**Projet de LOI N° _____ /PR/2013
Portant Code Foncier et Domanial**

Vu la Constitution ;

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté en sa séance du _____

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

LIVRE Ier : DES DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre I - DE L'OBJET ET DU CHAMP D'APPLICATION

Article 1^{er} : La présente loi détermine les principes fondamentaux en matière domaniale et foncière en République du Tchad.

Article 2 : La présente loi s'applique :

- 1) à l'Etat, représenté par le département ministériel en charge du foncier et du domaine, qui a le pouvoir et la responsabilité d'assurer la gestion foncière et domaniale de manière harmonieuse et cohérente ;
- 2) aux collectivités territoriales décentralisées ;
- 3) aux établissements publics ;
- 4) et aux usagers et propriétaires, personnes physiques ou morales, des biens domaniaux et fonciers.

Article 3 : L'Etat est responsable de la définition et de l'application de la politique générale en matière domaniale et foncière.

Il peut transférer une partie de ses compétences aux collectivités territoriales décentralisées et aux établissements publics.

Chapitre II – DES DEFINITIONS

Article 4 : On entend par « **domaine national** », l'ensemble des biens meubles et immeubles appartenant à l'Etat.

Article 5 : Le « **domaine public** » est l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers **mis à la disposition directe du public usager** ou affectés à un service public. **Ces biens sont protégés dans leur administration et leur gestion par les règles d'inaliénabilité, d'imprescriptibilité et d'insaisissabilité.** Il est composé d'un domaine public naturel et d'un domaine public artificiel.

Article 6 : Le « **domaine public naturel** » est l'ensemble des terrains et espaces **dont l'existence ne résulte pas de l'action de l'homme**, bénéficiant de mesures particulières de gestion et de protection en raison de leur nature, de leur destination et de leur affectation. Il s'agit par exemple des cours d'eau permanents ou semi permanents, des lacs, des étangs, des

sources, des terres se formant dans des fleuves, des nappes d'eau souterraines, des gîtes minéraux et miniers, des forêts classées, des aires protégées, de l'espace aérien, etc.

Article 7 : Le « **domaine public artificiel** » est le domaine public créé et aménagé par l'homme ou l'Etat, comprenant les **voies de circulation, les ouvrages de navigation, d'irrigation et d'assainissement, les ouvrages de défense, les monuments et édifices publics,** etc.

Article 8 : Le « **classement** » est l'opération par laquelle un bien qui ne figure **pas dans le domaine public y entre**. Le « **déclassement** » est l'opération inverse.

Article 9 : « **L'affectation** » est l'opération qui consiste, pour le **propriétaire d'une dépendance domaniale,** à la **mettre à la disposition d'un ministère, d'un service, et généralement d'une administration quelconque,** qui en a besoin pour son fonctionnement. La « **désaffectation** » est l'opération inverse.

Article 10 : Le « **domaine privé** » est **l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers non classés dans le domaine public et dont l'administration et la gestion obéissent aux règles de droit commun.**

Article 11 : L'« **immatriculation** » est la procédure d'**inscription des droits fonciers d'une personne physique ou morale sur un immeuble, par l'enregistrement desdits droits dans le livre foncier pour les rendre inattaquables et opposables aux tiers.**

Article 12 : La « **procédure d'immatriculation** » est l'ensemble des formalités qui doivent être suivies **pour aboutir à la délivrance d'un titre de propriété.**

Article 13 : Le « **titre foncier** » ou « **titre de propriété** » est l'ensemble des mentions consignées sur une ou plusieurs feuilles ouvertes d'un livre foncier relatives à un immeuble. Il constitue une preuve de propriété.

Article 14 : Le « **livre foncier** » est un registre de propriétés tendant à permettre de déterminer avec précision et dans une large mesure, de **consolider la situation juridique des immeubles et le patrimoine immobilier des personnes.** Il comporte, pour chaque titre de propriété, la description de l'immeuble, l'indication de sa contenance, des constructions en matériaux durables qui s'y trouvent, l'inscription des droits réels et des charges y afférents.

Article 15 : Constitue le « **stellionat** » le fait d'inscrire un droit réel sur un titre, de vendre ou d'hypothéquer un immeuble dont on n'est pas le propriétaire.

Article 16 : La « **servitude d'utilité publique** » s'entend de toute charge imposée aux biens immobiliers appartenant à des personnes physiques ou morales au profit des services publics ou dans un but d'utilité publique.

Article 17 : Le « **bail emphytéotique** » est une **convention de longue durée, comprise entre 18 et 99 ans, qui confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque.**

Article 18 : « **L'hypothèque** » est un **droit sur un bien immeuble d'un débiteur garantissant une créance.**

LIVRE II : DE LA DOMANIALITE

TITRE I : DE LA DOMANIALITE DE L'ETAT

Article 19 : L'ensemble des biens appartenant à l'Etat, prend le nom de « Domaine National ». Le Domaine National se compose d'un domaine public et d'un domaine privé.

SOUS-TITRE I : DU DOMAINE PUBLIC

Article 20 : Le domaine public se compose d'un domaine immobilier et d'un domaine mobilier.

Chapitre I – DU DOMAINE PUBLIC IMMOBILIER

Section I – Du Contenu du Domaine Public Immobilier

Article 21 : Le domaine public immobilier comprend le domaine naturel et le domaine artificiel.

Il comprend également les biens de toutes sortes que la Loi de l'Etat considère comme non susceptibles d'appropriation privée.

Article 22 : Le **domaine public naturel** comprend :

- 1) les cours d'eau permanents ou semi permanents, dans les limites des plus hautes eaux avant débordement, ainsi qu'une bande de vingt-cinq (25) mètres au delà de cette limite, sur chaque rive ;
- 2) les lacs, étangs et sources, dans les limites des plus hautes eaux avant débordement, ainsi qu'une bande de vingt-cinq (25) mètres à partir de cette limite ;
- 3) les îles, îlots, bancs de sable et atterrissements se formant dans les fleuves ;
- 4) les nappes d'eau souterraines, quelles que soient leur provenance, leur nature et leurs profondeurs ;
- 5) les gîtes minéraux et miniers ;
- 6) les forêts classées ;
- 7) les aires protégées ;
- 8) l'espace aérien dans les limites du territoire national ;
- 9) et tout autre espace naturel que la Loi considère comme dépendance du domaine public.

