Winrock International
Winrock International Institute for Agricultural Development

Working with people to build a better world - increasing agricultural productivity and rural employment while protecting the environment.

2020

PROJET DE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

USAID-GUINEE

Contrat N° 624-G-00-97-00076-00

LE CODE FONCIER ET DOMANIAL DE LA REPUBLIQUE DE GUINEE

PRESENTE PAR : JULIE E. FISCHER, PH. D.
CONSULTANT

JUILLET, 99

Plan du Livre

- Pourquoi ce livre?
- A qui appartient la terre?
  - Du point de vue des pratiques coutumières
  - Du point de vue de la loi moderne
- Qu'est-ce que le Code foncier et domanial?
- Que nous dit le Code foncier et domanial?
  - Que signifie être un propriétaire de terre?
  - Qui peut être un propriétaire de terre en Guinée?
  - Comment prouve-t-on le droit de propriété en Guinée?
  - Comment devient-on propriétaire d'une terre inoccupée?
  - Comment immatricule-t-on une propriété de terre?
  - Quel est le rôle de la commission foncière?
  - Qu'est ce qu'un plan foncier?
- Qui joue un rôle dans le Code foncier et domanial?
  - Le propriétaire
  - La CRD
  - La commission foncière
  - Le conservateur
  - Le notaire
  - Le géomètre
  - Le juge
  - Les créanciers
- Quels sont les principaux droits réels dont on bénéficie afférent à un immeuble?
- Quelles sont les limites du droit de propriété?

- Pourquoi et comment l'Etat peut-il réduire le droit de propriété privée?
- Autres limitations de la propriété privée de la terre.
- L'expropriation
- Le recours en cas d'expropriation par l'Etat

➢ Qu'est-ce que le domaine de l'Etat?

- Qu'est-ce que le droit de propriété des personnes publiques?

➢ Quelles sont les dispositions en cas de conflits, délits et litiges?

- Que faire en cas de conflits, délits ou litiges?

➢ Quelles places occupent les pratiques foncières coutumières sous le Code foncier et domanial?

Lexique

➢ Pourquoi ce livre ?

Vous vivez sur une parcelle de terre, cultivez cette terre, vous faites paître peut être votre bétail sur cette terre et cueillez les fruits des arbres que vous avez plantés sur cette terre.

Vous vous considérez le propriétaire de cette terre. Votre voisinage vous considère comme étant le propriétaire de cette terre.

Peut être que vous avez cultivé vous-même cette terre. Peut être que votre famille a vécu sur cette terre et l'a travaillée depuis des générations. Peut être que la terre vous a été offerte ou que vous l'avez achetée.

Aux yeux de tout le monde vous êtes le propriétaire. Selon les pratiques locales, vous êtes le propriétaire de terre.

Vous pouvez bénéficier du droit d'usage de la terre d'autrui dont vous n'êtes pas le propriétaire. Certaines terres du village peuvent également être une propriété de l'ensemble de la communauté villageoise.

Mais attention !

L'état a mis en place une loi nationale qui ne reconnaît pas nécessairement les pratiques foncières coutumières ! La nouvelle loi s'applique à tous les citoyens de Guinée. Vous avez besoin de savoir ce que cette loi foncière dit pour savoir comment elle vous affecte.
Le connaissance de vos droits et responsabilités sous le nouveau Code foncier est essentielle.
Vous ne pouvez pas vous protéger ou utiliser la loi à votre avantage si vous n'avez pas une bonne compréhension de celle-ci.

Demandez l'information ! Demandez à connaître vos droits !

Vous pouvez être un citoyen Guinéen ou un étranger, vous pouvez être le représentant de votre secteur, district ou CRD. Vous pouvez être un agent de développement au niveau local, régional ou national. Quel que soit votre rôle dans la société guinéenne, ce livre est pour vous.

Ce livre vous permettra de mieux comprendre le Code foncier et domanial de Guinée. Vous aurez une idée de vos droits et responsabilités sous cette nouvelle loi. Cependant, ce livre ne remplace aucunement cette loi. Ce livre a l'ambition uniquement d'aider à la compréhension de la loi a laquelle vous devez vous reporter pour faire valoir intégralement vos droits.

