

Arrêté

Générale

colonial

Arrêté n° 27-358-1926 déterminant les conditions d'application du décret du 29 juillet 1924 sur le régime des terres domaniales à la Côte française des Somalis.

n° 27-358-1926

Ministère
ACTES DU POUVOIR LOCAL

Date de publication
8 décembre 1925

Numéro JO
n° 358 du 30/09/1926

Date du numéro
30 septembre 1926

VISAS

Vu l'ordonnance organique du 18 septembre 1844, rendue applicable à la colonie par décret du 18 juin 1884

Vu le décret du 1er mars 1909 portant organisation de la propriété foncière à la Côte française des Somalis

Vu le décret du 29 juillet 1924 portant détermination du régime des terres domaniales à la Côte française des Somalis, et notamment son article 75

Vu l'article 127-B de la loi de finances du 14 juillet 1911

Le Conseil d'administration entendu dans sa séance du 8 décembre 1925

Vu l'approbation ministérielle en date du 23 août 1926,

TEXTE INTÉGRAL

Art. 1er

— Les terrains vacants et sans maître qui font partie du domaine privé de l'Etat se divisent, d'une part, en terrains urbains et suburbains; d'autre part, en terrains ruraux. Ils peuvent être aliénés aux conditions spécifiées ci-après à tout demandeur européen ou indigène, apte à posséder à la Côte française des Somalis.

Art. 2

— Le périmètre des centres urbains est fixé par arrêté du gouverneur. Dans l'intérieur de ce périmètre, les terrains faisant partie du domaine privé de l'Etat font l'objet d'un plan de lotissement. Pour chaque centre urbain, le chef de district établit le plan des terrains vacants et sans maître, par lots d'étendue aussi vaste que possible, au fur et à mesure des renseignements qu'il aura pu recueillir. un exemplaire de ce plan est Conservé au district, un autre est envoyé au gouverneur pour être transmis au receveur des domaines qui, dès sa réception, engage, au nom de l'administration, la procédure de limmatriculation prévue au décret du 1er mars 1909.

Art. 3

— Les droits des tiers ayant été régulièrement purgés par ladite procédure d'immatriculation, le chef de district établit le plan définitif de lotissement qui détermine les formes et dimensions ces lots, les rues, avenues et places publiques, ainsi que les lots réservés pour les besoins des services publics.

Art. 4

Le plan de lotissement est soumis à l'approbation du gouverneur en Conseil d'administration, en même temps qu'un projet de cahier des charges comportant, pour chaque lot, les conditions basées sur les circonstances locales, qui paraissent au chef du district devoir être imposées à l'adjudicataire ou au concessionnaire. Le cahier des charges doit obligatoirement indiquer : 1° Que l'adjudicataire ou concessionnaire est tenu à l'observation des danses générales prévues par le présent arrêté; 2° Que l'adjudication ou la concession ne devient définitive qu'après l'expiration du délai fixé pour la mise en valeur et la construction de bâtiments; à ce moment, le titre foncier devra être muté au nom du concessionnaire; 3° Que ces bâtiments devront être construits en tels ou tels matériaux durables et devront répondre à certaines conditions déterminées aux points de vue de l'hygiène, etc... 4° Que l'adjudicataire ou concessionnaire s'engage à ne pas louer, ni céder, à titre gratuit ou onéreux, pendant la période d'occupation provisoire, ses droits sur le lot dont il dispose sans l'assentiment préalable de l'Administration, accordé par arrêté du Gouverneur en Conseil d'administration.

Art. 5

— Dès l'approbation définitive du plan de lotissement et du cahier des charges, avis en est donné au public par le receveur des domaines par la voie du Journal officiel. La mise en adjudication des lots de terrain est ordonnée par arrêté du Gouverneur en Conseil d'administration. Un délai d'un mois, courant de la date à laquelle a paru dans la colonie le numéro du Journal officiel dans lequel est inséré l'arrêté ordonnant, la mise en adjudication, est accordé aux personnes désireuses de prendre part à l'adjudication à l'effet de faire connaître leurs intentions au chef de district.