Article 23 : Le **domaine public artificiel** comprend tous les travaux exécutés dans un but d'utilité publique, notamment :

- 1) les canaux d'irrigation, les aqueducs et les conduites d'eau de toute nature, ainsi que les dépendances de ces ouvrages ;
- 2) **les dispositifs de drainage, d'évacuation** et d'assainissement d'eaux usées ;
- 3) les voies de communications de toute nature et leurs dispositifs de protection ;
- 4) les digues fluviales, les canaux de navigation, et autres aménagements des cours d'eau et de navigation ;
- 5) les ouvrages d'éclairage et **de balisage** ainsi que les dépendances de ces ouvrages ;
- 6) les aérodromes et autres infrastructures aéroportuaires ;

- 7) les moyens de transmission de toute nature, matériels et immatériels, en particulier les lignes télégraphiques et téléphoniques, les stations de télécommunications, et leurs dépendances ;
- 8) les ouvrages de production d'énergie ainsi que les installations de transport de celle-ci ;
- 9) les signaux, bornes et repères géodésiques et topographiques ;
- 10) les ouvrages de défense nationale de toute nature et, éventuellement, leur zone de protection ;
- 11) les monuments publics ;
- 12) les immeubles affectés aux missions de service public ;
- 13) les collections ou objets d'intérêt culturel appartenant à l'Etat ou aux personnes morales de droit public qui lui sont subordonnées ;
- 14) et, de manière générale, tous les biens de toutes sortes que les lois et règlements considèrent comme non susceptibles d'une appropriation privée.

Article 24 : Les terrains et bâtiments des propriétés privées sont soumis à toutes les servitudes de passage, de survol, d'implantation et de circulation nécessitées par :

- 1) l'aménagement des conduites d'eau et des conduites d'égouts ;
- 2) les voies de communication et leurs dispositifs de protection ;
- 3) l'établissement, l'entretien et l'exploitation des réseaux de télécommunication, y compris leurs supports, ancrages et dépendances classées dans le domaine public ;
- 4) l'établissement, l'entretien et l'exploitation des réseaux d'énergie électrique ou de force hydraulique classés dans le domaine public ;
- 5) l'implantation des repères et bornes topographiques ;
- 6) l'exploitation des ports fluviaux et de leurs dépendances ;
- 7) l'exploitation des aménagements aéroportuaires ;
- 8) et de manière générale, l'accès, l'entretien et l'exploitation des biens de toutes sortes que les lois et règlements peuvent considérer comme d'utilité ou d'intérêts publics.

Section II – De la Formation du Domaine Public Immobilier

Article 25 : Les biens du domaine public naturel y entrent ou y figurent par la nature même des choses. La délimitation de ce domaine se fait, en tant que de besoin, par décret pris en conseil des Ministres, sur proposition conjointe du ministère concerné et de celui en charge du Domaine.

Article 26 : Le domaine public immobilier artificiel comprend les aménagements et ouvrages réalisés pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique, ainsi que les terrains qui les supportent et qui sont déterminés par la loi ou ont fait l'objet de classement.

Article 27 : Les dépendances ou portions du domaine public reconnues sans intérêt pour les services publics ou pour les besoins d'intérêt général peuvent être déclassés. Elles sont alors incorporées au domaine privé de l'Etat.

Article 28 : La sortie d'un immeuble du domaine public artificiel ou naturel, intervient selon les mêmes formes et procédures que la délimitation ou le classement.

Article 29 : Le déclassement d'une dépendance du domaine public est prononcé après enquête publique auprès de la population et avis des collectivités territoriales décentralisées et des autorités traditionnelles concernées.

Article 30 : Pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique, l'Etat peut transférer la gestion d'une partie de son domaine public immobilier aux collectivités territoriales décentralisées et aux établissements publics qui en assurent la conservation.

Le transfert est autorisé par décret pris en conseil des Ministres sur proposition du Ministre en charge du Domaine.

Section III – Du Régime Juridique du Domaine Public Immobilier

Article 31 : Les dépendances du domaine public sont incessibles, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit, imprescriptibles et insaisissables.

Elles ne peuvent échapper à ce régime juridique qu'à la suite d'un déclassement, laquelle procédure ne peut s'appliquer qu'à des biens ayant fait l'objet d'une procédure de classement. Un décret pris en conseil des Ministres précise les conditions et la procédure de déclassement.

Article 32 : Les personnes physiques ou morales qui détiennent des terrains inclus dans le domaine public, alors qu'elles possèdent ces terrains en vertu d'un titre foncier, ne peuvent en être dépossédées, si l'intérêt public venait à l'exiger, que moyennant le paiement d'une préalable et juste indemnisation.

Il en est de même dans le cas où l'intérêt public exige, pour l'exercice des servitudes prévues à l'article 24 ci-dessus, la démolition des constructions, l'enlèvement des clôtures ou des plantations établies par lesdits détenteurs.

Article 33 : Les personnes physiques et morales qui, avant l'adoption de la présente loi, sont titulaires de droits coutumiers répondant aux exigences de validation juridique définies par la présente loi, sur le domaine public, continuent à en jouir. La puissance publique concernée dispose toutefois du droit de les en priver moyennant une indemnisation financière effective ou en équivalence, selon des modalités qui seront fixées par décret.

Section IV – De la gestion du domaine public

Article 34 : Toute personne a le droit de jouir du domaine public suivant les conditions spéciales à chaque nature de biens et l'usage auxquels ils sont destinés et ce, dans les limites déterminées par les textes en vigueur.

Article 35 : Le domaine public immobilier de l'Etat est géré par le Ministère en charge du Domaine qui peut toutefois déléguer ses pouvoirs de gestion aux autres ministères pour les dépendances du domaine public relevant de leurs attributions.

Ces ministères peuvent à leur tour déléguer la gestion à des concessionnaires dûment agréés.

Article 36 : L'autorité publique dont relève le domaine public est chargée de déterminer les modalités de son utilisation ou de son exploitation.

A ce titre, elle peut procéder à des affectations de dépendances de ce domaine, pour les besoins d'intérêt public.

Elle peut par ailleurs, le concéder par acte administratif ou par convention à une personne physique, personne morale de droit public ou privée, pour y exercer des activités.

Article 37 : Le domaine public peut faire l'objet de permission d'occupation ou de contrat d'occupation.

Article 38 : La permission est une autorisation d'occuper le domaine public, accordée par la puissance publique. Elle peut être l'objet de la perception de droits, taxes et redevances fixées par les textes en vigueur.

Son retrait n'ouvre droit à aucune indemnité.

Elle est accordée pour une période inférieure ou égale à dix (10) ans, renouvelable.

Article 39 : Le contrat d'occupation du domaine public est un contrat passé avec une personne morale ou physique, autorisant, sous certaines conditions, l'occupation du domaine public. Il peut être l'objet de droits, taxes et redevances ainsi que de participation aux recettes procurées par l'occupation du domaine public aux personnes privées qui en bénéficient, le tout fixé par le contrat ou par les textes en vigueur.

Sa résiliation en dehors des formes prévues au contrat ouvre droit à indemnité.

La durée ne peut être supérieure à trente (30) ans, renouvelable.

Section V – De la Protection du Domaine Public Immobilier

Article 40 : Tout dommage causé au domaine public immobilier entraîne, pour son auteur, sans autre formalité qu'une mise en demeure, l'obligation de le remettre dans l'état où il se trouvait.

