Image not found or type unknown

Le retour à la terre:un préalable au développement économique

Actualité législative publié le **19/10/2012**, vu **1730 fois**, Auteur : Joseph MIKALA

Le droit à la terre est la question foncière actuellement au coeur des enjeux mondiaux et nationaux. Être propriétaire de sa terre et le prouver est un réel problème dans de nombreux pays africains, qui doivent en plus tenir compte du droit coutumier

Une majorité de la population africaine vit et travaille sur des terres non sécurisées. On y ajoute que certaines autorités publiques, pour des raisons d'administration du territoire, exproprient les populations. Cette situation de précarité est source de conflits et d'injustices. Selon les analystes, 60 à 80% des personnes ne possèdent aucun acte justifiant l'attribution des terres sur lesquelles elles vivent ou qu'elles exploitent.

Conscient de cette situation, le législateur Ohada a accordé beaucoup de pouvoir au notaire pour l'établissement des actes qui sécurisent l'accession à la propriété. Mais ce processus légitime reste coûteux et difficile. L'accession à la propriété étant un préalable au développement économique, comment aider les plus vulnérables, notamment les femmes qui jouent un rôle important dans l'économie informelle, à être propriétaires ?

Rappelons toutefois que les femmes rurales sont les grandes bénéficiaires du microcrédit, avec des projets qui aboutissent et les remboursements réguliers. Leur accorder un titre foncier sécurisé est un préalable au développement économique durable. Se pose ainsi la question du nouveau titre foncier étudié et proposé par le Réseau notarial francophone, dont le réseau des notaires de Brazzaville est membre. C'est par ce réseau et l'Organisation internationale de la Francophonie (à travers son assemblée parlementaire) que la question de la propriété sécurisée est abordée.

L'action des notaires francophones

Il s'agit de la création d'un titre de propriété sécurisé et simplifié (TSS), en cours d'expérimentation à Madagascar et au Vietnam. Les notaires francophones donnent ainsi une réponse juridique, pratique et technique au problème de la propriété foncière. Comme le microcrédit, le TSS est conçu à partir de la pratique africaine et destiné à aider les plus défavorisés à accéder à la propriété. C'est un document officiel, simple, délivré rapidement pour un coût raisonnable. Le TSS certifie la propriété de la parcelle occupée ou de la ferme exploitée.

Le document vise la propriété informelle, rurale ou urbaine là où aucun texte ni titre ne régit juridiquement l'espace, ni ne sécurise les personnes qui y vivent. Les titres existants appartiennent à deux ou plusieurs personnes, le premier détenteur l'ayant cédé sans que les autorités étatiques en soient informées. Les actes de leur transfert n'étant pas traduits en forme notariée, ils ne sont pas inscrits dans les livres fonciers. Du fait de cette précarité, les banques et même les

établissements de microfinance refusent d'accepter ces titres en garantie de financement. En République du Congo, les services du cadastre délivrent exclusivement aux vendeurs des parcelles de terrain des formulaires d'acte de vente qui sont par la suite attestés par l'administration du cadastre. Cette nouvelle procédure permet d'éradiquer les conflits en matière de propriété foncière.

L'apport de l'Ohada

Le recours au notaire permet d'authentifier par la procédure du titrement un document officiel, simple, que chaque citoyen, même démuni, peut obtenir en un temps court et à faible coût. Ce document certifie la propriété de la maison, du lopin de terre cultivé ou de la petite ferme exploitée et peut être légué ou transmis aux héritiers. Le TSS est mis en place à partir du titre foncier de chaque pays africain, l'objectif principal étant de sécuriser la terre des populations africaines.

Le document ne remplace pas le titre foncier. Les deux coexisteront. Afin de garantir sa pérennité, les notaires de la zone Ohada préconisent aux États adhérents l'abandon du principe de domanialité (la terre appartient à l'État qui la gère et la classe en domaines public, privé et national) ; la mise en place d'une administration foncière décentralisée pour le délivrer ; et la modernisation de l'administration foncière.

La mise en place et l'obtention du TSS

Par le TSS, les femmes rurales, les paysans, les collectivités coutumières, les habitants de quartiers périphériques des villes exclus du processus de délivrance du titre foncier pourraient accéder à la propriété. Pour éviter la marchandisation du document, les notaires prévoient de l'équiper d'une clause protectrice. En ville, sa délivrance doit être stricte et son transfert limité aux successions. Le détenteur doit obtenir au préalable un permis de construire. Toute personne physique ou morale doit adresser une demande au maire de la commune sur laquelle se situe le terrain.

La politique foncière au Congo-Brazzaville

Les autorités du pays se sont montrées actives et résolues à régler les nombreux litiges qui ont résulté d'un service de cadastre inadéquat. La solution a été dans la création de trois établissements publics fonciers : l'Agence foncière pour l'aménagement des terrains, le Bureau d'études et de contrôle de travaux cadastraux et le Fonds national du cadastre.

Joseph Wilfried MIKALA
Consultant Juridique et Fiscal

Cabinet Sutter & Pearce
*MEMBER OF AFRICAN NETWORK OF CMS -**BUREAU FRANCIS LEFEBVRE***
www.sutter-pearce.com
tel mobile: +242 06 6720418
tel office : +242 06 655 43 43
e-mail : Sutter-sem@yattoo.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés