

(B) DDC.76.67

11742

REPUBLIQUE ISLAMIQUE DE MAURITANIE
MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
DIRECTION DES DOMAINES

Projet FAO/PNUD
Assistance Technique
au MDR
MAU/86/003

C O M M U N I C A T I O N

SUR LA CONSERVATION DE LA PROPRIETE
FONCIERE EN MAURITANIE SEMINAIRE
NATIONAL SUR LA REFORME FON-
CIERE ET DOMANIALE

AHMEDOU OULD MOHAMED VALL
DIRECTEUR DES DOMAINES

Février 1988

11742

T O M M A I R E

<u>Introduction.</u>	<u>Pages</u>
- 1ère Partie : Le Régime de la publicité foncière jusqu'en 1960	1
I/ Le régime foncier en Mauritanie avant la colonisation	2
II/ Fondement et justification de la publicité foncière	3
III/ Innovations introduites par la colonisation	4
A) le régime du Code Civil	
a) la Transcription	5
b) l'inscription	
B) Le régime de l'immatriculation au livre foncier	6
- 2ème Partie : L'évolution de la publicité foncière depuis 1960.	9
I/ La loi n° 60.139	
II/ L'ordonnance n° 83.127	10
- Conclusion.	12

*
**

**

Introduction.

1132

Aux termes de l'article 1er du décret du 26 juillet 1882 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale française, le service de la Conservation de la Propriété foncière et des droits fonciers a pour but d'assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime de l'immatriculation dans les conditions déterminées par le décret.

Cette garantie est obtenue au moyen de la transcription sur les livres fonciers, à un compte particulier ouvert à chaque immeuble, de tous les droits réels qui s'y rapportent. Le droit réel étant défini comme la relation qui existe entre une personne et l'objet qu'elle tient sous sa puissance. Il est de l'essence du droit réel d'être exercé envers et contre tous. Le signe qui le révèle doit donc être accessible à tous. En cela, réside l'utilité de la publicité foncière. Cette dernière, va au-delà de la protection des tiers, encore que celle-ci soit essentielle; pour servir de base à des investissements agricoles, industriels et commerciaux. En effet, la terme ne peut se passer de capitaux.

Une étude de la publicité foncière en Mauritanie, suppose un réexamen préalable de la législation en vigueur jusqu'en 1960 (Première partie) ensuite l'évolution de la législation depuis 1960 (Deuxième partie).

Ier Partie : Le régime de la Publicité foncière jusqu'en 1960

Dans cette partie, nous passerons en revue d'abord le régime foncier en Mauritanie avant la colonisation, ensuite le fondement et la justification de la publicité foncière, enfin les innovations introduites par la colonisation.

I) Les régimes fonciers en Mauritanie avant la Colonisation

Le régime foncier Mauritanien d'avant la colonisation ne pouvait se concevoir en dehors de la conception africaine traditionnelle de la terre. Celle-ci ne pouvait faire l'objet d'un droit de propriété privée. L'origine de la propriété d'un objet quelconque réside dans le travail qui l'a fait acquérir : l'auteur du travail en est le propriétaire. Si le travail a été fait collectivement, la propriété est collective. Rien de pareil ne peut se présenter quand il s'agit de la terre. Elle n'est en Afrique le fruit d'aucun travail humain. Aussi, personne ne peut exercer ni acquérir sur la terre un droit de propriété réelle.

.../...

En effet, le droit coutumier, privilégeant le groupe sur l'individu n'admettait pas que l'individu puisse avoir une prise réelle sur la terre, c'est à dire un droit au sens du terme, entramant ainsi l'USUS ou droit d'user du bien, le FRUCTUS ou droit d'en tirer des fruits et des revenus et l'ABUSUS ou droit d'en disposer. Dès lors aucun acte de disposition ne pouvait être opéré sur la terre : la terre était inaliénable.

Il va sans dire que sous ce régime, les opérations immobilières présentaient de réels dangers car l'acquéreur ne pouvait pas acquérir du vendeur ce que ce dernier ne possédait pas c'est à dire la pleine propriété du sol. La transaction ne pouvait porter que sur un droit d'usage ou de puissance des plus nécessaires dont rien ne garantissait l'existence ou la franchise. L'acquéreur s'exposait donc à se voir ultérieurement évincé sans pouvoir exercer aucun recours contre auteur du dommage. Cette situation a subi de profonds bouleversements avec la Colonisation.

La législation coloniale en matière foncière ayant pour objectif de favoriser l'émergence de tendances individualistes se devait de garantir et de sécuriser les transactions immobilières. Dans cette logique le système de la publicité foncière trouve toute sa raison d'être.

II) Fondement et justification de la publicité foncière

Nous avons déjà dit dans l'introduction que l'utilité de la publicité foncière n'est pas limitée à la protection des tiers encore que celle-ci soit essentielle. Elle doit également être appréciée dans la mesure où elle sert de base à des investissements agricoles, industriels et commerciaux. La terre ne peut se passer de capitaux. Le propriétaire foncier a le même besoin que tous les autres producteurs. Il n'en trouvera jamais ou en trouvera à des conditions très onéreuses si celui auquel il s'adresse peut craindre de voir son gage lui échapper par suite d'une cause d'éviction restée secrète. Diminuer cette crainte chez le prêteur, c'est donc le seul moyen de procurer à l'emprunteur le crédit à bon marché.

Ainsi l'évolution des idées conduit-elle à considérer la publicité foncière comme une institution d'intérêt général appropriée aux exigences de notre civilisation où la société est en droit d'exiger une organisation foncière telle que la propriété foncière

arrive le plus tôt qu'il se peut entre les mains de ceux qui sauront en tirer le meilleur parti. Pour aboutir à ce résultat, il convient non seulement de prémunir le tiers contre tout danger d'éviction mais de reduire au strict minimum les entraves qui se posent à la libre transaction des immeubles.

A présent, il importe de nous interroger sur les manifestations concrètes des innovations introduites par la Colonisation.

III - INNOVATIONS INTRODUITES PAR LA COLONISATION

Ces innovations seront analysées à travers d'une part le régime du Code Civil, d'autre part le régime de l'immatriculation.

A) Le régime du Code Civil

La raison d'être du régime du Code Civil réside dans la nécessité pour le colon, de réglementer les transactions immobilières afin de mieux entreprendre et mieux réaliser ses objectifs.

Ce régime était foncièrement discriminatoire dans la mesure où **il** n'était applicable que si un Français ou un assimile étaient cause. Ainsi, par exemple, lorsque naît un litige entre Mauriciens ou fait application - des usages et coutumes locales ; alors que s'agissant des transactions juridiques et économiques entre français et nationaux c'est le régime foncier français qui est en vigueur.

Dans le régime du Code Civil, la publicité protection des droits des tiers est assurée par deux formalités :

- la transcription
- l'inscription

a) La transcription a pour but d'assurer au titulaire inscrit, la jouissance et le pouvoir de disposition des immeubles. Elle n'a en elle-même aucune force probante. Le système de la transcription est basé sur l'axime qui dit que "nul ne peut transferer plus de droit qu'il n'en a".

La transaction rend public un acte de transfert et lui assure un certain rang de propriété ; elle avertit les tiers qu'à partir du moment où elle est accomplie, l'ancien propriétaire a perdu le pouvoir de leur conférer des droits, mais ne permet pas de considérer comme régulière la transaction qu'elle constate et comme véritable propriétaire celui qu'elle désigne. C'est dire donc que tout propriétaire reste menacé par une éventuelle éviction d'autant plus que la prescription peut être interrompue par des motifs qu'en fait il est impossible de connaître.

b) L'inscription quant à elle est relative à l'affection des immeubles, à la garantie des droits des tiers créanciers.

Toutefois, la garantie résultat de l'inscription hypothécaire n'est pas moins relative que celle résultant de la transcription.

Ainsi le créancier hypothécaire peut être primé par le privilège d'un vendeur antérieur, par la femme du débiteur, par le mineur dont il a été le tuteur par les créanciers du mari en faveur desquels la femme a fait cession de son hypothèque légal.