Article 41 : Les auteurs de dommages causés au domaine public immobilier de l'Etat ou des personnes morales de droit public, ou d'entrave à son utilisation, seront passibles d'une amende de 10.000 à 500.000 francs CFA, et d'un emprisonnement de 8 jours à 1 mois, ou de l'une de ces deux peines seulement, toutes les fois que des peines plus sévères n'ont pas été prévues par des textes particuliers.

Section VI – Des Servitudes d'Utilité Publique

Article 42 : Le fonctionnement des services publics peut exiger l'établissement de servitudes sur les biens appartenant à des particuliers, lesquels biens sont susceptibles d'être assujettis à toute servitude d'hygiène, d'urbanisme, de sécurité, qui peuvent être imposées par la puissance publique.

Dans ce cas, il y a lieu à indemnisation réglée comme en matière d'expropriation et suivant les procédures analogues.

Article 43 : Lorsqu'il ne résulte de l'établissement de ces servitudes aucune modification immédiate et matérielle du bien qui y est soumis, il n'y a pas lieu à indemnisation.

Chapitre II – DU DOMAINE PUBLIC MOBILIER

Article 44 : Le domaine public mobilier de l'Etat est constitué de tous les biens meubles qui ne sont pas susceptibles d'une appropriation privée. En font partie notamment :

- 1) les institutions culturelles à caractère administratif et scientifique telles que :
 - a) les archives nationales ;

- b) la bibliothèque nationale ;
 - c) le musée national ;
 - d) les jardins scientifiques.
- 2) les biens meubles culturels : les biens archéologiques, les biens historiques, les biens ethnographiques, les œuvres d'art, les collections et spécimens rares de zoologie, de botanique, de minéralogie et les objets présentant un intérêt paléontologique.
- 3) tous les biens meubles culturels originaires du territoire national et qui se trouveraient à l'extérieur du pays quelque soit le mobile de leurs transferts.

Article 45 : Les services désignés par la Loi assurent la gestion technique des biens meubles du domaine public mobilier de l'Etat.

Toutefois, chacun de ces services techniques est tenu de procéder à l'inventaire régulier des biens dont il assure la gestion et en tenir copie au ministère en charge du domaine.

Article 46 : Les biens relevant du domaine public mobilier sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables.

SOUS-TITRE II : DU DOMAINE PRIVE

Article 47 : Le domaine privé se compose d'un domaine immobilier et d'un domaine mobilier.

Chapitre I – DU DOMAINE PRIVE IMMOBILIER

Section I – Du Contenu du Domaine Privé Immobilier

Article 48 : Le domaine privé immobilier de l'Etat est constitué des terres faisant l'objet d'un titre foncier établi ou transféré au nom de l'Etat, à la suite de :

- 1) une procédure d'immatriculation ;
- 2) une acquisition d'immeuble objet d'un titre foncier ;
- 3) une succession en déshérence ;
- 4) une confiscation ;
- 5) l'exercice d'un droit de reprise, notamment pour défaut ou insuffisance de mise en valeur ;
- 6) ou tout autre mode de transfert autorisé par la loi.

Article 49 : Le domaine privé immobilier de l'Etat comprend, de plus, les terres non immatriculées, et notamment :

- 1) celles sur lesquelles ne s'exerce aucun droit d'usage ni de disposition, que ce soit en vertu de règles de droit écrit ou de celles des droits fonciers coutumiers ;
- 2) celles sur lesquelles s'exercent des droits fonciers coutumiers non susceptibles d'être confirmés par écrit selon les dispositions du Titre I du livre III de la présente loi.

Article 50 : Tout bien qui a cessé d'appartenir au domaine public tombe dans le domaine privé.

Section II – Du Régime Juridique du Domaine Privé Immobilier

Article 51 : Les terrains du domaine privé de l'Etat peuvent être attribués selon les modalités suivantes :

- 1) lorsqu'il s'agit de terrains déjà immatriculés, l'Etat peut en disposer comme le ferait tout propriétaire privé, donc les louer ou les céder par tout procédé de droit privé légalement reconnu ;
- 2) lorsqu'il s'agit de terrains non immatriculés de son domaine foncier privé, l'Etat peut les mettre à la disposition d'une personne physique ou morale de droit privé, laquelle ne peut en acquérir la propriété que sous certaines conditions et éventuellement, certains délais, variables selon la situation du terrain.

S'il s'agit de terrains urbains, l'Etat peut :

- 1) les attribuer à des personnes morales de droit public par cession directe, à titre onéreux ou gratuit, par bail ordinaire ou emphytéotique, ou encore par affectation ;
- 2) les attribuer à des personnes privées physiques ou morales, par cession à titre onéreux lorsqu'il s'agit de terrains à usage d'habitation ou à usage commercial, par bail emphytéotique lorsqu'il s'agit de terrains à usage industriel.

S'il s'agit de terrains ruraux, l'Etat peut les attribuer par concession rurale.

Article 52 : Les terrains urbains sont ceux situés dans les limites des territoires des centres urbains.

Les limites des centres urbains sont fixées conformément aux textes en vigueur, après avis de la commission locale d'urbanisme

Article 53 : Les terrains urbains sont, dans chaque centre, divisés en deux catégories :

- 1) les terrains de catégorie A qui ne peuvent être construits qu'en matériaux durables ;
- 2) les terrains de catégorie B qui peuvent être construits en tous matériaux, y compris traditionnels.

La délimitation en est faite par arrêté municipal. Lorsqu'il existe un plan d'urbanisme, les limites de ces catégories doivent, sauf impossibilité absolue, coïncider avec les limites des zones d'urbanisme.

Article 54 : Les terrains urbains de la catégorie (A) font l'objet de cession à titre onéreux avec une clause résolutoire relative à la mise en valeur du terrain. Les cessions se font de gré à gré, par arrêté du Ministre en charge du Domaine, ou par adjudication, selon des modalités fixées par décret.

Article 55 : Les terrains urbains de la catégorie B font l'objet de cession de gré à gré par arrêté du Ministre en charge du Domaine.

Les modalités d'attribution et de mise en valeur font l'objet de décret pris en conseil des Ministres.

Article 56 : La superficie maximale et éventuellement minimale des lots de toute catégorie, est en principe fixée dans les plans d'urbanisme ou de lotissement. Exceptionnellement, elle peut être fixée par arrêté du maire, après avis conforme de la commission locale d'urbanisme.

Article 57 : Le nombre maximum de lots qui peuvent être attribués dans un même centre à une même personne physique ou morale, est fixé par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 58 : Les terrains ruraux font l'objet de concessions à titre onéreux, assorties d'un cahier des charges indiquant des délais et des conditions qui peuvent varier suivant la nature de l'activité que le concessionnaire entend exercer sur sa concession.