➢ A qui appartient la terre ?

En Guinée, les pratiques en matières de propriété foncières varient d'une région à une autre. Au cours des années passées les régimes gouvernementaux successifs ont mis en place diverses lois concernant la propriété foncière. Une large variété de pratiques locales concernant la propriété foncière existe également. La présente loi nationale et les pratiques locales disent différentes choses concernant la propriété foncière. Ces différences peuvent conduire à l'accroissement de l'insécurité foncière pour les citoyens de Guinée et pourraient même conduire à des conflits ouverts.

- **Du point de vue des pratiques coutumières**

Il y a une multitude de pratiques locales concernant l'occupation et la propriété des terres. Les pratiques foncières varient d'une région à une autre et peuvent même varier entre des villages avoisinants. Les pratiques locales ont changé avec le temps, en s'adaptant aux changements sociaux, économiques, politiques, et aux réalités environnementales.

Malgré certaines différences, la plupart des pratiques foncières locales guinéennes ont beaucoup de choses en commun: en milieu rural Guinéen, la terre est considérée comme la source de la vie et beaucoup considèrent que la terre ne peut pas être la propriété d'un individu.

Malgré tout, les Guinéens en milieu rural détiennent, utilisent, prêtent, donnent et vendent régulièrement la terre. Dans certaines régions et sous certaines circonstances, les droits fonciers individuels sont clairement reconnus. Dans d'autres régions ou sous d'autres circonstances, toute une famille ou toute une communauté jouit du droit de propriété collective de la terre.

La plupart des transactions foncières en milieu rural guinéen s'effectuent en se référant uniquement aux pratiques coutumières et se conforment rarement aux lois et textes écrits au niveau national pour confirmation et consolidation de leur droit. Cependant, dans certaines communautés rurales aujourd'hui, les documents écrits sont de plus en plus utilisés pour matérialiser les droits de propriété foncière. La vente des terres et autres transactions se déroulent régulièrement dans les villages en accord avec l'évolution des pratiques

locales. Les pratiques locales ont changé et évolué avec le temps en s'adaptant aux changements au niveau local et national.

- **Du point de vue de la loi moderne**

Depuis le temps colonial, les lois concernant la propriété foncière n'ont pas été déterminées uniquement par les pratiques locales. Aujourd'hui, le gouvernement de Guinée a adapté une loi qui reconnaît sous certaines circonstances, la propriété privée de la terre. En plus, l'Etat maintient le droit de récupérer la terre pour l'intérêt public. Le nouveau code foncier ne reconnaît pas officiellement la terre acquise suivant les pratiques locales.

➢ Qu'est-ce que le Code foncier et domanial?

Le Code foncier et domanial de la Guinée matérialise la volonté de l'Etat de mettre en place une loi nationale concernant toutes les terres du territoire guinéen. La loi a pour objet de réglementer la propriété de la terre tant en milieu urbain qu'en milieu rural.

Le Code foncier et domanial est conçu pour organiser et standardiser les critères de reconnaissance et d'appréciation de la propriété foncière. Le Code foncier et domanial à l'intention d'améliorer la sécurité foncière pour les guinéens et les étrangers dans l'espoir d'accroître la production et l'utilisation rationnelle de la terre pour stimuler les investissements dans les ressources foncières de la nation.

Le Code foncier et domanial :

- S'applique sur toute l'étendue du territoire et de ce fait standardise la loi foncière en Guinée.
- Vise à créer une plus grande sécurité foncière dans l'hypothèse que cela conduira à plus d'investissements dans la terre.
- Remplace officiellement les pratiques coutumières de la tenure foncière.

Le Code foncier et domanial a été promulgué le 30 mars 1992 et, est composé de 238 articles. Le contenu du code est discuté dans les pages qui suivent

➢ Que nous dit le Code foncier et domanial ?

Que signifie être propriétaire de terre ? (Art. 39)

Vous êtes considérés comme un propriétaire de terre quand vous occupez physiquement la terre et que cette occupation est personnelle et continue et non contestée par qui que ce soit. Vous pouvez également être propriétaire s'il vous est possible de prouver que vous êtes propriétaire de la terre par :

- le paiement des taxes sur les terres,
- la possession des documents attestant que vous êtes le propriétaire ou
- la détention d'un titre officiel de cette terre.