Aussi, a-t-on pu écrire avec raison qu'avec le Code Civil "le propriétaire ne sait pas s'il ne sera pas évincé, l'acquéreur s'il ne payera pas deux fois, le prêteur s'il ne sera jamais remboursé".

C'est pour surmonter toutes les difficultés engendrées par le régime du Code Civil et obeir à des impératifs locaux que le colonisateur a tenté de réglementer la publicité des droits coutumiers.

Cette tentative de réglementation de la publicité des droits coutumiers résidait d'abord dans le décret du 8 Octobre 1925 ensuite dans le décret du 20 Mai 1955 qui abroge et remplace le décret suscité.

Le décret du 20 Mai 1955 poursuivait un double objectif :

- établir administrativement le relévé de toutes les terres et des droits qu'elles supportaient.

- fixer la situation de ces terres par rapport aux individus et aux collectivités.

Il y avait apparemment un désir évident d'établir une publicité complète des droits que supportait la terre pour permettre d'en tirer toute l'utilité économique.

Si ces deux décrets dans leur application n'ont pas produit les effets escomptés, c'est en raison principalement du fait qu'ils n'étaient pas adaptés au contexte socio-économique Mauritanien.

C'est fort de ce constat, que le législateur français a institué en Mauritanie, un système plus moderne et plus adapté aux exigences du développement économique, social et rural du pays : l'immatriculation.

B) Le régime de l'immatriculation au livre foncier

Pendant la présence française tous les régimes fonciers d'Afrique ont progressivement adopté le système du livre foncier en s'inspirant pour partie de la Loi Brüssienne du 5 Mai 1872 et

surtout du "real property act" Australien couramment appelé "Act Tonens" promulgué en 1961 par l'Australie du Sud.

C'est en Tunisie que le régime des Livres Fonciers fit pour la première fois son application par la Loi de Juillet 1885 dans les territoires soumis à l'influence française.

Un décret du 24 Juillet 1906 a institué l'immatriculation des immeubles dans tous les territoires composant alors l'Afrique Occidentale française. Ce décret fut remplacé par celui du 26 juillet 1932 qui traite de l'immatriculation et de la publicité des droits réels sur les immeubles immatriculés ainsi que la législation applicable aux dits immeubles.

Par définition, l'immatriculation a pour effet d'établir de façon inattaquable par une inscription prise au Livre Foncier, la preuve de la propriété et des droits réels qui grévent un immeuble,

La législation Mauritanienne qui a adopté l'immatriculation foncière soumet d'une manière générale tout ce qui a trait à l'existence et aux conditions d'existence des droits réels immobiliers à la publication.

Ainsi le législateur marque sa volonté de faire disparaître toutes les charges et tous les droits sur la propriété.

Les exceptions au caractère Général de l'inscription des droits réels immobiliers sont relatives aux :

- servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux et d'obligations légales
- aux prises des frais de justice et des droits du Trésor.

En outre tout ce qui est relatif à des droits personnels se rattachant à l'immeuble est exclus de la formalité de la publicité alors que tous les droits qui imposent à la propriété une charge susceptible de diminuer la valeur de l'immeuble doivent faire connaître.

Disons enfin que seuls sont susceptibles d'immatriculation, les immeubles qui sont dans le commerce, donc ceux du domaine public en sont exclus mais aux faisant partie du domaine privé de l'Etat pouvant faire l'objet de la formalité d'immatriculation.

Les effets de la publicité sont au nombre de 3.

- 1°/ La publicité établit à l'égard des tiers l'existence du droit inscrit
- 2°/ Elle permet au titulaire de disposer de son droit

3º/ Elle reconnaît un droit de préférence et un droit de suite au premier inscrit

Ayant vu quelques aspects saillants de la législation d'avant indépendance, il convient de voir l'évolution de la législation foncière en Mauritanie depuis 1960.

2º partie : L'évolution de la législation foncière depuis 1960

Depuis l'accession de la Mauritanie à l'indépendance, deux textes fondamentaux ont été institués en matière immobilière. Il s'agit en l'occurrence de la loi n° 60.139 et de l'ordonnance n° 83.127.

I) La loi n° 60.139

Le but essentiel de la loi 60.139 est de réglementer les droits fonciers coutumiers. C'est là une grande première. Le souci du législateur a été d'adopter une législation foncière qui tienne compte des spécificités coutumières locales.

Aussi l'art. 3 de la loi 60.139 précise-t-il : "sont confirmés les droits fonciers coutumiers comportant une emprise évidente et permanente sur le sol". Mieux, aux termes de l'art. 4 de la dite loi, les droits coutumiers individuels peuvent faire l'objet d'immatriculation et de publicité.

En faisant l'économie de la loi 60.139, il semble que le législateur - a répondu aux préoccupations essentielles des pouvoirs publics qui étaient de chercher les voies et moyens pour une maîtrise plus grande du sol dans la mesure où la terre constitue un facteur essentiel dans la mise en place de toute politique économique et sociale.

Dans cet ordre d'idées, l'article 1 de la loi 60.139 stipule que : "les terres vacantes et sans maîtres appartiennent à l'Etat, il en est de même des terres non immatriculées non concédées en vertu d'un acte de concession régulier qui sont exploitées ou inoccupées depuis plus de 10 ans.

En outre les immeubles qui font l'objet d'une attribution provisoire sont immatriculés au nom de l'Etat, après réalisation de mise en valeur ils pourront faire l'objet d'une attribution définitive et par conséquent d'une immatriculation au nom de concessionnaire.

.../...

Enfin avec le décret 60.139, il est important de signaler que chaque zone fait l'objet de dispositions particulières pour les modalités de son inscription au livre foncier selon qu'il s'agit de :

- terrains situés en zone rurale. Pour ce qui les concerne l'art 13 de la loi 60.139 dispose "les bénéficiaires des concessions rurales ayant satisfait aux conditions de mise en valeur et aux obligations imposées par l'acte de concession sont déclarés propriétaires définitifs des terrains concédés.

- Terrains situés en zone urbaine : Selon l'art 20 de la loi 60.139 c'est *le service des domaines qui engagera la procédure d'immatriculation, au nom de l'Etat, des terrains faisant l'objet du plan de lotissement.

Les seuls exceptions concernent les lots déjà immatriculés et les lots sur lesquels existent des droits permettant à leurs détenteurs de poursuivre, pour leur propre compte, la délivrance du titre foncier.

L'abrogation de la loi 60.139 résulte quant au fond de quelque réticence d'ordre sociologique constatée ça et là.

C'est l'ordonnance 83.127 qui remplace la loi 60.139.

II) L'Ordonnance n° 83.127 portant réorganisation foncière et domaniale

En instituant l'ordonnance n° 83,127, le législateur voulait adapter notre droit foncier aux exigences du monde moderne.

En effet, pendant longtemps, les chefs coutumiers se sont arrogés un droit d'affection et un droit de dévolution exclusive ce qui est contradictoire avec nos principes de justice sociale et d'équité.

Ensuite, l'encadrement coutumier des terres apparaît comme un handicap majeur au développement des investissements et des innovations.

Enfin aux termes de l'ordonnance 83.127, l'Etat a le droit de propriété ~~évidemment~~ es qualité d'héritier des anciens pouvoirs coutumiers et dès lors l'Etat à le pouvoir d'organiser, de garantir, de contrôler l'usage des terres pour l'ensemble des populations.

L'article 1er de l'ordonnance 83.127 dispose : "La terre appartient à la Nation et tout Mauritanien, sans discrimination d'aucune sorte, peut en se conformant à la loi en devenir propriétaire pour partie".

Il faut aussi signaler que la dite ordonnance favorise progressivement la propriété individuelle.

S'agissant de la procédure d'immatriculation, il faut se référer à l'article 9 du décret 84.009 portant application de l'ordonnance n° 83.127 qui dispose que : "les opérations amiables de partage en vue de l'individualisation doivent sous peine de nullité, être supervisées et approuvées par l'autorité administrative locale et portées sur un registre foncier spécial".

De même, il est institué dans chaque département un registre foncier destiné à constater les accords et les décisions de partage des terres collectives.

Tout transfert de propriété faisant suite à une opération de partage doit être inscrit au registre foncier.

