

REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple-Un But-Une Foi

Décret n° **2017-1381**

ordonnant la présentation à l'Assemblée nationale
du projet de loi autorisant la cession définitive
et à titre gratuit de terrains domaniaux à
usage d'habitation

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution,

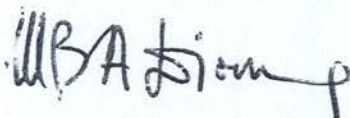
DECRETE :

Article premier. - Le projet de loi dont le texte est annexé au présent décret, sera
présenté à l'Assemblée nationale par le Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan
qui est chargé d'en exposer les motifs et de soutenir la discussion.

Article 2. - Le Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan et le Ministre du Travail,
du Dialogue social, des Organisations professionnelles et des Relations avec les
Institutions sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent
décret qui sera publié au journal officiel.

Fait à Dakar, le 28 juin 2017.

Par le Président de la République
Le Premier Ministre



Mahammed Boun Abdallah DIONNE



Macky SALL

REPUBLIQUE DU SENEGAL

Un Peuple – Un But – Une Foi

LOI AUTORISANT LA CESSION A TITRE GRATUIT DE TERRAINS DOMANIAUX A USAGE D'HABITATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Depuis l'adoption de la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat, le législateur a essayé d'atténuer les contraintes en matière de transfert de la propriété d'un terrain relevant du domaine privé de l'Etat, en permettant à des particuliers de disposer de titres privés. C'est l'objet des lois :

- n° 87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines ;
- n° 2011-06 du 30 mars 2011 autorisant la transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers.

L'adoption de la loi n° 87-11 du 24 février 1987 constitue une étape décisive du programme du Gouvernement tendant à favoriser l'accès des sénégalais, particulièrement ceux ayant des revenus modestes, à la propriété foncière. Les motivations de cette loi tiennent au fait qu'aussi bien le bail que la concession du droit de superficie n'avaient pas apporté la sécurité et les garanties juridiques auxquelles les bénéficiaires étaient en droit de s'attendre, en raison notamment de la superposition de droits qu'ils consacraient sur un même terrain.

Le constat est qu'aujourd'hui, les objectifs visés à travers ce texte n'ont pas été atteints, fondamentalement à cause des prix de vente des terrains domaniaux objet de ces droits d'usage à temps, jugés assez exorbitants par une bonne frange des populations.

La loi n° 2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers a, quant à elle, voulu combler les insuffisances du Code du Domaine de l'Etat en instituant la cession gratuite des terrains objets de ces titres précaires. Cependant, depuis son entrée en vigueur, le nombre de demandes de transformation de permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers reste extrêmement faible. Cette situation s'explique par une appropriation insuffisante de la loi par les détenteurs desdits titres et, probablement, par les frais à acquitter pour la délivrance des extraits de plans parcellaires.

Devant ce constat, il paraît urgent d'envisager des mesures plus hardies et plus accessibles aux populations concernées, avec la double ambition de faciliter davantage l'accès à la pleine propriété foncière aux populations et d'assurer aux textes de loi les conditions d'une pleine application.

A cet effet, il y'a lieu réexaminer la législation domaniale relative à la cession en toute propriété des terrains domaniaux à usage d'habitation.

Le présent projet de loi vise ainsi à conférer un caractère hautement social à la cession des terrains domaniaux à usage d'habitation, en instituant sa gratuité.

En substance, il a pour objet d'autoriser :

- d'une part, la cession, à titre gratuit, des terrains domaniaux à usage d'habitation situés dans les zones dotées d'un plan d'urbanisme approuvé ou résultant d'un lotissement approuvé par l'administration ;
- d'autre part, la transformation gratuite des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers.

Les terrains concernés par la cession gratuite sont ceux qui sont attribués par voie de bail ordinaire, de bail emphytéotique ou ayant fait l'objet d'une concession du droit de superficie, dans les conditions fixées par les articles 38, 39 et 40 du Code du Domaine de l'Etat.

La transformation en titres fonciers quant à elle, vise les terrains faisant l'objet de «permis d'habiter», des «autorisations d'occupation» et des «autorisations d'occuper».

Afin de ne pas entraver la mobilisation des immeubles concernés dans le circuit de l'activité économique nationale, il est proposé de ne pas insérer dans le texte de loi, ni une clause d'inaliénabilité ni une disposition prévoyant le rappel, dès la première transaction suivant la cession initiale, des frais engagés par l'Etat.