Qu'est-ce que cela veut dire ?

La propriété sur le sol est le droit de jouir et de disposer totalement de ce sol. La loi considère que le propriétaire de la terre ne l'utilisera pas pour des causes quelconques illégales. Le propriétaire de terre peut louer, prêter, offrir ou céder temporairement sa terre. Le propriétaire de la terre peut aussi vendre sa terre.

Le propriétaire de la terre a droit de propriété sur les immobiliers sur sa terre, incluant les bâtiments, les arbres plantés, et les améliorations agricoles.

Le propriétaire a aussi le droit de propriété du sous-sol exception faite des mines et les sources d'eau souterraines. De cette manière, le propriétaire qui découvre un diamant sur sa terre, doit le déclarer auprès des autorités compétentes. Les autorités peuvent décider aussi de vous exproprier de votre terre, après vous avoir payé une juste compensation.

Néanmoins le droit de propriété privé est respecter par l'Etat.

Qui peut être propriétaire de terre en Guinée ?

N'importe quelle personne physiques ou morales peut être propriétaire d'un terrain, nu ou bâti. Un homme, une femme. Un guinéen ou un étranger. Une

société nationale, mixte ou privée. Un village, un district, une CRD, une CUD, la préfecture, une ONG, l'Etat.

Comme vous voyez, sous la nouvelle loi, l'Etat n'est pas le seul propriétaire de la terre. La propriété privée de la terre est reconnue.

A noter que: Toutes les personnes ayant un droit coutumier de propriété ont le droit d'immatriculer officiellement leurs terres de telle sorte que leurs droits soient reconnus sous la nouvelle loi.

Comment prouve-t-on le droit de propriété en Guinée ?

Selon le Code foncier et domanial, le seul moyen de prouver que quelqu'un est le propriétaire d'une terre ou d'un bâtiment sur un lopin de terre est de détenir un titre foncier. Mais le code n'est pas encore en application dans la plupart des localités de la Guinée. En même temps, les titres fonciers délivrés conformément à la loi de 1932, les anciennes immatriculations (le livret foncier), les permis d'habitation et autres types d'autorisation d'occuper la terre sont encore valides.

Vous pouvez aussi réclamer le titre de propriétaire à travers une occupation paisible, personnelle, continue et de bonne foi d'un immeuble et à titre de propriétaire.

Mais comment quelqu'un prouve-t-il la bonne foi?

Notamment en fournissant les preuves de payements des
taxes foncières (les quittances des taxes foncières),
ou en mettant en valeur ledit immeuble,
ou par une enquête contradictoire.

Par exemple :
Mamadou hérite des parcelles de terre de son père. Cette terre n'a jamais été immatriculée. Mamadou construit une maison sur une de parcelles, plante des arbres et clôture le reste de cette parcelle. Lui et sa famille occupent eux même la terre. Il gère, également, le reste des parcelles en jachère. Personne ne s'oppose à leur action et occupation de la terre. Il occupe la terre de cette façon pour une longue période. Il paie régulièrement les taxes comme habitant

du village. Vis à vis du Code foncier et domanial, Mamadou est le vrai propriétaire de la terre et peut immatriculer celles-ci conformément au nouveau code, pour devenir le propriétaire légitime et le détenteur des titres foncier.

Comment devient-on un propriétaire d'une terre inoccupée ? (Arts. 40 à 48)

Le Code foncier et domanial a une provision concernant l'obtention du droit de propriété de la terre qui est considérée vacante sans propriétaire.

Dans les CRD en milieu rural de Guinée, toutes les demandes d'attribution de terre sont adressées au Préfet. La parcelle attribuée est notée sur le plan foncier et enregistré sur le livre foncier. Celles ci sont les étapes nécessaires à accomplir avant la délivrance d'un titre foncier au bénéficiaire de l'attribution de terre.

Il est exigé au bénéficiaire dans cette procédure, de payer une certaine somme d'argent à la collectivité ou se situe la parcelle et qui a attribué la parcelle au demandeur.