Art. 6

— A l'expiration du délai d'un mois, les lots à aliéner font l'objet d'une adjudication au siège du district, par les soins, soit du receveur des domaines, soit du chef du district, agissant au lieu et place du receveur des domaines, chaque lot comporte une adjudication spéciale avec mise à prix minimum fixée par le cahier des charges, et est attribué, en cas de concurrence, au plus fort et dernier enchérisseur, sous réserve de l'approbation par arrêté du Gouverneur et de l'application des dispositions de l'article 16 ci après. Toutefois, un délai de dix jours est accordé aux concurrents pour surenchérir d'un dixième, sauf pour les concessions déjà occupées par lesquelles il est accordé un privilège à l'occupant.

Art. 7

— Si le chef du district n'a été saisi que d'une seule déclaration de participation aux enchères, celles-ci n'ont pas lieu et le lot est concédé directement à l'auteur de cette déclaration par le Gouverneur, suivant les conditions et le prix minimum fixé dans le cahier des charges pour l'adjudication.

Art. 8

— L'attribution provisoire d'un lot urbain est sanctionnée par arrêté du Gouverneur en Conseil d'administration, sur le vu du P.-V. d'adjudication ou d'annulation des enchères dressé par le receveur des domaines ou le chef du district..

Art. 9

— Le cahier des charges détermine le mode de paiement.

Art. 10

— L'attribution en pleine propriété du lot adjugé ou concédé n'a lieu qu'après l'exécution de toutes les clauses et conditions prévues au cahier des charges constatée par un rapport du chef du district. Au vu de ce rapport, le Gouverneur, après avis de

la commission de la propriété foncière, autorise, par arrêté en Conseil d'administration, la mutation du litre foncier au nom du concessionnaire.

Art. 11

— La non-exécution des clauses et conditions prévues au cahier des charges entraîne ipso facto le retour à l'Etat du terrain franc de toutes charges; cette mesure fait l'objet d'un arrêté du Gouverneur en Conseil d'administration. La mise en valeur du terrain ou la carence du concessionnaire sont constatées par un procès-verbal de la commission foncière. En cas de circonstances exceptionnelles et indépendantes de sa volonté, l'adjudicataire ou concessionnaire peut obtenir du Gouverneur des délais supplémentaires. Ceci est une faculté et non un droit.

Art. 12

— Les conditions de remboursement du prix versé pour le terrain en cas de retour à l'Etat, sont fixées par le cahier des charges, ainsi que les retenues à effectuer sur ce remboursement au profit de l'Etat, à titre d'indemnité pour non-exécution du cahier des charges.

Art. 13

— Si des installations existent déjà sur le terrain, l'Administration a le droit de les reprendre à dire d'expert. Si elle renonce à ce droit, un délai de trois mois est accordé à l'adjudicataire ou concessionnaire évincé pour enlever lesdites installations, matériaux, etc... A l'expiration du délai, l'Administration devient propriétaire de tout ce qui n'aura pas été enlevé, et ce, sans indemnité.

Art. 14

— En cas de décès, de faillite ou de liquidation judiciaire du concessionnaire ou de l'adjudicataire provisoire, les héritiers ou les créanciers devront être autorisés, par le Gouverneur en Conseil d'administration, à se substituer à celui-ci après production des titres authentiques constatant les droits des requérants à la succession ou à la liquidation. Ils doivent, s'ils ne sont pas présents, se faire représenter par un mandataire spécial, faisant élection de domicile à la Cote française des Somalis, dans un délai minimum d'une année, à partir du jour du décès, ou de la mise en faillite ou en liquidation, faute de quoi, leurs droits devenus caducs, le terrain franc de toutes charges fait retour à l'Etat. Le mandataire est tenu d'achever la mise en valeur pour que ses mandats puissent obtenir le titre définitif de propriété.

Art. 15

— Dans les localités où l'Administration n'aura pas encore procédé au lotissement, le Gouverneur peut délivrer, sur la proposition du chef de district, à toute personne qui en fait la demande, un permis autorisant l'occupation immédiate et provisoire d'un terrain, aux risques et périls du demandeur, qui n'est autorisé qu'à y édifier des constructions facilement démontables. Le permis porte indication de la surface à occuper, des obligations imposées à l'occupant, du montant de la redevance à acquitter et du délai de préavis en cas d'éviction. Défense est faite de sous-louer un terrain ainsi occupé, sous peine de retrait du permis d'occupation.

