

## Comores

# Conditions d'attribution des terres du domaine privé de l'Etat

Arrêté du 12 août 1927

[NB - Arrêté du 12 août 1927 réglementant le mode et les conditions d'attribution des terres du domaine privé non forestier ni minier de l'État par voie de baux, concessions ou ventes]

## Titre 1 - Terres domaniales cessibles

### Chapitre 1 - Considérations générales

**Art.1.-** Les contrats passés avec le domaine sont soumis aux règles du droit commun sauf les prescriptions du décret du 28 septembre 1926 et les stipulations du présent arrêté.

**Art.2.-** Indépendamment des autres contrats auxquels elles peuvent donner lieu, par application de l'article 62 du décret susvisé du 28 septembre 1926, les terres immatriculées du domaine de l'Etat susceptibles d'être mises à la disposition de l'exploitation ou de l'établissement, sont attribuées aux particuliers, soit par voie de bail ordinaire ou emphytéotique, soit, à titre onéreux, par voie de ventes soit, exceptionnellement, à titre gratuit, par voie de concessions dans les conditions ci-après définies.

En attendant la constitution :

- 1° des lotissements immatriculés en ce qui concerne les terrains urbains ;
- 2° des réserves villageoises et des périmètres de terres domaniales cessibles en ce qui concerne les terrains ruraux ;

les terres disponibles non immatriculées font l'objet de tous les contrats prévus par le présent article.

### Chapitre 2 - Demandes des baux, concessions ou acquisitions

#### A. Dispositions communes aux terrains immatriculés ou non, baux, concessions, ventes

**Art.3.-** Toute personne ou société, qui désire obtenir, sous quelque forme que ce soit, un terrain du domaine doit en faire la demande sur des formules mises gratuitement par l'administration à la disposition du public et y joindre un plan.

S'il s'agit d'un terrain immatriculé, ce plan doit être, obligatoirement, le plan d'immatriculation ou un extrait de ce plan. Ces plans ou extraits sont délivrés sur demandes, par le receveur des domaines compétent, aux frais du demandeur.

S'il s'agit d'un terrain non immatriculé, le plan doit être fait et déposé conformément aux prescriptions réglementaires.

Cette demande doit contenir tous les renseignements indiqués à la formule et notamment la déclaration, par le demandeur, qu'il a pris connaissance des règlements domaniaux et entend s'y conformer, ainsi que l'engagement de payer, en plus de la redevance ou du prix du terrain, le remboursement des frais de reconnaissance et de constitution des dossiers domaniaux.

Elle doit contenir, également, une déclaration de nationalité.

Le demandeur doit y joindre, le cas échéant, la justification du versement du cautionnement imposé par l'article 26 ci-après.

**Art.4.-** Ce document et le plan joint sont obligatoirement déposés ou adressés, en double expédition à la préfecture dans le ressort de laquelle se trouve le terrain sollicité.

En ce qui concerne le plan, une des deux expéditions peut être fournie sur photo-bleu ou autre. Il en est donné récépissé.

Toute demande parvenue à la préfecture est inscrite sous un numéro d'ordre et à sa date de réception sur un registre spécial ouvert à cet effet. La date d'inscription à ce registre forme la date légale de la demande.

**Art.5.-** Si la demande est faite par une société, celle-ci doit apporter la preuve qu'elle est comorienne.

La société doit, en outre, avoir un représentant ayant domicile élu aux Comores et investi des pouvoirs nécessaires pour passer contrat et, s'il y a lieu, assurer l'exécution des obligations imposées à ladite société. Un exemplaire de ces pouvoirs est déposé en même temps que la demande.

L'élection de domicile aux Comores est également imposée à tous demandeurs autres que les sociétés.

**Art.6.-** Toute demande formulée par mandataire est appuyée d'une procuration régulière, dûment timbrée, enregistrée et légalisée et contenant les pouvoirs nécessaires à la passation du contrat avec les domaines ; le mandataire doit avoir domicile élu aux Comores.

**Art.7.-** Toute demande faite par une personne ou société qui est reconnue débitrice envers la direction des domaines de sommes exigibles, ne peut être accueillie, tant que ces sommes ne sont pas intégralement payées.

**Art.8.-** Toute demande faite contrairement aux prescriptions des articles 3, 4, 5, 6, 7 et 13 du présent arrêté est considérée comme nulle et laissée sans suite sans aucun droit de priorité au profit du demandeur : celui-ci en est avisé.

**Art.9.-** En toute hypothèse, le demandeur se met en mesure de justifier auprès de l'administration de moyens financiers suffisants et en rapport avec l'importance du terrain sollicité et la nature de la mise en valeur exigée.

**Art.10.-** Le dépôt d'une demande d'occupation d'un terrain domanial ne confère par elle-même aucun droit d'aucune sorte au demandeur, qui doit formellement s'abstenir de s'installer sur le terrain avant d'avoir entre les mains une expédition régulière du titre de bail, concession ou vente.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, l'occupant irrégulier, qui n'est, en aucun cas, considéré comme de bonne foi dans le sens de l'article 555 du Code civil, peut se voir, si sa demande est rejetée pour quelque cause que ce soit, contraint à enlever, à ses frais, ses plantations, constructions et ouvrages sans aucune indemnité et même être condamné à des dommages et intérêts.

**Art.11.-** Quart du périmètre. En principe, les terrains tant urbains que ruraux loués, concédés ou vendus ne pourront avoir sur les rues ou chemins publics un développement excédant le quart du périmètre total.

Il en est de même des terrains ruraux situés sur les cours d'eaux navigables ou flottables et sur les voies de communication de toute nature.

Cette disposition s'applique quelle que soit la superficie du terrain loué, concédé ou vendu. Toutefois, elle n'est applicable, ni aux lots urbains ou ruraux préparés par l'administration, ni aux terrains urbains se trouvant à l'intersection des rues ou chemins, ni aux terrains ruraux qui, pour des motifs tirés de l'intérêt général, de la situation topographique ou foncière, de l'état des lieux, ou de toute autre cause dont l'administration est seule juge, ne sauraient, sans inconvénient pour leur exploitation et leur mise en valeur rationnelles, être assujettis à ces prescriptions, ni aux délaissés d'alignement ou autres terrains soumis à un droit de préemption en vertu de l'article 33 du décret du 28 septembre 1926.

**Art.12.-** De même, l'administration se réserve le droit de modifier les demandes portant sur des terrains soit situés en bordure des cours d'eau non navigables ni flottables ou des sentiers publics, soit partout ailleurs, qui, par leur forme anormale ou exagérément étendue, présenteraient des inconvénients pour l'aliénation future des autres terrains domaniaux avoisinants, ou démontreraient une tentative de spéculation.

## **B. Dispositions applicables aux ventes**

**Art.13.-** S'il s'agit d'une personne ou d'une société étrangères, la demande doit être accompagnée de l'autorisation préalable du Ministre des finances.

### Chapitre 3 - Mises aux enchères, cessions amiables, baux, ventes

#### A. Dispositions spéciales aux terrains urbains immatriculés ou non

**Art.14.-** En principe les terrains urbains ne sont pas attribués à titre gratuit. En principe, ils sont loués ou mis en vente par voie d'adjudication publique.

Cependant, le Ministre des finances, agissant pour le Président de la République et par délégation, peut décider :

a) Par des cahiers des charges, que dans certains centres, des lots peuvent être attribués à titre onéreux mais à l'amiable, à titre de première installation commerciale aux sociétés comoriennes ou aux Comoriens désirant créer dans ces centres des maisons de commerce.

Les règles d'attribution et, le cas échéant, les obligations particulières grevant ces terrains sont fixées par des cahiers des charges, qui sont publiés au Journal officiel. Notamment, ces cahiers des charges peuvent prévoir l'interdiction pour les acquéreurs à l'amiable de transmettre leurs terrains par cession onéreuse ou gratuite entre vifs, pendant une durée qui ne peut excéder vingt-cinq ans, du jour de la notification. Toutefois, pendant ce délai, le Ministre des finances peut, par décision spéciale, autoriser ces cessions.