De telles attributions de terres sont sujettes à certaines conditions, telles que la mise en valeur de la terre dans un certain délai. Dans le cas du nom respect des conditions, la collectivité a le droit de déposséder le bénéficiaire de cette terre. De tels changements de propriété sont enregistrés dans le livre foncier et sur le plan foncier.

Comment immatricule-t-on une propriété de terre ? (Arts. 9 à 13)

Conformément à la loi foncière nationale, vous devez obtenir un titre foncier officiel pour revendiquer un droit de propriété de la terre. Pour une première étape, vous devez enregistrer votre terre sur le livre foncier. Ceci est un enregistrement officiel lorsque toutes les informations concernant la terre sont enregistrées. En d'autres termes, ceci est la forme écrite de ce que vous avez l'habitude de retenir dans vos mémoires. Toutes les transactions, telles que la vente de la terre, l'immatriculation, l'hypothèque, etc. sont enregistrées dans le livre foncier.

Avant que vous ne puissiez enregistrer votre terre sur le livre foncier, vous devez confirmer que personne ne fait une réclamation contradictoire de la même terre. Vous avez besoin également de déterminer les limites exactes de la terre que vous réclamez

Une fois que votre terre est immatriculée, il vous est délivré un titre foncier y afférent. Le titre foncier est définitif. Personne ne peut vous retirer votre terre. A l'exception, l'Etat, dans certaines conditions spécifiques et dans des circonstances limitées, a le droit de vous déposséder de votre titre foncier.

Par exemple, l'Etat peut déterminer le besoin de vous déposséder pour une cause d'intérêt publique. Dans les cas où cela se produirait, l'Etat doit vous dédommager pour la valeur de la terre et de tous les investissements que vous avez effectués sur la terre.

Les étapes suivantes doivent être poursuivies pour l'immatriculation de votre terre : (Arts. 135 à 151)

1) **Rédiger la demande d'immatriculation**. Vous devez produire un document écrit confirmant votre identité et les caractéristiques précises du terrain en question.
2) **Etablir un plan du terrain**. Ce plan indique l'emplacement du terrain de telle manière qu'il ne soit pas confondu avec tout autre terrain.
3) **Déposer la demande et le plan** au bureau de la conservation foncière.
4) **Attendre la publication de la demande d'immatriculation**. Le conservateur du Foncier doit publier votre demande d'immatriculation
5) **Un registre des oppositions est ouvert dès que votre demande est faite**. Toute personne qui conteste votre demande et réclame la parcelle en question dispose d'une certaine période pour faire connaître ses revendications. Dans de tels cas le dossier est transféré à la justice. Si personne ne conteste votre demande d'immatriculation au cours de la période prévue, personne ne peut contester à une date ultérieure votre droit. Après cela, votre droit sur la parcelle est reconnu par la loi.
6) **Les limites de votre parcelle sont ainsi matérialisées avec des bornes d'immatriculation**. La personne désignée pour cette tâche doit être autorisée dans cette fonction. Cette opération doit s'exécuter en présence du président de la CRD ou de son représentant et de tous les propriétaires voisins de votre parcelle. Un procès verbal est établit et signé de toutes les

personnes impliquées dans l'opération. C'est après que toutes les étapes sont épuisées que votre terre est enregistrée dans le livre foncier.

7) **Le conservateur foncier en ce moment établit un titre foncier**. Une copie de cet important document légal vous est donnée.

Quel est le rôle de la commission foncière ? (Arts. 49 à 53)

Le Code foncier et domanial requiert qu'une commission foncière soit créée dans chaque préfecture.
La commission de sept membres est composée de la façon suivante :

- Un représentant de chacun de quatre ministères—Urbanisme, Agriculture, Intérieur, et Mines.
- Trois représentants nommés par le Préfet.

La commission foncière est chargée :

- de constater, s'il y a lieu, l'effectivité de la mise en valeur des immeubles ;
- de tenter de concilier les parties ou de donner son avis sur le montant des indemnités en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- de donner son avis sur les opérations immobilières et sur toute question relative à la politique foncière de la collectivité territoriale ;
- de donner son avis sur l'identification du véritable propriétaire, en cas de litige.

