir pris connaissance de la réglementation domaniale en vigueur et l'engagement d'en observer les dispositions.

c) Le nom et l'adresse d'un mandataire en République Centrafricaine si le demandeur lui-même n'y réside pas.

d) La désignation précise du terrain sollicité.

e) Le montant de la mise en valeur.

Doivent être annexés à la demande :

- Une copie d'acte d'état civil.
- Si le demandeur agit au nom d'un tiers, une procuration légalisée comportant notamment, en ce qui concerne le mandant, les renseignements prévus au paragraphe a) ci-dessus.
- Un plan en triple exemplaire du terrain sollicité.
- Le récépissé du versement des frais d'insertion au Journal Officiel de l'arrêté de concession.

Article 53.—Les demandes régulières sont inscrites au fur et à mesure de leur dépôt, sous un numéro d'ordre et à leur date de réception, sur un registre spécial. Il doit en être accusé réception immédiatement, au moyen d'un récépissé délivré par le Maire ou le Sous-Préfet.

Les demandes parvenant par la voie postale sont censées avoir été déposées le jour de leur expédition, le cachet de la poste faisant foi.

Article 54.—Toute demande incomplète ou non accompagnée des pièces énumérées à l'article 52 ci-dessus est renvoyée, sans être enregistrée, à l'intéressé, qui ne pourra invoquer ultérieurement aucun droit de priorité.

Article 55.—Lorsque la demande concerne un terrain immatriculé au nom de l'Etat, elle est examinée directement par la commission.

Article 56.—Lorsque la demande concerne un terrain dont l'Etat est présumé propriétaire en vertu des dispositions de l'article 38 de la présente loi, il y a lieu de procéder de la façon suivante.

Le public est informé de la demande au moyen de placards apposés aux emplacements réservés à cet effet dans les locaux de la mairie ou de la sous-préfecture ainsi que sur le terrain demandé et aux lieux d'affichage habituels.

Le délai d'affichage, fixé à quinze jours, commence à courir le lendemain de l'apposition des placards.

Pendant ce même délai il est procédé à la reconnaissance du terrain par un ou plusieurs membres de la commission, en présence du demandeur.

Les oppositions, réclamations ou observations, qui peuvent être reçues jusqu'au dernier jour du délai d'affichage, doivent être formulées par écrit et déposées au bureau des affaires domaniales de la mairie ou de la sous-préfecture : elles sont inscrites à leur date sur le registre d'inscription des demandes.

Article 57.—Ne sont admises, en principe, que les oppositions formulées par les personnes visées à l'article 38 ci-dessus. Dans cette hypothèse, le demandeur et l'opposant sont convoqués devant la commission d'attribution.

En cas d'accord amiable se traduisant par l'abandon de ses droits par l'opposant, soit gratuitement, soit moyennant le paiement d'une indemnité par le demandeur, une convention est immédiatement passée entre les parties, signée par

elles et contresignée par le président de la commission. Ladite convention doit faire l'objet d'un jugement d'homologation rendu par le tribunal coutumier.

En cas de désaccord, la concession ne peut en principe, être attribuée.

Cependant si la commission estime être en présence d'une opposition injustifiée ou abusive, elle peut proposer à l'autorité supérieure le dépôt d'une réquisition d'immatriculation, au nom de l'Etat, du terrain en cause.

Article 58.-Lorsque toutes les formalités ont été accomplies le dossier complet est soumis à la commission d'attribution.

Ce dossier doit comporter outre la demande et ses pièces annexes :

- a) un procès-verbal d'affichage signé du maire ou du sous-préfet,
- b) un procès-verbal de reconnaissance de terrain signé par les membres de la commission et par le demandeur,
- c) un procès-verbal de non opposition signé par le maire ou le sous-préfet, ou les originaux des oppositions, ainsi qu'éventuellement la convention d'accord amiable passée entre le demandeur et le ou les opposants et le jugement d'homologation.