En cas d'attribution à l'amiable, la redevance et le prix sont fixés en tenant compte de la moyenne des redevances ou prix des dernières adjudications pour des terrains de même nature ou de même situation dans la région ou le centre considéré ;

b) Que des terrains urbains peuvent être attribués exceptionnellement à titre onéreux, mais à l'amiable soit aux Comoriens, soit aux étrangers dûment autorisés, lorsque les bénéficiaires s'engagent à édifier des constructions nécessaires à des exploitations commerciales ou industrielles d'intérêt général ou collectif (telles que usines, traitant les produits du pays, hôtels, cercles, restaurants).

Dans ce cas, les contractants doivent s'engager à faire approuver par l'administration les plans et devis des constructions qu'ils se proposent d'édifier et s'interdire conformément au deuxième alinéa, paragraphe a in fine, du présent article de transmettre, pendant une durée maximum de vingt-cinq ans, du jour de la notification, leurs terrains par cession onéreuse ou gratuite entre vifs sauf autorisation du Ministre des finances. Le titre de vente peut en outre porter une clause obligeant l'acquéreur, ses héritiers ou tout concessionnaire agréé par l'administration à maintenir l'immeuble à l'usage auquel il est destiné pendant un certain délai, sous peine d'une redevance supplémentaire, en cas de défaillance ;

c) Que des locations amiables de terrains urbains peuvent être consenties aux fonctionnaires en service dans les centres où se font sentir des difficultés de logement ainsi qu'à tous les salariés comoriens domiciliés depuis plus d'un an dans ces centres.

Toutefois, ces locations ne sont susceptibles de porter que sur des terrains reconnus disponibles d'une superficie de 500 mètres carrés au maximum et préalablement mis en réserve dans ce but par une décision du Ministre des finances prise sur la proposition du préfet compétent.

Ces locations sont faites pour une durée ne pouvant excéder dix-huit ans. Elles entraînent pour le preneur l'obligation d'édifier dans le délai de dix-huit mois une habitation en matériaux du pays strictement réservée à son usage personnel.

La cession de tels baux ne peut être consentie qu'avec l'autorisation du Ministre des finances ;

d) Que les terrains urbains peuvent être accordés soit à titre gratuit, soit à titre onéreux mais à l'amiable, en vue de favoriser la construction d'habitations à bon marché dans les conditions qui peuvent être fixées par la législation spéciale à cette matière.

## **B. Dispositions spéciales aux terrains ruraux immatriculés**

**Art.15.-** Les terrains ruraux immatriculés ne sont également loués ou cédés, à titre onéreux, que par voie d'adjudication publique.

Des cahiers des charges publiés au Journal officiel fixent les règles d'attribution et, le cas échéant, les obligations particulières, grevant les terrains cédés à l'amiable dans les mêmes conditions que celles qui sont prévues à l'article 14 ci-dessus, pour les terrains urbains.

**Art.16.-** Les cahiers des charges envisagés par l'article 15 pour les terrains ruraux peuvent contenir dérogation aux enchères publiques et attribution onéreuse à l'amiable. Cette dérogation ne peut avoir lieu qu'au profit des industriels ayant déjà régulièrement créé des usines en plein fonctionnement, et s'applique, uniquement, aux terres indispensables à la production des matières premières nécessaires à l'alimentation de ces usines, sans que, jamais, cette exception puisse être invoquée pour le terrain réservé à la construction de l'usine elle-même, sous réserve de l'article 18 ci-après.

**Art.17.-** L'administration apprécie souverainement les surfaces nécessaires à l'alimentation de l'usine envisagée, surfaces qui, seules peuvent être cédées à l'amiable.

Les intéressés doivent, dans ce cas, justifier de moyens financiers qui peuvent leur être imposés. Le prix à payer est fixé en tenant compte de la moyenne des prix des dernières adjudications pour des terrains de même nature et de même situation attribués dans la région considérée.

**Art.18.-** Il est fait, pour les terres rurales cessibles, application de l'article 74 ci-après, relatif à l'attribution amiable des terrains nécessaires à la construction d'usine. Les usines créées dans ces conditions ne peuvent bénéficier des dispositions de l'article 16 précédent, relatives aux terres nécessaires à leur alimentation.

## **C. Dispositions spéciales aux terrains ruraux non immatriculés**

**Art.19.-** La location et la vente des terrains ruraux non immatriculés en périmètre de terres domaniales cessibles a lieu, en principe, à l'amiable et dans l'ordre des demandes déposées au bureau du fonctionnaire désigné pour les recevoir.

Toutefois, la mise aux enchères peut être décidée par l'administration, chaque fois qu'elle croit devoir y recourir.

La mise en adjudication est obligatoire :

- 1° si une seconde personne présente une demande pour tout ou partie du même terrain, à dix jours francs d'intervalle du dépôt de la première demande. Si la seconde demande ne concerne qu'une partie du premier terrain, cette partie seule est mise obligatoirement en adjudication. En cas de demandes concurrentes, les enchères sont limitées aux personnes qui ont déposé leur demande dans le délai de dix jours depuis la date du dépôt de la première demande ;
- 2° si les terrains demandés sont situés, en tout ou partie sur une bande de 15 kilomètres de largeur, au minimum, à vol d'oiseau, de part et d'autre des voies ferrées actuellement construites ou du tracé mis officiellement à l'étude, en vue de la construction de voies nouvelles.
- 3° si les terrains demandés ont une valeur reconnue exceptionnelle pour toutes autres causes que celle du paragraphe 2 ci-dessus, telles que le voisinage d'un centre de vente ou la proximité (15 kilomètres à vol d'oiseau minimum) d'une voie d'évacuation ou encore s'ils sont situés sur un point du territoire où la demande est assez nombreuse pour assurer les compétitions.

Lorsque la mise en adjudication est décidée pour une des causes exposées aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, le premier demandeur s'il n'est pas adjudicataire, bénéficie, en raison des frais d'études et de recherches engagés par lui, d'un droit de préemption au prix atteint par l'adjudication. Ce droit peut être exercé pendant un délai de huit jours francs, à partir de la clôture des opérations au moyen d'une déclaration faite ou d'une lettre recommandée adressée au président de la commission.

Une mention inscrite au bas du procès-verbal d'adjudication datée et signée par le président et les membres du bureau, ainsi que par le bénéficiaire du droit de préemption, certifie l'accomplissement de cette formalité dans les formes et délais réglementaires.

En cas d'abstention par le premier demandeur, une déclaration négative est de même insérée et signée par le bureau d'adjudication.

L'adjudication tranchée au profit d'une toute autre personne que le premier demandeur conserve son plein et entier effet dans le cas où la demande de droit de préemption n'est pas suivie de la signature du procès-verbal d'adjudication dans le délai de huit jours précité.

Pour les terrains définis aux paragraphes 2° et 3° du présent article, si plusieurs demandes déposées dans les dix jours à compter de la date de la première ouvraient un droit de préemption au profit de plusieurs demandeurs, il est fait de nouvelles enchères auxquelles ces personnes sont seules admises ; s'il n'y a pas d'enchères, il est procédé à un tirage au sort entre ces mêmes personnes selon le mode qui est fixé par le fonctionnaire président à la vente.

**Art.20.-** Toutefois, par exception aux dispositions des paragraphes 2 et 3 de l'article précédent, après avis du directeur des domaines, le Ministre des finances dans les limites fixées par les règlements en vigueur, peut accorder des terrains à l'amiable aux industriels ayant déjà régulièrement créé des usines en plein fonctionnement. Cette dérogation s'applique uniquement aux terres indispensables à la production des matières premières nécessaires à

l'alimentation de ces usines, sans que, jamais, cette exception puisse être invoquée pour le terrain réservé à la construction de l'usine elle-même.

Sont applicables aux terres non immatriculées les articles 17 et 18 du présent arrêté.

## Chapitre 4 - Instructions des demandes

### A. Dispositions spéciales aux terrains immatriculés

**Art.21.-** Le Ministre des finances fixe par circulaire les règles administratives à suivre pour l'instruction des demandes relatives aux terrains urbains ou ruraux cessibles aux fins d'exploitation ou d'établissement.

Si les terrains sont cédés à l'amiable aucune publicité particulière n'est exigée.

S'ils sont mis aux enchères, celles-ci doivent être précédées d'un avis affiché sur le terrain sollicité ainsi qu'aux lieux habituels des placards administratifs.