Art. 16

— Toute personne occupant dans ces conditions un terrain dans un centre urbain non loti peut, si ce terrain est mis ultérieurement aux enchères, après lotissement, obtenir par privilège spécial l'attribution du lot sur lequel elle est établie, au prix maximum atteint par les enchères et par préférence au dernier en chérisseur, en faisant connaître son intention au chef du district dans les quinze jours qui suivent l'adjudication; elle peut obtenir également concession de ce lot, au prix minimum du cahier des charges, en cas d'absence de concurrence.

Art. 17

— En cas de lotissement de terrains urbains devant constituer un quartier réservé exclusivement aux indigènes, les formalités à remplir (enquête sur la propriété des terrains, établissement d'un plan de lotissement et d'un cahier des charges à soumettre à l'approbation du Gouverneur) sont les mêmes que celles stipulées plus haut. Toutefois, l'attribution provisoire par voie d'adjudication ou de concession est prononcée par le chef du district. En cas d'absence de concurrence pour un lot, celui-ci peut être attribué gratuitement à tout indigène s'engageant à remplir les conditions du cahier des charges. Seule, l'autorisation de mutation du titre foncier est accordée par le Gouverneur en Conseil d'administration, sur le rapport du chef du district certifiant l'exécution des clauses du cahier des charges.

Art. 18

— Des autorisations provisoires d'occupation de terrain domanial peuvent être délivrées par le chef du district aux indigènes dans les zones à réserver pour les quartiers indigènes en attendant le lotissement de ces zones. Le permis porte indication de la surface à occuper, des obligations à remplir par l'occupant, du montant de la redevance à acquitter, celle-ci pouvant être réduite à 1 franc et les délais de préavis en cas d'éviction. Les prescriptions formulées précédemment pour le cas de mise aux enchères d'un terrain déjà occupé sont applicables aux zones réservées aux quartiers indigènes. En cas d'absence de concurrence, l'indigène peut obtenir gratuitement la concession du lot.

Art. 19

— Les concessions de terrains suburbains destinés à la culture, par lots d'une superficie de 1 hectare au minimum et destinés à l'industrie, par lots de 3 hectares au maximum, sont accordées, ainsi qu'il est prévu à l'article 4 (paragraphe 2) du décret du 29 juillet 1924, par le Gouverneur en Conseil d'administration, à titre temporaire, moyennant le paiement d'une redevance et aux conditions déterminées dans chaque cas par l'acte de concession. Ainsi qu'il est prévu pour les terrains urbains, l'immatriculation est faite au nom de la colonie et la mutation du titre foncier au nom du concessionnaire est autorisée suivant les règles édictées par l'article 10 du présent arrêté.

Art. 20

— Conformément aux dispositions du paragraphe 3 de l'article 4 du décret du 29 juillet 1924 précité, l'attribution des terrains ruraux, quand leur superficie ne dépasse pas 2.000 hectares, est prononcée par le Gouverneur en Conseil d'administration.

Art. 21

Toute personne désirant un terrain rural de moins de 2.000 hectares adresse au Gouverneur, par l'intermédiaire du chef du district où se trouve le terrain, une demande indiquant ses nom et prénoms, ses lieu et date de naissance, son domicile et le genre d'exploitation projeté. Si la demande est faite au nom d'une société, une copie authentiquée des actes de la société et des pouvoirs du demandeur doit être jointe à la requête, laquelle doit être, en outre, accompagnée d'un croquis indiquant la situation par rapport à des points déjà connus, la contenance approximative et les limites générales du terrain.

Art. 22

— Le chef du district établit alors un cahier des charges dont les clauses sont basées tant sur l'exploitation projetée que sur les conditions locales et transmet le dossier au Gouverneur qui, après avis du receveur des domaines, l'approuve avec ou sans modification. Notification de la décision du Gouverneur concernant les conditions auxquelles doit être subordonné l'octroi de la concession est faite au demandeur, qui fait connaître s'il accepte ces conditions.