Qu'est ce qu'un plan foncier ? (Arts. 4 à 8)

Le Code foncier et domanial requiert que chaque CRD développe un plan foncier. Le plan est l'enregistrement écrit de chaque parcelle dans les limites de la zone administrative de la CRD. Toutes les transactions touchant à toute parcelle doivent être enregistrées dans le plan foncier. Ce document est administratif et ne remplace pas le titre de propriété. Toutes les informations contenues dans le Plan foncier tels que les emplacements des terres, leurs descriptions, les propriétaires, et les transactions, sont à la disposition du public.

Le plan foncier est composé :
✓d'un document graphique d'ensemble ;

✓de fiches parcellaires—identifiant l'emplacement exact des parcelles, les superficies, et les détails de toute construction ;
✓de fiches individuelles avec identification des ayants droit et de leur qualité.

Si un tel plan existe dans votre CRD, votre parcelle doit être enregistrée sur le plan avant que vous immatriculiez ou receviez un titre pour votre terre.

➢ Qui joue un rôle dans le Code foncier et domanial ?

Le propriétaire

Le propriétaire de la terre doit être capable de prouver la non-contestation de la parcelle en question. Le propriétaire doit avoir sa terre enregistrée dans le plan foncier. Le propriétaire de la terre doit demander à ce que cette terre soit enregistrée dans le livre foncier gardé au niveau du conservateur foncier.

Le propriétaire de la terre doit déclarer toutes les transactions futures telles que les hypothèques de terre, et doit veiller à ce que ces transactions soient enregistrées dans le plan foncier dans un délai de six mois après leur exécution. Le propriétaire doit exiger de l'Etat des indemnités lies à un expropriation ultérieur.

La CRD

La CRD est responsable de la mise à jour du plan foncier. Le président de la CRD ou son représentant doit être présent pendant les levées topographiques de terrain pour l'immatriculation des terres.

La commission foncière

La commission foncière est chargée :

- de constater, s'il y a lieu, de l'effectivité de la mise en valeur des immeubles ;
- de tenter de concilier les parties ou de donner son avis sur le montant des indemnités en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- de donner son avis sur les opérations immobilières et sur toute question relative à la politique foncière de la collectivité territoriale ;
- de donner son avis sur l'identification du véritable propriétaire, en cas de litige.

Le conservateur

Celui-ci est nommé par le gouvernement. Entre autre, il est responsable de l'effectivité des opérations d'immatriculation. Il est celui qui garde officiellement le livre foncier.

Le notaire

Cette personne est l'intermédiaire entre le bénéficiaire de la terre et le Conservateur. Il / elle établit les papiers légaux toutes les fois qu'il y a un transfert de propriété terrienne. L'utilisation d'un notaire est exigée par le Code foncier et domanial (art.162 et 206).

Le géomètre

Cette personne a un rôle technique. Il détermine les limites de la propriété, calcule la superficie de la parcelle, et fixe les bornes. Il est l'intermédiaire entre le propriétaire de la terre et le service du cadastre.

Le juge

Le juge est une autorité indépendante. Il / elle est sollicité(e) pour résoudre tous les problèmes légaux relatifs à la terre. Le Conservateur, Notaire, propriétaire de la terre ou toute autre personne qui l'estime nécessaire peut porter plainte auprès du juge.

Les créanciers

Les créanciers peuvent obtenir une garantie pour l'extension de crédits. Ils peuvent demander au Conservateur, des copies des titres fonciers pour les terres hypothéquées.

L'Etat

L'Etat est le seul habiliter a un expropriation d'une immeuble partiellement ou en totalité pour les raisons d'utilité publique. L'Etat doit payer les indemnités au propriétaire en cas d'expropriation.

➢ Quels sont les principaux droits réels affairant à un immeuble ? (Arts. 14 à 38)

- **L'usufruit**—L'occupant bénéficie du droit d'usage de la terre : plantation d'arbres ou bâtiment appartenant à une tierce partie. Le bénéficiaire ne vend pas, n'offre pas d'une manière ou d'une autre ne détruit pas la dite propriété.