Ces affiches doivent rester apposées pendant 45 jours consécutifs avant la mise en adjudication.

Un certificat administratif constate l'exécution de cette publicité.

**Art.22.-** S'il s'agit de terrains urbains dont la mise à prix est supérieure à 2.000 F de redevance annuelle ou à 20.000 F de prix, ou d'un terrain rural d'une superficie supérieure à cent hectares, l'avis de mise en adjudication du droit au bail ou de la vente doit, en plus de l'affichage ci-dessus prescrit, être obligatoirement inséré au Journal officiel, au moins une fois, vingt jours avant celui fixé pour l'adjudication.

Lorsque le terrain demandé doit être mis en adjudication, le demandeur doit souscrire un engagement de rester adjudicataire, à défaut d'enchérisseur, sur le montant de la mise à prix, plus les frais.

**Art.23.-** En principe et sauf prescriptions contraires contenues dans les cahiers des charges généraux, collectifs ou particuliers, l'adjudication a lieu à savoir :

- 1° à la préfecture, s'il s'agit d'un terrain urbain dont la mise à prix est égale ou inférieure à 20.000 francs de redevance annuelle ou à 100.000 francs de prix, ou d'un terrain rural d'une superficie inférieure ou égale à 200 hectares ;
- 2° au chef-lieu de l'île dans tous les autres cas.

### B. Dispositions spéciales aux terrains non immatriculés, baux, concessions, ventes

**Art.24.-** Dès la réception des demandes et sous réserve des transmissions d'ordre administratif prescrites par instructions du Ministre des finances, le préfet fait, conformément aux dispositions du décret du 28 septembre 1926, article 75, procéder à l'affichage, pendant un délai de vingt jours, sur le terrain sollicité, ainsi qu'aux lieux habituels des placards administratifs.

Le préfet ou son représentant délivre un certificat constatant l'exécution de cette formalité.

Pendant le délai de vingt jours ci-dessus prévu, toutes revendications sont reçues à la préfecture ou au bureau des domaines du ressort.

A l'expiration de ce délai, le préfet, son délégué ou tout agent de la direction des domaines ou du service de l'agriculture, suivant les possibilités administratives, procède à la reconnaissance des terrains demandés, après avoir convoqué, dans les mêmes conditions que pour les bornages d'immatriculation, le demandeur, les voisins, ainsi que toutes autres personnes intéressées.

Le procès-verbal de cette reconnaissance est signé par l'agent qui y a procédé, par le demandeur ou son représentant et, dans la mesure du possible, par les personnes présentes.

A l'égard des habitants, la signature du chef de village est suffisante. Toutes les oppositions présentées au moment de la reconnaissance sont inscrites au procès-verbal signées par les opposants et délimitées, dans la mesure du possible, sur le plan.

Le dossier de la demande est ensuite déposé dans le plus bref délai au bureau administratif le plus voisin (préfecture) pour être tenu pendant dix jours francs, le délai pouvant être augmenté, le cas échéant, dans les conditions prévues à l'article 75 (sixième alinéa) du décret du 28 septembre 1926, à la disposition du public qui est admis, pendant ce délai, à formuler toutes oppositions à l'encontre de la demande. Ces dernières oppositions doivent, pour être recevables, soit être faites verbalement au bureau administratif où est déposé le dossier, soit être faites par écrit et adressées dans les dix jours par lettre recommandée, précise et motivée, à l'agent administratif dépositaire du dossier.

Un certificat administratif constate la date du dépôt du dossier.

A l'expiration du délai, passé lequel aucune réclamation, de quelque sorte que ce soit, n'est plus admise, l'agent administratif dépositaire du dossier clôture définitivement le procès-verbal dans les conditions fixées par l'article 75 (alinéa 7) du décret du 28 septembre 1926. Le dossier complet est alors acheminé suivant les instructions du Ministre des finances.

Il est fait application aux terrains non immatriculés des dispositions des articles 21, 22 et 23 ci-dessus.

## Chapitre 5 - Cautionnements provisoires

**Art.25.-** Terrains urbains et suburbains. Tout demandeur à titre onéreux, soit par voie de bail, soit par voie d'acquisition de terrains urbains ou suburbains, doit justifier, à l'appui de sa demande, du versement d'un cautionnement de 500 francs.

Toute personne, pour être admise à une adjudication comportant location ou vente de terrains domaniaux, urbains ou suburbains, y compris le demandeur qui doit faire un versement au moins en même temps qu'il souscrit l'engagement de rester adjudicataire, prévu par l'article 22 in fine du présent arrêté, doit verser préalablement, à la caisse du receveur des domaines ou à celle du préposé du Trésor de l'endroit, à titre de cautionnement provisoire, une somme au moins égale :



- 1° au quart de la mise à prix globale, telle qu'elle résulte du cahier des charges s'il s'agit de vente ;
- 2° à une annuité de la redevance, telle qu'elle résulte de la mise à prix fixée au cahier des charges, s'il s'agit de location ou de toute amodiation qui entraîne, de la part de l'adjudicataire, le versement de prestations périodiques.

Si le cautionnement exigible en cas d'adjudication est supérieur à 500 francs, le demandeur n'est tenu qu'à la différence.

**Art.26.-** Terrains ruraux. Tout demandeur à titre onéreux, soit par voie de bail, soit par voie d'acquisition de terrains ruraux, doit justifier, à l'appui de sa demande, du versement d'un cautionnement de 10 francs par hectare demandé, avec minimum de 500 francs.

Lorsque le terrain est mis aux enchères, le demandeur doit, au moment où il souscrit l'engagement de rester adjudicataire dans les conditions de l'article 22 dernier alinéa ci-dessus, verser un cautionnement complémentaire égal à la différence entre le cautionnement déjà versé et une somme au moins égale :

- 1° au quart de la mise à prix globale telle qu'elle résulte du cahier des charges, s'il s'agit d'une cession ;
- 2° à une annuité de la redevance, telle qu'elle résulte de la mise à prix fixée au cahier des charges, s'il s'agit de location ou de toute autre amodiation qui entraîne de la part de l'adjudicataire le versement de prestations périodiques.

Toute personne, pour prendre part à une adjudication de ces terrains, doit verser préalablement à la caisse du receveur des domaines ou à celle du préposé du Trésor de l'endroit, une somme égale au cautionnement le plus élevé ci-dessus prescrit.

Lorsque le terrain n'est pas mis aux enchères, le cautionnement versé par le demandeur est imputé sur le premier versement de la redevance périodique ou du prix si le terrain est accordé, ou définitivement acquis à l'Etat, en cas de non attribution du terrain, à moins que des circonstances spéciales dont l'administration reste seule juge, ne justifient le remboursement dudit cautionnement.

Qu'il s'agisse de terrains urbains, suburbains ou ruraux, lorsqu'ils sont mis en adjudication, les enchères ne peuvent jamais être inférieures au dixième de la redevance annuelle ou de la mise à prix telles qu'elles sont fixées aux cahiers des charges généraux, collectifs ou spéciaux.

**Art.27.-** Au vu de la décision de l'autorité compétente pour statuer sur l'attribution ou le refus des baux et ventes, les cautionnements, envisagés par les articles précédents, sont acquis à l'Etat purement et simplement.

**Art.28.-** En cas d'adjudication, le cautionnement reste acquis à l'Etat, à titre de dommages et intérêts pour le cas où une personne déclarée adjudicataire fait connaître qu'elle ne peut faire face à ses engagements.

En cas de défaillance de l'adjudicataire, la personne qui a offert des enchères immédiatement inférieures peut demander à être reconnue adjudicataire aux lieu et place de l'adjudicataire défaillant.

L'administration conserve le droit, soit d'accepter cette demande, soit de poursuivre la vente à la folle enchère, soit d'annuler purement et simplement l'adjudication.

**Art.29.-** Tout adjudicataire, renonçant au bénéfice de ses droits, ou tout demandeur qui, sans raison valable, abandonne sa demande peut, en outre de la confiscation du cautionnement, être exclu des adjudications domaniales futures et se voir interdire l'obtention sous quelque forme que ce soit, d'un terrain domanial pour une période d'une année au minimum et de trois ans au maximum, qu'il agisse directement ou par personnes interposées.