Art 23

— L'accord préalable étant réalisé, le receveur des domaines rend publique la demande, tant par insertion au Journal officiel de la colonie, que par des affiches apposées dans son bureau; la demande est en outre affichée dans les bureaux du district dans lequel le terrain est situé.

Art. 24

— Si le terrain n'est pas déjà immatriculé, le receveur des domaines engage à ce moment, au nom de l'Administration, la procédure de l'immatriculation prévue au décret du 17 mars 1909. Toute opposition non introduite dans les délais n'est pas recevable.

Art. 25

— Durant les délais d'opposition, toute personne est admise à prendre connaissance du cahier des charges déposé au chef-lieu, au bureau du receveur des domaines, et dans le district intéressé, au bureau du chef de ce district et à adresser à ce dernier, en même temps qu'une déclaration d'acceptation préalable du cahier des charges, une demande tendant à se voir attribuer le terrain soumis à l'enquête. En ce cas, il est procédé à une adjudication entre les concurrents dans les conditions adoptées pour les lots urbains. Cependant, l'opposition faite par un concessionnaire qui n'a pas rempli les conditions imposées par le cahier des charges annexé aux concessions qui lui ont été attribuées, que les délais à lui accordés soient ou non expirés, n'est pas recevable. Chaque concurrent est informé par le chef du district de la date des enchères. L'attribution du terrain est faite au plus fort et dernier enchérisseur, sous réserve de l'approbation par arrêté du Gouverneur en Conseil d'administration et l'application des dispositions de l'

article 26

Le prix minimum de l'adjudication est celui fixé au cahier des charges. Seules, peuvent prendre part à l'adjudication, les personnes ayant fait, dans les délais prévus, leur déclaration au chefs du district, qu'elles désirent concourir pour l'attribution du terrain; toutefois, un délai de dix jours après l'adjudication est laissé à tous les concurrents pour surenchérir d'un dixième, sauf pour les concessions déjà occupées pour lesquelles il est accordé un privilège à l'occupant.

Art. 26

— toute personne ou société ayant, précédemment à la promulgation du présent arrêté, obtenu un permis d'occupation provisoire d'un terrain rural peut, en cas d'adjudication, et si elle a strictement exécuté les clauses inscrites audit permis, écarter celle-ci par une demande pure et simple de concession définitive.

Art. 27

— En cas de non-concurrence et de non-opposition, la concession provisoire du terrain est accordée au demandeur par arrêté du Gouverneur en Conseil d'administration. En cas d'adjudication, le résultat de celle-ci doit être également sanctionné dans les mêmes formes.

Art. 28

— L'attribution en pleine propriété du terrain concédé ou adjugé n'a lieu qu'après l'expiration des délais et l'exécution des clauses prévues au cahier des charges. La mutation du titre foncier est prononcée par arrêté du Gouverneur en Conseil d'administration, sur rapport de la commission de la propriété foncière.

Art. 29

— L'annulation de l'arrêté d'attribution d'un terrain rural est également prononcée par arrêté du Gouverneur en Conseil d'administration, sur la proposition de la commission de propriété foncière.

Art. 30

— La constatation de l'état de l'exploitation à l'expiration des délais fixés pour la mise en valeur, ainsi qu'au moment de l'arrêté autorisant la mutation du titre foncier, est effectuée par la commission de la propriété foncière, qui dresse un procès-verbal de ses opérations, procès-verbal qui est transmis au Gouverneur.

Art. 31

— Le cahier des charges indique le prix fixé pour la concession du terrain, prix qui sert de base aux enchères en cas de concurrence. Il détermine, également les conditions de paiement.

Art. 32

— Sauf clause contraire inscrite au cahier des charges, la mise en valeur doit être réalisée dans un délai maximum de six ans; la commission de la propriété foncière constate à certaines époques, fixées à l'article 47, si les progrès de l'exploitation sont en conformité avec les obligations imposées aux concessionnaires ou adjudicataires par les dispositions spéciales relatives à la mise en valeur.

Art. 33

— Tout concessionnaire ou adjudicataire dont le terrain peut être considéré comme mis définitivement en valeur peut demander à toute époque la réunion de la commission de la propriété foncière et, sur son avis favorable, obtenir sans délai mutation à son nom du titre foncier, contre versement du restant du prix d'acquisition dudit terrain.

