



**HAL**  
open science

# COMPRENDRE L'ESPRIT DE LA LOI N°98-750 DU 23 DECEMBRE 1998 PORTANT CODE FONCIER RURAL EN CÔTE D'IVOIRE

Sosthène Boni

► **To cite this version:**

Sosthène Boni. COMPRENDRE L'ESPRIT DE LA LOI N°98-750 DU 23 DECEMBRE 1998 PORTANT CODE FONCIER RURAL EN CÔTE D'IVOIRE. 2015. hal-01116550

**HAL Id: hal-01116550**

**<https://hal.science/hal-01116550>**

Preprint submitted on 16 Feb 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**Auteur : BONI Sosthène, doctorant à l’UFR des Sciences Juridiques, Administratives et Politiques de l’Université Félix Houphouët Boigny de Cocody Abidjan.**

**COMPRENDRE L’ESPRIT DE LA LOI N°98-750 DU 23 DECEMBRE 1998  
PORTANT CODE FONCIER RURAL EN CÔTE D’IVOIRE**

**Introduction**

La Côte d’Ivoire, pays essentiellement agricole, ne disposait pas d’une véritable législation foncière propre depuis son indépendance en 1960. Les textes qui s’appliquaient étaient d’inspiration coloniale française. Car le projet de loi formulé en 1963, adopté par l’Assemblée Nationale, mais non publié, n’a pas été repris. La gestion du domaine foncier rural s’appuyait principalement sur les dispositions de différents textes de lois, de décrets et d’arrêtés de la période coloniale. Ces textes ont permis à certaines personnes d’accéder, en ce qui concerne leurs terres, à un statut de droit moderne. Elles ont pu obtenir des arrêtés de concession ou des baux emphytéotiques. La conséquence en est que la superficie globale concédée ou bénéficiant d’un titre d’occupation délivré par l’administration est de l’ordre de 1 à 2 % sur une superficie globale estimée à 23 millions d’hectares. Les concessions provisoires étaient accordées au vu de conclusions de non-opposition d’enquêtes diligentées par l’Administration. Ces enquêtes avaient pour but de constater qu’aucun droit réel ou coutumier n’était revendiqué sur la parcelle demandée. Dans la pratique, cela voulait dire que les différentes parties concernées étaient parvenues à un

arrangement amiable. Seule une petite partie des terres était régie par le droit moderne<sup>1</sup>.

La concession était donc le chemin d'accès à la propriété du domaine foncier rural. Peu d'agriculteurs ont eu recours à cette procédure coûteuse et qui les aurait amenés à acheter à l'État une terre dont ils estimaient être les maîtres, même si le décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières ne leur reconnaissait pas cette qualité. La majorité des terres était régie par le droit coutumier, droit portant sur l'usage du sol, incessible. Mais dans la pratique, les détenteurs des droits coutumiers les cédaient, les louaient. Cela avait pour conséquence l'instabilité des exploitations, la précarité de certaines occupations, et, la faible garantie que constitue une exploitation agricole dont l'auteur n'est pas propriétaire du sol<sup>2</sup>.

Il y avait donc, juxtaposés, deux systèmes juridiques de gestion des terres qui sont contradictoires : le droit moderne et le droit coutumier instaurant une propriété à deux vitesses. La propriété au sens moderne du terme que l'on peut qualifier de droit absolu d'utiliser le bien approprié, de jouir de ses fruits et de le vendre. Elle est soumise au système de l'immatriculation au Livre Foncier. Une personne physique ou morale peut acheter une terre immatriculée par un acte authentique conclu devant notaire. Si la terre n'est pas immatriculée, celui qui veut la mettre en valeur peut obtenir de l'État, la concession provisoire. En mettant cette terre en valeur et en finançant le dossier d'immatriculation, le concessionnaire peut accéder à la transformation de sa concession provisoire en concession définitive.

Les droits fonciers coutumiers, quant à eux, sont reconnus par le décret n°71-74 du 16 février 1971 précité qui les définit comme droits d'usage du sol, personnels à

---

<sup>1</sup> L. D. ZALO, « Présentation et explication de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural », in *Regards sur...LE FONCIER RURAL en Côte d'Ivoire*, Les Editions du CERAP, 2003, p. 13.

<sup>2</sup> *Idem.*, Op. cit., p. 14.

ceux qui les exercent et inaccessibles. Ces droits coutumiers confèrent donc « des droits de propriété » limités, l'État se réservant la possibilité de faire valoir ses droits de préemption pour assurer une meilleure mise en valeur du domaine rural. En zone rurale, ces droits sont très largement dominants par rapport aux droits modernes de propriété<sup>3</sup>.

Face à la coexistence ou au chevauchement de cette pluralité de normes et de règles aussi bien étatiques que coutumières, face au pluralisme institutionnelle, et suite à de nombreuses situations conflictuelles, l'État a opté pour une réforme de la loi foncière en vigueur, en vue de protéger les populations contre les risques et les opportunistes : une sécurisation foncière par la loi qui prendrait en compte les pratiques coutumières réelles, qui clarifierait les droits existants, pour ensuite les traduire dans un langage juridique. La Côte d'Ivoire initie d'abord le Plan Foncier Rural en abrégé PFR à la fin des années 80 ; c'est l'opération pilote qui envisageait de déterminer les limites de parcelles ou de terroirs, qui a été une occasion de révélation de conflits latents (remise en cause d'anciens contrats, renégociation de nouveaux contrats). De plus le PFR a été confronté à la complexité de la transcription des droits existants (« vente » et « achat » non définitifs ; « don » sous conditions inavouée, etc.). L'élaboration de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 a évolué en marge du PFR et sous la houlette des politiciens<sup>4</sup>. Elle a été votée, juste avant la crise militaro-politique qui va secouer la Côte d'Ivoire pendant une décennie.

Certains auteurs n'ont pas hésité à affirmer que la crise militaro-politique qu'a connu la Côte d'Ivoire avait pour origine principale les conflits fonciers qui éclataient dans certaines régions : « À la fois une des causes et une conséquence de la guerre en Côte d'Ivoire, la question foncière est une véritable bombe qui menace la cohésion

---

<sup>3</sup> Ibidem.

<sup>4</sup> M. KONE, *Quelles lois pour résoudre les problèmes liés au foncier en Côte d'Ivoire*, Grain de sel n°36, septembre-novembre 2006, p. 2.

sociale nationale. En l'état actuel, la loi sur le foncier rural en Côte d'Ivoire est préjudiciable aussi bien aux nationaux qu'aux migrants <sup>5</sup> ».

Comment une loi, qui était censée régler la question foncière de façon définitive, peut-elle être considérée comme porteuse de germes de conflit ? Cette loi est-elle la source des maux dont souffre le foncier rural ivoirien ? Pourra-t-elle permettre de doter ce pays d'une législation foncière claire et précise permettant de sécuriser l'acquisition des terres rurales et servir de moyen efficace de développement du crédit agricole ? Cette loi est-elle connue des populations autochtones et étrangères ?

Le but de la réforme foncière est de faire en sorte que les conflits fonciers cessent ; que l'agriculture soit plus rentable, plus diversifiée et plus productive ; que le monde rural connaisse et vive la démocratie et la liberté comme des réalités et que les populations rurales sortent de leur vie de misère pour être au centre de la prospérité du pays. Dans une société de liberté, la reconnaissance des droits de la propriété privée des individus est la base de la cohésion sociale. Ce sont les individus qui s'organisent librement en collectivité. La collectivité est donc un assemblage harmonieux d'individualités qui par la mise en cohérence de leurs propriétés construisent la communauté. Être propriétaire c'est avoir le droit de définir ce qui nous appartient par notre création ou par l'échange libre, d'être le seul capable de dire qui nous acceptons dans notre propriété et qui nous excluons de notre association. Être propriétaire c'est avoir un droit matérialisé par un titre foncier, un titre de propriété qui nous donne la possibilité exclusive d'empêcher que n'importe qui ne vienne s'accaparer du bien qui fait l'objet de notre propriété. Dans une société de liberté, les libertés de circuler, de s'enrichir de travailler etc. sont garanties comme des droits fondamentaux mais ne signifient pas que l'on puisse braquer la vendeuse de pagnes du marché parce que nous avons plus besoin qu'elle de nous enrichir. La libre circulation dans une société de liberté ne signifie pas que nous puissions aller

---

<sup>5</sup> Ibidem.

n'importe où, à l'aide de n'importe quel moyen, exercer n'importe quelle activité sans tenir compte des droits des propriétaires légitimes de ces lieux, de ces biens, de ces moyens et de ces activités. Dans la société de liberté, chaque membre propriétaire a la liberté de contrats avec tous les autres qu'il les connaisse ou pas. Le contrat libre et l'échange libre garantissent l'harmonie et la cohésion sociale. En absence des droits clairement établis des populations paysannes sur le foncier rural cette harmonie est rompue et le conflit s'installe<sup>6</sup>.

Cette loi qui est entrée en vigueur juste avant que la Côte d'Ivoire elle-même ne connaisse une décennie de crise militaro-politique, n'a pas été véritablement appliquée. Il convient de chercher à la comprendre en remontant d'une part, aux contextes politiques et économiques dans lesquels cette loi a été prise, et d'autre part, en précisant les principes qui la fondent.

## **I : LES CONTEXTES DE L'ADOPTION DE LA LOI DU 23 DECEMBRE 1998 PORTANT CODE FONCIER RURAL**

La loi du 23 décembre 1998 va intervenir dans un contexte politique et économique bien précis. D'une part, avec le multipartisme politique instauré en 1990, on assiste à la naissance officielle de plusieurs partis politiques qui vont animés la vie politique de la Côte d'Ivoire. Ces nouveaux acteurs de la vie politique vont adopter une position par rapport à la question foncière. D'autre part, la crise économique des années 80 va entraîner un changement de politique économique en matière de l'emploi et de la production agricole. L'éclatement des conflits fonciers dans certaines régions du pays va constituer un autre prétexte qui va justifier la nécessité de l'élaboration d'une nouvelle loi sur le domaine foncier rural ivoirien.