**Art.30.-** L'exclusion des adjudications ou des demandeurs défaillants est prononcée par arrêté du Ministre des finances.

En cas d'adjudication, il n'est délivré au preneur ou acquéreur aucun autre titre que l'expédition du procès-verbal d'adjudication, dûment approuvé et, s'il s'agit d'un cahier des charges contenant des clauses particulières, une expédition de ce cahier des charges.

**Art.30 bis.-** Outre le cautionnement déterminé par les articles 25 et suivants, tout demandeur doit verser, à titre de provision, au moment de la signature du projet de contrat qui lui est soumis, que le contrat ait été établi de gré à gré ou qu'il résulte d'enchères publiques, une somme représentant :

- a) la première fraction de redevance ou de prix exigible conformément aux articles 37 et 38 ;
- b) s'il y a lieu, le montant total de l'indemnité pour occupation sans titre, les droits d'enregistrement et de timbre, ainsi que la taxe à la première mutation et les frais de reconnaissance et de constitution de dossier ;
- c) la provision d'immatriculation.

Le cautionnement versé vient en déduction des sommes définies au présent article qui sont acquittées à l'une des caisses prévues par l'article 25, 2.

## Chapitre 6 - Locations

**Art.31.-** La location à court ou à long terme des terres domaniales cessibles n'a lieu que si personne n'en sollicite, en même temps, l'acquisition à titre onéreux.

Toutefois, l'administration peut décider dans un but d'intérêt général que, dans certains centres ou certaines régions, ainsi que pour certaines catégories d'exploitation, d'établissement ou de culture, la location est exclusivement consentie de préférence à la vente.

Dans cette dernière hypothèse le locataire ne bénéficie pas du droit d'acquisition accordé par l'article 32 ci-après.

**Art.32.-** Les contrats de location peuvent contenir une clause, au terme de laquelle les locataires, qui ont mis leur lot en valeur dans les conditions exigées des concessionnaires et des acquéreurs par l'article 44 ci-après, ont droit à la délivrance d'un titre en toute propriété, moyennant le paiement d'un prix fixé d'après la valeur moyenne des terrains de même catégorie au moment de la réalisation de cette promesse de vente, ou convenu par avance au cahier des charges ou au contrat de bail.

**Art.33.-** Baux d'élevage. Les terres que l'administration croit devoir affermer en vue de l'élevage peuvent être louées à long terme et ne donnent jamais lieu à délivrance de titres définitifs de propriété pour mise en valeur par l'élevage qu'à concurrence de 500 hectares au maximum, dans les conditions fixées par instructions du Ministre des finances.

Cependant, le locataire peut obtenir un titre définitif de propriété pour les superficies qui ont fait l'objet d'une mise en valeur dans les conditions de l'article 44 ci-après ou toutes autres conditions inscrites au contrat de bail.

**Art.34.-** Indemnités pour cas fortuits. Les locataires ou emphytéotes ne peuvent prétendre à aucune indemnité ni aucune diminution de prix du bail en aucun cas, même pour diminution ou perte totale de récoltes, stérilité, inondations, grêles, gelées, cyclones, sauterelles et autres cas fortuits prévus ou imprévus.

Toutefois, des remises ou réductions de loyers peuvent être consenties par arrêté du Ministre des finances, pris en Conseil des Ministres, pour des considérations tirées de l'intérêt même du Trésor, ou motivées par des nécessités d'ordre économique ou politique supérieures.

Le Ministre des finances décide, dans les mêmes conditions, si, en cas de perte de récolte, il y a lieu d'accorder aux fermiers des biens de l'Etat, certaines facilités de paiement compatibles avec les intérêts du Trésor.

## Chapitre 7 - Contrats divers

**Art.35.-** En vue de favoriser l'extension d'établissements industriels, l'administration peut, en amodiant les terres du domaine nécessaires auxdits établissements, stipuler la participation de l'Etat aux bénéfices de l'exploitation, conformément aux prescriptions de l'article 62, alinéa 2, du décret du 28 septembre 1926.

Cette clause nécessite la constitution d'une société, soit anonyme, soit en commandite par actions, soit en commandite en parts d'intérêts lorsque ces dernières sociétés ont des assemblées générales fixant le dividende.

La société ainsi formée doit avoir pour seul but l'exploitation faisant l'objet du contrat. La part de l'Etat consiste dans une fraction des dividendes ou tantièmes distribués sous quelque forme que ce soit après prélèvement d'une somme représentant un intérêt servi aux actions ou parts dont le montant a été effectivement versé et non amorti.

Les modalités de cette participation sont établies, dans chaque cas particulier, par des contrats spéciaux.

Ces contrats doivent, notamment, prévoir la vérification par le service des domaines de l'exactitude des comptes et des inventaires sociaux. Tous pouvoirs sont donnés à cet effet dans le contrat.

## Chapitre 8 - Point de départ des contrats - notifications

**Art.36.-** Dès l'approbation des contrats par l'autorité compétente, le service des domaines notifie, administrativement, cette approbation par lettre adressée à l'intéressé, lui faisant connaître le montant des sommes qu'il doit payer dans le délai maximum de deux mois de la notification. Ces sommes comprennent, outre le montant de la première redevance périodique ou de la première fraction du prix, tous les frais généraux quelconques, y compris, s'il y a lieu, les droits de timbre et d'enregistrement.

La notification valablement faite au domicile élu par le demandeur ou son mandataire, fixe le point de départ des contrats et fait courir tous les délais à moins d'indications contraires portées aux contrats.

L'expédition du contrat n'est délivrée qu'après versement des sommes exigibles et enregistrement, le cas échéant. Pendant le temps nécessaire à ces formalités, le reçu des sommes versées tient lieu, provisoirement, de titre entre les mains du demandeur.

A défaut de paiement des sommes réclamées dans le délai de deux mois ci-dessus prévu, il est fait application de l'article 53 ci-après.

En cas de consolidation au moyen de l'acquisition de la chose louée par le preneur, les effets du contrat de bail sont suspendus, du jour de la signature par l'ancien preneur, ou ses ayants droit, du titre d'acquisition.

Cette suspension bénéficie aux seuls contractants qui se sont acquittés de toutes leurs obligations pécuniaires, vis-à-vis de l'administration, tant au titre de l'ancien bail qu'au titre du contrat de vente.

La suspension cesse le jour de la notification du contrat de vente qui éteint définitivement le bail. Elle est censée n'avoir jamais existé si le contrat de vente n'est pas conclu pour quelque cause que ce soit.

## Chapitre 9 - Paiement des redevances périodiques ou des prix de vente

**Art.37.-** Redevances périodiques

Ces redevances, dues pour l'année entière, sont payables d'avance en un seul versement. Sauf indication contraire portée à l'acte, la redevance commence à courir du jour de la notification du contrat.

Toutefois, les contrats peuvent, par dérogation à cette disposition, porter fractionnement des redevances, savoir :

- 1° par semestre et d'avance, si la redevance annuelle est supérieure à 1.000 francs sans excéder 10.000 francs ;
- 2° par trimestre et d'avance, si la redevance annuelle dépasse 10.000 francs.

A toute époque, le locataire peut renoncer au bénéfice de ce fractionnement et a, même, la faculté de payer d'avance autant d'annuités qu'il le désire.

**Art.38.-** Prix de vente

Les prix de vente sont versés :

- a) s'ils sont égaux ou inférieurs à 5.000 francs : en totalité dès la notification du titre ;
- b) s'ils sont égaux ou inférieurs à 25.000 francs :
  - la première moitié dès notification du titre provisoire ;
  - la deuxième moitié trois ans après cette notification ou lors de la délivrance du titre définitif si celle-ci a lieu plus tôt ;
- c) s'ils sont supérieurs à 25.000 francs :
  - 1° le premier tiers dès la notification ;
  - 2° le deuxième tiers trois ans après cette notification ou lors de la délivrance du titre définitif si celle-ci a lieu plus tôt ;
  - 3° le troisième et dernier tiers six ans après la notification.

Toutefois, en cas d'aliénation de terrains urbains, le prix de vente ou d'adjudication est exigible en totalité dès la notification du titre de vente ou du procès-verbal d'adjudication.