Art. 34

— La mutation du titre foncier au nom du concessionnaire n'est autorisée que contre versement : 1° Du prix du terrain tel qu'il est stipulé au cahier des charges; 2° D'une prévision fixée à 5 francs par hectare pour les travaux de délimitation, la somme ainsi versée devant venir en déduction du montant des frais effectivement occasionnés par le bornage et le levé du plan d'immatriculation. 3° D'une somme égale à 10 p. 100 du prix total pour frais de timbre, d'enregistrement, de publicité, etc...

Art. 35

— Les attributions de terrains ruraux ne comprennent que la surface du sol; les produits du sous-sol sont réservés. Toutefois, les carrières de matériaux de construction sont comprises dans lesdites attributions.

Art. 36

— Le domaine public de l'Etat, (cours d'eau et voies de communication, notamment), qui borne un terrain rural ou se trouve englobé dans ce terrain, ne peut faire l'objet d'aucune appropriation particulière.

Art. 37

— Toute cession partielle ou totale, définitive ou temporaire, à titre onéreux ou à titre gratuit, du droit de possession provisoire d'un terrain rural doit être préalablement soumise à l'approbation du Gouverneur en Conseil d'administration.

Art. 38

— Faite sans l'agrément de l'Administration, cette cession entraîne de plein droit le retrait du titre et les pénalités pécuniaires prévues par le cahier des charges.

Art. 39

— Les terrains ruraux sont attribués sous la réserve expresse des droits des tiers et sans garantie de contenance; en cas de recours, l'Administration n'est tenue à aucune indemnité ni à aucune restitution de redevance à ce titre.

Art. 40

— L'Administration se réserve le droit de reprendre à une époque quelconque le libre usage des terrains qui seraient nécessaires aux besoins des services de l'Etat ou de la colonie et à tous les travaux d'utilité publique. Cette reprise a lieu : 1° Moyennant le remboursement du prix déjà versé pour la surface reprise, si ces terrains ne sont pas encore devenus propriété privée; 2° Au cas contraire, dans les conditions prévues par le décret du 11 octobre 1924 réglementant l'expropriation par cause d'utilité publique à la Côte française des Somalis.

Art. 41

— L'Administration se réserve également le droit de constituer des servitudes de passage auxquelles le concessionnaire ou adjudicataire est soumis, sans indemnité.

Art. 42

— Le concessionnaire ou adjudicataire est soumis à tous les droits et impôts existant à ce jour à la Côte française des Somalis, et à tous ceux qui y seront établis.

Art. 43

— Tout titre d'attribution d'un terrain rural est inscrit sur un registre spécial tenu par le receveur des domaines et est soumis à la formalité de l'enregistrement.

Art. 44

— Les dispositions édictées à l'article 14 en cas de décès, de faillite ou de liquidation judiciaire du concessionnaire ou de l'adjudicataire provisoire pour les lots urbains, sont applicables aux terrains ruraux.

Art. 45

— Toutes les contestations entre l'Administration et les concessionnaires ou adjudicataires sont soumises à la juridiction administrative.

Art. 40

— Les stipulations des cahiers des charges doivent tenir obligatoirement compte, en même temps que des dispositions d'ordre général prévues aux articles précédents, des dispositions spéciales se rapportant aux clauses concernant la mise en valeur progressive des terrains, leur prix et les conditions de leur payement.

Art. 47

— Sous peine de déchéance ou de réduction de terrain, l'adjudicataire ou concessionnaire est tenu : 1° Dans le délai d'un an, à compter de la date d'arrêt d'attribution, de borner provisoirement son terrain et d'y édifier les bâtiments nécessaires à l'exploitation projetée. 2° A la fin des deuxième, quatrième et sixième années d'exploitation, d'être en mesure de démontrer à la commission de la propriété foncière que, par rapport à la surface totale à mettre en valeur, la surface mise en valeur est respectivement égale au minimum aux 2/6es, 4/6es et 6/6es de cette surface totale.