Les conditions de mise en valeur et de sa transformation en titre définitif sont fixées par décret pris en conseil des Ministres.

Article 59 : Les concessions rurales provisoires sont accordées :

- 1) par arrêté du préfet jusqu'à deux (2) hectares ;
- 2) par arrêté du Ministre en charge du Domaine jusqu'à dix (10) hectares ;
- 3) par décret pris en conseil des Ministres au dessus de dix (10) hectares.

L'octroi définitif ou la déchéance sont prononcés par les autorités ci-dessus dans la limite de leurs compétences.

Article 60 : Le nombre maximum d'hectares qui peuvent être accordés dans un même département à une même personne physique ou morale, est fixé par décret pris en conseil des Ministres.

Article 61 : L'affectation et la désaffectation sont prononcées, en ce qui concerne l'Etat, par décret pris en conseil des Ministres pour les biens immobiliers, par arrêté du Ministre en charge du Domaine pour les biens mobiliers dans le cas d'achats centralisés.

Article 62 : L'Etat peut affecter ses biens à des personnes morales de droit public. Il peut également transférer un bien domanial d'une personne morale de droit public à une autre moyennant indemnité s'il a été acquis sur le budget de son premier propriétaire. En pareil cas, l'opération fait toujours l'objet d'un décret pris en Conseil des Ministres, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou d'un immeuble.

Article 63 : Les administrations affectataires des biens immobiliers du domaine privé sont responsables de leur conservation et de leur gestion.

Article 64 : Tout bien immobilier du domaine privé de l'Etat non affecté est géré par le ministère en charge du Domaine.

Les personnes morales de droit public, autres que l'Etat, gèrent leurs biens immobiliers et droits non affectés suivant les règles particulières qui régissent leur fonctionnement.

Chapitre II – DU DOMAINE PRIVE MOBILIER

Article 65 : Entre dans le domaine privé mobilier de l'Etat, tout bien meuble acquis ou transféré au nom de l'Etat, pour quelque motif que ce soit, à la suite d'une acquisition à titre onéreux ou gratuit, d'une confiscation ou de tout autre mode de transfert.

Article 66 : Les services utilisateurs des biens meubles sont responsables de leur conservation et de leur gestion.

TITRE II : DE LA DOMANIALITE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES DECENTRALISEES ET ETABLISSEMENTS PUBLICS

Article 67 : Les collectivités territoriales décentralisées, ainsi que les établissements publics, possèdent également un domaine public et un domaine privé.

Chapitre I - DU DOMAINE PUBLIC DES COLLECTIVITES TERRITORIALES DECENTRALISEES ET ETABLISSEMENTS PUBLICS

Article 68 : Les collectivités territoriales décentralisées disposent d'un domaine public immobilier et mobilier comme l'Etat. Il en est de même pour les établissements publics.

Article 69 : Le régime juridique applicable à ces domaines spécifiques est celui applicable au domaine public de l'Etat.

Chapitre II - DU DOMAINE PRIVE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES DECENTRALISEES ET ETABLISSEMENTS PUBLICS

Article 70: Le domaine privé des collectivités territoriales décentralisées et établissements publics est constitué d'un domaine immobilier et d'un domaine mobilier.

Article 71 : Le domaine privé immobilier des collectivités territoriales décentralisées et des établissements publics comprend :

- 1) les terres immatriculées du domaine privé de l'Etat à eux cédées à titre onéreux ou gratuit ;
- 2) les terres non immatriculées affectées ou cédées à ceux-ci par l'Etat ;
- 3) les biens immeubles acquis à titre onéreux ou gratuit ou affectés par l'Etat ;
- 4) tout bien qui a cessé d'appartenir au domaine public des collectivités territoriales décentralisées et des établissements publics.

Ce domaine privé est composé en outre des dépendances définies par les lois et règlements en vigueur, et en particulier des terrains immatriculés, acquis, à titre onéreux ou gratuit, et ceux, non immatriculés qui pourraient leur être transférés par l'Etat, distincts de son propre domaine privé.

Article 72 : Les règles de gestion et de conservation de ces domaines immobiliers privés sont identiques à celles applicables au domaine privé immobilier de l'Etat.

Article 73 : Les collectivités territoriales décentralisées et les établissements publics disposent d'un domaine privé mobilier dont la consistance, le contenu et les règles de conservation et de gestion sont définis par les lois et règlements spécifiques ou à défaut par les règles applicables à l'Etat.

LIVRE III : DE LA PROPRIETE FONCIERE

TITRE I : DU REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE ET DES DROITS Y AFFERENTS

SOUS-TITRE I : DU REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE

Article 74 : L'Etat, les personnes morales de droit public ainsi que les personnes physiques et morales privées peuvent être titulaires de droits sur le sol, les constructions et les plantations au-dessus, les constructions au-dessous, et les exercer selon les dispositions de la présente loi et les règles du droit commun.

Article 75 : Sont propriétaires au sens de la présente loi les personnes physiques ou morales titulaires d'un titre foncier.

Sont détenteurs des droits provisoires susceptibles d'être transformés en droit de propriété :

- 1) les occupants, personnes physiques ou morales, titulaires d'arrêté de cession de gré à gré ou de concession de terrain ;
- 2) les occupants, personnes physiques ou morales, justifiant d'une occupation paisible, personnelle, continue et de bonne foi d'un immeuble et à titre de propriétaire. S'il y a lieu, la preuve de la bonne foi est apportée par tous moyens, et notamment par le paiement des taxes foncières afférentes audit immeuble, par la mise en valeur de l'immeuble conformément aux usages locaux ou par une enquête publique et contradictoire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux occupants des dépendances du domaine public.

Chapitre I : DES DROITS FONCIERS ECRITS

Article 76 : Les personnes physiques ou morales sont titulaires de droits fonciers écrits lorsqu'elles sont détentrices de :

- 1) un titre foncier ;
- 2) un arrêté de cession de gré à gré ;
- 3) une concession de terrain.

Article 77 : La propriété privée foncière n'est définitivement établie que par un titre foncier.

Le titre foncier ne peut établir le droit de propriété que lorsque celui-ci a pour objet un immeuble immatriculé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 78 : La cession de gré à gré établit le droit d'une personne à l'occupation légitime d'un terrain urbain et non immatriculé ; elle a vocation à être transformée en titre foncier.

Article 79 : La concession rurale établit le droit d'une personne à l'occupation légitime d'un terrain rural et non immatriculé qu'elle a l'obligation d'immatriculer dans un délai fixé par décret.

Article 80 : L'immatriculation du terrain peut être requise par le détenteur d'un acte de cession de gré à gré ou de concession, ou, en cas de nécessité, par l'Administration. Dans ce dernier cas, les frais de la procédure et du bornage sont à la charge de celle-ci.