En ce qui concerne le premier versement prévu au paragraphe b, il ne pourra, en aucune façon, être inférieur à 5.000 francs.

Quant aux versements prévus au paragraphe c, aucun paiement (sauf le dernier, le cas échéant) ne pourra être inférieur à 25.000 francs.

En outre, à toute époque, l'acquéreur peut renoncer au bénéfice du terme consenti exclusivement en sa faveur et se libérer par anticipation, partiellement ou entièrement.

**Art.39.-** Le remboursement des frais de constitution des dossiers et de reconnaissance a lieu dans les conditions réglementaires.

**Art.40.-** Garantie hypothécaire. Pour garantir le paiement du prix restant dû et, le cas échéant, des intérêts, l'acquéreur d'un terrain immatriculé dont le prix est supérieur à 1.000 francs consent, de convention expresse au profit de l'Etat, une hypothèque, dont l'inscription est effectuée à la conservation foncière, à la diligence du service des domaines et aux frais de l'acquéreur. S'il y a lieu, le montant de ces frais s'ajoute, de plein droit, au montant du prix principal et des intérêts.

En ce qui concerne les terrains non immatriculés, la garantie hypothécaire, prévue par le présent article, est inscrite dans les conditions fixées par l'article 70 du décret du 28 septembre 1926.

Après paiement complet, radiation de ces inscriptions est opérée, à la diligence et aux frais de l'acquéreur, au vu d'une main levée donnée par le directeur des domaines.

Le tout sous réserve des dispositions des articles 69 et suivants du décret du 28 septembre 1926.

**Art.41.-** Intérêts de retard. En cas de retard dans le paiement des redevances périodiques ou des échéances des prix de vente, chaque terme échu porte intérêt au taux civil en vigueur à partir du jour de son exigibilité, telle qu'elle est fixée par les articles 37 et 38 ci-dessus. Tout mois commencé est dû en entier. Cet intérêt est dû, automatiquement, sans préalable, ni mise

en demeure d'aucune sorte. Il n'y a d'exception que pour la première échéance ou le premier versement qui, en cas de retard, ne portent intérêt qu'après le délai supplémentaire de deux mois à compter du jour de la notification.

**Art.42.-** Dispositions diverses. Le prix minimum de location ou de vente des terres domaniales cessibles peut être fixé par décisions du Ministre des finances, soit par îles, auquel cas les décisions sont insérées au Journal officiel, soit par lots déterminés.

Pour la fixation du prix ou de la mise à prix des terres domaniales cessibles immatriculées, il est tenu compte du montant des frais exposés par l'Etat, pour le choix et la reconnaissance de ces terres.

En ce qui concerne les baux et notamment les baux pour élevage prévus à l'article 33, les redevances peuvent être progressives.

Les terrains du domaine sont toujours loués ou vendus à la mesure. La redevance et le prix, fixés par mètre carré, pour les terrains urbains ou suburbains, et par hectare, pour les terrains ruraux, sont révisés s'il y a lieu, après le morcellement ou le bornage, qui font ressortir la superficie exacte. Toute fraction de mètre carré ou d'hectare, est comptée comme un mètre carré ou un hectare.

## **Chapitre 10 - Obligations imposées aux bénéficiaires de baux, concessions ou ventes de terrains**

### **A. Dispositions communes aux terrains immatriculés ou non**

**Art.43.-** Commencement d'exploitation. L'emphytéote, le concessionnaire et l'acquéreur sont tenus de former, sur leurs lots, un commencement d'exploitation ou d'établissement dans un délai de six mois à compter de la notification.

**Art.44.-** L'emphytéote, le concessionnaire et l'acquéreur doivent, de plus, justifier d'une mise en valeur (construction de bâtiments d'habitation ou d'exploitation, installation de bétail, outillage, plantations, cultures, améliorations de toutes sortes utiles et permanentes, etc.) en rapport avec l'étendue du lot.

Ces conditions de mise en valeur sont fixées par décision du Ministre des finances ou insérées dans les contrats.

**Art.45.-** A l'égard des concessions et des ventes, la mise en valeur, telle qu'elle est fixée par l'article 44 doit être achevée dans les délais maxima ci-dessous :

- a) Terrains urbains
  - quelle que soit leur superficie 3 ans
- b) Terrains ruraux
  - 1° d'une superficie égale ou inférieure à 100 hect. 3 ans
  - 2° entre 101 hect. et 250 hect. 4 ans
  - 3° entre 251 hect. et 500 hect. 5 ans
  - 4° entre 501 hect. et 1.000 hect. 6 ans
  - 5° entre 1.001 hect. et 2.000 hect. 7 ans

- 6° entre 2.001 hect. et 5.000 hect. 8 ans
- 7° entre 5.001 hect. et 10.000 hect. 9 ans

Toutefois, dans certains cas particuliers, l'administration peut décider, dans le contrat, que ces délais sont réduits.

Pour les superficies supérieures à 10.000 hectares, le délai est fixé par l'acte de concession.

A l'égard des baux emphytéotiques, les délais de mise en valeur sont fixés dans chaque cas particulier.

**Art.46.-** Les obligations des articles 43, 44, 50 et 51 peuvent être, en tout ou partie, spécialement imposées aux locataires ordinaires.

**Art.47.-** La constatation de mise en valeur est provoquée, dans les délais impartis par l'article 45, par chacun des contractants du domaine, qui doit déposer, à cet effet, une demande écrite au préfet. Il en est donné récépissé.

**Art.48.-** Les contractants du domaine ont la faculté, à toute époque, avant l'expiration des délais ci-dessus impartis par l'article 45, de demander la constatation de mise en valeur de leurs terrains. Si cette dernière est réelle, effective et durable, aucune nouvelle constatation ne doit être exigée, quel que soit le délai nécessaire pour la délivrance du titre définitif.

Si la mise en valeur n'est pas considérée comme suffisante, une nouvelle constatation doit être faite dans les délais fixés et les frais de la première constatation infructueuse sont mis intégralement à la charge du demandeur et recouverts sur lui, comme en matière de recouvrements des frais d'opérations topographiques, sur mémoire, dressé et arrêté par le receveur, au vu des renseignements fournis par le président de la commission de constatation de mise en valeur.

**Art.49.-** Le commencement d'exploitation et la mise en valeur sont appréciés par :

I. Concessions agricoles :

- a) d'une superficie de plus de 50 hectares, par un agent du service de l'agriculture ;
- b) d'une superficie égale ou inférieure à 50 hectares :
  - par le préfet ou son représentant, si les concessions sont situées à moins de 25 kilomètres de la préfecture ;
  - par un fonctionnaire de la direction des domaines, si les concessions sont situées à plus de 25 kilomètres de la préfecture.

II. Concessions pour reboisement :

- par un agent du service des eaux, forêts et chasses.

III. Concessions pour pâturages et élevage :

- par un agent du service vétérinaire, des haras et de l'élevage.

IV. Concessions urbaines :

- a) dans les limites d'un périmètre communal : par l'agent voyer ou un agent du service des travaux publics ;
- b) dans une agglomération sise à moins de 25 kilomètres d'une préfecture : par le préfet ou son représentant ;

- c) dans une agglomération sise à plus de 25 kilomètres d'une préfecture : par un fonctionnaire de la direction des domaines.

Faute par les intéressés d'assister ou de se faire représenter à la constatation de mise en valeur après notification administrative régulière, il y est procédé nonobstant leur absence.

Le procès-verbal de constatation de mise en valeur est signé par le fonctionnaire opérateur et le propriétaire ou locataire.

Si l'intéressé, régulièrement convoqué, n'est ni présent, ni dûment représenté, le procès-verbal est affiché pendant quinze jours à la Préfecture. Après ce délai, il y est donné suite comme de droit.

Chaque fois qu'à la suite d'une constatation de mise en valeur faite, soit d'office, soit à la requête des parties, cette mise en valeur n'est pas définitivement reconnue comme sérieuse et complète et, qu'à défaut d'annulation, il y a lieu de procéder à une nouvelle constatation, le contractant du domaine est tenu de rembourser les frais de la première constatation dans les conditions de l'article 48, dernier alinéa.

La seconde constatation n'est pas entreprise tant que le demandeur n'a pas justifié de l'acquittement intégral des frais de la première constatation.

