

Document n° 20

Note sur Le Titrement foncier au service de la paix sociale et du
développement de l'Afrique francophone

Présenté par

M. Abdoulaye HARISSOU

Auteur du livre « *LA TERRE, UN DROIT HUMAIN* »

Notaire

COMMISSION
Coopération et développement



ABIDJAN (CÔTE D'IVOIRE) | 9-12 JUILLET 2013

En Afrique, la terre était considérée comme un bien sacré. Les dieux l'ont mise à la disposition des hommes pour qu'ils en tirent la satisfaction de leurs besoins, alimentaires en premier lieu. Traditionnellement, la terre africaine ne peut donc appartenir à quelqu'un. Elle appartient à la communauté dont le chef n'est qu'un gestionnaire, un mandataire. En théorie du moins ! L'islam d'abord, puis les différentes colonisations occidentales, ont battu en brèche cette conception. Néanmoins, elle subsiste, d'autant plus que l'approche occidentale adoptée par les Etats africains à leurs indépendances, a créé une permanence de la crise foncière.

Conflits de tous genres

La croissance démographique galopante, conjuguée à la sécheresse et à la déforestation, est venue aggraver cette crise en exacerbant les conflits de tous genres en Afrique.

1° - L'accès à la propriété foncière pour les plus démunis : les populations rurales et celles des banlieues des grandes villes africaines est un véritable casse-tête chinois.

2° - En Afrique, le Titre Foncier qui est l'apanage de plusieurs gouvernements Africains a montré ses limites ;

En effet, il n'a pas permis l'accès à la propriété à une grande échelle : 70 à 80% des terres ne sont pas immatriculés. Mais au contraire, a favorisé la multiplication des conflits de tous genres mettant en péril la paix sociale et hypothéquant le développement du continent africain ;

3° - Les différentes législations africaines et textes réglementaires pris depuis l'indépendance n'ont pas permis de transformer les droits fonciers coutumiers en droits réels écrits. Mais, ils ont au contraire installé une dualité entre les deux, source de désordre et de litiges entre les populations : 60 à 95% des litiges devant les tribunaux africains sont d'origine foncière.

5° - Les femmes rurales africaines sont exclues du processus de délivrance des titres de propriété foncière ;

6° - Le phénomène nouveau d'accaparement des terres est un réel danger pour l'Afrique qui connaît une poussée démographique exponentielle.

La solution, nous le pensons fortement se trouve dans l'accès à grande échelle à la propriété foncière par les populations rurales, les collectivités villageoises, les femmes, les organisations paysannes rurales, les déshérités des villes, bref les pauvres et démunis des villes et villages africains.

D'où la création du Titre Sécurisé Simplifié (TSS) que je préconise dans mon livre « ***La terre, un droit humain*** » Editions DUNOD. Préfacé par les présidents CHIRAC et DIOUF.

Le Titre Sécurisé Simplifié (TSS) : Une micropropriété foncière comme solution définitive de prévention des conflits, de paix sociale et de développement durables

Loin des querelles idéologiques, juridico théoriques et juridico intellectuelles, le T.S.S. est plutôt une solution juridique et technique, pratique à ce casse-tête chinois qu'est le problème d'accès à la propriété foncière par les populations Africaines à grande échelle.

Il s'agit d'un document officiel, simple que chaque citoyen même démuné, peut obtenir en un temps court et à faible coût qui certifiera sa propriété sur la case qu'il habite, sur le lopin de terre qu'il cultive, sur la petite ferme qu'il exploite.

Ce document rendra à ses titulaires leur dignité humaine et leur évitera de sombrer dans les angoisses du lendemain puisqu'il leur permet de sortir de la précarité pour s'installer dans la pérennité.

En effet, titre de micropropriété foncière définitive, il pourra être légué ou transmis par voie de succession. Il pourra aussi être donné en garantie sous forme d'hypothèque auprès des Etablissements de Micro finances (E.M.F.). Ce qui permettra à ses détenteurs, personnes physiques ou morales et Organisations féminines rurales, Coopératives, Sociétés Coopératives, etc ... d'améliorer leur condition de vie et de celle de leurs membres.

Comme nous l'avons indiqué au cours des 3 réunions de l'APF : Régionales Afrique (Dakar, Yaoundé, Cotonou) auxquelles nous avons intervenu, nous désirons mettre l'expérience que le notariat a emmagasinée depuis des décennies au service de nos populations en partenariat avec les législateurs francophones africains à travers l'APF.