L'immatriculation peut également être ordonnée par le tribunal de première instance dans le cas où celui-ci est saisi d'un litige relatif, soit aux limites exactes du terrain, soit à la nature et à l'étendue des droits mentionnés dans l'acte de cession de gré à gré ou de concession définitive.

Article 81 : Les terrains, objet de cession ou concession définitive, peuvent être cédés ou loués selon les dispositions de droit commun.

Chapitre II : DES DROITS FONCIERS NON ECRITS

Article 82 : Est réputé vacant et sans droit d'usage individuel ou collectif reconnu, tout terrain non immatriculé :

- 1) n'ayant fait l'objet d'aucune cession conditionnelle au titre des articles 54 et 55 de la présente loi ou d'aucune attribution en concession rurale en application de l'article 58 de la présente loi ;
- 2) n'ayant fait l'objet d'aucune mise en valeur fondée sur l'existence de droits coutumiers ou d'une occupation pour des fins personnelles d'habitation ou d'exploitation.

Article 83 : La preuve peut résulter de la constatation officielle d'une mise en valeur, dont les caractères peuvent varier suivant les régions, le caractère rural ou urbain du terrain, et les modes d'exploitation du sol.

Article 84 : La mise en valeur doit être constatée par une commission ad hoc composée de représentants de services techniques concernés selon les modes d'emprise et de mise en valeur, et doit consister au minimum dans une emprise permanente et visible sur le sol.

Les modalités de la composition et du fonctionnement de cette commission sont précisées par décret pris en conseil des Ministres.

Article 85 : L'Etat peut immatriculer en son nom les terres vacantes et sans droit d'usage individuel ou collectif reconnu.

Lorsqu'il existe sur ces terres des droits coutumiers n'entraînant pas mise en valeur, l'Etat peut, après les avoir fait constater :

- 1) soit les supprimer en tant que droits réels frappant son titre ;
- 2) soit les supprimer en indemnisant les titulaires ; cette indemnisation consistant en un transfert sur un autre terrain loti ;
- 3) soit proposer aux titulaires d'autres droits équivalents.

Seule la deuxième solution est possible dans les centres urbains.

Article 86 : Lorsqu'il existe sur les terrains mentionnés à l'article précédent des droits coutumiers ou des droits d'occupation se traduisant par une mise en valeur, l'Etat ne peut en disposer, pour ses propres fins ou pour répondre à la demande d'une tierce personne physique, morale publique ou privée, que lorsqu'il aura satisfait aux exigences prévues par la loi notamment des dispositions relatives à la privation des droits non écrits.

Section I – Des droits fonciers coutumiers

Article 87 : L'exercice collectif ou individuel des droits fonciers coutumiers sur des terres non immatriculées est confirmé pour autant que celles-ci ne soient pas vacantes.

Cette confirmation est de droit pour les terrains supportant des lieux sacrés, les tombes des ancêtres, les bâtiments et enclos des chefs coutumiers.

La confirmation doit être justifiée pour les autres revendications coutumières, lesquelles sont nécessairement circonscrites aux zones sur lesquelles s'exerce une emprise évidente et d'une durée continue minimale de dix (10) ans au moment de la demande de confirmation.

Article 88 : Les droits fonciers coutumiers, collectifs ou individuels, ne peuvent être transférés ou modifiés qu'au profit des collectivités ou d'individus susceptibles de posséder les mêmes droits en vertu des règles coutumières, et seulement dans les limites et conditions que celles-ci prévoient.

La preuve de cette possession peut être établie par tous moyens légaux.

Article 89 : Les droits coutumiers, exercés de manière collective ou individuelle, peuvent être transformés en droit de propriété dès lors qu'ils comportent une emprise permanente et évidente sur le sol.

Cette emprise se traduit par des constructions et/ou par une mise en valeur régulière du terrain, y compris les interruptions justifiées par les modes de cultures.

La transformation en concession, cession de gré à gré ou en titre foncier après immatriculation, doit être demandée par les titulaires des droits ci-dessus mentionnés, et à leur profit seulement.

La transformation est de droit dès lors que sont établies l'emprise évidente et la réalité des droits coutumiers invoqués.

La transformation emporte de plein droit la disparition définitive des droits fonciers coutumiers.

Lorsque la demande porte sur des droits collectifs, l'inscription au livre foncier ne peut se faire qu'au nom de la collectivité coutumière demanderesse, laquelle doit préalablement acquérir la personnalité morale.

Article 90 : Dans un but de développement agricole, forestier ou de production animale, l'Etat peut délimiter, par décret pris en conseil des Ministres, des zones où le statut des terres doit être obligatoirement défini par application simultanée des dispositions ci-dessus.

Section II – Du régime juridique des occupations sans titre

Article 91 : L'exercice des droits d'occupation non écrits de terrains situés dans les zones urbaines de la catégorie B ni spécifiquement réservées aux équipements collectifs, ni aux activités industrielles, commerciales ou artisanales, est confirmé pour autant que les terres ainsi détenues ne font pas l'objet d'une revendication de l'Etat ou d'une autre personne morale de droit public, pour un besoin d'intérêt public ou général, et pour autant qu'ils se traduisent par une occupation réelle du terrain pour des fins d'habitation.

Article 92 : Ces droits d'occupation, exercés de manière individuelle ou collective, peuvent être transformés en une cession de gré à gré tel que prévu dans la présente loi, ou, après immatriculation, en titre foncier, selon la procédure de droit commun, dès lors qu'ils comportent une emprise permanente d'au moins dix (10) ans, et évidente, matérialisée par des constructions à usage d'habitation.

La transformation doit être demandée par l'occupant, à son profit exclusivement, auprès du service chargé du Domaine, lequel fait appel à la commission de constat de mise en valeur pour constater la réalité de l'occupation et évaluer les investissements.

Section III – Des biens vacants et sans droit d'usage

Article 93 : Les terrains dont il est établi qu'ils sont vacants et sans droit d'usage au sens des articles 82 à 92 de la présente loi relèvent en principe du domaine privé de l'Etat.

Toutefois, lorsqu'ils sont situés dans un périmètre urbain, il est tenu compte de leur localisation au regard du plan d'aménagement urbain de ce périmètre. Selon le cas, les terrains sont rattachés au domaine privé de l'Etat lorsqu'ils correspondent à des lieux d'implantation d'équipements de l'Etat ou des services déconcentrés, ou au domaine privé de la collectivité territoriale décentralisée en charge du périmètre urbain.

Article 94 : Entrent dans le domaine privé de l'Etat ou de la collectivité territoriale décentralisée, les biens objet d'un titre foncier, d'une cession de gré à gré ou d'une concession, dont le propriétaire ou ses ayants droits ne peuvent pas être retrouvés, ainsi que ceux délaissés par leur légitime propriétaire, dans les deux cas, après une procédure régulière de recherche.