- **Le droit d'usage**—L'Etat, le village, l'individu ou toute autre entité propriétaire légal de la terre peut prêter la terre pour être cultivée. Sous un tel arrangement il est dit que le cultivateur dispose d'un droit d'usage. Il / elle a le permis d'occuper. Ceci est un droit de jouissance. L'utilisateur de la terre ne se l'approprie pas mais s'approprie tout ce qui y est produit.

- **Le droit d'habitation**—Ce droit concerne seulement le droit d'occupation personnelle des lieux d'habitation. La durée de l'occupation est déterminée par le propriétaire et accepté par le demandeur.

- **Le bail emphytéotique**—une convention de longue durée (15 à 99 ans) qui confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque. Ce droit peut être saisi et cédé.

- **Le bail à construction**—Celui-là est un contrat à moyen terme (15 à 60 ans) sous lequel l'occupant a le droit de construire sur la propriété. Il lui est exigé de maintenir les bâtiments en bon état durant toute la durée du contrat. Quand le contrat expire, la terre ainsi que toutes les infrastructures reviennent au propriétaire de la terre.

Et autre droits réels (**l'antichrèse** et **l'hypothèque**) qui constituent la garantie d'une dette d'une créance.

➢ Quelles sont les limites du droit de propriété? (Arts. 54 à 94)

Seul le droit supérieur de l'Etat peut être au-dessus du droit de propriété d'un individu et le pouvoir supérieur peut s'exercer seulement dans des circonstances spécifiques.

Pourquoi et comment l'Etat peut-il réduire le droit de propriété privée ? (Art. 54)

✓L'Etat peut exproprier la terre pour des besoins d'intérêt publique spécifiques et identifiés.

✓L'Etat peut réduire le droit de propriété privée pour des besoins de développement en milieu rural, de développement urbain, la prospection minière et son exploitation, et pour la protection de l'environnement.

✓L'Etat se réserve le droit d'annoncer d'autres obligations d'utilité publique.

Seule l'administration a le droit d'évaluer l'intérêt publique. C'est l'Etat qui a en charge de satisfaire les intérêts généraux de ses citoyens; et, seul l'Etat a le droit de déterminer les moyens pour y parvenir.

Autres limitations de la propriété privée de la terre :

Il y a des lois et textes établis en Guinée qui orientent certaines pratiques d'occupation des terres et qui sont de nature à limiter l'utilisation de la propriété privée. Par exemple, il y a des textes nationaux en matière de développement urbain. Ces textes réglementent en outres comment, et où doivent être construites les maisons.

Les plans fonciers doivent être dressés dans chaque CRD en Guinée. Ces plans fonciers peuvent restreindre l'utilisation d'une propriété privée. Des lois existent pour la protection de l'environnement, la réglementation de la production agricole, les pratiques forestières et l'élevage.

D'autres lois protègent certaines zones et exigent la restauration des zones dégradées. Toutes ces lois priment sur la propriété privée de la terre réglementent l'utilisation des terres.

L'Expropriation (Arts. 55 et 56)

Si un propriétaire de terre refuse de céder une partie ou toute sa propriété à l'Etat qui la demande pour un intérêt public, tel que la construction d'une route, l'Etat se réserve le droit de saisir de force cette terre. Ceci, cependant ne peut se produire avant que l'Etat ne paye au propriétaire de la terre une juste compensation de cette terre.

Le montant de la compensation doit être décidé par mutuel consentement entre l'Etat et le propriétaire. Si les deux parties n'arrivent pas à s'entendre, ils le soumettent à la justice. Il arrivera que l'Etat exprime un besoin urgent d'expropriation d'une parcelle particulière pour un besoin particulier d'intérêt public. Un tel désir doit être évalué et soutenu par la commission foncière. S'il est supporté par la commission, une compensation provisoire peut être payée au propriétaire jusqu'à ce que le montant de la compensation soit déterminé par la méthode usuelle.

Mais attention. Le pouvoir d'appropriation de la terre par l'Etat est également limité ! Par exemple la décision de construire une nouvelle résidence pour le sous-préfet n'est une priorité au regard de cette loi. Une telle action n'est pas d'un intérêt public et l'Etat ne peut pas exproprier un propriétaire privé pour de telles raisons.