---

<sup>6</sup> M. KOULIBALY, *Les socles de la division en Côte d'Ivoire*, Nord-Sud quotidien, 12 Août 2013.

## **A : le contexte politique et économique précédant l'adoption de la loi nouvelle de 1998**

Le contexte politique de la Côte d'Ivoire va fortement évoluer de 1960 à 1998. En effet, à partir de 1990, le multipartisme va être autorisé suite à un mouvement international de démocratisation appelé « vent de l'Est ». Cette démocratisation aura pour conséquence la participation d'acteurs nouveaux sur la scène politique. Ces acteurs vont fortement influencer l'orientation des lois qui seront prises par la suite. Le contexte économique est également un important indicateur pour comprendre l'esprit de la loi foncière de 1998.

### **1 : Le contexte politique**

L'émergence des idées, des intellectuels ou élites africains, les différentes crises économiques, la gestion monolithique, l'unilatéralisme du parti unique va faire souffler le vent de l'Est sur la Côte d'Ivoire. Ainsi, les revendications de changements se faisant plus intenable sous une pression constante, le multipartisme fut instauré le 03 mai 1990 par le pouvoir PDCI-RDA<sup>7</sup>. L'avènement du multipartisme a permis indéniablement la liberté d'association avec notamment la création de plusieurs partis politiques, syndicats et associations de toute nature. Par ailleurs l'on note la liberté d'expression avec désormais la parole libérée, la liberté de penser, d'opinion, de manifestation. Il convient de noter la liberté de la presse qui à favoriser un climat plus ou moins clément à l'exercice du métier de journaliste avec la naissance d'une presse plurielle et multiforme. Aussi importe-t-il de souligner que le multipartisme a permis le développement de l'esprit de Leadership chez l'ivoirien<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> *Colloque national sur la démocratie en Côte d'Ivoire, vingt ans de multipartisme en Côte d'Ivoire*, travaux en commission, atelier 1, présenté par son Président : Mr GNASSOU Z. Jacques-Léon, les 2, 3 et 4 Juin 2010, p. 1.

<sup>8</sup> *Idem.*, p. 2.

Toutefois, le multipartisme porteur d'espoir, de renouveau, a montré son lot de désillusions. D'abord du fait de son entrée brutale, son improvisation et sa non structuration. En effet, les décideurs en son temps impatients pour certains où exténués pour d'autres n'ont pas pris le soin de régir de manière plus constructive les modalités de créations de partis. L'idéologie n'a pas constitué la pièce maîtresse de création de partis et l'on a assisté à un désordre. Le multipartisme apparaît comme un facteur de fragilisation de l'unité nationale, des institutions de l'État, un frein à l'édification d'une nation ivoirienne. Ces nombreux partis politiques qui ont fait leur apparition, n'ayant pas d'idéologies propres vont diviser le pays en tribalisant, ethnicisant et régionalisant la politique en Côte d'Ivoire. La religion n'est pas en reste<sup>9</sup>.

Ainsi pouvait souligner le professeur de philosophie Lou Mathieu BAMBA dans sa communication du 02 juin 2010 : « le retour du multipartisme ou la réinstauration du multipartisme en Côte d'Ivoire apparaît à tous égards comme la conséquence de la rupture d'un barrage aux eaux tumultueuses longtemps mal contenues. Brusquement libérées, comme de véritables tsunamis, elles entraînent tout sur leur passage. Les effets sont dramatiques : destruction de vies humaines, dislocation de la cohésion nationale, etc. ». Les cotés positifs telle la recherche permanente de la cohésion nationale et autres du parti unique n'ont pas été exploités. L'on a plutôt développé le clientélisme politique, la confusion entre bien public et privés, l'instrumentalisation de la société civile tendance autocratique etc. La classe politique ivoirienne se présente comme le porte voix, le représentant de tribus, d'ethnies, et de religion entraînant ainsi le pays dans une instabilité chronique avec son corollaire de maux : violence politique, trafic d'influence, la défiance, la désobéissance, insubordination à l'autorité, la défaillance voire faillite de l'État, etc.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Idem., p. 3.

<sup>10</sup> *Colloque national sur la démocratie en Côte d'Ivoire*, Op. cit., p. 3.

C'est dans ce contexte que la nouvelle loi n°98-750 du 23 décembre 1998 a été votée le 18 décembre 1998 à la quasi-unanimité des députés du Parti Démocratique de Côte d'Ivoire en abrégé PDCI, parti au pouvoir, et des députés de l'opposition : le FPI et le RDR. Cette loi a été publiée au Journal Officiel du 14 janvier 1999. La préparation de cette loi avait inclus une procédure de recueil d'information auprès des « chefs traditionnels ». Cette procédure a été confiée à l'administration territoriale par le Parlement en répondant à un questionnaire sur les règles traditionnelles qui régissent les terres et sur leur point de vue concernant le contenu de la nouvelle loi. Puis des missions parlementaires d'information ont été envoyées dans toutes les régions du pays<sup>11</sup>. Ces délégations avaient pour mission de s'imprégner des réalités du terrain et de recueillir les préoccupations des populations<sup>12</sup>. Elles ont eu à entendre, écouter tous les acteurs de la vie rurale. Préfets, sous-préfets, paysans autochtones et allogènes, propriétaires terriens et chefs coutumiers ont donné leurs sentiments, leurs suggestions, leurs solutions. Instruits de toutes ces collaborations, les parlementaires ont adopté le code foncier rural qui désormais va permettre de régler les problèmes de la terre dans les villes, villages et campements<sup>13</sup>.

Selon maître FAHE TEHE Marcel, président de la commission des Affaires générales et Institutionnelles de cette époque, le code essaie de définir le concept de domaine foncier. Il essaie de préciser les conditions dans lesquelles, les propriétés foncières rurales peuvent être acquises et peuvent être exploitées. Le code précise aussi le système juridique du domaine concédé et fait une part à la coutume,

---

<sup>11</sup> J.-P. CHAUVEAU, Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier, IRD REFO, document de travail de l'Unité de Recherche 095, n°6, septembre 2002, pp. 3-4.

<sup>12</sup> Rapport de la Commission des Affaires Générales et Institutionnelles sur le projet de loi relatif au domaine foncier rural, présenté par M. LOUROUGNON Doubeu Jules, rapporteur Général, mercredi 7 octobre 1998, p. 1.

<sup>13</sup> *Fraternité Matin*, *Code Foncier rural, Le fruit d'un large consensus*, n°10532, du 29 novembre 1999, p. 6.

contrairement aux autres codes. Tout simplement parce que l'exploitation forestière date de très longtemps et a lieu sous l'emprise des coutumes<sup>14</sup>.

Cette loi a été jugé très consensuelle, parce que pour la première fois en Côte d'Ivoire les députés étaient « descendus sur le terrain » pour recueillir des informations et pour comprendre la volonté des populations relativement à la gestion de leur patrimoine foncier. La matière en cause nécessitait une telle démarche, une démarche consensuelle, proche des concernés.

Les députés ivoiriens de cette époque avaient senti la « délicatesse » de la question foncière, et mis en exergues la fonction essentielle de la loi, qui est de pacifier les rapports humains dans tous les milieux. Chaque délégation parlementaire avait produit un rapport. Le Président de l'Assemblée Nation a formé un comité pour faire la synthèse des travaux de ces missions parlementaires. Après le vote de cette loi le 18 décembre 1998, ses différents décrets d'application ont été signés le 13 octobre 1999. Il faut en outre noter que le dispositif législatif et réglementaire complet inclut un Cahier des charges, établi au moment de la délivrance des certificats fonciers.

## **2 : Le contexte économique**

Une autre des raisons qui a justifié le vote de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 est de mettre fin aux conflits fonciers récurrents qui naissaient dans un climat économique difficile. En effet, la fin des années 80 et le début des années 90 seront marqués, du point de vue économique, par une baisse des prix des matières premières. Cette détérioration des termes de l'échange aura pour conséquence la baisse des avoirs de l'État.

En effet, au début des années 80, le système Houphouët montre ses limites : les prix de produits agricoles chutent drastiquement ; les sociétés d'Etat flanchent sous le

---

<sup>14</sup> Ibidem.

pois de la mauvaise gestion ; le laxisme et la corruption règlent la vie administrative ; les dépenses de prestige et des programmes d'investissement inutilement ambitieux ont lourdement endetté le pays. La Côte d'Ivoire est obligée de se tourner vers le Fonds Monétaire International (FMI) : elle noue avec les Programmes d'Ajustement Structurel (PAS), dont on sait que la première conséquence, partout où ils sont appliqués, est l'exacerbation des tensions sociales.

Toute la décennie 80 est rythmée par une application chaotique des programmes d'ajustement, avec comme corollaires la mobilisation populaire et la contestation sociale. «Le Vieux», de plus en plus fatigué, n'y apporte pas les réponses appropriées. Et son régime est d'autant plus mal à l'aise qu'une nouvelle revendication est posée par les manifestants : le multipartisme<sup>15</sup>. Celui-ci est finalement décrété en avril 1990, ce qui permet aussitôt la légalisation du Front Populaire Ivoirien (FPI) de Laurent GBAGBO et du Parti Ivoirien du Travail (PIT) de Francis WODIE, les premiers d'une série d'une centaine de formations politiques. Le FPI, dont le leader était contraint à l'exil de 1982 à 1988, et qui a su capitaliser politiquement les voix des nombreux exclus de la redistribution des fruits de la croissance, s'impose vite comme le principal parti de l'opposition et prend la direction des opérations de contestation. Il sera, en octobre 1990, le premier parti ivoirien à présenter un candidat contre Félix HOUPHOUET-BOIGNY qui, tout de même, bat sans surprise Laurent GBAGBO en engrangeant 81, 67 des suffrages. C'est dans ce contexte que le Président HOUPHOUET-BOIGNY, en novembre 1990, nomme Alassane Dramane OUATTARA au poste de Premier Ministre. Celui qui était jusqu'alors Gouverneur Adjoint de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), a pour missions essentielles, de contenir la contestation populaire et de conduire à bien le PAS. En accélérant les mesures de privatisation, il fait monter d'un cran la tension sociale déjà très alimentée par des mouvements étudiants fortement politisés : la Côte d'Ivoire s'enfonce davantage dans un cycle de manifestations/répressions, qui

---

<sup>15</sup> I. KOTOUDI, *Comprendre et traiter la crise en Côte d'Ivoire*, l'Institut Panos Afrique de l'Ouest (IPAO), novembre 2004, p. 27.

culminera en mai 1991 avec une descente musclée de l'Armée sur le campus de Yopougon<sup>16</sup>.