Nous savons que chaque pays africain francophone cherche en vain sa propre solution.

Mais avec des frontières héritées de la colonisation, tracées sans tenir compte ni des réalités sociologiques ni des réalités économiques, seules des politiques foncières régionales, assises elles-mêmes sur des régimes fonciers et domaniaux nationaux solides, peuvent prévenir les drames récurrents des conflits fonciers et faire de la terre un outil de paix sociale et de développement.

C'est pour cela que, comme nous l'avons proposé aux parlementaires francophones à la réunion de Delémont en Suisse, il est temps de passer aux actes.

Nous demandons aux parlementaires francophones de bien vouloir acter par la prise d'une résolution la création d'une commission chargée d'élaborer une **Loi-cadre, africaine francophone sur le TSS et le foncier africain.**

Celle-ci composée de 15 personnes sera formée de juristes et techniciens : 1 personnalité désignée par l'APF, 2 notaires (1 africain, 1 européen) 2 professeurs de droit foncier (1 en Afrique de l'Ouest, 1 en Afrique centrale), 1 socio-anthropologue, 1 juriste désigné par le parlement UMEOA, 1 juriste désigné par le parlement CEMAC, 1 conservateur de la propriété foncière (africain) pour l'équipe de juristes ; 2 géomètres experts (1 africain, 1 européen), 1 urbaniste africain, 3 représentants des sociétés de cartographie satellitaire, d'informatique et de communication sociale notoirement connus.

Elle sera organisée en une commission de coordination transversale et de 2 sous-commissions : juristes et techniciens. Les sous-commissions se réuniront tous les 45 jours et la commission de coordination tous les 3 mois. Elles pourront consulter ou faire appel à toute personne pour sa compétence en matière foncière. Elle élaborera cette loi dans un délai maximum de 18 mois.

La création de cette commission actée, les personnalités devant la composer étant identifiées, il s'agira de chercher le financement pour le fonctionnement de cette équipe par la couverture du budget relatif aux frais de transport, d'hébergement et des émoluments à payer aux membres. Quand on connaît le nombre de réunions organisées chaque année par les organismes internationaux sur ce sujet, le régler définitivement en 18 mois serait une solution plus efficace et plus bénéfique pour tout le monde. Et

l'Association du Notariat francophone (ANF) s'attellera à cette tâche de recherche de financement.

Le TSS ainsi conçu à travers la loi -cadre, est appelée à être promue, vulgarisée et appliquée dans un premier temps, dans les pays francophones d'Afrique à travers les parlements UMEOA et CEMAC. Ensuite, il sera soumis à l'Union Africaine, à moins que cette dernière ne se l'approprie dès son adoption par la commission. Les problèmes fonciers étant les mêmes dans tous les pays africains au sud du Sahara l'urgence d'une réponse à ceux-ci est partout signalée.

Ce qui sera à l'honneur de l'APF et de l'OIF.

Nous devons oser. Car c'est la grande différence qui existe, qui nous éloigne et nous laisse à la traîne vis à vis des anglo-saxons.

Enfin, il pourrait, avec effet de tâche d'huile, être adopté et exporté vers les autres pays d'Amérique Latine et d'Asie. La démarche est la régionalisation d'abord, et l'internationalisation après.

Nous voulons ici nous appuyer sur l'exemple réussi de l'OHADA qui malheureusement ne traite pas du droit des biens qui relève des codes civils nationaux.

Mais tout cela ne peut être possible qu'avec une **grande volonté politique** des politiques, Parlementaires et Gouvernements Africains.

La mise en place de ce groupe a été débattue à Yaoundé en mai dernier, à l'occasion de la XXI^e Assemblée régionale Afrique. L'Assemblée régionale Afrique a décidé de soutenir ce projet œuvrant pour l'élaboration d'une loi-cadre africaine francophone destinée à simplifier les opérations de Titrement foncier en Afrique. Elle a également souhaité qu'un projet de résolution sur cette question soit proposé par la commission de la coopération et du développement en vue de son adoption en juillet prochain, dans le cadre de la XXXIX^e Session de l'APF qui se tiendra du 9 au 12 juillet à Abidjan (Côte d'Ivoire).