Enfin de la même manière que la loi 60.139, l'ordonnance 83.127 soumet chaque zone à des dispositions qui organisent son immatriculation au livre foncier.

Ainsi :

- Pour les terrains situés en zone rurale : Après mise en valeur et obtention définitive, le propriétaire doit procéder à la mutation de l'immeuble en son nom.

- Pour les terrains situés en zone urbaine : Pour ces terrains, les services des domaines engageront la procédure d'immatriculation au nom de l'Etat, des terrains faisant l'objet des plans de lotissement à l'exclusion des lots déjà immatriculés et ceux sur lesquels existent des droits permettant à leurs détenteurs de poursuivre, pour leur propre compte la délivrance d'un titre foncier.

- Pour les terrains situés en zone industrielle, commerciale et artisanale : La délivrance d'un titre foncier sera obligatoire à l'expiration du délai de mise en valeur.

La cession définitive sera accordée par décret ou par arrêté ministériel.

Le décret ou l'arrêté vaudront titre de propriété.

- Pour l'habitat évolutif: Selon l'article 87 du décret 84.889, après constat de la mise en valeur, le permissionnaire peut procéder à l'inscription de son titre au livre foncier.

CONCLUSION :

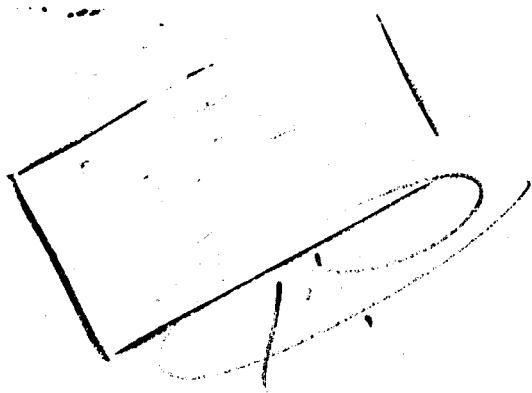
Si la présente étude a été assez longue, c'est qu'elle a tenté de revoir les différents textes qui ont réglementé ou qui réglementent encore la législation foncière dans notre pays.

Il ressort de l'analyse des différents textes que ce fut régime de l'immatriculation qui a semblé répondre le mieux aux besoins des populations et des pouvoirs publics. Malgré cela, la quasi-totalité des immeubles Mauritaniens restait à l'écart de toute publicité et dans la confusion juridique la plus totale. C'est pour pallier ce phénomène que d'abord la loi 68.139, ensuite l'ordonnance 83.127 ont été instituées.

L'autre objectif fondamental de ces lois est surtout de permettre à l'Etat de promouvoir une politique économique et sociale efficace et cohérente à partir d'une utilisation optimale, rationnelle et juste de nos ressources immobilières.

REPUBLICQUE ISLAMIQUE DE MAURITANIE

Honneur - Fraternité - Justice



L E G I S L A T I O N F O N C I E R E

1 - ORDONNANCE N° 83.127 DU 5 JUIN 1983

PORTANT REORGANISATION FONCIERE ET DOMANIALE

2 - DECRET N° 84.009 DU 19 JANVIER 1984

PORTANT APPLICATION DE L'ORDONNANCE

N° 83.127 DU 5 JUIN 1983 PORTANT REORGANISATION
FONCIERE ET DOMANIALE

ORDONNANCE N° 83.127 du 5 Juin 1983 portant
réorganisation foncière et domaniale.

Le Comité Militaire de Salut National a délibéré et adopté ;

Le Président du Comité Militaire de Salut National, Chef de l'Etat, promulgue l'ordonnance dont la teneur suit ;

ARTICLE PREMIER : La terre appartient à la nation et tout Mauritanien, sans discrimination d'aucune sorte, peut, en se conformant à la loi, en devenir propriétaire, pour partie.

ARTICLE 2 : L'Etat reconnaît et garantit la propriété foncière privée qui doit, conformément à la Chariâa, contribuer au développement économique et social du pays.

ARTICLE 3 : Le système de la tenure traditionnelle du sol est aboli.

ARTICLE 4 : Tout droit de propriété qui ne se rattache pas directement à une personne physique ou morale et qui ne résulte pas d'un mise en valeur juridiquement protégée est inexistant.

ARTICLE 5 : Les immatriculations foncières prises au nom des chefs et notables sont réputées avoir été consenties à la collectivité traditionnelle de rattachement.

ARTICLE 6 : Les droits collectifs légitimement acquis sous le régime extérieur, préalablement cantonnés aux terres de culture, bénéficient à tous ceux qui ont, soit participé à la mise en valeur initiale, soit contribué à la pérennité de l'exploitation.

L'individualisation est de droit. A défaut d'accord pour le partage, et si l'ordre social l'exige, les opérations de redistribution seront réalisées par l'Administration.

ARTICLE 7 : Les actions foncières collectives sont irrecevables en justice. Les affaires de même nature actuellement pendantes devant les cours et tribunaux seront radiées des règles sur décision spéciale de la juridiction saisie. Les arrêts ou jugements de radiation sont inattaquables.

ARTICLE 8 : Toute forme d'affermage de la terre non conforme à la Chariâa est prohibée; les parties ne peuvent, par leurs conventions déroger à cette disposition d'ordre public.

.../...

// ARTICLE 9 : Les terres "mortes" sont la propriété de l'Etat. Sont réputées mortes les terres qui n'ont jamais été mises en valeur ou dont la mise en valeur n'a plus laissé de traces évidentes.

L'extinction du droit de propriété par l'indirass" est opposable aussi bien au propriétaire initial qu'à ses ayants droits, mais ne s'applique pas cependant aux immeubles immatriculés .

ARTICLE 10 : Les terres qui ont appartenu à l'Etat, en vertu des dispositions de la loi 60.139 du 2 Août 1960, demeurent domaniales, et les prescriptions des articles 12 et 13 ci-dessous leur sont applicables.

// ARTICLE 11 : Les biens fonciers vacants et sans maître sont acquis à l'Etat dans les conditions définies par la Chariâa.

ARTICLE 12 : Quiconque désire accéder à la propriété d'une terre domaniale doit impérativement en obtenir au préalable la concession ; celle-ci ne devient définitive et n'emporte transfert de propriété qu'après mise en valeur réalisée aux conditions imposées par le cahier des charges et, s'il y a lieu, par l'acte de concession.

ARTICLE 13 : La mise en valeur d'une terre domaniale sans concession préalable ne confère aucun droit de propriété à celui qui l'a faite. En pareil cas, l'Etat peut, soit reprendre le terrain, soit régulariser l'occupation.

Lorsque le terrain ne comporte pas de plantations, constructions ou ouvrages, la reprise n'ouvre droit/à aucune indemnité. Dans le cas contraire, l'occupant irrégulier sera indemnisé pour ses dépenses, à moins qu'il ne préfère enlever ou détruire à ses frais ses plantations, constructions ou ouvrages.

Dans tous les cas et conformément à la Chariâa, l'indemnisation tient uniquement compte des matériaux pouvant être récupérés après enlèvement ou destruction de l'immeuble.

A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction civile compétente saisie à la diligence de l'occupant évincé.

ARTICLE 14 : L'Etat procède par voie administrative pour la préservation de ses droits fonciers. Il appartient à celui qui en conteste l'existence de se pourvoir en justice pour faire la preuve que le terrain n'est pas domanial ..

L'action en contestation doit être impérativement introduite, sous peine de déchéance, dans un délai d'un mois après la notification de la mise en domanial de libérer les lieux.

Le demandeur en contestation dispose seulement de deux mois pour produire ses moyens de preuve ; ce délai de conclusion ne peut être prorogé. Les jugements rendus sur la contestation ne sont pas susceptibles d'appel. Le pourvoi en cassation formé contre ces décisions n'a pas d'effet suspensif.

.../...

ARTICLE 15 : L'Etat est obligatoirement cité en qualité de partie intervenante dans toute instance visant à faire reconnaître à des particuliers des droits de propriété sur le sol.

Cette règle ne s'applique pas, et l'Etat n'a pas à être cité, lorsque le terrain a déjà fait l'objet d'une concession domaniale devenue définitive.

ARTICLE 16 : Les tribunaux doivent se déclarer ^sincompétent toutes les fois que la revendication porte sur une terre domaniale.

ARTICLE 17 : L'exception tirée du caractère domanial du terrain litigieux peut être proposée concurremment ^{par} l'Administration ou par défendeur en revendication ; le juge peut aussi la soulever d'office.

A défaut d'acquiescement, le tribunal doit surseoir à statuer au fond et renvoyer les parties devant la juridiction compétente pour la solution de cette question préjudicelle.

La juridiction de renvoi est saisie, en contestation de domanialité, à la diligence du demandeur en revendication.

ARTICLE 18 : Le juge des contestations se limite à dire si la terre est domaniale ou ne l'est pas. Défense lui est faite dans ce dernier cas de se prononcer sur le droit de propriété et d'en désigner, même indirectement, le titulaire.

ARTICLE 19 : Les jugements rendus en application des articles 14 et 17 ci-dessus ne sont contradictoires à l'égard de l'Etat que si l'Administration a été représentée ou a déposé des conclusions écrites.

ARTICLE 20 : Les concessions de grande superficie ne seront accordées que si l'investissement projeté présente un impact économique et social appréciable et seulement dans la mesure où les intérêts légitimes des petits propriétaires sont sauvagardés.

ARTICLE 21 : Le droit de propriété ne peut empêcher la réalisation d'un projet d'intérêt national ou régional et ne saurait en particulier entraver l'expansion harmonieuse d'une agglomération urbaine.

Nul ne pourra cependant être contraint de céder ses droits si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant juste compensation.

ARTICLE 22 : Tous puits et forages sités en dehors des propriétés privées sont déclarés d'utilité et d'usage publics.

ARTICLE 23 : L'espace vital des agglomérations rurales est protégé. Les modalités de cette protection seront précisées par voie réglementaire.

.../...

ARTICLE 24 : Les droits individuels régulièrement constitués sur des fonds de terre de toute nature sont facultativement soumis au régime de l'immatriculation.

L'immatriculation devient cependant obligatoire à l'occasion de certains transferts de propriété limitativement énumérés par la règlementation foncière.

ARTICLE 25 : Les droits qui ne résultent pas d'une concession définitive sont assujettis, préalablement à leur inscription, à une procédure administrative de vérification.

ARTICLE 26 : Les contestations domaniales relèvent exclusivement de la compétence des chambres mixtes des tribunaux.

Les règles de la procédure civile ordinaire s'appliqueront chaque fois qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions sus-énoncées.

ARTICLE 27 : Le régime juridique de la propriété foncière demeure fixé par la Chariâa pour tout ce qui n'a pas été réglé par la présente ordonnance.

ARTICLE 28 : Des décrets pris en conseil des ministres préciseront en tant que de besoin les modalités d'application de cette ordonnance, qui abroge et remplace la loi n° 60.139 du 2 Août 1960.

ARTICLE 29 : La présente ordonnance sera publiée suivant la procédure d'urgence et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Nouakchott, le 5 Juin 1983.

Pour le Comité Militaire de Salut National,

Le Président :

Lieutenant-Colonel MOHAMED KHOUNA OULD HAIDALLA

=====

DECRET n° 84 009 / portant application de l'ordonnance n° 83.127 du 5 Juin 1983 portant réorganisation foncière et domaniale.

LE PRESIDENT DU COMITE MILITAIRE DE SALUT NATIONAL,

Sur rapport du Ministre de l'Intérieur ;

VU la Charte Constitutionnelle du Comité Militaire de Salut National du 25 Avril 1981,

VU l'ordonnance n° 83 127 du 5 Juin 1983, portant organisation foncière et domaniale ;

VU le décret 133 80 du 17 décembre 1980, portant règlement organique relatif aux attributions des Ministres ;

VU le décret 91 83 du 29 Septembre 1983 fixant la Composition du Gouvernement ;

VU le décret 50 81 du 8 Mai 1981, portant délégation de pouvoir au Premier Ministre ;

LE CONSEIL DES MINISTRES ENTENDU,

D E C R E T E

ARTICLE PREMIER : L'Etat est l'incarnation juridique de la Nation. Il assure la gestion du patrimoine national...

ARTICLE 2 : Pour être juridiquement protégée, la mise en valeur d'une terre doit consister en constructions, plantations, cultures, ou digues de retenue d'eau.

Cette mise en valeur doit être conforme à l'ordonnance 83.127 du 5 Juin 1983, et au présent décret.

ARTICLE 3 : Pour chaque agglomération rurale, l'espace vital sera fixé par arrêté du Ministre de l'Intérieur, sur avis du Gouverneur de la Région concernée.

Cet avis est exprimé au vu des appréciations des services régionaux de la sécurité, de l'agriculture et de l'hydraulique.

.../...

ARTICLE 4 : Constitue une agglomération rurale tout ensemble d'au moins cinquante habitations permanentes, installées dans une zone viable.

Les critères de viabilité sont fixés par une circulaire du Ministre de l'Intérieur sur avis des Ministres chargés de l'Hydraulique et du Développement Rural.

ARTICLE 5 : Les puits et forages, situés en dehors des propriétés privées, mais réalisés par des personnes privées, ne peuvent être réservés à leur usage exclusif.

Ceux qui les ont réalisés jouissent seulement d'un droit de priorité. Les modalités de jouissance de ce droit seront précisées par circulaire du Ministre de l'Intérieur.

ARTICLE 6 : Les collectivités sédentaires ou attachées à des puits ou forages réalisés et entretenus régulièrement par elles, jouissent en priorité de leur usage.

L'INDIVIDUALISATION DE LA PROPRIÉTÉ

ARTICLE 7 : Les immatriculations de terrains à usage agricole, prises au nom des chefs et notables et en leur qualité, bénéficient à tous les membres de la collectivité de rattachement qui ont participé à la mise en valeur initiale, ou contribué à la perennité de l'exploitation.

ARTICLE 8 : Sont reputés avoir participé à la mise en valeur initiale ou contribué à la perennité de l'exploitation tous ceux qui, par leur travail, ou par leur assistance, ont permis la réalisation et le maintien de cette mise en valeur.

ARTICLE 9 : Les opérations amiables de partage en vue de l'individualisation doivent, sous peine de nullité, être supervisées et approuvées par l'autorité administrative locale et portées sur un registre foncier spécial.

ARTICLE 10 : Il est institué dans chaque département, un registre foncier, destiné à constater les accords et les décisions de partage des terres collectives.

Les dispositions relatives à la tenue de ce registre seront fixées par arrêté du Ministre de l'Intérieur.

ARTICLE 11 : Les opérations amiables de partage sont enregistrées dès leur clôture et sont immédiatement exécutoires.

ARTICLE 12 : Préalablement à toute opération de partage, une réserve foncière au moins égale au dixième de la superficie des terres à partager, sera créée d'office par l'autorité locale.

.../...

Cette réserve est destinée en premier lieu à garantir les droits éventuels des personnes non présentes ou non représentées aux opérations ci-dessus, pendant une période de deux ans à compter de l'enregistrement du partage.

A l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, cette réserve peut, soit être affectée à un projet d'intérêt local, régional ou national, soit faire l'objet d'un partage complémentaire.

ARTICLE 13 : A défaut d'accord amiable, si l'ordre social l'exige, et si la redistribution ne compromet pas la rentabilité des terres, les opérations de partage sont réalisées en présence des membres de la collectivité concernée, par une commission

présidée par le Préfet et comprenant :

- un Magistrat du Tribunal départemental,
- le Commandant de la Brigade de Gendarmerie,
- le Chef du Service agricole régional,
- un Représentant des Structures d'Education des Masses.

ARTICLE 14: Sur avis du Préfet concerné, le Gouverneur décide par arrêté l'intervention de ladite Commission, et en rend compte dans la semaine, au Ministre de l'Intérieur.

ARTICLE 15 : Le Préfet convoque la commission, fixe le lieu de rassemblement de la collectivité, et la date du partage qui doit intervenir un mois après réception par lui de l'arrêté d'intervention.

Il en assure la plus large publicité par les moyens officiels d'affichage et de radiodiffusion.