Recours en cas d'expropriation par l'Etat

Les propriétaires fonciers qui contestent la demande d'expropriation par l'Etat de leur terre pour l'intérêt publique peuvent porter plainte auprès de la justice. Le juge apprécie l'utilité publique :

✓Dans les cas de développement urbain et fonciers.

✓Pour la plantation ou la conservation des forêts.

✓Pour la construction d'habitation à loyer modéré à la place des taudis et autres voisinages déterminés par les autorités en charge.

✓Pour la protection de monuments naturels et pour la protection de domaines d'intérêt scientifique et touristique.

Dans tous les cas, seuls les sols et les immeubles peuvent être expropriés.

➢ Qu'est-ce que le domaine de l'Etat ? (Arts. 95 à 124)

Le domaine de l'Etat s'étend à toute la propriété appartenant à l'Etat. Le domaine de l'Etat est une propriété publique. Une propriété publique ne peut appartenir à un individu mais appartient à tous les citoyens du pays.

Ceux-ci incluent les choses telles que les rivières, les berges des rivières, les sources d'eau, et les eaux souterraines sur l'étendue du territoire de la Guinée.

Le Code foncier identifie également le domaine privé de l'Etat. Ceux ci sont les propriétés appartenant à l'Etat mais non à la disposition du public.

Le domaine privé de l'Etat inclut : les casernes militaires, la faune, les forêts classés, les terres vacantes, etc.

Qu'est-ce que le droit de propriété des personnes publiques ?

L'Etat, les CRD, les CUD, les établissements publics, sont des personnes publiques.

Certains domaines, connus sous l'appellation de biens domaniaux, sont réservés pour ces personnes publiques. Les terres appartenant aux personnes publiques ne peuvent pas être transférées, immatriculées à un privé ou vendues. De même elles ne peuvent être obtenues du fait d'une longue occupation. Le domaine de l'Etat, public comme privé, est géré par le Ministère chargé du domaine qui est actuellement le Ministère chargé de l'Aménagement du Territoire.

Le domaine privé de l'Etat doit être enregistré dans le livre foncier. Le domaine privé de l'Etat est ainsi traité exactement comme la propriété d'un individu.

Les domaines appartenant à la collectivité locale, telle qu'une CRD ou un district, sont gérés par leurs présidents respectifs.

➢ Quelles sont les dispositions en cas de conflits, délits et litiges?

Une large variété de disputes relatives aux questions foncières existent à travers la Guinée :

⇒ En l'absence de documents écrits, plusieurs personnes peuvent réclamer le droit de propriété pour la même parcelle.
⇒ Des disputes entre des usagers ayant utilisé une terre pendant une longue période et d'autres qui réclament le droit de propriété de cette terre.
⇒ Les propriétaires d'une terre peuvent vendre la terre à plus d'une personne.
⇒ Quelqu'un peut vendre une parcelle pour laquelle il n'a aucun droit de propriété.
⇒ Conflit entre le propriétaire localement reconnu et l'attributaire par l'Etat de la terre.
⇒ Désaccord au sujet des limites et l'extension d'une parcelle au moment du levé topographique.
⇒ Disputes entre héritiers au sujet du droit de vente ou de disposition de la terre partagée.
⇒ Disputes entre individus ou villages et l'Etat.

Que faire en cas de conflits, délits ou litiges ?

Autant que possible, les disputes sont résolues au niveau le plus bas, c'est à dire au niveau du village, district ou CRD où ont lieu les disputes. La réconciliation entre les parties en dispute est recherchée. Cette approche, qui se fie aux mécanismes communautaires de résolution des conflits, est courant en Guinée.

Quand la réconciliation ou la résolution à l'amiable de la dispute n'est pas possible, les parties en dispute doivent se rendre à la justice pour la résolution du conflit.

Enfreindre à la loi, conduit à des conséquences sévères. Les récidivistes risquent des taxes, emprisonnement ou les deux.

➢ Quelle place occupent les pratiques foncières coutumières sous le Code foncier et domanial en Guinée ?