Dans ce cas, après expiration des délais accordés pour la nouvelle constatation de mise en valeur, il est définitivement statué sur l'annulation totale ou partielle du contrat.

La constatation de mise en valeur prévue par l'article 31 du décret du 28 septembre 1926 est effectuée dans les mêmes conditions.

## **B. Dispositions spéciales aux terrains immatriculés**

**Art.50.-** A moins qu'il ne s'agisse d'un lot formant un titre foncier, tout locataire, emphytéote, concessionnaire ou acquéreur doit, dans le délai d'un an de la notification requérir, en la forme réglementaire et à ses frais, le morcellement de la parcelle louée, concédée ou vendue.

S'il s'agit d'un contrat pour lequel la garantie hypothécaire doit être prise en conformité de l'article 40 ci-dessus, le morcellement doit être requis immédiatement et même d'office par le conservateur, dans les conditions de l'article 141 du décret foncier du 4 février 1911.

Si le terrain immatriculé ne donne pas lieu à morcellement, le locataire, concessionnaire ou acquéreur doit, en sus du prix et des frais, rembourser à l'Etat, en même temps que le premier versement, une somme égale aux frais d'immatriculation suivant le tarif en vigueur au jour de la notification. Si un morcellement est nécessaire, les frais de morcellement ne doivent pas être inférieurs aux frais de bornage d'immatriculation, calculés comme ci-dessus, pour la superficie de la parcelle réellement attribuée ; la différence entre cette somme et les provisions versées pour le morcellement est payée avant la reconnaissance, par l'administration, de la propriété définitive.

## **C. Dispositions spéciales aux terrains non immatriculés**



**Art.51.-** L'emphytéote, le concessionnaire et l'acquéreur sont, sous peine des sanctions prévues par l'article 53 ci-après, tenus dans le délai d'un mois de la notification, de requérir en la forme réglementaire, à leurs frais, l'immatriculation du terrain attribué, et ils devront faire toutes diligences en vue de l'achèvement de la procédure d'immatriculation. A défaut, de même qu'en cas de non paiement du solde du prix, les sanctions prévues par l'article 53 ci-après et l'article 66 du décret du 28 septembre 1926 demeurent applicables.

## Chapitre 11 - Cession de droits

**Art.52.-** Les concessionnaires ou acquéreurs, tant que leur droit de propriété est conditionnel, et les locataires ou emphytéotes ne peuvent transférer ou céder, en tout ou en partie, leurs droits sans l'approbation de la direction des domaines.

Ces droits sont transmissibles par dévolution héréditaire légale.

## Chapitre 12 - Déchéance

### A. Dispositions communes aux terrains immatriculés ou non

**Art.53.-** A moins que l'administration ne préfère poursuivre par les voies de droit l'exécution du contrat, les contractants du domaine encourent la déchéance totale ou partielle pour les causes ci-après :

- a) à défaut de paiement dans les six mois de leur échéance des redevances périodiques en ce qui concerne les baux ou emphytéoses, ou du prix de vente ainsi que des intérêts de retard s'il y a lieu ;
- b) faute d'avoir rempli suivant les cas les obligations des articles 36, 39, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51 et 52 ou toute autre obligation spéciale inscrite au contrat.

En cas de déchéance, et sous réserve des dispositions des articles 69 à 73 inclus du décret du 28 septembre 1926, les acquéreurs du domaine sont tenus de payer, à titre de dommages-intérêts, une somme égale au cinquième du prix de l'acquisition outre la restitution des fruits perçus par eux. Ces fruits sont liquidés, sans égard au produit réel, à raison de l'intérêt légal annuel du montant de la fraction du prix non acquittée, à compter du jour de la notification jusqu'à celui de l'arrêté d'annulation.

Toutefois, si les acquéreurs établissent l'improductivité totale ou partielle de leur exploitation, à la suite d'événements indépendants de leur volonté, des remises ou réductions des sommes dues à titre de restitution de fruits pourront être consenties par arrêté du Ministre des finances, pris pour le Président de la République et par délégation.

Le montant des sommes dues au budget à ce double titre est compensé, à due-concurrence, avec le total des versements effectués par l'acquéreur déchu, le surplus devant seul lui être remboursé, s'il y a lieu.

En aucun cas, l'Etat n'est tenu de maintenir les baux, cessions de baux et sous-baux consentis par le locataire, concessionnaire ou acquéreur déchu.

**Art.54.-** En ce qui concerne l'obligation de mise en valeur, imposée par les articles 44, 45, 46 et 47 ci-dessus, les contractants du domaine, qui y sont assujettis et qui n'ont pas provoqué avant l'expiration des délais impartis la constatation de la mise en valeur ou qui ne justifient pas d'une mise en valeur suffisante, sont tenus, au cas où l'administration ne prononcerait pas contre eux la déchéance totale ou partielle de payer :

- 1° pour la première année de retard, une redevance annuelle supplémentaire égale à 1/10<sup>e</sup> du prix stipulé au contrat ou, en cas de concession, de la valeur de la terre, telle qu'elle est fixée au contrat ;
- 2° pour la deuxième année 2/10<sup>e</sup>
- 3° pour la troisième année 3/10<sup>e</sup>
- 4° pour la quatrième année 4/10<sup>e</sup>
- 5° pour la cinquième année 6/10<sup>e</sup>
- 6° pour la sixième année 8/10<sup>e</sup>
- 7° pour la septième année, une fois ce prix ou cette valeur ;
- 8° pour la huitième année, deux fois ce prix ou cette valeur, et ainsi de suite en ajoutant, pour chaque année de retard en sus de la huitième, une fois le prix ou la valeur. Toute année commencée est due en entier.

Cette redevance supplémentaire est liquidée et acquittée au moment de la délivrance du titre définitif.

Lorsque le défaut de mise en valeur provient des circonstances indépendantes de la volonté du preneur (cyclone, grêle, inondation et autres cas fortuits, prévus ou imprévus) le Ministre des finances peut, sur justifications, accorder, par décision, de nouveaux délais égaux à ceux fixés par l'article 45 ci-dessus avec exonération des redevances supplémentaires prévues par le présent article.

**Art.55.-** La mise en valeur est toujours constatée eu égard à l'ensemble du terrain attribué. Elle ne peut jamais être scindée de façon à entraîner la propriété définitive sur une partie seulement du terrain, tout en laissant subsister un droit de propriété conditionnel sur le surplus. Le concessionnaire a, seulement, la faculté de renoncer à la portion qui n'a pas été reconnue mise en valeur. En cas de reprise partielle pour défaut de mise en valeur, les frais de morcellement de la partie à reprendre par l'Etat sont à la charge du preneur, concessionnaire ou acquéreur partiellement défaillant.

**Art.56.-** La reconnaissance du droit de propriété définitif et incommutable, la déchéance totale, ou le cas échéant, la reconnaissance du droit de propriété définitif et incommutable sur une portion du terrain, avec déchéance de l'autre portion, sont prononcés par arrêté du Ministre des finances, pris pour le Président de la République et par délégation.

La reconnaissance du droit de propriété ci-dessus envisagée a lieu sur la demande du concessionnaire ou acquéreur, dès que celui-ci a fait constater réglementairement la mise en valeur du terrain et, après morcellement ou immatriculation et versement du prix exigible, sous réserve de la déchéance totale pour le cas où une fraction du prix de vente restant due ne serait pas, ensuite, payée dans les délais prévus par le présent arrêté.

## Chapitre 13 - Reprise des terrains

**Art.57.-** L'Etat se réserve, pendant trente ans, à partir du jour de la notification du titre de bail, d'emphytéose, de concession ou de vente, le droit de reprendre, tout ou partie des terres louées, concédées ou vendues pour toutes les opérations pour lesquelles l'expropriation pour cause d'utilité publique peut être prononcée, à l'exception de l'expropriation pour cause de plus-value.

Cette reprise a lieu aux conditions suivantes :

a) En ce qui concerne les baux ordinaires ou emphytéotiques :

- 1° réduction proportionnelle des redevances, à moins que le locataire ou emphytéote ne préfère résilier purement et simplement le contrat ;
- 2° paiement d'une indemnité pour les améliorations de toute nature effectuées (constructions, plantations, etc.) et comprises dans les terrains repris.