Pour le Gouvernement, il n'y aura plus de répit : le peuple est indigné par l'impunité dont jouissent les auteurs des exactions commises à Yopougon, par l'arrestation et la condamnation des organisateurs de la gigantesque marche de protestation du 18 février 1992, dont Laurent GBAGBO, et par l'apparente insouciance du « Vieux » qui, au plus fort de la crise, s'envole le même mois pour la France. Il s'aménagera plus tard, en juillet 1992, une sortie honorable en faisant voter par l'Assemblée Nationale une loi d'amnistie en faveur des prisonniers. La même Assemblée, présidée par Henri Konan BEDIE, réserve en mars 1993 une mauvaise surprise au Premier Ministre OUATTARA : avec 157 voix pour, 4 abstentions et 2 voix contre, les Députés PDCI votent un rapport demandant au Président de la République de « surseoir à l'exécution du programme de privatisation du Gouvernement, en attendant l'adoption d'une loi d'habilitation générale ». En sciant la branche sur laquelle OUATTARA est assis, BEDIE ouvre ainsi la guerre de succession<sup>17</sup>.

## **B : Les conflits fonciers récurrents**

La volonté de mettre fin aux conflits par une loi nouvelle sur le foncier rural se perçoit à travers les propos des députés de cette époque. En effet, dans le rapport de la Commission des Affaires Générales et Institutionnelle sur le projet de loi relatif au domaine foncier rural, il est clairement mentionné que « *Les députés apprécient unanimement l'avènement de ce projet de loi qui régleme ce domaine jusqu'alors*

---

<sup>16</sup> Ibidem.

<sup>17</sup> Idem. pp. 29-30.

*caractérisé par un flou juridique qui a conduit à des débordements et à des conflits fratricides dans certaines régions de notre pays*<sup>18</sup> ».

Il faut noter que la période qui a précédé l'adoption de la loi de 1998, a été marquée par de violents conflits qui ont éclatés dans plusieurs localités du pays. Ces conflits ont été portés au niveau de l'administration et parfois à la justice<sup>19</sup>. Selon *Fraternité Matin* du 29 novembre 1999 : les litiges fonciers ont constitué pour la Côte d'Ivoire pendant le dernier trimestre de l'année 1997, la plus graves menace qui a pesée sur l'unité nationale et la cohésion sociale du pays. Partout des conflits fonciers éclatent : à *Oumé* entre *Baoulé* et *Gouro*, d'*Assini-Mafia*, *Niangon-Attié*, *Aliodan*, *Bingerville* en passant par *l'Indénié*, *Béoumi* et *Bodokro*, les populations autochtones se sont affrontées. Les litiges fonciers opposent aussi bien les autochtones entre eux<sup>20</sup>, que les autochtones avec les allogènes. Avec le conflit à *Tabou* entre *kroumen* et population d'origine *burkinabé*, les conflits fonciers opposent également ivoiriens et étrangers<sup>21</sup>.

Le point culminant a été atteint en 1998 avec ce qu'on a appelé la « guerre » entre *Guéré* et *Baoulé* à *Fengolo* dans le département de *Duékoué*<sup>22</sup>. En effet, pour une dispute autour d'un terrain, les cases brûlent, les cœurs s'échauffent et parfois, comme à *Fengolo*, un village proche de *Duékoué* à l'ouest du pays, il y a mort d'hommes. Le plus souvent, les querelles opposent autochtones et allogènes, enfants

---

<sup>18</sup> Rapport de la Commission des Affaires Générales et Institutionnelles sur le projet de loi relatif au domaine foncier rural, présenté par M. LOUROUGNON Doubeu Jules, rapporteur Général, mercredi 7 octobre 1998, p. 2.

<sup>19</sup> Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt N°05 du 07 janvier 1999, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Arrêts de la Cour Suprême, N°3, 2000, p. 16 ; Cour d'Appel de Daloa, 1<sup>o</sup> Chambre civile et commerciale, arrêt N°326 du 24 novembre 1999, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°4, 2000, p. 48.

<sup>20</sup> Tribunal de Yopougon section de Dabou, jugement N°116 du 27 novembre 2001, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°2, 2003, p. 12 ; Cour d'Appel de Daloa, 2<sup>o</sup> Chambre civile et commerciale, arrêt N°452 du 19 décembre 2001, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°3, 2004, p. 85 ;

<sup>21</sup> H. Y. KOUMAN *Fraternité Matin*, *Les conflits fonciers, l'ivoirité, un concept incompris*, n°10528 du 24 novembre 1999, p. 4.

<sup>22</sup> *Fraternité Matin*, *Code Foncier rural, Le fruit d'un large consensus*, n°10532, du 29 novembre 1999, p. 6

du pays et migrants. De 1998 à 1999, la presse a rapporté des incidents, parfois sanglants, entre *Bété* et *Baoulé* et *Wé*, *M'batto* et *Abouré*... Mais aussi entre Ivoiriens et étrangers ou, dans les régions du Nord, entre éleveurs et agriculteurs. Sur le terrain, l'atmosphère est tendue et les rancœurs s'exacerbent<sup>23</sup>.

Nous n'avons pas la prétention de vouloir faire une étude exhaustive de tous les conflits fonciers qui ont eu lieu avant l'entrée en vigueur de la loi de 1998, mais d'aborder quelques aspects de certains conflits qui ont marqué les esprits et qui ont eu un effet catalyseur sur la nécessité d'une nouvelle réglementation foncière en Côte d'Ivoire.

En effet, depuis les années 1990, la Côte d'Ivoire connaît une détérioration de sa situation économique, politique et sociale. Dans le milieu rural, celle-ci est marquée, entre autres, par des clivages entre communautés à propos de la terre. Dans les régions de l'ouest et du sud-ouest, de nombreux conflits ont ainsi éclaté, d'abord entre nationaux, ensuite entre ces derniers et les étrangers. C'est dans ce contexte qu'éclatent des affrontements dans les tribus *Hompo* à *Tabou* (sud-ouest) qui ont opposé les *Kroumen* aux *Dagari* et aux *Lobi burkinabé* en 1999<sup>24</sup>.

En 1998, la Côte d'Ivoire comptait 15 366 672 habitants<sup>25</sup> dont 4 000 047 non nationaux<sup>26</sup> dont le taux de présence semble avoir connu une progression linéaire. En effet de 17 % en 1965<sup>27</sup>, le taux d'étrangers dans le pays est passé successivement à 22 % en 1975 (RGP, 1975), 25 % en 1993 pour atteindre 26 % de la population totale en 1998 (RGPH, 1998). La Côte d'Ivoire se présente donc comme une terre d'accueil pour les ressortissants des pays de l'Afrique de l'Ouest. Dans les années 1970,

---

<sup>23</sup> F. POMPEY, *Prix de la terre, prix du sang*, l'Autre Afrique, hebdomadaire, N°32, du 07 au 13 janvier 1998, p. 48.

<sup>24</sup> A. BABO, *Conflits fonciers, ethnicité politique et guerre en Côte d'Ivoire*, *Alternatives Sud*, vol. 17, 2010, p. 1.

<sup>25</sup> Selon l'Institut Nationale de la Statistique en abrégé INS de Côte d'Ivoire.

<sup>26</sup> Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 1998.

<sup>27</sup> Recensement Général de la Population (RGP) de 1965.

période du « miracle économique » de la Côte d'Ivoire, de nombreux étrangers *burkinabés, maliens, ghanéens*, etc. se sont établis durablement dans le sud-ouest pour exploiter les vastes massifs forestiers de la région<sup>28</sup>.

L'institution du « tutorat » a permis à ces étrangers de s'installer dans cette région tout en jouissant de l'appui de l'État. Dans le cadre de cette convention agraire, les *kroumen* de *Tabou* comme les autres peuples forestiers de l'ouest et du centre-ouest, ont attribué aux planteurs immigrés des droits fonciers étendus. À l'instar de certaines sociétés ouest-africaines, les terrains étaient parfois alloués pour une durée indéterminée sur bases d'un « contrat moral » aux contours flous dans le cadre de la théorie de la frontière de Kopytoff<sup>29</sup>, fondée sur l'appel à l'étranger. La boucle du cacao s'étant résolument déplacée du centre et de l'est vers l'ouest et le sud-ouest, la région de *Tabou* est devenue un nouveau front pionnier au début des années 1970 pour les centaines de milliers de producteurs venus de toutes les régions de Côte d'Ivoire et de presque tous les pays de l'Afrique de l'Ouest<sup>30</sup>. Dans les villages, l'installation de l'étranger est réalisée par « son » tuteur autochtone. Ce dernier pouvait l'accueillir sous son toit ou dans sa cour, lui « donner » une femme, lui céder une parcelle de terre familiale ou lignagère pour son alimentation. Le chef de terre faisait « don » de la terre aux migrants sur la base d'une reconnaissance morale implicite. En acceptant ces « dons », l'étranger accepte par la même occasion d'intégrer la famille, le lignage et la communauté d'accueil autant que les génies de ces entités. Généralement le bénéficiaire gratifiait son donateur de quelques boissons pour sceller l'alliance. Le modèle traditionnel d'intégration sociale des *kroumen* porte donc des symboles formalisés par le respect de la tradition et des coutumes locales, et aussi par la « parenté » qui se nouait, notamment autour de la cession de terre<sup>31</sup>.

---

<sup>28</sup> A. BABO, Op. cit., pp. 98-99.

<sup>29</sup> I. KOPYTOFF, cité par A. BABO, Op. cit., pp. 98-99.

<sup>30</sup> Ibidem.