Comme il a été noté auparavant, cette loi remplace largement les précédentes lois et pratiques coutumières de la tenure foncière en Guinée. Ainsi, les pratiques coutumières locales n'ont aucune force face à la nouvelle loi.

Mais les coûts financiers et les difficultés logistiques de la mise en application du nouveau code foncier sur l'étendue du territoire de Guinée réduit sa large application.

Les textes d'application de cette loi n'ont pas encore été totalement développés et la méthodologie de la mise en œuvre reste à résoudre.

Ce qui est clair—les propriétaires privés reconnus coutumièrement, peuvent demander des titres fonciers officiels pour leurs terres conformément à la nouvelle loi s'ils peuvent prouver leur droit de propriété suivant un des moyens mentionnés dans les sections précédentes de ce manuel.

Mais aucun plan foncier n'est présentement en développement au niveau d'une CRD et seuls quelques propriétaires de terre peuvent faire face aux coûts d'obtention d'un titre foncier légal pour leurs terres.

Ainsi, que se passe-t-il au même moment ?

Cette situation conduit à un certain degré d'insécurité foncière. Plusieurs propriétaires de terres en milieu rural suivent la tenure coutumière et ont recours très peu à la présente loi pour la résolution de leurs disputes en relation avec la terre.

Jusqu'à ce que la nouvelle loi soit mise en application en milieu rural, les pratiques coutumières se poursuivront.

Les propriétaires terriens en milieu rural peuvent prendre des dispositions intermédiaires pour accroître leur sécurité foncière et pour se préparer au processus de titrage foncier qui interviendra dans le future. L'établissement d'un rapport écrit des déclarations de propriété de terre, la documentation de

toutes les transactions foncières sous formes écrites, et la résolution prompte des conflits fonciers au niveau local, assureront aujourd'hui une plus grande sécurité foncière. Ils mettront également les dites personnes en position confortable vis à vis du nouveau code foncier.

Connaissant vos droits et responsabilités sous le nouveau code foncier est également essentiel. Vous ne pouvez pas vous protéger ni utiliser la loi à votre avantage si vous n'avez pas une bonne compréhension de la loi.

Demandez l'information ! Demandez à connaître vos droits !

➢ Lexique

Bail: Contrat à long terme sous lequel l'occupant a le droit de construire sur la propriété. Il lui est exigé de maintenir les bâtiments en bon état durant toute la durée du contrat. Quand le contrat expire, la terre ainsi que toutes les infrastructures reviennent au propriétaire de la terre.

Bornes d'immatriculation: Marques physiques pour la délimitation des parcelles déterminées par une personne légalement autorisée à le faire.

Cadastre: Services ou opérations techniques en charge la délimitation et des mesures de superficies des parcelles.

Coutume: Pratiques locales d'une communauté socialement acceptées par elle.

Domaine de l'Etat: Le domaine privé et public de l'Etat est la propriété appartenant à l'Etat et à ses démembrements.

Immatriculation: Opération foncière aboutissant à la délivrance d'un titre de propriété sur une parcelle.

Immeuble: Tout bien qu'on ne peut pas déplacer tels que les terres, les bâtiments et les plantations.

Impôt foncier: Taxes payées à l'Etat par les propriétaires des terres.

Livre foncier: C'est le registre de report de tous les enregistrements officiels relatifs à une propriété de terre.

Lotissement: Morcellement par le service du cadastre d'une terre en lots pour la construction d'habitations en général.

Mise en valeur: Lorsqu'une terre est exploitée par exemple la construction de bâtiment, la plantation d'arbres, et les terres cultivées.

Plan foncier: Opération administrative au niveau rural dans les CRD pour l'enregistrement des propriétés de terre, la conservation de la documentation sur les terres, et utilisée pour la détermination des taxes foncières.

Propriétaires fonciers: Vous êtes considérés comme un propriétaire de terre quand vous possédez des terres de façon sûre, définitive et non contestées par qui que ce soit.

Propriété privé: C'est la propriété appartenant à un individu ou à une personne morale.

Propriété publique: C'est la propriété appartenant à l'Etat et à ses démembrements

Titre foncier: C'est le document légal attribuant une terre à un individu ou une personne morale.