Cette indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée conformément aux règles suivies en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

b) En ce qui concerne les concessions ou les ventes :

- 1° remboursement au concessionnaire ou acquéreur :
  - a) de la valeur, au jour de la concession telle qu'elle est indiquée à l'acte ou
  - b) du prix fixé dans le contrat de vente des parcelles sur lesquelles s'exerce la reprise ;
- 2° paiement d'une indemnité pour les améliorations de toute nature effectuées (constructions, plantations, etc.) et comprises dans les terrains repris. Cette indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée conformément aux règles suivies en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si la portion reprise est égale ou supérieure aux trois quarts de l'immeuble concédé ou vendu, le concessionnaire ou acquéreur peut exiger la reprise totale dans les conditions du présent article, paragraphe b.

## Chapitre 14 - Dispositions diverses, spéciales aux terrains non immatriculés

**Art.58.-** Divergences de superficie. Au cas où une divergence existe entre la superficie portée au titre de concession ou de vente et celle résultant de l'application sur le terrain du plan croquis joint au titre, il ne peut être délimité, en vue de l'immatriculation, une superficie supérieure à celle prévue à l'acte.

Toutefois, il est toléré une différence égale à 1/10°.

**Art.59.-** Clause de non garantie. Les terrains non immatriculés attribués, sous quelque forme que ce soit, à des particuliers, ne le sont que sous réserve des droits quelconques pouvant appartenir à des tiers dans les conditions de l'article 75, 8 et 9° alinéas du décret du 28 septembre 1926. Si le preneur se voyait contraint d'abandonner tout ou partie de sa propriété, il n'aurait aucun recours contre le domaine et ne pourrait réclamer de dommages et intérêts.

a) En cas d'éviction totale, le contrat est résilié purement et simplement :

- s'il s'agit d'une concession gratuite, le concessionnaire voit renaître la vocation qu'il pouvait avoir à l'obtention d'une concession gratuite ;
- s'il s'agit d'une vente, l'acquéreur est remboursé purement et simplement du prix principal, sans intérêts, versé à l'administration ;
- s'il s'agit d'un bail, la redevance cesse d'être exigible à compter du moment où le locataire a été mis dans l'impossibilité d'exercer son droit sur le terrain loué ; le cas échéant, l'administration procède au remboursement pur et simple, sans intérêts, du loyer payé d'avance afférent à cette période.

Dans les cas ci-dessus prévus, les contractants du domaine ne peuvent prétendre à la restitution des frais de reconnaissance et de constitution des dossiers domaniaux qui restent définitivement acquis au Trésor.

b) En cas d'éviction partielle, le contractant du domaine a la faculté soit de demander la résiliation entière du contrat, soit de conserver la partie reconnue disponible. Dans ce dernier cas, il est fait, pour la partie distraite, application du paragraphe a) précédent.

## Chapitre 15 - Conditions d'attribution à titre gratuit des concessions rurales

**Art.60.-** Conformément aux dispositions des articles 62 et 63 du décret du 28 septembre 1926, le Ministre des finances, pour le Président de la République et par délégation, peut accorder à titre gratuit des concessions aux personnes qui méritent exceptionnellement cet encouragement.

**Art.61.-** Les concessions gratuites ne peuvent s'appliquer qu'aux terres disponibles du domaine, qui, en vertu du présent arrêté, ne doivent pas être mises aux enchères.

**Art.62.-** Sans objet

**Art.63.-** L'acquisition à titre onéreux, ou par voie de mutation gratuite, si elle ne déguise pas une interposition de personne, d'un terrain originairement concédé à titre gratuit par le domaine, n'interdit pas à l'acquéreur, donataire ou héritier, de solliciter, personnellement, une concession gratuite.

**Art.64.-** Abrogé

**Art.64 bis.-** Par dérogation aux dispositions qui précèdent, l'administration pourra attribuer à titre gratuit dans les conditions de l'article 60 ci-dessus, par voie de concessions sous conditions résolutoires, des terres de culture qui, en vertu du présent arrêté, devraient obligatoirement être mises aux enchères.

Ces concessions pourront être accordées seulement aux personnes qui, ne possédant pas, sous quelque forme que ce soit, d'autres terres de culture, sollicitent une concession gratuite à titre de premier établissement.

Dans tous les cas, le titre de concession prévoira expressément l'interdiction pour l'attributaire de céder sa propriété pendant une période de quinze ans du jour de la signature du contrat, même après sa transformation en titre définitif, sans autorisation préalable de l'administration.

En cas de vente poursuivie à la requête des créanciers, la concession continuera à être grevée entre les mains de l'acquéreur de l'interdiction d'aliéner édictée à l'alinéa précédent.

## Chapitre 16 - Dispositions transitoires

**Art.65.-** Renonciation au privilège du vendeur. Toutes les concessions provisoires accordées jusqu'à ce jour, et non encore transformées en concessions définitives, bénéficient, ipso facto, des dispositions des articles 67 et 68 du décret du 28 septembre 1926, l'administration déclarant expressément, par la présente promulgation, renoncer au privilège du vendeur, dans les conditions définies par les articles 69 à 73 inclus du même décret, avec les mêmes conséquences que si les actes en cause contenaient la clause expresse de cette renonciation.

**Art.66.-** Mise en valeur, Délais. Les articles 44 à 50 inclus du présent arrêté s'appliquent de plein droit, et sans aucune formalité, aux concessions provisoires attribuées antérieurement à sa promulgation. Les délais impartis sont comptés du jour de la notification des contrats, telle que cette notification était faite suivant les règlements antérieurement en vigueur.

**Art.67.-** Conditions de paiement. Les concessionnaires provisoires et les locataires dont le titre a été approuvé avant la promulgation du présent texte ne peuvent, en aucune façon, obtenir la modification des conditions de paiement insérées aux contrats qui continueront à être exactement appliquées sur ce point.

**Art.68.-** Conditions diverses. Pour toutes les autres dispositions du décret du 28 septembre 1926 et du présent arrêté, les contractants du domaine qui désirent y être assujettis doivent en faire la demande expresse, et par écrit, au receveur compétent. Celui-ci après examen, l'adresse sous couvert du préfet intéressé, qui y joint son avis, au directeur des domaines chargé de l'approbation de cette demande et de délivrer le certificat constatant cette approbation.

**Art.69.-** Cahiers des charges généraux. Sont transitoirement maintenus les dispositions des cahiers des charges généraux actuellement en vigueur, dans tout ce qu'elles n'ont pas de contraire aux prescriptions du décret du 28 septembre 1926, et du présent arrêté qui sont toutes immédiatement applicables.

**Art.70.-** Attributions en cours. Les cahiers des charges particuliers, dûment approuvés avant l'application du présent arrêté, sont intégralement exécutés et les adjudicataires considérés comme ayant obtenu leur titre antérieurement au présent texte, quelle que soit la date de l'adjudication, sous réserve des dispositions des articles 65 à 68 ci-dessus.

Il en est de même des mises en adjudication entreprises en vertu des cahiers des charges généraux dont la déclaration de rester adjudicataire a été signée par le demandeur avant la date d'application du présent arrêté.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux titres (baux, concessions gratuites ou onéreuses) amiables signés par le demandeur avant la publication du présent arrêté, sans avoir égard à l'époque de l'approbation du contrat par l'autorité qualifiée.

**Art.71.-** Régularisation des occupations sans titre

Aucune occupation sans titre n'est admise, sous quelque forme et pour quelque raison que ce soit. Cependant toute personne, à l'exception des cas visés par les articles 29, 30, 31, 49, 50, 51 et 52 du décret du 28 septembre 1926 et l'article 7 de l'arrêté de ce jour réglementant les droits d'usage et prohibant les occupations sans droit, qui a occupé, sans titre, et à condition qu'il n'y ait eu de sa part ni usurpation, ni manœuvre d'accaparement ou d'autre sorte, un terrain domanial et l'a mis en valeur de façon effective et durable, peut obtenir la régularisation de son occupation si l'administration estime pouvoir disposer du terrain en faveur de l'exploitation, et si cette occupation est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1929.