<sup>31</sup> A. BABO, Op. cit., p. 100.

C'est dans ce schéma de fraternité qu'à *Tabou*, les allogènes *dagari* et *lobi* se sont installés progressivement dans la tribu *Hompo* au début des années 1970. Ils s'installent précisément dans les villages de *Bésséréké*, *Ouédjéré* et *Dihé*. Leur intérêt pour la culture du cacao s'est développé rapidement dans la mesure où les *kroumen* étaient plus portés sur les activités maritimes. Les immigrants ouest-africains ont ainsi imprimé un rythme accéléré dans l'occupation et la mise en valeur des terres acquises<sup>32</sup>.

C'est dans cette atmosphère de travail et de quiétude que, le 16 novembre 1999, le quotidien *Fraternité Matin* écrit que plus rien ne va entre les populations autochtones de *Tabou* ainsi que *Grabo* et les planteurs d'origine *burkinabé*. Depuis le 3 novembre 1999 de violents conflits les opposent. Tout a commencé par le projet de lancement d'une opération agricole « plantation clé en main » qu'une importante fraction des habitants du village de *Bésséréké*, situé à 25 km de *Tabou* avait décidé d'initier sur une parcelle de 120 ha. La portion de forêt choisie à cet effet avait été occupée par un groupe de planteurs *Dagari* d'origine *burkinabé*. Les auteurs de projet qui tenaient tant à cette portion de forêt, enverront une délégation sur les lieux, sous la conduite de leur porte-parole monsieur Youla Yédé Martin pour négocier avec les occupants des lieux. À l'issue de ces négociations une bagarre éclatera. Youla Yédé s'en sortira avec des blessures à la tête<sup>33</sup>. Cette situation va entraîner un conflit entre les deux parties. C'est alors que ces affrontements vont se généraliser et atteindre les ressortissants *burkinabés* de la localité et les populations autochtones *kroumen*. Un jeune planteur du nom de Takouo Hiné Cyrille trouve la mort. Cette mort est considérée comme un sacrilège par les *Krou*. Car, selon leurs coutumes, il est interdit, de verser le sang d'un des leurs surtout en pareille circonstance. Tous les villages du département, du fait de cette mort, rentrent dans le conflit, ce qui va entraîner une escalade de la violence. Un ressortissant *burkinabé* d'ethnie *Dagari*, est tué dans un

---

<sup>32</sup> Ibidem.

<sup>33</sup> *Fraternité Matin*, *Conflits fonciers entre autochtones et burkinabé à Tabou*, n°10521 du 16 novembre 1999, p. 5.

campement<sup>34</sup>. Fuyant les attaques des populations villageoises du département, d'importantes colonies de planteurs et de manœuvres agricoles *burkinabés*, toutes ethnies confondues, viennent se réfugier dans la ville de Tabou, où la mission catholique organise leur accueil. Plus de 2000 personnes sont accueillies dans cette structure. Un comité de crise est créé pour gérer cette situation. La Croix Rouge apporte son aide aux réfugiés. Des voyages sont organisés à destination du Burkina Faso et de certaines villes de la Côte d'Ivoire. Le Gouvernement ivoirien va y dépêcher une délégation pour calmer les esprits et renforcer la capacité de dialogue entamée par les autorités administratives locales et les élus<sup>35</sup>.

Toutefois, la délégation gouvernementale partie pour s'enquérir de la situation conflictuelle qui prévalait depuis le 3 novembre 1999 à *Tabou* et calmé les esprits, va se heurter à une décision prise par les autorités coutumières *kroumen*. En effet, le porte parole des chefs coutumiers du département, Irika Tahé Joseph, va donner un ultimatum aux agriculteurs *Lobi* et *Dagari* pour quitter leur région pour avoir violé l'interdit selon lequel, aucune goutte de sang d'un fils de la région ne doit couler par la faute de qui que ce soit. Tous ces « étrangers » sont chassés de Tabou. Toutes les tentatives de la délégation gouvernementale conduite par le ministre Emile Constant Bombet, pour faire revenir ces autorités coutumières sur leur décision seront vaines. Mais, la délégation obtiendra la cessation des affrontements et la levée des barrages routiers<sup>36</sup>.

Cette crise foncière de Tabou marquera les esprits. En effet, elle a certes éclaté juste après l'entrée en vigueur de la loi du 18 décembre 1998, mais elle permet de donner quelques éléments pour expliquer la nécessité d'élaborer une loi foncière qui prennent en compte tous les paramètres de la société ivoirienne dans son ensemble. Cette crise foncière couvait depuis longtemps. Il n'y avait pas que les crises entre

---

<sup>34</sup> Ibidem.

<sup>35</sup> Ibidem.

<sup>36</sup> Fraternité Matin, *Conflits fonciers à Tabou, Bombet prône la cohabitation pacifique*, n°10522 du 17 novembre 1999, p. 3.

ivoiriens et étrangers que la loi nouvelle devrait empêcher. En effet, les ivoiriens, autochtones ou allogènes s'affrontaient à propos de la terre. Toutes les régions de Côte d'Ivoire étaient concernées.

## II : LA PRÉÉMINENCE DU PRINCIPE D'AUTOCHTONIE

L'autochtonie est la « philosophie » qui a sous-tendu l'esprit de la loi nouvelle de 1998. Le concept d'« autochtone » fait référence au lien entre autochtonie, établissement d'une unité et d'une autorité politique, et antériorité sur un terroir ou maîtrise foncière. Pour GRUENAI, l'analyse de la relation entre les maîtres de la terre et les chefs dans le *Moogo* au Burkina Faso, à partir des traditions historiques d'unités politiques montre qu'il n'existe aucun lien nécessaire entre maîtrise de la terre et autochtonie. Mais, dans le pays *Kroumen*, l'antériorité sur le terroir reste un élément déterminant qui établit la maîtrise du groupe sur la terre. Cette conception *Kroumen*, peut s'étendre à tous les peuples de Côte d'Ivoire qui ont des coutumes foncières semblables<sup>37</sup>.

La reconnaissance de la prééminence de l'autochtonie constitue un profond changement sur le registre politique. Depuis l'indépendance et jusqu'à maintenant, les pratiques administratives locales suivaient clairement, par l'intermédiaire des sous-préfets, juges et commandant de gendarmerie, les consignes politiques de soutien à la colonisation agricole dans les régions forestières, notamment à l'endroit des migrants Baoulé. L'esprit de la nouvelle loi prend manifestement le contre-pied de la philosophie de mise en valeur agricole du pays prônée par l'ancien président HOUPHOUET-BOIGNY et cristallisée dans son slogan, « la terre appartient à celui qui la met en valeur » lancé en 1963. Ce revirement a été en partie imposé au gouvernement ivoirien de 1998 et au Président BEDIE par une majorité de députés issus des régions de colonisation agricole, contre la volonté de ce que certains

---

<sup>37</sup> A. BABO, Op. cit., p. 105.

observateurs appellent le « lobby baoulé »<sup>38</sup>. La mise en œuvre de cette philosophie se traduit, d'une part, par la volonté de privilégier les autochtones, les originaires de la région, du village ou du canton, et, les ivoiriens venus des autres régions.

Mais pourquoi, subitement la Côte d'Ivoire qui était réputée une terre d'accueil des étrangers et qui a reçu effectivement des milliers d'étranger sur son sol, manifeste le désir de n'accorder la terre qu'aux seuls ivoiriens ? Est-ce parce que le législateur ivoirien ou même le politique ivoirien, craint que ce pays ne soit envahi par des étrangers, qui non seulement, sont présents dans tous les secteurs d'activités, mais également, deviennent de grands propriétaires terriens ? Pourquoi ce repli identitaire des ivoiriens ? L'autochtonie, dont-il est question ici va transparaitre, d'une part, dans la reconnaissance du droit coutumier, et d'autre part, par l'exclusion des non ivoiriens de l'accès à la propriété foncière rurale.

### **A : La reconnaissance des droits coutumiers**

L'un des objectifs essentiels de la loi portant sur le domaine foncier rural, était de résoudre la lancinante question des droits coutumiers. Au contraire de certains textes de l'époque coloniale notamment le décret du 26 juillet 1932 et le décret du 15 novembre 1935, ou de l'option prise par la loi non promulguée du 20 mars 1963, qui ont décidé l'abolition, la nouvelle loi reconnaît les droits coutumiers et organise un mécanisme de consolidation de ceux-ci<sup>39</sup>.

En effet, l'article 3 de la loi de 1998 donne la composition du domaine foncier rural coutumier en ces termes : « Le domaine foncier rural coutumier est constitué par l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent, des droits coutumiers conformes aux traditions, des droits coutumiers cédés à des tiers ». En suite, l'article 4 précise la transformation du droit coutumier en droit de propriété moderne disposant que : « La

---

<sup>38</sup> J.-P. CHAUVEAU, *Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier*, IRD REFA, document de travail de l'unité de recherche 0095, n°6, p. 11.

<sup>39</sup> P. C. KOBO, Op. cit., p. 25.

propriété d'une terre du Domaine Foncier Rural est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au registre foncier ouvert à cet effet par l'Administration et en ce qui concerne les terres du domaine coutumier par le Certificat Foncier ». C'est la reconnaissance officielle des droits coutumiers.

### **1 : De la condamnation à l'admission des droits coutumiers**

Plusieurs années après l'indépendance, le législateur ivoirien va réhabiliter la coutume comme fondement de la propriété privée<sup>40</sup>. La propriété de droit écrit, dite propriété moderne, va avoir pour origine le droit foncier coutumier. C'est la légalisation des droits fonciers coutumiers ; qui désormais constituent le fondement de la propriété privée.