ARTICLE 16 : Le procès-verbal des opérations de partage réalisées conformément à l'article 13, est inscrit au registre foncier après approbation par le Gouverneur.

Les dispositions de l'article 12 sont également applicables.

ARTICLE 17 : Le partage est effectué individuellement, sans discrimination d'aucune sorte et de façon équitable.

Les intérêts des ayants-droit et des personnes qui auraient pu bénéficier des dispositions de l'article 8, seront sauvagardés conformément à la Charia.

ARTICLE 18 : Les cessions, les échanges et les remembrements ne sont autorisés qu'après enregistrement du partage.

Tout transfert de propriété postérieur aux opérations de redistribution doit être constaté par acte du Greffier du Tribunal Départemental et inscrit au registre foncier.

.../...

A défaut, la nullité est de plein droit.

ARTICLE 19 : Dans le cas des terres où sont pratiquées des cultures de décrue les parcelles individualisées sont perpendiculaires au cours d'eau ou au barrage.

ARTICLE 20 : Les exigences d'ordre social sont appréciées par le Ministre de l'Intérieur qui peut ordonner aux autorités territoriales d'engager la procédure de partage.

ARTICLE 21 : Toute collectivité qui exprime le désir de conserver ses terres indivises, doit se transformer en coopérative régulièrement constituée dont les membres sont égaux en droit et en devoir,

Il en est de même pour les collectivités dont les terres ne peuvent être individualisées pour des causes d'ordre économique ou technique constatées par la Commission prévue à l'article 13 du présent décret.

CONCESSIONS DES TERRES DOMANIALES

ARTICLE 22 : Les concessions de toute nature, à titre provisoire ou définitif, sont accordées dans les formes ci-après :

-par décret en Conseil des Ministres lorsque la superficie du terrain est supérieure à deux mille mètres carrés en zone urbaine et à trente hectares en zone rurale ;

-par arrêté du Ministre des Finances :

a) en zone rurale : pour les superficies supérieures à cinq hectares mais n'excédant pas trente hectares,

b) en zone urbaine : -pour les superficies inférieures à deux mille mètres carrés dans les lotissements résidentiels, commerciaux, industriels et artisanaux.

-pour les superficies comprises entre mille et deux mille mètres carrés dans les lotissements réservés à l'habitat évolutif ;

-arrêté du Gouverneur pour les superficies n'excédent pas :

-mille mètres carrés dans les zones réservées à l'habitat évolutif, et dans les zones non loties,

-deux hectares ou cinq hectares pour les concessions rurales accordées respectivement à des personnes physiques ou à des personnes morales.

.../...

La déchéance des titulaires de concessions provisoires ou définitives est prononcée par décret en Conseil des Ministres pour les superficies supérieures à deux mille mètres carrés en zone urbaine et trente hectares en zone rurale, par arrêté du Ministre des Finances dans les autres cas.

ARTICLE 23 : Les dispositions qui suivent ne visent que l'aliénation des terrains domaniaux, l'Administration conservant la faculté de passer des baux aux conditions spécialement arrêtées pour chaque cas particulier, de consentir des ventes ou des échanges dans tous les cas où il sera souhaitable de procéder à des affectations aux services publics à condition que l'occupation des immeubles qui en font l'objet soit immédiate et effective.

CONCESSIONS RURALES

ARTICLE 24 : Les concessions rurales provisoires sont accordées aux clauses et conditions ordinaires du cahier des charges en annexe, et à celles particulières mentionnées dans l'acte de concession.

ARTICLE 25 : Quiconque désire obtenir une concession provisoire d'un terrain rural, doit déposer, entre les mains du Chef de la Circonscription concernée; pour être adressée au Gouverneur ou par l'intermédiaire de celui-ci au Ministre des Finances, une demande énonçant :

1° - son état civil complet ; s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination, son capital et son siège social ;

2° - une déclaration d'élection de domicile dans l'Etat ;

3° - une description aussi complète que possible du terrain, ses situations, contenances et limites ;

4° - l'affectation que le demandeur se propose de donner à la terre en produisant un dossier technique précisant les actions de mise en valeur à accomplir et leur impact économique et social ;

5° - la déclaration qu'il a pris connaissance des lois, décrets et arrêtés réglementant les concessions domaniales dans l'Etat et qu'il s'engage à en respecter toutes les prescriptions.

A la demande de concession provisoire devront être annexes :

1° - une procuration en due forme si le demandeur agit pour le compte d'une autre personne physique ou morale ;

2° - une copie dûment légalisée des pièces d'identité du requérant ;

3° - pour les Etrangers, une attestation délivrée par le Ministre de l'Intérieur précisant que l'intéressé est en règle avec les dispositions relatives à l'immigration ;

4° - pour les personnes morales une expédition ou un double des actes constitutifs ;

5° - un croquis en trois expéditions signé du requérant, visé par le chef de circonscription administrative et avalisé par les services techniques compétents donnant la situation du terrain par rapport à des repères fixes et facilement identifiables, ses limites et sa superficie approximative, et sa distance de l'agglomération la plus proche.

ARTICLE 26 : Toute demande de concession rurale qui devra être annotée des pièces jointes, sera enregistrée sous un numéro d'ordre et à sa date de réception, dans un registre ouvert à cet effet et tenu par les bureaux de la Circonscription Administrative intéressée. Cet enregistrement comporte mention des noms et qualité du demandeur.

Récépissé lui en est délivré.

Si la demande de concession intéresse plusieurs circonscriptions administratives, le Chef de la Circonscription qui la reçoit en adresse une copie à ses collègues par l'intermédiaire du Gouverneur intéressé. Mention de ces envois est faite sur la demande originale.

ARTICLE 27 : Le dépôt d'une demande de concession domaniale ne confère par lui-même aucun droit d'aucune sorte au demandeur qui doit impérativement s'abstenir de s'installer ou d'entreprendre une action quelconque sur le terrain avant d'en avoir obtenu régulièrement la concession.

En cas d'inobservation de cette prescription, l'occupant irrégulier ne saurait être considéré comme de bonne foi, et se verra appliquer les dispositions de l'article 13 de l'ordonnance 83.127 du 5 Juin 1983.

ARTICLE 28 : Le Chef de la Circonscription Administrative, après avoir vérifié si la demande est établie en conformité avec l'article 25 ci-dessus, la porte à la connaissance du public :

- par voie de radiodiffusion
- par affichage tant aux lieux réservés à cet effet qu'à l'intérieur des bureaux de la Circonscription Administrative, et dans les villages situés dans le voisinage immédiat du terrain sollicité.

Ces affiches feront connaître les noms des demandeurs, la nature de l'exploitation projetée, la désignation du terrain sollicité avec indication de sa situation, ses limites et de sa superficie.

ARTICLE 29 : A l'expiration du délai d'un mois à compter de la date de l'affichage, et si aucune contestation de domanialité n'a été exprimée, le Chef de la Circonscription Administrative transmet au Gouverneur ou au Ministre des Finances, le dossier de l'affaire comprenant :

- la demande et les pièces annexées
- une copie de l'affichage
- le rapport faisant l'exposé des renseignements en sa possession relativement au terrain demandé et à la capacité financière du demandeur
- un dossier technique du projet ainsi que l'engagement, par le demandeur de fournir tous renseignements conformément aux exigences des services compétents, chargés de l'application et du suivi de la mise en valeur retenue
- Son appréciation sur l'impact économique et social du projet, et les incidences de ce dernier sur les intérêts des petits propriétaires.

ARTICLE 30 : En cas de contestation de la domanialité du terrain demandé, exprimée dans le délai prévu à l'article précédent, l'autorité administrative surseoit à la transmission du dossier jusqu'à ce qu'il soit statué sur le caractère domanial ou non du terrain conformément aux dispositions de l'article 14 de l'ordonnance n° 83.127 du 5 Juin 1983.

ARTICLE 31 : L'acte de concession provisoire, est notifié à l'intéressé après accomplissement, par celui-ci des formalités prescrites et paiement de tous frais et droits réglementaires.