Cette régularisation est faite à l'amiable, même s'il s'agit de terrains ruraux qui doivent obligatoirement être mis en adjudication, ou de terrains urbains, si leur mise en valeur répond à celle exigée par les règlements d'urbanisme.

Pour obtenir cette régularisation, l'occupant doit faire une demande régulière avant le 1<sup>er</sup> janvier 1932, sous peine de forclusion. Il est tenu, en outre, de payer :

- a) s'il sollicite un bail, pour chaque année d'occupation irrégulière, une redevance supplémentaire au moins égale à une fois la redevance annuelle exigible ;
- b) s'il désire être acquéreur un supplément de prix qui est au moins égal à une fois la valeur de son lot au jour de la demande en régularisation sans pouvoir dépasser trois fois cette valeur. Si l'occupant est un étranger, qui n'a pas obtenu la dérogation prévue à l'article 12 du décret du 26 août 1925 et qui l'obtient pour régulariser son occupation sans titre, le supplément de prix est égal au moins à deux fois, sans pouvoir dépasser quatre fois la valeur de terrain au jour de la demande. Ce supplément de prix ajoute au prix principal pour être versé dans les conditions et suivant les modalités prévues par l'article 38 ci-dessus.

A défaut par l'occupant d'accepter ces conditions, il est recouru à l'adjudication.

Si c'est l'occupant qui est adjudicataire, il est tenu de verser, en sus du prix atteint par l'adjudication, une redevance calculée à raison de 10 % de ce prix pour chaque année ou fraction d'année d'occupation irrégulière sans que toutefois ladite redevance puisse excéder 50 % du prix principal.

Si l'adjudication est prononcée au profit d'un tiers celui-ci est subrogé purement et simplement aux droits de l'Etat dans ses rapports avec l'occupant sans titre, tels qu'ils sont définis par le droit commun et notamment par l'article 555 du Code civil.

## **Titre 2 - Réserves villageoises**

**Art.72.-** Le droit de jouissance conféré tant par le décret du 28 septembre 1926 que par l'arrêté de ce jour réglementant la gestion du domaine privé, aux collectivités villageoises sur les terrains urbains et ruraux des réserves villageoises et répartis entre les membres desdites collectivités, a, en vue de son exercice, le caractère d'un droit réel permettant la perception des fruits de toute nature : il n'est transmissible entre vifs qu'entre les membres d'une même collectivité et se transmet, par décès, dans les conditions ordinaires.

**Art.73.-** Le droit de jouissance des habitants crée l'obligation de mettre leurs parcelles individuelles ou les parcelles communes en valeur d'après la nature des terrains et, le cas échéant, suivant les procédés indiqués par les services techniques.

Cette obligation de mise en valeur a comme contrepartie la sanction prévue par l'article 50 du décret du 28 septembre 1926.

**Art.74.-** En principe, les terrains de réserves ne peuvent faire l'objet de baux, concessions ou ventes à des personnes étrangères aux collectivités qui peuvent prétendre y exercer des droits de jouissance. Toutefois, dans l'intérêt même de ces collectivités, des cessions peuvent être exceptionnellement accordées sur les terres non encore individuellement occupées à toute personne habile à les obtenir dans les limites suivantes :

- 1° les terrains nécessaires à la construction, dans les agglomérations, de maisons de commerce ou d'habitation.
- 2° les terres devant servir à l'édification d'usines ordinaires ou hydroélectriques, et leurs dépendances indispensables, ayant pour but la transformation ou le traitement des matières premières de toutes sortes produites par les habitants des réserves villageoises.

Les demandes tendant à obtenir les terrains dans ces conditions doivent, obligatoirement, mentionner le but poursuivi (genre d'opérations et d'exploitations projetées), indiquer les moyens d'action que le demandeur se propose d'employer et contenir toutes justifications jugées nécessaires par l'administration.

Ces clauses spéciales de mise en valeur sont inscrites au titre de cession, laquelle est accordée au prix à fixer dans chaque cas particulier.

En outre des formalités ordinaires d'attribution des terres telles qu'elles sont fixées par le présent arrêté, ces demandes spéciales sont publiées par la voie du Journal officiel.

Si, dans le délai de vingt jours à compter de la publication au Journal officiel, aucune demande concurrente ne se produit, l'attribution du terrain est faite à l'amiable. Dans le cas contraire, on procède à l'adjudication en la forme ordinaire, mais à laquelle sont seules admises les personnes qui ont fourni, avant la séance, les mêmes justifications que le demandeur.

**Art.75.-** Toute personne pouvant prétendre au droit de jouissance envisagé par l'article 49 du décret du 28 septembre 1926, qui, à l'intérieur des réserves, a mis, individuellement, une parcelle lui ait été attribuée à la suite de la répartition fixée par l'article 36 de l'arrêté du même jour relatif à la gestion du domaine privé, soit que cette situation résulte d'un état de fait antérieur ou postérieur à la constitution des réserves, peut demander à convertir son droit de jouissance en un droit de toute propriété, dans les conditions de l'article 51 du décret du 28 septembre 1926.

A cet effet, il dépose, en double exemplaire, entre les mains du préfet intéressé, une demande rédigée sur des imprimés du modèle fixé par l'administration avec, à l'appui, le plan parcellaire dressé conformément aux prescriptions de l'article 37 de l'arrêté du même jour relatif à la gestion du domaine privé. Dès réception de ces documents, le préfet entame, sans retard, la procédure suivante :

Il fait effectuer l'affichage de la demande au bureau de la préfecture, dans les divers villages intéressés et sur le terrain sollicité. Vingt jours, au moins, après l'affichage, il convoque, dans les formes administratives, les personnes intéressées et procède, en leur présence, et autant que possible, avec l'assistance du délégué du conseil des notables, à la reconnaissance du terrain. Il dresse procès-verbal de ces opérations et recueille, le cas échéant, toutes oppositions, réclamations ou revendications. Dès la clôture du procès-verbal, qui doit être si possible signé

également par le délégué du conseil des notables, il décide, s'il y a lieu, de prendre ou non la demande en considération. Dans le cas de la négative, il en informe l'intéressé ; dans le cas de l'affirmative, il effectue la reconnaissance de mise en valeur prévue par l'article 51 du décret du 28 septembre 1926.

**Art.76.-** Cette reconnaissance est faite par les soins d'une commission composée :

- 1° du directeur du service des domaines ou son délégué, président ;
- 2° du préfet intéressé ;
- 3° du demandeur.

Les résultats sont portés sur un procès-verbal signé par tous les membres.

Si les résultats en sont favorables, le directeur du service des domaines délivre un certificat constatant l'occupation individuelle, la mise en valeur effective et la vocation par l'intéressé à obtenir un droit de toute propriété moyennant la seule condition de l'immatriculation ou du morcellement préalable.

Si les nécessités du service le permettent, la reconnaissance préalable par le préfet et la reconnaissance de mise en valeur sont de préférence faites simultanément par les soins de la commission instituée par le présent article.

**Art.77.-** Le certificat ci-dessus prévu sert de base au demandeur pour provoquer, dans un délai de six mois, dans les formes réglementaires, l'immatriculation de son terrain, si les réserves villageoises ne sont pas immatriculées, ou le morcellement dans le cas contraire.

**Art.78.-** Après immatriculation ou morcellement, un titre de cession définitive est délivré dans les conditions prévues par le présent arrêté, mais sous les réserves de l'article 52 du décret du 28 septembre 1926.

**Art.79.-** La propriété ainsi constituée par voie d'attribution domaniale peut être érigée, même après l'expiration de la période d'aliénabilité et insaisissabilité fixée par l'article 52 du décret du 28 septembre 1926, en biens de famille insaisissables, dans les conditions de la législation en vigueur.

**Art.80.-** L'arrêté du 3 décembre 1897, n°1189, est abrogé purement et simplement.

Sont abrogés en ce qu'ils se rapportent au domaine privé non forestier ni minier, de l'Etat, les arrêtés des :

- 1° 28 février 1923, concernant la mise en adjudication de certains terrains ;
- 2° du 16 octobre 1925, relatif aux cautionnements provisoires.

Est abrogé le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 13 de l'arrêté du 23 décembre 1925 fixant les conditions d'exécution des opérations topographiques.