En effet, l'article 3 de la loi foncière du 23 décembre 1998 modifiée par la loi du 28 juillet 2004 dispose que : « Le domaine foncier rural coutumier est constitué par l'ensemble des terres sur lesquelles s'exercent : des droits coutumiers conformes aux traditions ; des droits coutumiers cédés à des tiers ». Par cette disposition, le législateur ivoirien semble s'être rendu compte des problèmes fonciers en Côte d'Ivoire. Mieux, il montre à travers sa nouvelle loi qu'il a conscience de l'inadaptation de ses anciennes lois et de la nécessité de tenir compte des pratiques locales. Aussi, procède-t-il à la reconnaissance des droits coutumiers collectifs et individuels, dans l'article 4 de la loi de 1998. La loi fait en effet de la coutume autochtone, une source réelle du droit de propriété, celle qui fonde en premier lieu, les droits sur la terre, avant que ceux-ci soient consacrés par le certificat foncier puis par l'immatriculation<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°105 du 10 janvier 2011, D.K Jacob. C/ A.K. Mathias, Actualité Juridique (A.J) n°77/2013, p.133 ; Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt rendu le 07 avril 2005, Valentin André C/ Lobognon Yorokoé Norbert, inédit.

<sup>41</sup> A. AKA, *Analyse de la nouvelle loi de 1998 au regard de la réalité foncière et de la crise sociopolitique en Côte d'Ivoire*, in Cahier d'anthropologie du droit, Retour au foncier, éd. KARTHALA, 2002, p. 121.

À la suite du colonisateur français dont les prétentions vont être radicalisées, l'État ivoirien a entendu faire du régime foncier un instrument du développement économique et social dont il est le grand ordonnateur. Le statut juridique de la terre déterminant les modes d'occupation et d'exploitation, il est apparu à l'État que la tenure coutumière devenait un obstacle au processus du développement. Pour l'État, la mise en valeur des terres, l'aménagement des espaces urbains, ne pourraient être stimulés que par l'individualisation des droits fonciers au service de la libre entreprise<sup>42</sup>. L'entrée de la terre dans un processus de production capitaliste passait par la substitution au droit coutumier d'un droit moderne reposant sur la propriété individuelle ou privée<sup>43</sup>. L'immatriculation en serait l'instrument. En lieu et place des droits traditionnels condamnés à disparaître, elle devait imposer la conception individualiste de la propriété. Il était reproché au droit coutumier, sa forme collective ou lignagère et son caractère inaliénable qui en faisaient « des droits obscurs, impossibles pour le crédit et incompatibles avec le développement<sup>44</sup> ».

L'État ivoirien indépendant se montrera dans un premier temps plus sévère que le colonisateur français puisqu'il abolit les coutumes foncières avant de les reconnaître du fait de leur résistance acharnée. Il va y procéder dès 1960, par la reconduction constitutionnelle du décret colonial de 26 juillet 1932 organisant l'immatriculation ; pour asseoir celle-ci comme unique mode de garantie et d'acquisition de la propriété foncière, les textes coloniaux de 1955 qui renversaient la charge de la preuve et qui conduisaient l'État à établir l'absence des droits coutumiers sur un terrain avant de pouvoir s'en accaparer, seront purement mis à l'écart sous le motif contestable qu'ils n'ont pas été rendus applicables<sup>45</sup>. Mais c'est surtout avec la

---

<sup>42</sup> G.-A. KOUASSIGAN, Propriété foncière et développement. Tendances générales et options négro-africaines in le village piégé, PUF, IUED, 1978, p. 303.

<sup>43</sup> H. SARASSORO, *Le droit foncier ivoirien entre la tradition et le modernisme*, CIREJ, 1989, Pp. 9-18.

<sup>44</sup> P. GONDO, *La question foncière en Côte d'Ivoire, dans le nouveau cadre juridique instauré par la loi n°98-750 du 23 décembre 1998*, INADES, Abidjan, 2000, p. 3.

<sup>45</sup> A. LEY, cité par (Pierre) GONDO, Op. cit., p. 4.

loi non-promulguée, mais pourtant appliquée du 20 mars 1963 que l'État abolira les droits coutumiers.

Ce texte, en effet, incorporait au domaine privé de l'État, les terres et forêts non-immatriculées. Cette intégration emportait de plano l'extinction des droits traditionnels qui grèvent les terres. Cette abolition sera confirmée par une circulaire du ministre de l'intérieur datée du 17 décembre 1968, rappelant les principes de la politique foncière ivoirienne<sup>46</sup>. Toutefois, il faut noter que dès 1971, par le décret n°71-74 du 16 février 1971, l'État va accorder une reconnaissance *de jure* avec une portée juridique limitée en ce que les droits coutumiers sont définis « comme de simples droits d'usages sur les terrains domaniaux, personnels à ceux qui les exercent »<sup>47</sup>. Mais dans la pratique, peu de personnes tiennent compte de cette minoration de leur portée. Bien souvent, les droits coutumiers sont assimilés à des droits de propriété de conception romaine. Même les tribunaux modernes en arrivent à oublier la loi foncière moderne et à opérer cette identification, voire à donner la primauté aux revendications fondée sur le droit coutumier sur les inscriptions, d'ordre public, des livres fonciers de l'immatriculation<sup>48</sup>.

C'est cette position initiale que vient d'atténué la nouvelle loi du 23 décembre 1998. À côté des droits individuels, les nouvelles dispositions introduisent des droits collectifs. L'État restitue ainsi la terre aux propriétaires ruraux. Les droits fonciers coutumiers fondés sur le pacte sacré scellé avec les esprits de la terre, la terre-mère, la terre nourricière, sont réhabilités. Désormais, la coutume foncière a force de « loi »<sup>49</sup>.

Cette reconnaissance de la coutume foncière sera largement appliquée par les juridictions ivoiriennes dans le règlement des conflits fonciers. En effet dans un litige

---

<sup>46</sup> Ibidem

<sup>47</sup> P. GONDO, Op. cit., p. 4 ; Cour d'Appel de Daloa, chambre civile et commerciale, arrêt rendu le 14 juillet 1999, Yacouba Koné C/ Gogoua Dotché, inédit.

<sup>48</sup> P. C. KOBO, Op. cit., p. 25.

<sup>49</sup> Cour Suprême, chambre judiciaire, arrêt n°521 du 15 mars 2010, G.S et autres C/ MM G.A et autres, Actualité juridique (A.J.) n°80/2014, p. 321.

foncier opposant deux individus, la Cour d'Appel de Daloa a tranché en faveur du propriétaire coutumier. Car considérant qu'il ressort de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 portant Code foncier rural que seule les population autochtones rurales riveraines détiennent les droits d'usage ; qu'il convient d'en déduire que lesdits droits ne peuvent aucunement résulter de la simple mise en valeur, de surcroît par un allogène non-ivoirien qui, aux termes de la loi précitée, n'a pas vocation à devenir propriétaire d'une parcelle de terre rurale ; qu'il en résulte que le propriétaire terrien qui est le détenteur des droits d'usage coutumiers sur la parcelle litigieuse est belle et bien le propriétaire de la parcelles litigieuse<sup>50</sup>. On le constate les juridictions ivoiriennes ont fait une large application des dispositions reconnaissant le droit foncier coutumier comme fondement de la propriété privée.

Les droits coutumiers n'ont pu disparaître malgré toutes les tentatives de les abolir. Ils sont profondément enracinés dans l'esprit des négro-africains. Les populations y tirent la légitimité de leur « droit de propriété » sur les terres de leurs ancêtres.

## **2 : Critique de la reconnaissance des droits fonciers coutumiers**

Le législateur ivoirien par cette loi apaise les autochtones ruraux qui réclamaient à force cris la terre de leurs ancêtres cédée volontairement ou à l'instigation de l'État, aux agriculteurs étrangers. Mais cette loi, si elle peut être rassurante pour les autochtones ne va pas sans choquer les agriculteurs étrangers qui se voient refuser le droit de propriété sur la terre, leur principal outil de travail<sup>51</sup>. En effet, le législateur de 1998 réhabilite la coutume, mais cette réhabilitation intervenant après quarante ans d'interdiction, ainsi que les diverses imprécisions et omissions de la loi confèrent à celle-ci des effets des plus aléatoires.

---

<sup>50</sup> Cour d'Appel de DALOA, arrêt rendu le 19 juin 2002.

<sup>51</sup> A. AKA, Op. cit., p. 120.

La loi fait une volte-face remarquable en reconnaissant désormais la propriété coutumière collective, cela révèle la prise de conscience du législateur face à l'erreur qu'il a commise de renier d'un bloc la coutume, au sortir des indépendances. Mais cette tentative de réparer les erreurs commises, ne doit pas faire oublier au législateur que plus de quarante années se sont écoulées depuis les indépendances et que les mentalités ont aussi évolué. En effet, pour décider de l'officialisation de certaines coutumes, il faut veiller à ce que les conditions initialement nécessaires à leur application soient réunies. En d'autres termes, pour qu'une coutume reproduise fidèlement les effets qu'on lui a connus à une certaine époque, il faudrait que la situation sociale et la logique fondant cette coutume existent toujours, au moment où on la reconduit. En l'espèce, la reconnaissance actuelle de la propriété coutumière collective suivie de l'immatriculation en termes de propriété individuelle, doit tenir compte de certains changements intervenus dans la vie des ruraux, comme les nouveaux besoins socio-économiques et les déplacements de population<sup>52</sup>.

En ce qui concerne, les nouveaux besoins socio-économiques, il faut savoir que les soucis financiers, les nécessités scolaires et médicales en termes monétaires, sont autant d'éléments qui n'existaient pas à l'époque du règne de la coutume. Le chef de famille ne pouvait pas vendre la terre parce qu'elle était sacrée et parce qu'il n'en éprouvait pas le besoin. Il ne pouvait pas la vendre parce qu'il se serait discrédité aux yeux de sa famille et de toute la communauté villageoise, coupable d'avoir vendu ce qui ne lui appartenait pas<sup>53</sup>. Coupable d'avoir méconnu la volonté des ancêtres qui lui ont confié la gestion de ce patrimoine. Coupable encore d'avoir rompu le pacte sacré, liant les membres de la famille aux divinités de la terre.

Mais aujourd'hui, la notion de propriété individuelle s'impose de plus en plus et les logiques d'honneur familial et de poids communautaire s'effritent progressivement. Comment être sûr alors, que le chef de famille, lors de la procédure

---

<sup>52</sup> A. AKA, Op. cit., p. 121.