Chacun de ces documents doit être établi en triple exemplaire.

Article 59.-La commission, après examen du dossier, décide si la demande peut ou non être retenue.

Dans le premier cas elle fixe les conditions à imposer au preneur, conformément aux dispositions de l'article 49 ci-dessus.

Dans la seconde hypothèse, elle doit obligatoirement motiver sa décision de rejet.

Lorsque plusieurs demandes régulières concernant le même terrain ont été déposées le même jour, la commission doit en principe proposer l'attribution du terrain à celui des demandeurs dont la proposition de mise en valeur est la plus importante.

Article 60.-Le demandeur est informé de la décision de la commission et invité le cas échéant, à signer le cahier des charges.

Article 61.-Le dossier, complété par le cahier des charges ainsi que par le projet d'arrêté de concession en triple exemplaire, est transmis au Directeur des Domaines. Celui-ci y annexe l'extrait cadastral et soumet à la signature du Ministre de l'Intérieur l'arrêté de concession.

Il est ensuite notifié à l'intéressé par les soins du Maire ou du Sous-Préfet et publié au Journal Officiel. Le délai de mise en valeur commence à courir à compter du lendemain de la publication.

Article 62.—La redevance est perçue d'avance pour toute sa durée par le Conservateur de la Propriété Foncière. Elle doit être versée dans le mois de la notification de l'arrêté de concession, à peine de déchéance.

Article 63.—Le concessionnaire est censé bien connaître le terrain qui lui est attribué et le prendre dans l'état où il se trouve au jour de son attribution sans aucune réclamation ultérieure de sa part.

Article 64.—Le droit du concessionnaire ne peut être cédé sans autorisation préalable de l'administration.

Article 65.—En cas de décès du concessionnaire se produisant avant la fin du délai de mise en valeur, ses héritiers lui sont substitués de plein droit s'ils se font connaître dans les six mois du décès.

Article 66.—Aucune prorogation de délai ne peut en principe être accordée. Cependant dans certains cas de force majeure, tels que le décès ou la maladie du concessionnaire, la commission peut proposer l'octroi d'un délai supplémentaire qui ne peut, en toute hypothèse, dépasser ~~six mois~~ *un an*.

Article 67.—Le commencement des travaux, doit avoir lieu dans les six mois de la publication au Journal Officiel de l'arrêté de concession.

Article 68.—A l'expiration du délai de mise en valeur ou à une date antérieure si le concessionnaire en fait la demande, une commission dont le président et les membres sont les mêmes que ceux de la commission d'attribution, se réunit sur convocation de son président en vue de procéder en présence de l'intéressé ou de son représentant à la constatation de la mise en valeur effectuée.

Si le concessionnaire, dûment convoqué ne se présente pas ou n'est pas représenté, la commission peut néanmoins procéder valablement à ses travaux. Ceux-ci font l'objet d'un procès-verbal établi en triple exemplaire.

Ce procès-verbal doit obligatoirement indiquer si la mise en valeur est conforme ou non à celle qui a été imposée au preneur et s'il y a lieu, en conséquence, de lui accorder le bénéfice de la clause d'attribution en pleine propriété ou, au contraire, de prononcer le retour au domaine du terrain en cause.

Article 69.—L'attribution en pleine propriété fait l'objet d'un arrêté du Ministre de l'Intérieur. Toutefois elle ne peut être accordée qu'après paiement intégral du prix de vente si celui-ci ne dépasse pas cent mille francs. Si le prix de vente dépasse cette somme, l'attribution en pleine propriété ne peut avoir lieu qu'après paiement du premier quart du prix de concession, les trois autres quarts pouvant être payés, au gré de l'acquéreur, dans un délai de trois ans à compter de la date de l'arrêté, sans intérêts. Dans cette hypothèse l'arrêté d'attribution prévoit au profit de l'Etat l'inscription d'une hypothèque destinée à garantir le paiement du capital du prix.