ARTICLE 32 : La concession provisoire prend fin :

- 1 - par l'expiration du délai imparti lorsqu'il n'est pas accordé de prorogation ;
- 2 - par renonciation volontaire ;
- 3-- par décès du concessionnaire si les héritiers ne sollicitent pas dans le délai de six mois à partir de la date du décès, ou n'obtiennent pas le transfert soit à leur profit, soit au bénéfice d'un candidat-acquéreur^{de} leurs droits ;
- 4 - par dissolution de la personne morale concessionnaire, sauf faculté accordée à l'associé bénéficiaire d'un acte de partage de solliciter un transfert ;
- 5 - par déchéance du concessionnaire prononcée par l'autorité concédante ;

.../...

6 - par transformation de la concession provisoire en concession définitive;

ARTICLE 33 : La déchéance est prononcée par décret en Conseil des Ministres ou par arrêté Ministériel selon les distinctions prévues à l'article 22 ci-dessus dans les cas suivants :

1 - non - exécution dans les délais fixés, de toutes les obligations de mise en valeur prévues au cahier des charges et à l'acte de concession.

2 - non-règlement des redevances exigibles

3 - cession, ou location, sans autorisation préalable, des droits provisoires ou des cultures, plantations, et constructions existant sur le terrain.

Dans ce dernier cas, la déchéance est de plein droit; ; dans les deux autres, elle n'est prononcée qu'après mise en demeure et enquête.

L'Administration se réserve cependant le droit de poursuivre le recouvrement des redevances exigibles.

ARTICLE 34 : Lorsqu'il y a déchéance du concessionnaire provisoire et que la présence de plantations, cultures, aménagements et constructions a été constatée, ledit concessionnaire, ses héritiers ou ses ayants-cause peuvent :

- a)soit procéder, dans un délai de six mois à compter du décret ou de l'arrêté prononçant la déchéance, à l'enlèvement des impenses réalisées
- b)soit présenter un acquéreur acceptant de prendre la suite de la concession aux clauses et conditions initiales.

Le candidat acquéreur doit être agréé par l'autorité concédante qui, en cas de rejet de la candidature, n'a pas à donner les raisons de sa décision.

Lorsque le concessionnaire n'a pas procédé à l'enlèvement des impenses dans le délai imparti, si aucun acquéreur n'est agréé et si l'Etat n'use pas du droit de rachat, la concession provisoire sera mise en adjudication publique :

- a)aux clauses et conditions spécialement et préalablement fixées ;
- b)à charge, pour l'adjudicataire, de régler au concessionnaire déchu, à ses héritiers ou ayants-cause, une indemnité représentative des améliorations constatées et évaluées par la commission prévue à l'article 38.

.../...

ARTICLE 35 : Après réalisation du cinquième de la mise en valeur retenue, le concessionnaire pourra obtenir, sur sa demande, la concession définitive du terrain moyennant le versement du prix de cession et des frais annexes: bornage, frais d'immatriculation, de mutation foncière, droits d'enregistrement et de timbres.

La concession définitive sera accordée par décret en Conseil des Ministres ou par arrêté selon les distinctions prévues à l'article 22.

Le décret ou l'arrêté voudront titre de propriété.

ARTICLE 36 : Le décret ou l'arrêté de concession définitive contiendront inscription d'une clause résolutoire garantissant l'accomplissement des obligations de mise en valeur dans les délais impartis et interdisant de consentir, avant la radiation de cette clause, toute cession totale ou partielle, sans autorisation de l'autorité compétente.

ARTICLE 37 : Le bénéficiaire d'une concession rurale ayant satisfait aux conditions de mise en valeur et aux obligations imposées par l'acte de concession et le cahier des charges, pourra obtenir la concession définitive du terrain, soit par décret en Conseil des Ministres, soit par arrêté selon les distinctions prévues à l'article 22.

Le décret ou l'arrêté ne sera pris, qu'après règlement du prix de cession stipulée dans l'acte de concession provisoire, ainsi que les frais annexes, énumérés à l'article 35.

ARTICLE 38 : La constatation de la mise en valeur d'une concession provisoire, ainsi que l'évaluation des impenses évoquées à l'article 34, seront effectuées par une commission présidée par le chef de la Circonscription Administrative et comprenant les chefs des services techniques intéressés.

ARTICLE 39 : Préalablement à la concession provisoire, le terrain qui en fera l'objet doit être immatriculé au nom de l'Etat.

CONCESSIONS URBAINES

LOTISSEMENTS

ARTICLE 40 : Les services de l'Habitat et de l'Urbanisme établissent les plans de lotissement d'après l'état des lieux levé par les services de la Topographie et de la Cartographie, en tenant compte des constructions en dur édifiées sur les terrains lotis, des titres fonciers appartenant à des particuliers et des concessions déjà accordées, mises en valeur et non encore titrées.

.... /

ARTICLE 41 : Après visa des services techniques concernés, les projets de lotissement sont soumis au Ministre chargé de l'Urbanisme.

ARTICLE 42 : Le dossier du projet comprend, outre les avis des services visés à l'article précédent, le cahier des charges définissant la destination des diverses zones le minimum de mise en valeur exigée, les servitudes de recullement, le pourcentage et le volume des constructions et, de façon générale, les règles d'urbanisme imposées.

Le projet est approuvé en Conseil des Ministres, à l'initiative du Ministre chargé de l'Habitat.

Le décret d'approbation déclare le plan d'utilité publique et stipule qu'il vaudra alignement après abonnement.

ARTICLE 43 : Le plan de lotissement est appliqué sur le terrain et chaque lot est délimité par des bornes de type réglementaire.

ARTICLE 44 : Les services des Domaines engageront la procédure d'immatriculation, au nom de l'Etat, des terrains faisant l'objet des plans de lotissement :

- 1°) à l'exclusion :
 - des lots déjà immatriculés
 - de ceux sur lesquels existent des droits permettant à leurs détenteurs de poursuivre, pour leur propre compte, la délivrance d'un titre foncier.
- 2°) après purge de tous autres droits.

ARTICLE 45 : Les centres lotis comprennent :

- 1°) des lotissements résidentiels, commerciaux, industriels ou artisanaux, soumis à des conditions particulières de mise en valeur.
- 2°) des lotissements réservés à l'habitat évolutif et au commerce de détail des nationaux.

.../...

A - LOTISSEMENTS RESIDENTIELS, COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET ARTISANAIRES

ARTICLE 46 : Quiconque désire se rendre acquéreur d'un lot doit adresser au Ministre des Finances, par l'intermédiaire du chef de la Circonscription Administrative, une demande contenant :

- a) - ses noms, prénoms, nationalité, profession
- b) - tous renseignements sur sa situation financière et son programme d'investissement,
- c) - la désignation du lot sollicité et l'usage auquel il est destiné.

A cette demande devra être annexée :

- a) - la copie certifiée conforme, par le Chef de la Circonscription Administrative, des pièces d'identité du réquerant,
- b) - le cas échéant, un exemplaire des statuts de la personne morale demanderesse.

Le Chef de la Circonscription Administrative, joindra à ces documents son avis et toutes précisions utiles sur la situation de fortune et de solvabilité de l'intéressé.

ARTICLE 47 : Les demandes concernant les lotissements situés dans le District de Nouakchott sont adressées au Directeur des Domaines qui les instruit et les transmet, accompagnées de ses observations, au Gouverneur du District.

Une commission consultative est chargée d'examiner lesdites demandes et de donner sur chacune d'elles un avis motivé. Cette commission est composée de :

Le Gouverneur du District de Nouakchott	Président
-L'Adjoint Economique du Gouverneur	Membre
-Le Directeur des Domaines	"
-Le Directeur de l'Habitat et de l'Urbanisme	"
-Un représentant des Structures d'Education des Masses	"

Le Président peut appeler tout fonctionnaire ou toute personne susceptibles d'apporter par leurs avis une contribution utile aux travaux de la Commission.

Le secrétariat de la Commission est assuré par le Directeur des Domaines.

.../...

Les propositions de ladite commission sont consignées dans un procès-verbal et transmises au Ministre des Finances pour décision.

ARTICLE 48 : Les autorisations d'occuper sont délivrées par le Ministre des Finances après paiement du prix principal du terrain et des frais de bornage .