<sup>53</sup> Ibidem.

d'immatriculation, redistribuera de façon égalitaire la terre familiale, alors qu'il pourrait se constituer un patrimoine foncier en s'accordant des parts énormes. Il pourrait tout simplement légitimer cette action par sa qualité de chef de famille, comme il pourrait aussi bien légitimer coutumièrement le refus d'accorder des terres aux femmes de son lignage. Bref, rien ne pourra empêcher les catégories sociales les plus influentes du village de s'approprier la majorité des terres, au détriment des faibles et des absents<sup>54</sup>.

Les absents sont bien entendus les grands perdants, car une fois l'immatriculation des terres faite, la loi ne prévoit pas de recours pour les absents, les situations de superpositions de droits d'usage multiples sur une même parcelle. Or, avec les indépendances, l'exode rural, notamment celui des jeunes vers les grandes villes, s'est accru. Ceux-ci ont donc très peu de chance d'obtenir des terres dans leur région d'origine, vu qu'ils n'y résident pas et qu'ils n'ont aucune chance d'être mis au courant, à moins d'avoir des relations dans l'administration concernée ou de se rendre très régulièrement au village. En fait le problème de ces jeunes ne se poserait pas, si l'on ne prévoyait pas pour les années à venir, ce que l'on constate déjà un peu aujourd'hui, c'est-à-dire, la saturation des grandes villes notamment Abidjan et le désir des personnes sans situation de tenter leur chance en zone rurale<sup>55</sup>.

Pour finir, en faisant de la coutume, la principale source des droits fonciers en zone rurale, la loi nie tout droit aux descendants d'immigrés, allochtones ou non, que la coutume, dans sa fidélité aux droits ancestraux sur la terre, considère toujours comme étrangers. Ceux-ci dont les parents et même les grands-parents sont peut-être nés dans le village, restent dans la logique coutumière, des « invités » de la communauté originelle, sans droit réel sur la terre. L'enquête menée auprès de cette dernière par l'administration, en se fondant sur la coutume, ne pourra donc que leur être préjudiciable, alors que l'ancienne loi leur permettait d'espérer la propriété

---

<sup>54</sup> Ibidem.

<sup>55</sup> Idem. p. 122.

définitive des terres qu'ils cultivaient<sup>56</sup>. En effet, les autochtones vont toujours se déclarer propriétaires des terres cédées conformément à la coutume aux étrangers.

Toutefois, bien que le législateur, conscient des abus que pourrait entraîner la seule reconnaissance des droits d'autochtonie, souhaite visiblement encourager la reconnaissance de ces droits acquis antérieurement par les transactions coutumières, il est inévitable que le niveau de sécurisation des droits acquis par les non autochtones soit affaibli, selon les rapports de force entre les tuteurs et les détenteurs de droits acquis antérieurement à la loi. L'affaiblissement des droits acquis antérieurement par des non-autochtones provient également du souci de l'État de promouvoir effectivement l'immatriculation la plus large possible de terres à des personnes ivoiriennes, en particulier aux ayant droits autochtones. L'ampleur de l'affaiblissement des droits des non-autochtones va dépendre en réalité de la réactivation et de la renégociation éventuelle de la relation de tutorat entre « l'étranger » et son « tuteur » lors de l'enquête foncière, qui vise à formaliser les droits fonciers coutumiers. En effet, le transfert antérieur de droit d'occupation a été généralement effectué sous forme de « vente », de « don » ou de « prêt » à durée indéterminée. Or on sait que ces différents termes, utilisés localement, ne désignent pas forcément des formes spécifiques de transaction, auxquelles ces termes sont associés dans le droit européen<sup>57</sup>.

Pour toutes ces raisons, les enquêtes foncières diligentées par les Commissions d'enquête seront inmanquablement l'occasion de réexaminer et de renégocier les termes du contrat de cession antérieur, du fait notamment des cédants autochtones, soumis à de fortes pressions de la part de certaines catégories sociales (les jeunes,

---

<sup>56</sup> Ibidem.

<sup>57</sup> J. P. CHAUVEAU, *Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier*, IRD, document de travail de l'unité de recherche 095, n°6, septembre 2002, pp. 20-21.

ressortissants citadins, cadres ressortissants, politiciens locaux) pour récupérer certains droits cédés aux « étrangers », sinon la terre elle-même<sup>58</sup>.

En somme, la loi après avoir passer les coutumes dans l'illégalité, et avoir contribué à leur survivance puis à leur dénaturation, par son inadaptation et son silence coupable face aux changements socio-économique, espère en les légalisant, obtenir un résultat positif. Mais cela n'est pas simple, et le législateur risque de plonger le citoyen dans une grande confusion. La coutume est-elle légale ou pas ? Faut-il croire en la loi ou pas ? Et d'ailleurs qu'est ce que la vraie coutume, comment la différencier des pratiques fonctionnelles de survie qui se sont imposées au fil des années. Les sociétés rurales ont évoluée et les mentalités avec, notamment dans le sud de la Côte d'Ivoire, principal espace agricole. Officialiser la propriété collective coutumière en vue de l'immatriculation individuelle peut provoquer de nombreux abus, d'autant plus que la loi se caractérise par son absence de précision sur certains points essentiels<sup>59</sup>.

## **B : Le principe de l'autochtonie**

La loi de 1998 sur le foncier rural dispose en son article premier que : « Le domaine foncier rurale est constitué par l'ensemble des terres mises en valeur ou non et quelle que soit la nature de la mise en valeur. Il constitue un patrimoine national auquel toute personne physique ou morale peut accéder. Toutefois, seuls l'État, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes sont admis à en être propriétaires ».

La loi nouvelle n'accorde, donc, la propriété foncière qu'à l'État et aux seules personnes physiques ou morales ivoiriennes. La nationalité devient un facteur limitant dans l'obtention du titre foncier. C'est le premier élément qui alimente les

---

<sup>58</sup> Ibidem.

<sup>59</sup> A. AKA, Op. cit., p. 122.

interprétations de la nouvelle loi foncière. On ne peut accéder à l'étape « titre foncier » que si on a la nationalité ivoirienne. Or, la nationalité ivoirienne n'est obtenue que selon les dispositions des articles 6 et 7 nouveaux de la loi 72-852 du 21/12/72. Désormais, c'est le droit du sang qui prévaut. Alors que 47,3% parmi les immigrants d'origine burkinabé (ex-voltaïques) sont nés dans ce pays et estiment bénéficier du droit du sol et des avantages et privilèges qui y sont rattachés. Les burkinabé constituent le plus important lot (56% selon le recensement général de la population et de l'habitat de 1998) des ruraux étrangers en Côte d'Ivoire. Aucun parmi eux ne possède un titre foncier mais pratiquement tous ont acquis des terres (par achat mais aussi beaucoup de terres acquises « gratuitement ») depuis de longues années parfois avant même les indépendances, et se considèrent « propriétaires »<sup>60</sup>. Qu'advient-il de ces droits ?

Ce lien qui a été fait entre la nationalité et l'accès à la terre va faire couler beaucoup d'encre et de salive. Certains auteurs vont taxer le législateur et les politiques ivoiriens de xénophobes, surtout avec le concept de « l'ivoirité » du Président BEDIE. Mais, il faut le souligner tout suite, la loi foncière de 1998, n'exclut pas les non ivoiriens de l'accès à la terre rurale. Elle a prévu pour ces derniers un autre mode d'accès à la terre.

### **1 : Les personnes pouvant être propriétaires de terre**

La nouvelle loi foncière fait de l'État, des personnes physiques et les collectivités publiques ivoiriennes, les seules capables d'avoir la qualité de propriétaire de terre rurale. Le rapport de la commission des Affaires Générales et Institutionnelles de l'Assemblée Nationale est très explicite. En effet, selon ce rapport,

---

<sup>60</sup> M. KONE, *Quelle loi pour résoudre les problèmes liés au foncier en Côte d'Ivoire*, Grain de sel, n°36, septembre-novembre 2006, p. 2.

le but visé par le projet de loi relatif au foncier rural, est d'aboutir à terme à l'acquisition de la propriété des terres par les Ivoiriens<sup>61</sup>.

D'emblée, l'article 1 de la loi a levé toute équivoque sur ce point ; il dispose que : « Le domaine foncier rural constitue un patrimoine national auquel toute personnes physique ou morale peut accéder. Toutefois, seuls l'État, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes sont admis à en être propriétaires ».

Cette limitation de l'acquisition privative des terres aux personnes ivoiriennes, même si elle trouve son fondement dans la souveraineté de l'État ivoirien, suscite de vives controverses. La question est souvent posée de savoir si tout ivoirien peut accéder à la propriété foncière sur toute l'étendue du territoire. La réponse législative ne peut qu'être affirmative. En effet, chaque Ivoirien, quelle que soit son origine ethnique, son sexe, peut accéder à la propriété foncière, en tout lieu du territoire national. La loi, dans le respect du principe constitutionnel d'égalité, ne fait pas de distinction entre les autochtones et les allogènes ivoiriens<sup>62</sup>.

Ainsi, un Baoulé originaire du Centre, qui s'est installé dans le Sud-ouest, la région de Soubré, peut valablement être propriétaire de terre dans ladite région. C'est d'ailleurs l'une des dispositions que retiennent en général les ruraux ivoiriens. En effet, il ressort clairement de l'enquête menée à Dimarakro, village situé dans le canton Bettié, dans la région du Moyen-Comoé, par des étudiants dans le cadre de leur mémoire de licence, que les vieux autochtones, retiennent essentiellement deux choses de la loi. D'abord, la loi leur interdit de vendre la terre quelque soit le problème auquel ils sont confrontés. Ensuite, la loi dit que maintenant ce sont les ivoiriens qui ont le droit à être les propriétaires fonciers. Ainsi, d'après eux, les étrangers qui sont sur leur terre ne sont pas les propriétaires. Cependant, eux non plus

---

<sup>61</sup> P. C. KOBO, *La loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique d'une loi ambiguë*, in *Regards sur...LE FONCIER RURAL en Côte d'Ivoire*, Les Editions du CERAP, 2003, p. 33.