Article 70. - L'insuffisance dans les délais impartis des clauses de la présente réglementation ou de celles du cahier des charges spécial relatives à la mise en valeur du terrain concédé, entraîne pour le concessionnaire la déchéance de ses droits sans remboursement des sommes versées ni indemnité pour les améliorations et aménagements apportés au sol.

La déchéance est prononcée par arrêté du Ministre de l'Intérieur et le terrain fait purement et simplement retour au domaine dans l'état où il se trouve au jour de la déchéance.

Article 71. - L'arrêté d'attribution en pleine propriété, ainsi que l'arrêté de déchéance doivent obligatoirement faire l'objet d'une publication sommaire au Journal Officiel.

Les frais de publication sont à la charge du bénéficiaire sauf dans le cas de déchéance ou l'insertion a lieu à titre gratuit.

Article 72. - Les dispositions de l'article 47 sont applicables gratuitement aux personnes physiques de nationalité centrafricaine ainsi qu'aux personnes morales de droit public.

La procédure d'attribution est la même que celle fixée ci-avant.

SECTION III

PERMIS D'HABITER

Article 73. - Les terrains situés dans une zone réservée à l'habitat traditionnel, peuvent faire l'objet de permis d'habiter.

Article 74. - Le permis d'habiter ne confère à son bénéficiaire que le droit d'édifier des constructions démontables destinées exclusivement à l'habitation. Il a un caractère essentiellement précaire et révocable. Il est incessible.

Article 75. - Le permis d'habiter est signé par le maire ou le sous-préfet. Il ne donne lieu au paiement d'aucune redevance.

Article 76. - Les permis d'habiter doivent être attribués en priorité aux personnes occupant des terrains nécessaires à l'Etat pour la réalisation de plans d'urbanisme ou d'aménagement ou pour l'exécution de travaux d'utilité publique.

SECTION III

MESURES D'ORDRE FISCAL ET FONCIER

Article 77. - En vue de favoriser les investissements en République Centrafricaine, tous les arrêtés, actes ou décisions auxquels donnera lieu l'application des dispositions de la présente loi relatives à la concession des immeubles dépendant du domaine privé de l'Etat, seront dispensés du timbre et enregistrés *gratuitement*.

Article 78. - Les terrains domaniaux peuvent toujours faire l'objet d'une redécouverte et d'inscriptions.

Celle-ci est déposée, au nom de l'Etat, par le Directeur des Domaines.

Article 79.-Tout titulaire d'une concession définitive doit requérir l'immatriculation de sa propriété dans le délai de trois mois à compter de la publication au Journal Officiel de l'arrêté d'attribution à titre définitif.

Si au cours de la procédure d'immatriculation il est constaté que la superficie réelle du terrain concédé est différente de celle indiquée au titre d'attribution provisoire, le montant de la redevance et les prix de cession doivent être révisés en conséquence.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable lorsque la différence de superficie en plus ou en moins est inférieure ou égale à cinq pour cent.

LIVRE III

COMITE CONSULTATIF DOMANIAL-DISPOSITIONS DIVERSES-PROCEDURE-INSTANCES.

TITRE I

COMITE CONSULTATIF DOMANIAL

Article 80.-Il est créé un Comité Consultatif Domanal qui a pour fonction de donner son avis sur les questions qui lui sont soumises par le gouvernement et qui concernent directement ou indirectement le domaine public ou le domaine privé.

La composition de ce comité est la suivante :

- le Ministre de l'Intérieur, Président ;
- le Chef d'Etat Major de la Défense Nationale ;
- le Directeur des Domaines ;
- le Directeur de l'Urbanisme ;
- le Directeur de l'Economie Nationale ;
- le Directeur des Finances ;
- le Directeur des Travaux Publics ;
- le Président de la Chambre de Commerce et d'Agriculture de Bangui.
- *un membre de l'Assemblée Nationale désigné par son Président.*

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES-PROCEDURE-INSTANCES

Article 81.-Le domaine privé immobilier des diverses collectivités publiques est constitué par les biens et droits immobiliers qu'elles détiennent dans les formes et conditions prévues par le régime de la propriété foncière.