L'autorisation est préalablement signée par le bénéficiaire qui s'engage, sous peine de déchéance, à clôturer dans un délai de deux ans à compter de la date de l'autorisation, et à édifier dans le délai de cinq ans à compter de la même date, des constructions conformes aux prescriptions des plans et règlement d'urbanisme, d'une valeur au moins égale à l'investissement minimum dont le montant aura été précisé au cahier des charges.

ARTICLE 49 : Les autorisations d'occuper sont délivrées par priorité aux établissements industriels et commerciaux indiscutablement liés au développement du pays, et, aux organismes d'utilité sociale en vue de l'organisation de leurs services.

L'avis préalable des Ministres concernés est requis.

ARTICLE 50 : Les autorisations d'occuper sont personnelles, elles ne peuvent être vendues ni données ou transférées pour quelque motif que ce soit sous peine de déchéance immédiate, et du retour au Domaine du terrain et des constructions éventuelles.

Toutefois, en cas de décès du bénéficiaire, les héritiers pourvus d'un acte de notariété établi par le Tribunal ou le Notaire, pourront solliciter le transfert des droits du défunt.

ARTICLE 51 : Après délivrance du permis de construire et réalisation du minimum de mise en valeur précisé à l'article 48, le titulaire de l'autorisation d'occuper obtiendra, sur sa demande, la concession définitive du terrain moyennant le versement des droits et frais autres que ceux prévus à l'article 48.

La délivrance du Titre Fonction sera obligatoire pour l'Administration à l'expiration du délai de mise en valeur.

La concession définitive sera accordée par décret en Conseil des Ministres ou par arrêté ministériel, selon les distinctions prévus à l'article 22.

.../...

Le décret ou l'arrêté vaudront titre de propriété.

Les dispositions de l'article 36 du présent décret sont applicables.

ARTICLE 52 : La constatation de mise en valeur sera faite par une commission composée :

- 1°) - du chef de la circonscription administrative ou de son représentant,
- 2°) - du chef de subdivision des travaux publics

La Commission propose :

- soit la concession définitive
- soit la déchéance du titulaire
- soit la prorogation des délais pour une période d'un an aux maximum, si cette prorogation a été sollicitée par l'intéressé et paraît justifiée,
- soit la main-levée de la clause résolutoire inscrite ou à inscrire sur le Titre Foncier.

ARTICLE 53 : La déchéance du titulaire d'une concession définitive sera prononcée par décret en Conseil des Ministres ou par arrêté ministériel, selon les dispositions prévus à l'article 22.

La déchéance du titulaire d'une autorisation d'occuper ainsi que la main-levée de la clause résolutoire seront prononcées par arrêté du Ministre des Finances.

La prorogation des délais sera accordée par décision de l'autorité concédante.

ARTICLE 54 : En cas de déchéance, le prix du terrain ainsi que les frais et droits déjà versés seront acquis au Trésor public.

.../...

B - LOTISSEMENTS RESERVES A L'HABITAT EVOLUTIF

ARTICLE 55 : Les nationaux qui désirent se fixer dans les quartiers réservés à l'habitat évolutif et au commerce de détail adresseront au chef de la circonscription administrative, une demande en vue d'obtenir une autorisation d'occuper.

Seront agréées par priorité ceux qui, déjà installés dans la zone lotie, n'auront pu requérir l'octroi d'un titre foncier.

Une même personne ne peut prétendre à la délivrance de plus d'une autorisation d'occuper.

ARTICLE 56 : Les bénéficiaires des autorisations d'occuper sont désignés par une Commission nommée par le Gouverneur et présidée par le Chef de Circonscription Administrative.

ARTICLE 57 : Les autorisations d'occuper sont tirées d'un carnet à souche coté et paraphé par le Chef de Circonscription Administrative, à trois volets détachables, dont l'un est remis au bénéficiaire et l'autre à la Direction des Domaines pour annotation du répertoire des centres lotis.

Un répertoire des centres lotis sera également tenu au siège de la Circonscription Administrative.

Au cours de vérifications périodiques, les agents de la Direction des Domaines s'assureront de la concordance de ces répertoires.

ARTICLE 58 : La délivrance des autorisations d'occuper donne lieu à la perception d'un prix dont le montant est fixé au cahier des charges propre à chaque lotissement, ou par le Conseil Régional.

ARTICLE 59 : Les autorisations d'occuper sont essentiellement personnelles et ne peuvent bénéficier qu'à leurs titulaires.

Elles ne peuvent être vendues ni données ou transférées pour quelque cause que ce soit sous peine de déchéance immédiate.

.../...

ARTICLE 60 : Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, le permissionnaire pourra présenter à l'agrément de l'autorité compétente un candidat acquereur auquel il sera autorisé à aliéner les impenses réalisées, sous les conditions suivantes ;

- 1° - Que la mise en valeur soit/moins égale au minimum imposé par le cahier des charges
- 2° - Que le permissionnaire soit empêché d'achever la mise en valeur par un cas de force majeure ou par tout autre motif faisant présumer l'absence d'intention spéculative.

Les dérogations de cette nature ne pourront être accordées en aucun cas pendant une période d'un an à compter de la date de la délivrance de l'autorisation.

ARTICLE 61 : L'aliénation des impenses a lieu selon la procédure suivante:

Le permissionnaire adresse à l'autorité compétente une demande exposant les motifs pour lesquels la mise en valeur ne peut être achevée. Il joint à sa demande :

- l'original du permis d'occuper
- l'acte de cession des impenses, en trois exemplaires conformes à l'annexe 2.

L'autorité compétente, après avoir statué sur le bien fondé de la demande, adresse les actes de cession au Receveur de l'Enregistrement.

Le Receveur procède à la formalité de l'enregistrement, après recouvrement des droits de mutation exigibles, conformément au Code des Impôts.

Dès réception des deux exemplaires de l'acte de cession qui lui sont retournés avec la mention d'enregistrement, l'autorité annule l'ancien permis et établit un nouveau permis au nom du cessionnaire.

ARTICLE 62 : En cas de décès du permissionnaire, les héritiers pourvus d'un acte de notariété établi par le Tribunal ou par un Notaire, pourront solliciter le transfert des droits du défunt.

.../...

ARTICLE 63 : Les permissionnaires sont tenus de clôturer les lots, conformément aux dispositions du cahier des charges, dans un délai de deux ans à compter de la délivrance de l'autorisation.

Pour obtenir la concession définitive, ils devront mettre les lots en valeur dans un délai de cinq ans.

ARTICLE 64 : Les permissionnaires sont tenus de se conformer au plan d'alignement et de nivellation qui leur sera donné par les services de l'Habitat et de l'Urbanisme.

ARTICLE 65 : Le défaut de clôture dans le délai de deux ans en l'absence de mise en valeur dans un délai de cinq ans entraînent la déchéance d'office.

En cas de déchéance, le prix versé reste acquis au Trésor à titre de pénalité

ARTICLE 65 : La mise ^{est} en valeur sera constatée par la Commission constituée comme il/dit à l'article 38.

Cette constatation pourra être demandée à tout moment par le permissionnaire, mais sera faite d'office par l'Administration à l'expiration du délai de cinq ans, sauf prorogation exceptionnelle d'un an au maximum.

ARTICLE 67 : Après constat de la mise en valeur, les permissionnaires obtiennent, sur leur demande, la concession définitive du terrain qui leur sera accordée par décret en Conseil des Ministres, par arrêté ministériel ou par arrêté du Gouverneur, selon les distinctions prévues à l'article 22, moyennant le versement, au Bureau des Domaines, de tous droits d'enregistrement, de timbre, de conservation foncière, et des frais de bornage.

ARTICLE 68 : Sont soumis à la chambre mixte du tribunal régional territorialement compétent, tous litiges auxquels donnent lieu l'exécution des clauses des actes de concession.

Toutes notifications et significations relatives à l'exécution de ces actes doivent être faites :

1° - Celles des parties au Ministre des Finances

2° - Celles de l'Administration, aux parties intéressées, en leur domicile figurant sur les requêtes déposées et sur les actes de concession.

En cas de changement de domicile les notifications sont faites à l'adresse initiale des intéressés.

.../...