<sup>62</sup> *Idem.*, p. 34.

ne peuvent reprendre les terres parce qu'ils les ont données aux étrangers<sup>63</sup>. Quant aux jeunes, ils n'ont retenu que : « la loi leur demande d'établir des titres fonciers pour être les propriétaires de leur terre. Pour eux aussi, seul les ivoiriens sont autorisés à établir le titre foncier. Pour ce faire, il faut reconquérir les terres qu'ont vendues leurs parents aux étrangers et reconsidérer ces terres comme faisant partie du patrimoine foncier familial <sup>64</sup>».

Ici se présentent les difficultés qui peuvent se poser. Etant donné que c'est l'autochtone qui a la primauté dans l'acquisition des terres sur tous les autres acteurs, qu'est ce qui empêcherait l'autochtones de remettre en cause les droits coutumiers qu'il a accordé à l'allogène ivoirien ? L'autochtones peut demander à l'allogène ivoirien de quitter ses terres. La situation aurait été dramatique, si l'idée selon laquelle, il fallait privilégier les populations autochtones, de leur donner la primauté dans l'acquisition de la propriété des terres sur leurs terroirs traditionnels, évoquée par certains députés lors de la discussion de la loi, motif pris de ce que « la terre demeure la propriété de la famille, du lignage, de la tribu ou de la communauté villageoise », avait été admise. Cette idées avait été naturellement stigmatisée et rejetée par le gouvernement. Le gouvernement en premier et la loi ensuite, ne pouvaient naturellement accepter une proposition qui frisait la discrimination, la dérive tribale et identitaire<sup>65</sup>. C'était méconnaître les brassages ethniques et culturels qui avaient cours dans le pays.

Il ressort de la loi que les personnes physiques non ivoiriennes, autrement dit, les étrangers, ne sauraient accéder aux terres du domaine foncier rural. Mais, outre les non-ivoiriens, se trouvent aussi exclus de l'accès à la propriété les personnes morales de droit privé, c'est-à-dire les associations et les entreprises qui sont pourtant les

---

<sup>63</sup> A. COULIBALY, K. N. KOUASSI, *L'état des rapports fonciers entre autochtones et allogènes à l'aune de la loi foncière de 1998 : le cas de Diamarakro*, Mémoire de licence, Université de Bouaké, UFR Communication Milieu-Société, département de sociologie et d'Anthropologie, option sociologie du développement, 2003-2004, p. 46.

<sup>64</sup> Idem., pp. 46-47.

<sup>65</sup> P. C. KOBO, Op. cit., p. 34.

meilleurs investisseurs potentiels. Il s'avère que la crainte de voir les sociétés multinationales (qui peuvent quelquefois se camoufler dans l'enveloppe d'une société ou d'un organisme de droit ivoirien) accaparer toutes les terres, a conduit à cette option. Il est vrai qu'à l'exemple des pays de l'Amérique Latine, en Côte d'Ivoire, les situations de monopole acquises par les grandes sociétés internationales dans la filière café-cacao, suite à sa libéralisation, pouvaient inciter à une certaine prudence<sup>66</sup>.

## **2 : Les étrangers et le domaine foncier rural**

La situation des non-ivoiriens vis-à-vis de la loi foncière de 1998 s'apprécie d'une part, par leur poids dans le domaine agricole, et d'autre part, par les droits que la loi nouvelle sur le foncier rural leur accorde. En effet, la présence des étrangers dans le secteur agricole est considérable. Ils occupent effectivement de grandes parcelles de forêt où ils exploitent les cultures de rente. La loi nouvelle de 1998 a suscité quelques inquiétudes qui ont même été exprimées par les autorités politiques de leur pays d'origine. En effet, la loi foncière de 1998 a constitué une pomme de discorde entre la Côte d'Ivoire et le Burkina Faso. En effet, on se souvient que les problèmes du foncier rural étaient au cœur des débats et échanges lors de la visite de l'ancien président de l'Assemblée Nationale burkinabé, monsieur Mélégué TRAORE, en Côte d'Ivoire en mars 2002. Il traduit les inquiétudes de son pays à travers des propos qui montrent clairement que les autorités burkinabés ne comprenaient pas pourquoi la Côte d'Ivoire s'est dotée d'une loi foncière qui semble protéger les intérêts des ivoiriens. Il déclare au cours d'un discours que : « lorsqu'une législation donne l'impression de malmener les acquis qui datent de plusieurs décennies, elle crée des problèmes ». Il renchérit en ces termes « vous pensez qu'aujourd'hui, on peut régler le problème foncier ivoirien sans tenir compte des Burkinabé ?<sup>67</sup> ». On se souvient également, que du perron de l'Elysée, lors d'une visite officielle en France,

---

<sup>66</sup> Ibidem.

<sup>67</sup> A. KRAIDY, Côte d'Ivoire-Burkina : Les pommes de discord, *Fraternité Matin*, n°11422, du 3 décembre 2002, pp. 10-11.

le Président burkinabé a déclaré qu'il suivait de près la loi ivoirienne sur le foncier rural<sup>68</sup>.

Ces propos tendent à faire croire que c'est la loi sur le foncier rural qui est à la base des litiges qui opposent des familles, des communautés. Or, bien avant que cette loi ne soit votée par le parlement, il y avait de nombreux palabres entre des villageois, des ivoiriens et des non-ivoiriens. La loi sur le foncier n'est donc pas responsable des conflits.

Cette loi donne une solution claire à toutes les interrogations sus indiquées. De prime abord, il faut noter que la nouvelle loi foncière exclut les étrangers dans l'acquisition de la propriété des terres du domaine foncier rural. Ainsi, un étranger, à quelque titre que se soit, ne peut être propriétaire de terre rurale en Côte d'Ivoire. La Cour d'Appel de Daloa dans une affaire opposant un ivoirien et un étranger, concluait « qu'il ressort de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 portant rural que seule les populations autochtones rurales riveraines détiennent les droits d'usage ; qu'il convient d'en déduire que lesdits droits ne peuvent aucunement résulter de la simple mise en valeur, de surcroît par un allogène non ivoirien qui, aux termes de la loi précitée, n'a pas vocation à devenir propriétaire d'une parcelle de terre rurale<sup>69</sup>». C'est sans doute cette exclusion de *facto* qui a suscité les inquiétudes des autorités et même des immigrants burkinabés en Côte d'Ivoire. Cette exclusion des étrangers de la propriété des terres traduit simplement la crainte du législateur ivoirien de voir le patrimoine foncier ivoirien échappé complètement aux ivoiriens. En effet, si tous les étrangers (surtout burkinabés, maliens, guinéens) présents dans le domaine agricole devenaient propriétaires des terres qu'ils cultivent, c'est comme si le territoire du Burkina Faso, du Mali ou de la Guinée s'était agrandi et que le territoire ivoirien

---

<sup>68</sup> Ibidem.

<sup>69</sup> Cour d'Appel de DALOA, 2<sup>e</sup> chambre civile et commerciale, arrêt rendu le 19 juin 2002, Tapé Yalé Gilbert, C/ Adama Traoré, inédit.

s'était au contraire réduit. C'est presque une conquête territoriale qui serait réalisée par les ressortissants étrangers en Côte d'Ivoire.

Aucun pays au monde ne peut accepter qu'une partie importante de son territoire national soit dans les mains de personnes d'une autre nationalité que la tienne. C'est toute sa politique agricole, forestière et même économique qui lui échapperait. C'est donc une question de souveraineté nationale et même de survie de la nation ivoirienne qui se pose. En effet, comment un Etat qui compte plus de 26 %<sup>70</sup> d'étrangers sur son sol peut toujours avoir la main mise sur son patrimoine foncier, s'il accorde la propriété foncière à une frange aussi importante de ces immigrés ?

Toutefois, Il n'y a aucun problème pour un étranger qui a acquis coutumièrement un vaste domaine foncier, qu'il exploite, de demander la nationalité ivoirienne afin de devenir propriétaire de ses terres. L'administration devrait s'attendre à recevoir une forte demande de naturalisation à cette fin. Mais, il faut craindre les fraudes sur la nationalité.

En principe, les non-ivoiriens ne sont pas concernés par les terres du domaine foncier rural coutumier parce qu'ils ne sont pas originaire d'une des régions de Côte d'Ivoire. Mais, ils ont acquis coutumièrement des terres qu'ils cultivent depuis des années<sup>71</sup>. C'est en considération de cette situation, que le législateur a, dans l'article 3 de la loi foncière, pris en compte « les droits coutumiers cédés à des tiers ». En effet, aucun texte ne limite l'accès au droit coutumier. Par conséquent, tout le monde peut prétendre à exercer des droits fonciers coutumiers. Ainsi, au même titre qu'un ivoirien, un non-ivoirien personne physique ou moral peut solliciter d'un propriétaire terrien coutumier, le droit de s'installer sur une partie de ses terres<sup>72</sup>.

---

<sup>70</sup> B. TANOI, *Immigration en Côte d'Ivoire : Des chiffres qui blanchissent*, Fraternité Matin, n°11422, du 3décembre 2002, p. 11.

<sup>71</sup> T. DAGROU et A. DJESSAN, *Les non-ivoiriens et le code foncier rural de la Côte d'Ivoire*, Les éditions du CERAP, Abidjan, 2008, p. 28.

<sup>72</sup> Idem. p. 30.

Ainsi, l'étranger peut toujours, selon la procédure coutumière, acquérir des terres rurales qu'il peut exploiter à sa guise. Ceux qui ont déjà des droits d'usage sur des terres peuvent toujours en toute quiétude en tirer profit. De ce point de vue, les inquiétudes manifestées par certaines autorités publiques étrangères ne sont pas fondées. Les campagnes ivoiriennes ne se sont pas transformées en champs de batailles, où les ivoiriens demanderaient aux étrangers de quitter les terres à eux cédées. Malgré l'exclusion des étrangers de la propriété foncière par la nouvelle loi sur le foncier rural, ces derniers continuent d'exploiter en toute quiétude, les terres acquises selon les procédures coutumières.