Art. 48

— Le prix minimum des terrains ruraux est fixé à 10 francs par hectare, payable de la façon suivante : 0 fr. 50 par hectare et par an pendant les deux premières années; 0 fr. 50 par hectare et par an pendant la 3e et la 4e années; 2 francs par hectare et par an pendant la 5e année; 4 francs par hectare et par an pendant la 6e année. Lorsqu'un prix supérieur est fixé par le cahier des charges ou résulte d'une adjudication, la différence par hectare entre le prix minimum et le prix définitif est payable par quarts à la fin des 2e, 4e, 5e et 6e années.

Art. 49

— Le prix fixé au cahier des charges est basé sur les circonstances locales, et notamment sur la situation du terrain par rapport aux moyens d'évacuation des produits. Il est également fonction de la rieliessse du terrain en produits naturels, au moment de l'attribution dudit terrain.

Art. 50

— Ainsi qu'il est spécifié au paragraphe 4 de l'article 4 du décret du 29 juillet 1924 et conformément à l'

article 127

B de la loi de finances du 14 juillet 1911, sont accordés par décret rendu sur le rapport du Ministre des colonies, sur proposition du Gouverneur et après avis de la commission des concessions coloniales, les terrains d'une étendue supérieure à 2.000 hectares.

Art. 51

— Dès réception de la demande de concession qui doit, pour être examinée, être formulée comme il est dit à l'article 21 ci-dessus, le Gouverneur procède aux mesures de publicité prévues par l'article 23 du présent arrêté.

Art. 52

— Le receveur des domaines engage à ce moment, au nom de l'administration, la procédure de l'immatriculation prévue au décret du 1^{er} mars 1999.

Art. 53

— Toute oposipon non introduite dans les délais n'est pas recevable.

Art. 54

— S'il ne se produit pas d'opposition, ou si l'opposifion est rejetée, le Gouverneur fait procéder par le ou les chefs du district où se trouvent situés les terrains demandés à une enquête portant notamment sur la valeur de ces terrains, sur leur situation par rapport aux voies de communication, sur les richesses naturelles qui s'y trouvent englobées, sur l'importance de la population qui y habite, etc...

Art. 55

— Sur le vu des rapports des chefs de districts intéressés, le receveur des domaines établit un projet de cahier des charges qui mentionne les droits et obligations en toutes matières des concessionnaires, fixe le taux des redevances, et qui est soumis au Gouverneur, lequel l'examine en Conseil d'administration et, l'adresse avec ses observations au Département.

Art. 50

— La constatation de l'état de la concession à l'expiration des délais fixés par le cahier des charges pour le bornage, la mise en valeur, paiement des redevances, etc., ainsi qu'au moment du décret d'attribution définitive, est effectuée, soit par la commission de la propriété foncière, soit par une commission composée du chef du district et d'un fonctionnaire désigné par l'Adirrnistration, ainsi que de deux membres désignés par le concessionnaire. Cette commission dresse un procès-verbal de ses opérations qui est transmis au Gouverneur, qui l'adresse au Département. La présence de deux membres au moins, dont le chef du district est nécessaire.

Art. 57

— L'attribution du titre provisoire, la D nom du concessionnaire lors de l'attribution définitive de la concession, ainsi que l'annulation de l'attribution provisoire l'une nonracelan le lus de 2.000 hectares pour inexécution des clauses du cahier des charges et la reprise des terrains cédés dans les cas des arucles 40 et 41 sont prononcées par décret, après avis de la commission des concess'ons coloniales.

Art. 58

— Tout arrêté o u tout décret portant aliénation de terrains domaniaux à la Côte française des Somalis est oblicagatoirement nsér au journal officiel de la colonie, sans préjudice de la publication prescrite au Journal officiel de la République française par l'

article 127

B de la loi de finances du] 4 juillet 1911 pour les concessions supérieures à 2.000 hectares. Les actes de concession devront, aux termes de l'article 6 du décret du 29 juillet 1924, faire mention de la publicité à laquelle les demandes de concession auront donné lieu.

Art. 59

— Le présent arrêté sera enregistré, publié, communiqué partout où besoin sera et insérc au Journal officiel de la colonie.

CHAPON-BAISSAC.