* **ARTICLE 69** : L'autorisation, visée à l'article 36 du présent décret, relative à la cession des terrains urbains ou ruraux avant la radiation de la clause résolutoire, est accordée sous les conditions suivantes :

- 1° - Que la mise en valeur déjà réalisée soit au moins égale au cinquième de l'investissement total exigé.
 - 2° - Que le propriétaire soit empêché d'achever la mise en valeur par un motif faisant présumer l'absence d'intention spéculative.

DISPOSITIONS SPECIALES

ARTICLE 70 : Toute convention d'affernage se traduisant par le partage des fruits de l'exploitation est prohibée.

Il en est de même pour les conventions ayant pour objet la location de matériel agricole et de bêtes de traction ainsi que la fourniture de semences ou d'engrais.

- Dans tous les cas la contrepartie doit être exprimée en termes de monnaie nationale.

ARTICLE 71 : Les biens fonciers vacants et sans maîtres à l'exception de ceux qui appartiennent à des ayant-droits mineurs, ou qui sont immatriculés peuvent être intégrés dans le domaine de l'Etat par arrêté du Ministre des Finances.

La vacance est constatée par un procès-verbal dressé par une commission désignée par arrêté du Gouverneur et comprenant :

- Le Préfet du Département concerné Président
 - Un Magistrat du Tribunal régional compétent
 - Les Chefs des services techniques concernés
 - Le Commandant de la Brigade de Gendarmerie du département
 - Deux personnalités répondant aux critères de parfaite moralité.

ARTICLE 72 : L'arrêté du Gouverneur énonce :

- la composition et la nature du bien foncier
 - sa situation géographique par rapport à des repères fixes
 - une estimation de sa valeur

Il sera affiché et radiodiffusé dans toutes les langues nationales.

— 1 —

ARTICLE 73 : L'arrêté d'intégration sera pris, six mois après la date du procès-verbal de vacances.

Les biens intégrés, ne peuvent être ni immatriculés, ni cédés à une personne privée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date d'intégration.

Au cours de ce délai, si le propriétaire présumé produit la preuve de son droit et des raisons valables de son abandon, il pourra rentrer en possession de ses biens après s'être acquitté des frais éventuels de consolidation et d'administration.

ARTICLE 74 : Le Ministre des Finances retrocède les biens intégrés aux propriétaires répondant aux conditions prévues à l'alinéa 3 de l'article précédent par arrêté pris sur avis du Gouverneur compétent.

ARTICLE 75 : Pour parvenir à l'immatriculation, les droits fonciers ne résultant pas d'une concession définitive sont soumis à la procédure ci-après.

ARTICLE 76 : Dès réception d'une demande d'immatriculation, le chef de la Circonscription Administrative procède à une enquête destinée à établir les conditions dans lesquels l'immeuble est détenu.

ARTICLE 77 : Lorsque la concession a fait l'objet d'une autorisation administrative conforme aux dispositions de la loi 60.139 du 2 Août 1960, le requérant devra produire l'acte de concession à l'appui de sa demande d'immatriculation.

Le Chef de la Circonscription Administrative s'assure de la régularité des documents déposés et fait procéder à la constatation de la mise en valeur dans les conditions prévues aux articles 38 et 52 ci-avant.

ARTICLE 78 : Lorsque la mise en valeur est antérieure à la loi visée à l'article précédent, elle devra consister en constructions, cultures, plantations, digues de retenues d'eau comme il est dit à l'article 2 du présent décret.

Après enquête publique le Chef de la Circonscription Administrative dresse un procès-verbal établissant les conditions dans lesquelles le requérant détient l'immeuble.

La constatation de la mise en valeur est effectuée conformément aux dispositions des articles 38 et 52 ci-avant.

RESERVES SPECIALES

ARTICLE 4 : Le concessionnaire prend les terrains dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir prétendre à garantie, indemnité ou diminution de redevance pour quelque cause que ce soit.

Le concessionnaire ne peut disposer des cours d'eau qui bordent ou contournent ou traversent la concession pour y pratiquer des prises d'eau ou des aménagements pour l'irrigation, ou y exécuter un travail quelconque, si ce n'est conformément aux dispositions des textes réglementant le domaine public et les servitudes d'utilité publique.

La concession comprend le sol et le sous-sol à l'exception des mines et des gîtes de toutes substances concassables.

Les terrains restent grevés de toutes servitudes de passage indispensable dûment constatées au moment de l'attribution de la concession provisoire.

En outre, les terrains faisant l'objet de concession demeurent, pendant toute la durée d'occupation provisoire soumis aux servitudes de passage que l'Etat jugera indispensable de constituer.

Dans tous les cas, la concession n'est donnée que sous réserve des emprises du Domaine Public.

Le concessionnaire doit subir également, toute réduction dans la contenance de la propriété concédée, motivée par la reprise des terrains nécessaires aux besoins des services publics ou à l'exécution de travaux d'intérêt général.

Cette reprise donne lieu à indemnisation fixée d'accord partie. A défaut d'accord, il est statué par le Tribunal compétent.

L'expertise est obligatoire si elle est demandée par l'une des parties.

TRANSFERT :

ARTICLE 5 : Il est interdit au concessionnaire de transférer ses droits provisoires sans autorisation de l'autorité concédante. L'inobservation de cette disposition entraîne la nullité de l'acte de cession et le retrait sans indemnité de la concession provisoire.

.../...

DECHEANCE

ARTICLE 6 : Le concessionnaire pourra être déchu de ses droits par décret en Conseil des Ministres ou par arrêté du Ministre des Finances.

-un mois après une mise en demeure restée sans effet :

1°) s'il n'a pas justifié avant l'expiration de la concession provisoire de la réalisation de la mise en valeur qui lui est imposée ;

2°) s'il n'a pas acquitté la redevance annuelle dans un délai d'un mois à compter de la date de l'échéance.

- d'office, s'il cède ou loue sans autorisation préalable ses droits provisoires ou ses installations.

CONCESSIONS DEFINITIVES

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai de trois ans prévu pour la durée de la concession provisoire, ou dans un délai moindre, le concessionnaire pourra obtenir la concession définitive du terrain concédé, s'il justifie de la réalisation de la mise en valeur qui lui est imposée.

ARTICLE 8 : Le prix de la concession rurale est déterminé par le Ministère du Développement Rural, après estimation par la commission prévue à l'article 38 et approbation par le Ministre des Finances.

JURIDICTIONS COMPETENTES

ARTICLE 9 : Toutes les contestations relatives à l'exécution des clauses et conditions du présent cahier des charges seront de la compétence des chambres mixtes des tribunaux régionaux.

ARTICLE 10 : Les notifications et significations devront être faites :

1 - Par le concessionnaire, au Ministre des Finances, ou au Gouverneur concerné

2 - Par l'Administration, au concessionnaire à son domicile élu dans l'Etat.

ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 11 : Pour l'exécution des clauses et conditions du présent cahier des charges le concessionnaire fait élection de domicile.

LE CONCESSIONNAIRE

L'AUTORITE CONCEDANTE

REPUBLIQUE ISLAMIQUE DE MAURITANIE

MINISTERE DES FINANCES

A N N E X E 2

DIRECTION DES DOMAINES

C T E S E (/ E N T E) (1)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

(Nom, prénom

ANCIEN

(Profession

PERMISSIONNAIRE (Domicile

(Date et lieu de Naissance

(Nom, Prénoms

NOUVEAU

(Profession

PERMISSIONNAIRE (Domicile

(Date et lieu de Naissance

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

M.....

CEDE A

M.....

Les constructions suivantes : (désignation sommaire des constructions)

.....

.....

.....

édifiées sur le lot n°..... du lotissement de.....

Objet de l'autorisation d'occuper n°..... du.....

moyennant le prix de.....

FAIT A..... le.....

SIGNATURE

SIGNATURE

Estimation des constructions par le
Chef de la Subdivision des T.P. ou
son représentant

Cession autorisée par le Chef
de Circonscription

A..... le.....

- (1) A établir en 3 exemplaires timbrés et à adresser au Receveur de
l'Enregistrement à Nouakchott avec le montant des droits calculés
au taux de 10 % sur le prix (ou sur la valeur lorsque celle-ci est
supérieure).