Article 95 : Entrent également dans le domaine privé de l'Etat ou de la collectivité territoriale décentralisée les terres initialement inutilisables ou inaccessibles qui sont devenues susceptibles d'utilisation par suite d'un travail public, et notamment les terres gagnées sur les eaux et les périmètres d'irrigation, sous réserve de l'éventuelle purge des droits coutumiers.

SOUS-TITRE II : DE LA GESTION DE LA PROPRIETE FONCIERE

Chapitre I – DES OBLIGATIONS ET DES RESPONSABILITES DU CONSERVATEUR

Article 96 : Le Conservateur a pour mission la gestion de la propriété privée foncière.

A ce titre, il est chargé :

- 1) de la suite à donner aux demandes d'immatriculation ;
- 2) d'assurer l'inscription des formalités d'immatriculation sur les livres fonciers ;
- 3) de la tenue des livres fonciers et de l'inscription sur les titres fonciers et les copies de ces titres de toutes mentions relatives à la constitution, au transfert ou à la radiation de tous droits réels sur les immeubles immatriculés ;
- 4) de la conservation des actes et plans relatifs aux immeubles immatriculés et de la communication au public des renseignements contenus dans leurs archives et relatifs à ces immeubles.

Il met en place les instruments et organisations appropriées, dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 97 : Le Conservateur, gestionnaire de la propriété privée foncière, assure à leur titulaire la garantie des droits réels soumis à publicité qu'ils possèdent sur des immeubles relevant du régime de l'immatriculation dans les conditions déterminées par la présente loi.

Article 98 : Les terrains nus spécialement aménagés ou bâtis sont seuls susceptibles d'immatriculation. Un décret pris en conseil des Ministres précise les types d'aménagement.

Il doit être établie une demande spéciale pour chaque corps de propriété composé d'une ou plusieurs parcelles, pourvu que lesdites parcelles soient contiguës.

Sont considérées comme telles les parcelles constitutives d'un domaine rural qui ne sont séparées les unes des autres que par des cours d'eau ou des voies de communication affectées ou non, d'une façon permanente, à l'usage du public.

Article 99 : Sauf s'il en est disposé autrement par la loi, seuls les propriétaires et copropriétaires peuvent se voir délivrer un titre foncier.

Les modalités de constitution et de dépôt de la demande sont déterminées par décret.

Article 100 : Le nombre de circonscriptions pour lesquelles il est ouvert un livre foncier est fixé par décret sur proposition du Ministre en charge du Domaine.

Le bureau de la conservation foncière au niveau de la circonscription est dirigé par un préposé qui porte le titre de Conservateur de la Propriété Foncière.

Le directeur en charge de la conservation foncière assure la coordination des activités des conservateurs de la propriété foncière.

Article 101 : Un décret pris en conseil des Ministres détermine la contexture du livre foncier.

Article 102 : Les immeubles immatriculés ne peuvent plus cesser de l'être sauf, dans les cas expressément prévus par la loi.

Article 103 : L'immatriculation est obligatoire lorsqu'une concession est transformée en propriété par l'octroi d'une concession définitive. Il en est de même pour les terrains de la catégorie A.

Article 104 : La demande d'immatriculation fait l'objet d'une procédure de publicité par voie de publication et d'affichage selon des modalités déterminées par décret.

CHAPITRE II – DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE A LA PROPRIETE FONCIERE

Article 105 : Le titre foncier est définitif et inattaquable.

Il forme, le cas échéant, devant toutes les juridictions, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

A compter de la date de l'immatriculation, aucun droit réel, aucune cause de résolution ou de rescision du chef des propriétaires antérieurs, ne peuvent être opposés au propriétaire actuel ou à ses ayants droits.

Certains titres fonciers faisant suite à concession, peuvent, cependant, être délivrés avec condition résolutoire ou clause d'inaliénabilité ; ces conditions ou clauses étant toujours temporaires.

Article 106 : Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation et qui ne se seraient pas fait connaître pendant la publicité qui la précède, ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle, mais seulement par voie d'action personnelle ou d'indemnité contre l'auteur du dommage, et seulement pendant une durée de un an après la délivrance du titre, sauf en cas de dol ou de fraude.

Article 107 : Les propriétés immatriculées sont transmissibles à titre gratuit ou onéreux sans limitation entre personnes physiques ou morales de nationalité tchadienne.

Leur vente à des personnes physiques ou morales de nationalité étrangère peut être soumise à certaines limitations, toutes les fois que des textes ou accords internationaux ne s'y opposent pas.

Article 108 : La publication des droits réels constitués sur des immeubles postérieurement à leur immatriculation est exigée pour la validation desdits droits à l'égard des tiers et est assurée par la formalité de l'inscription.

Article 109 : Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyer ou de fermage non échu, doivent, en vue de l'inscription, être constatées par acte authentique dans les formes déterminées par la loi.

Article 110 : La prescription ne peut, en aucun cas, constituer un mode d'acquisition de droit réel sur des immeubles immatriculés à l'encontre du propriétaire inscrit, ou de libération des charges grevant les mêmes immeubles, sauf sur décision judiciaire et après une période minimale de trente (30) ans.

Les servitudes, quelles qu'elles soient, ne peuvent être établies que par titre sur un immeuble immatriculé.

Toutefois, sont considérés comme vacants et pourront être incorporés au domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales décentralisées si les textes en vigueur les y autorisent, sans que les propriétaires inscrits puissent prétendre à une indemnité quelconque, tous les immeubles immatriculés, bâtis ou non, en zone rurale comme en zone urbaine, acquis depuis plus de vingt (20) ans et dont la mise en valeur est inexistante ou insuffisante, ainsi que les immeubles abandonnés. Il revient à l'administration d'en apporter la preuve.

Sont considérés comme non mis en valeur ou insuffisamment mis en valeur :

- 1) les terrains nus non aménagés ;
- 2) les terrains ne comportant qu'une simple clôture ;

- 3) les terrains bâtis ou exploités sur lesquels la valeur des investissements est inférieure à deux fois la valeur vénale du terrain au moment de l'engagement de la procédure de reprise.

Sont considérés comme abandonnés tous les immeubles, en zone urbaine ou rurale, bâtis ou non, non occupés ni exploités par leur propriétaire ou par un tiers justifiant d'un titre régulier.

Article 111 : L'indue occupation ou la mise en valeur effectuée par un tiers ne justifiant d'aucun titre légal n'interrompt pas la procédure de reprise.

La procédure est déterminée par un décret pris en conseil des Ministres.

Article 112 : En cas de perte par le titulaire d'une copie du titre foncier, le conservateur ne peut en délivrer qu'un duplicata au vu d'une ordonnance du tribunal, prise à l'issue d'un délai de quarante cinq (45) jours francs à compter de la publication d'un avis de perte inséré dans un journal habilité à publier les annonces légales.

Article 113 : Lorsque deux immeubles contigus sont réunis par suite d'une acquisition ou par l'effet de tout autre contrat ou acte juridique, entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander, soit au moment de l'inscription du fait juridique, soit ultérieurement, la fusion des deux titres fonciers.