Article 82.-Les instances intéressant le domaine de l'Etat sont suivies en principe devant les juridictions administratives ou les tribunaux de grande instance, suivant qu'elles se rapportent à des actes de l'Etat agissant comme puissance publique ou au contraire à des contrats de droit commun.

L'autorité judiciaire statue toutes les fois qu'il ne s'agit pas d'actes administratifs émanant de l'Etat, puissance publique, et qu'une disposition légale n'a pas attribué expressément la connaissance de l'affaire aux tribunaux administratifs.

Article 83.—Les produits domaniaux et en général toutes sommes quelconques dont la perception incombe normalement à l'administration des domaines seront, quel que soit le comptable qui en sera chargé, recouvrés suivant les formes ci-après :

1) Ces créances feront, à défaut de paiement, l'objet d'un titre de perception individuel ou collectif, établi par les agents du service compétent, visé et déclaré exécutoire sans frais par le juge du tribunal d'instance dans le ressort duquel le bureau de perception est établi.

Ce titre de perception est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. La notification a lieu par extrait s'il s'agit d'un titre de perception collectif.

La notification contient sommation d'avoir à payer sans délai les sommes réclamées. Celles-ci sont immédiatement exigibles.

2) Le redevable qui conteste le bien-fondé de la réclamation ou la quotité des sommes réclamées peut former opposition dans les trois mois de la réception de la notification du titre de perception.

L'opposition est motivée avec assignation devant le tribunal compétent pour statuer sur le fond du droit.

Elle n'interrompt pas l'exécution du principal du titre de perception ; les amendes, pénalités et tous accessoires sont réservés jusqu'à décision de justice. Toutefois le redevable peut être autorisé à surseoir au paiement de la somme principale contestée s'il le demande dans son opposition en indiquant le montant de la réduction à laquelle il prétend ou en précisant les bases.

A défaut de garanties, le redevable qui a réclamé le bénéfice de la présente disposition peut être poursuivi jusqu'à la saisie inclusivement pour la partie contestée en principal, sans qu'il y ait lieu d'attendre la décision de la juridiction compétente.

Article 84.—Les poursuites procédant du titre de perception peuvent être engagées douze jours après la notification de ce titre à défaut de paiement ou d'opposition avec constitution de garanties dans les conditions prévues à l'article précédent.

Elles ont lieu par ministère d'huissier ou de tout autre agent habilité à exercer des poursuites à la requête du comptable chargé du recouvrement.

Les actes sont scruis au point de vue de la forme aux règles du droit commun.

Toutefois, les commandements peuvent être notifiés par la poste par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; ces actes de poursuites échappent alors aux conditions générales de validité des exploits telles qu'elles sont fixées par le code de procédure civile.

Article 85.-L'opposition aux actes de poursuites ne peut être fondée que soit sur l'irrégularité de forme de l'acte, soit sur la non exigibilité de la somme réclamée résultant du paiement effectué ou de la prescription acquise postérieurement à l'expiration du délai impartie pour former opposition au titre de perception ou de tout autre motif ne remettant pas en question l'assiette et le calcul même des produits domaniaux.

Dans le premier cas le tribunal de grande instance est compétent pour statuer, dans le second cas la compétence appartient au juge ayant qualité pour statuer sur le fond du droit.

Article 86.-Les procédures et instances engagées ou soutenues par l'Etat en matière domaniale sont poursuivies devant les différentes juridictions par l'administration des Domaines en qualité de mandataire légal du Président du Gouvernement seul habilité à représenter l'Etat en justice.

Article 87.-La présente loi abroge toutes dispositions contraires. Elle sera promulguée au Journal Officiel et exécutée comme loi de l'Etat./-