Il faut noter qu'en prenant en compte les droits coutumiers, le législateur a entendu reconnaître, à tous ceux qui exercent des droits coutumiers, le droit de s'en prévaloir. D'ailleurs, comme pour donner l'exemple, il fait obligation aux titulaires de ces droits de les consolider par la procédure du certificat foncier. Mais, le législateur fait obligation au bénéficiaire du certificat foncier, de tenir compte de la présence des occupants de bonne foi et de préserver les droits de ces derniers. Ainsi, les héritiers de l'étranger, à qui reviennent naturellement les biens laissés par leurs parents, pourront évoquer, à leur profit les dispositions de l'article 14 du décret n°99-594 du 13 octobre 1999, fixant les modalités d'application au Domaine foncier rural coutumier de la loi foncière de 1998<sup>73</sup>.

Ces avantages du droit coutumier règlent en partie la situation des étrangers. Le droit moderne ivoirien ne les exclut pas de tout accès à la terre. Ils bénéficient, non seulement, de la souplesse de la coutume foncière ivoirienne qui leur a toujours été très favorable, mais également de droit d'accès par d'autres mécanismes dont la location de terre et le bail emphytéotique.

Mieux, la nouvelle loi foncière n'a pas reconduit les dispositions de l'article 2 du décret n°71-74 du 16 février 1971 suivant lesquelles « les droits portant sur l'usage

---

<sup>73</sup> Idem. p. 51.

du sol, dits droits coutumiers, sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit ». Au contraire le législateur, dans le souci de reconnaître les droits coutumier, semble n'y voir aucune objection puisque aussi bien il parle, à propos de la procédure d'obtention du certificat foncier de « consolidation de droits coutumiers conformes à la tradition exercée de façon paisible et continue »<sup>74</sup>. Si, pour des raisons tenant à la forte immigration que connaît la Côte d'Ivoire, les étrangers ont été exclus de la propriété foncière rurale, le principe de l'exclusion connaît cependant une atténuation avec le respect des droits acquis et le maintien des situations antérieures<sup>75</sup>.

Cependant, la première version de l'article 26 de la loi du 23 décembre 1998, a fait l'objet d'une modification très importante par la loi du 28 juillet 2004. En effet, la première version dudit article, disposait que : « Les droits de propriété des terres du domaine foncier rural acquis antérieurement à la présente loi par des personnes physiques ou morales ne remplissant pas les conditions d'accès à la propriété fixées par l'article 1 sont maintenus à titre personnel. Les héritiers de ces propriétaires qui ne rempliraient pas les conditions d'accès à la propriété fixées par l'article 1 disposent d'un délai de trois ans pour céder les terres... ou déclarer à l'autorité administrative, le retour de ces terres au domaine de l'État sous réserve d'en obtenir la location sous forme de bail emphytéotique cessible ».

## **CONCLUSION**

Au total, la loi foncière de 1998 a, non seulement, remis au goût du jour les droits coutumiers qui ont été pendant longtemps « malmenés » par aussi bien

---

<sup>74</sup> T. DAGROU et A. DJESSAN, Op. cit., p. 31.

<sup>75</sup> P. C. KOBO, « La loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique d'une loi ambiguë », in Regards sur... *LE FONCIER RURAL en Côte d'Ivoire*, Les Editions du CERAP, 2003, p. 35.

l'administration coloniale, que par les autorités de la Côte d'Ivoire indépendante, mais aussi, privilégié les ivoiriens dans l'acquisition des terres.

Toutefois, c'est le régime de l'immatriculation qui a été choisi comme unique mode de preuve des droits fonciers<sup>76</sup>. Le succès que connaît l'immatriculation auprès des populations depuis l'indépendance atteste qu'elles s'accommodent chaque jour davantage de l'idée d'appropriation de la terre. Le moyen juridique de cette appropriation demeure l'immatriculation qui permet, en même temps, d'exproprier les anciens possesseurs, d'éliminer les rivaux pour accaparer, à titre exclusif, le tribut foncier. En effet, elle vise à assurer une sécurité absolue des droits réels qu'un individu réussit à faire inscrire aux livres fonciers. Au moment où le sol devient essentiellement un bien économique et un enjeu social, les avantages du régime de l'immatriculation ont été vite perçus. Combien d'individus, de chefs de village n'ont-ils pas accaparé l'héritage communautaire en faisant immatriculer en leur nom des terrains jusqu'alors détenus coutumièrement ou simplement loués<sup>77</sup> ?

---

<sup>76</sup> Article 4 alinéa 1 de la loi foncière de 1998.

<sup>77</sup> P.C. KOBO, *La question foncière entre maux et remèdes*, Communication au séminaire gouvernemental sur la question foncière en Côte d'Ivoire, 20 juin 2012, p. 7.

## **BIBLIOGRAPHIE**

AKA A., *Analyse de la nouvelle loi de 1998 au regard de la réalité foncière et de la crise sociopolitique en Côte d'Ivoire*, in Cahier d'anthropologie du droit, Retour au foncier, éd. KARTHALA, 2002, p. 121.

BABO A., *Conflits fonciers, ethnicité politique et guerre en Côte d'Ivoire*, *Alternatives Sud*, vol. 17, 2010, p. 1.

CHAUVEAU J. P., *Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier*, IRD, document de travail de l'unité de recherche 095, n°6, septembre 2002, pp. 20-21.

*Colloque national sur la démocratie en Côte d'Ivoire, vingt ans de multipartisme en Côte d'Ivoire*, travaux en commission, atelier 1, présenté par son Président : Mr GNASSOU Z. Jacques-Léon, les 2, 3 et 4 Juin 2010, p. 1.

COULIBALY A., KOUASSI K. N., *L'état des rapports fonciers entre autochtones et allogènes à l'aune de la loi foncière de 1998 : le cas de Diamarakro*, Mémoire de licence, Université de Bouaké, UFR Communication Milieu-Société, département de sociologie et d'Anthropologie, option sociologie du développement, 2003-2004, p. 46.

DAGROU T. et DJESSAN A., *Les non-ivoiriens et le code foncier rural de la Côte d'Ivoire*, Les éditions du CERAP, Abidjan, 2008, p. 28.

GONDO P., *La question foncière en Côte d'Ivoire, dans le nouveau cadre juridique instauré par la loi n°98-750 du 23 décembre 1998*, INADES, Abidjan, 2000, p. 3.

KOBO P. C., « La loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 sur le domaine foncier rural, une lecture critique d'une loi ambiguë », in Regards sur...*LE FONCIER RURAL en Côte d'Ivoire*, Les Editions du CERAP, 2003, p. 35.

KOBO P.C., *La question foncière entre maux et remèdes*, Communication au séminaire gouvernemental sur la question foncière en Côte d'Ivoire, 20 juin 2012, 47 p.

KONE M., *Quelle loi pour résoudre les problèmes liés au foncier en Côte d'Ivoire*, Grain de sel, n°36, septembre-novembre 2006, p. 2.

KOTOUDI I., *Comprendre et traiter la crise en Côte d'Ivoire*, l'Institut Panos Afrique de l'Ouest (IPAO), novembre 2004, p. 27.

KOULIBALY M., *Les socles de la division en Côte d'Ivoire*, Nord-Sud quotidien, 12 Août 2013.

KOUMAN H. Y. *Fraternité Matin, Les conflits fonciers, l'ivoirité, un concept incompris*, n°10528 du 24 novembre 1999, p. 4.

KOUASSIGAN, G.-A. *Propriété foncière et développement. Tendances générales et options négro-africaines in le village piégé*, PUF, IUED, 1978, p. 303.

KRAIDY A., *Côte d'Ivoire-Burkina : Les pommes de discord*, *Fraternité Matin*, n°11422, du 3 décembre 2002, pp. 10-11.

POMPEY F., *Prix de la terre, prix du sang*, l'Autre Afrique, hebdomadaire, N°32, du 07 au 13 janvier 1998, p. 48.

Rapport de la Commission des Affaires Générales et Institutionnelles sur le projet de loi relatif au domaine foncier rural, présenté par M. LOUROUGNON Doubeu Jules, rapporteur Général, mercredi 7 octobre 1998, p. 1.

SARASSORO H., *Le droit foncier ivoirien entre la tradition et le modernisme*, CIREJ, 1989, pp. 9-18.

TANO H. B., *Immigration en Côte d'Ivoire : Des chiffres qui blanchissent*, *Fraternité Matin*, n°11422, du 3 décembre 2002, p. 11.

ZALO L. D., « Présentation et explication de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural », in *Regards sur... LE FONCIER RURAL en Côte d'Ivoire*, Les Editions du CERAP, 2003, p. 13.

### **Jurisprudence**

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt N°05 du 07 janvier 1999, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Arrêts de la Cour Suprême, N°3, 2000, p. 16.

Cour Suprême, chambre judiciaire, arrêt n°521 du 15 mars 2010, G.S et autres C/ MM G.A et autres, Actualité juridique (A.J.) n°80/2014, p. 321.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt n°105 du 10 janvier 2011, D.K Jacob. C/ A.K. Mathias, Actualité Juridique (A.J) n°77/2013, p.133.

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, arrêt rendu le 07 avril 2005, Valentin André C/ Lobognon Yorokoé Norbert, inédit.

Cour d'Appel de Daloa, 1<sup>e</sup> Chambre civile et commerciale, arrêt N°326 du 24 novembre 1999, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°4, 2000, p. 48.

Cour d'Appel de DALOA, 2<sup>e</sup> chambre civile et commerciale, arrêt rendu le 19 juin 2002, Tapé Yalé Gilbert, C/ Adama Traoré, inédit.

Cour d'Appel de Daloa, chambre civile et commerciale, arrêt rendu le 14 juillet 1999, Yacouba Koné C/ Gogoua Dotché, inédit.

Tribunal de Yopougon section de Dabou, jugement N°116 du 27 novembre 2001, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°2, 2003, p. 12.  
Cour d'Appel de Daloa, 2<sup>e</sup> Chambre civile et commerciale, arrêt N°452 du 19 décembre 2001, C.N.D.J., Recueil de Jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux, N°3, 2004, p. 85.