Article 114 : Lorsqu'un immeuble est divisé par suite d'aliénations partielles ou de partages, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain au moyen de bornes.

Dès l'achèvement de ce bornage et ses résultats à lui transmis, le conservateur procède à l'inscription de l'acte de division et établit, en conséquence, un nouveau titre foncier au nom de chacun des nouveaux propriétaires.

Article 115 : Toute personne peut obtenir la communication des renseignements consignés dans les livres fonciers ou contenus dans les dossiers correspondant aux titres fonciers, moyennant le paiement des droits de recherche et de copie, selon des modalités qui seront fixées par un décret.

CHAPITRE III – DES SANCTIONS ET DES PENALITES DIVERSES

Article 116 : Le Conservateur de la propriété foncière est tenu de se conformer, dans l'exercice de ses fonctions, à toutes les dispositions de la présente loi et de la réglementation en vigueur, sous peine d'une amende de 1.000.000 à 5.000.000 FCFA.

En cas de récidive, il encourt la destitution sans préjudice de dommages et intérêts envers les parties, lesquels seront payés avant l'amende.

Article 117 : Le stellionat est passible des peines prévues par le code pénal en matière d'escroquerie et de faux en écriture.

Article 118 : Est réputé stellionataire :

- 1) Quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment un certificat d'inscription ainsi établi ;
- 2) Quiconque cède sciemment un titre de propriété qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment cette cession ;

- 3) Quiconque, obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens soumis à l'immatriculation ou une hypothèque forcée sur les biens immatriculés, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés ;
- 4) Quiconque fait immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire des hypothèques, droits réels ou charges dont ledit immeuble est grevé ;
- 5) Quiconque, frappé d'incapacité ou non, contracte relativement à un immeuble avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère ;
- 6) Quiconque vend, loue ou attribue un même terrain à plus d'une personne ;
- 7) Quiconque, sans autorisation de la personne qualifiée, exploite ou se maintient sur un terrain dont il n'est pas propriétaire.

Les officiers ministériels ayant participé à la rédaction des actes entachés de stellionat peuvent être poursuivis comme complices.

Article 119 : Les auteurs et complices **d'enlèvement ou de déplacement des bornes** fixant les limites des propriétés dûment posées sont passibles d'une amende de 100.000 à 500.000 francs CFA. En cas de récidive, une peine privative de liberté de 2 à 6 mois leur est infligée.

Article 120 : Constitue un faux et usage de faux et puni comme tel, le fait d'avoir **intentionnellement surévalué une propriété foncière** ne correspondant à sa valeur réelle.

TITRE II : DES LIMITATIONS DES DROITS FONCIERS

Article 121 : Nul ne peut être privé de la propriété des immeubles ou de l'usage du sol sans que l'intérêt public ne l'exige, qu'il y ait indemnisation sauf le cas de reprise du terrain pour défaut de mise en valeur, et que les dispositions légales ne soient appliquées.

Chapitre I – DE L'EXPROPRIATION

Section I – De l'Expropriation de Droit Commun

Article 122 : L'expropriation est la procédure par laquelle la puissance publique oblige une personne morale ou physique à lui transférer la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel, dans un but d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnisation.

Article 123 : Le régime de l'expropriation s'applique aux immeubles, objet de la propriété au sens de l'article 75 de la présente loi.

Un décret pris en conseil des Ministres détermine les modalités particulières d'expropriation pour les zones d'activités spécifiques d'intérêt général.

Article 124 : Toute expropriation doit être précédée d'une enquête publique d'une durée minimale d'un mois et maximale de quatre mois, avec publicité assez large pour permettre aux intéressés, notamment ceux visés par l'expropriation, de faire enregistrer leurs observations.

Article 125 : Au vu des résultats de l'enquête, un décret pris en conseil des Ministres :

- 1) déclare d'utilité publique l'opération projetée ;
- 2) arrête la liste des parcelles à exproprier ;
- 3) prononce leur expropriation.

Article 126 : Après le décret prononçant l'expropriation, aucune construction ne peut être élevée, aucune plantation ou amélioration ne peut être effectuée sur les terrains situés dans la zone fixée dans ledit acte, sans autorisation du Ministre en charge du Domaine.

Article 127 : L'indemnité d'expropriation peut être fixée par accord amiable.

A défaut d'accord dans un délai fixé par décret, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal compétent. Deux experts sont désignés par l'administration et deux par les expropriés. Les experts déposent leur rapport au tribunal de première instance un mois au plus tard après leur désignation.

Article 128 : L'indemnité d'expropriation est établie en tenant compte dans chaque cas :

- 1) De l'état et de la valeur actuelle des biens à la date du jugement d'expropriation ou de l'ordonnance autorisant la prise de possession à l'amiable. Toutefois les constructions, plantations et améliorations qui ont été autorisées par le Ministre en charge du Domaine sont prises en considération dans l'évaluation de la valeur de l'immeuble ;
- 2) De la plus-value ou de la moins-value qui résulte, pour la partie de l'immeuble non expropriée, de l'exécution de l'ouvrage projeté.

Chacun des éléments déterminés par le paragraphe ci-dessus donne lieu à la fixation d'un chiffre.

L'indemnité d'expropriation ne doit comprendre que le dommage actuel et certain, directement causé par l'expropriation ; elle ne peut s'étendre à un dommage incertain, éventuel ou indirect.

Article 129 : Le Président du tribunal statue par ordonnance dans un délai d'un mois après sa saisine. En cas d'accord des experts, il l'homologue. En cas de désaccord, il statue avec tous les éléments d'appréciation dont il dispose, et en effectuant, s'il le juge utile, un transport sur les lieux.

Il ne peut cependant descendre au dessous des efforts de l'administration, ni monter au delà des prétentions des expropriés.

Il peut demander aux administrations financières tous renseignements concernant les déclarations fiscales des expropriés.

L'ordonnance du Président du tribunal est susceptible d'appel.

Article 130 : L'appel doit, à peine de forclusion, être interjeté au plus tard quinze jours après notification aux parties de l'ordonnance du président du tribunal. La juridiction d'appel doit se prononcer dans un délai de 30 jours au plus tard à compter de sa saisine.

Article 131 : Après ordonnance du président du tribunal ou arrêt de la juridiction d'appel suivant le cas, l'administration paie les indemnités ou, en cas de refus des expropriés de les recevoir, elle les consigne au greffe de la juridiction.

Elle peut prendre possession d'office de l'immeuble un mois après cette opération.

Article 132 : Un décret en Conseil des Ministres fixe les procédures de nature à éviter les moyens dilatoires que pourrait employer l'une ou l'autre partie.

Article 133 : Dans le cas où l'expropriation partielle d'un immeuble rendrait le reste inutilisable pour l'exproprié, ce dernier a le droit de requérir l'emprise totale.

Article 134 : Dans le cas où l'administration ne procède pas aux opérations ayant motivé l'expropriation, dans un délai fixé par décret, l'exproprié a droit à la rétrocession de l'immeuble ou à une indemnité supplémentaire.

Article 135 : Dès la rédaction du procès-verbal de cession amiable ou dès jugement d'expropriation, l'indemnité est offerte à l'intéressé.

Si ce dernier refuse de la recevoir ou s'il y a des oppositions, l'administration est tenue de consigner l'indemnité au greffe de la juridiction.

Article 136 : Si l'indemnité n'est pas acquittée ou consignée dans les six mois de l'acte de cession amiable ou du jugement du tribunal, les intérêts au taux de l'escompte de la Banque Centrale majorée de deux points courent de plein droit au profit du propriétaire à l'expiration de ce délai.

Article 137 : Dès paiement de l'indemnité, ou dès sa consignation, l'administration peut entrer en possession de l'immeuble exproprié.

Les actions en résolution, revendication et toutes autres actions réelles ne peuvent arrêter l'expropriation ou en empêcher les effets. Les droits des réclamants sont transposés sur l'indemnité et l'immeuble en demeure affranchi.

Article 138 : Si les immeubles, objet de l'expropriation pour des travaux d'utilité publique, ne reçoivent pas cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause peuvent en demander la remise.

Le prix des immeubles rétrocédés est fixé à l'amiable, et s'il n'y a pas d'accord, par le tribunal dans les formes ci-dessus prescrites.

La fixation du prix par le tribunal ne peut en aucun cas excéder la valeur vénale des immeubles.

Section II – De la reprise du terrain pour Absence de mise en valeur

Article 139 : Toute terre rurale faisant l'objet d'un titre de propriété et dont l'exploitation a été abandonnée pendant plus de dix (10) ans, compte-tenu des modes de cultures, peut être reprise.

Article 140 : La procédure est la même que pour l'expropriation de droit commun.

Cependant, dès l'ouverture de l'enquête préliminaire, la commission de constat de mise en valeur apprécie la réalité de la non mise en valeur.

Article 141 : Le tribunal, éventuellement saisi pour la fixation de l'indemnité, tiendra compte, dans le cas où le titre de propriété provient d'une concession définitive, du prix payé pour cette dernière, des frais accessoires et des éventuels investissements.

Article 142 : Les parties peuvent interjeter appel de la décision. L'appel n'est pas suspensif en ce qui concerne la reprise.

Chapitre II – DU DEGUERPISSEMENT

Article 143 : Le déguerpissement est l'opération par laquelle il est fait obligation, pour des motifs d'utilité publique, à des occupants présumés de bonne foi, mais non couverts par une coutume reconnue, d'une terre appartenant à la puissance publique, de l'évacuer même s'ils y ont cultivé ou construit.

Article 144 : Le déguerpissement ouvre droit à indemnisation.

En cas d'indemnité, son montant est calculé par la commission de constat de mise en valeur pour les terrains urbains. Les parties intéressées sont représentées dans lesdites commissions.

Article 145 : L'administration peut prendre possession quinze jours francs après le paiement ou la consignation des indemnités. Le recours des intéressés devant les juridictions n'est pas suspensif.

Chapitre III – DE L'ALIGNEMENT ET DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Article 146 : Lorsqu'un règlement d'urbanisme, plan de lotissement ou document analogue a pour résultat d'incorporer au domaine public, par alignement, des parcelles faisant l'objet d'un titre de propriété, la procédure est celle de l'expropriation lorsque l'alignement intéresse une fraction de la surface ou de la valeur de l'immeuble supérieur à un chiffre fixé par décret.

En dessous de ces proportions, la procédure est celle du déguerpissement.

Article 147 : Lorsque l'établissement de servitudes d'utilité publique provoque une modification immédiate, dommageable et matérielle du bien auquel elle s'applique, supérieure à un pourcentage en valeur fixé par décret, la procédure est celle de l'expropriation.

En dessous de ces proportions, la procédure est celle du déguerpissement.

Article 148 : Lorsque des propriétés privées doivent être temporairement occupées ou endommagées pour l'exécution de travaux publics, la procédure est celle de l'expropriation. Toutefois, au lieu d'une prise de possession définitive après indemnisation, il y a prise de possession temporaire un mois après le décret déclarant l'utilité publique. Si cette situation se prolonge plus de quatre ans, les intéressés peuvent se prévaloir de la procédure de l'expropriation.

Article 149 : Lorsque les situations prévues aux articles 146 à 148 s'appliquent à des immeubles en concession provisoire ou en cession de gré à gré, les titulaires auront droit, sur leur demande, à une réduction ou à un remboursement de leurs charges ou du prix payé pour le terrain, ainsi que le remboursement des impenses.

Chapitre IV – DE LA PRIVATION DES DROITS FONCIERS NON ECRITS

Article 150 : Lorsque l'utilité publique exige le retrait de droits coutumiers d'une parcelle que la puissance publique n'entend ni concéder ni immatriculer, la procédure de constatation et d'évaluation des droits, des indemnités ou des équivalences est celle employée pour

l'immatriculation, limitée à l'échelon de l'autorité qui a décidé de l'opération en provoquant le retrait.

Article 151 : Les dispositions de l'article 150 s'appliquent strictement et conformément aux terrains objet d'un droit d'occupation dès lors que celui-ci n'a pas fait l'objet d'une procédure de confirmation par l'émission d'une concession ou d'une cession de gré à gré.

LIVRE IV : DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 152 : Le domaine foncier national situé à l'étranger est géré concomitamment par le ministère en charge des Affaires Etrangères et le ministère en charge du Domaine.

Les immeubles de ce domaine ne peuvent être amodiés ou aliénés que par décret pris en conseil de Ministres. Dans ce cas, les produits sont perçus au titre des recettes domaniales pour le compte du budget de l'Etat.

Article 153 : Les ventes, transmissions, autres transferts et constitutions de droits réels portant sur des terrains au profit des personnes privées étrangères peuvent être soumis à certaines limitations dès lors que les textes ou accords internationaux ne s'y opposent pas.

De même, un ressortissant étranger ne peut prétendre à l'attribution d'un terrain du domaine privé de l'Etat, d'une collectivité territoriale décentralisée ou d'un établissement public que dans la mesure où il existe des accords de réciprocité entre le pays concerné et le Tchad.

Article 154 : Les modalités d'application des dispositions de la présente loi sont fixées, par décret pris en conseil des Ministres sur proposition du Ministre en charge du Domaine.

Article 155 : La présente Loi, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires notamment les lois 23, 24 et 25 du 22 juillet 1967, sera enregistrée et publiée au Journal Officiel de la République, et exécutée comme Loi de l'Etat.

N'Djaména le

IDRISS DEBY ITNO