La mise en œuvre des mesures prévues par le présent projet nécessite l'abrogation des dispositions des lois n°87-11 du 24 février 1987 et n° 2011-06 du 30 mars 2011 précitées, ainsi que celles de leurs décrets d'application respectifs.

Telle est l'économie du présent projet de loi.

RÉPUBLIQUE DU SÉNÉGAL

ASSEMBLÉE NATIONALE

XII^{ÈME} LEGISLATURE

SESSION ORDINAIRE UNIQUE 2016-2017

RAPPORT

FAIT AU NOM DE

**LA COMMISSION DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE,
DES FINANCES, DU PLAN ET DE LA
COOPÉRATION ÉCONOMIQUE**

SUR

**LE PROJET DE LOI N°18/2017 AUTORISANT LA
CESSION DÉFINITIVE ET À TITRE GRATUIT DE
TERRAINS DOMANIAUX À USAGE D'HABITATION**

PAR

M. PAPA ABDOU KHADIR MBODJI

RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Monsieur le Président,
Messieurs les Ministres,
Mes chers Collègues,

La Commission de l'Economie générale, des Finances, du Plan et de la Coopération économique s'est réunie le mercredi 28 Juin 2017, sous la présidence de Monsieur Babacar DIAME, Président de ladite Commission, à l'effet d'examiner le projet de loi n° 18/2017 autorisant la cession définitive et à titre gratuit de terrains domaniaux à usage d'habitation.

Le Gouvernement était représenté par Monsieur Amadou BA, Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan et Monsieur Birima MANGARA, Ministre délégué chargé du Budget, entourés de leurs principaux collaborateurs.

Ouvrant la séance, Monsieur le Président a, au nom de la Commission, adressé ses chaleureuses félicitations à Monsieur le Ministre ainsi qu'à ses collaborateurs.

Il a, d'abord, salué la haute portée sociale d'un tel projet de loi et son impact sur les couches les plus défavorisées en leur permettant d'accéder à la pleine propriété foncière, laquelle passe nécessairement par la possession d'un titre foncier. Il a, ensuite, invité Monsieur le Ministre à décliner l'exposé des motifs sous-tendant le projet de loi.

Abordant l'exposé des motifs, Monsieur le Ministre soulignera que, depuis l'adoption de la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat, le législateur a essayé d'atténuer les contraintes en matière de transfert de la propriété d'un terrain relevant du domaine privé de l'Etat, en permettant à des particuliers de disposer de titres privés. C'est l'objet des lois :

-n°87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines ;

-n°2011-06 du 30 mars 2011 autorisant la transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers.

L'adoption de la loi n°87-11 du 24 février 1987 constitue une étape décisive du programme du Gouvernement tendant à favoriser l'accès des Sénégalais, particulièrement ceux ayant des revenus modestes, à la propriété foncière. Les motivations de cette loi tiennent au fait qu'aussi bien le bail que la concession du droit de superficie n'avaient pas apporté la sécurité et les garanties juridiques auxquelles les bénéficiaires étaient en droit de s'attendre, en raison notamment de la superposition de droits qu'ils consacrent sur un même terrain.

Le constat est qu'aujourd'hui, les objectifs visés à travers ce texte n'ont pas été atteints, fondamentalement à cause des prix de vente des terrains domaniaux objet de ces droits d'usage à temps, jugés assez exorbitants par une bonne frange des populations.

La loi n° 2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers a, quant à elle, voulu combler les insuffisances du Code du Domaine de l'Etat en instituant la cession gratuite des terrains objet de ces titres précaires. Cependant, depuis son entrée en vigueur, le nombre de demandes de transformation de permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers reste extrêmement faible. Cette situation s'explique par une appropriation insuffisante de la loi par les détenteurs desdits titres et, par les frais à s'acquitter pour la délivrance des extraits de plans parcellaires.

Devant ce constat, il paraît urgent d'envisager des mesures plus hardies et plus accessibles aux populations concernées, avec la double ambition de faciliter davantage l'accès à la pleine propriété foncière aux populations et d'assurer aux textes de loi les conditions d'une pleine application.

A cet effet, il y a lieu de réexaminer la législation domaniale relative à la cession en toute propriété des terrains domaniaux à usage d'habitation.

Le présent projet de loi vise ainsi à conférer un caractère hautement social à la cession des terrains domaniaux à usage d'habitation, en instituant sa gratuité.

En substance, il a pour objet d'autoriser :

- d'une part, la cession, à titre gratuit, des terrains domaniaux à usage d'habitation situés dans les zones dotés d'un plan d'urbanisme approuvé ou résultant d'un lotissement approuvé par l'Administration ;
- d'autre part la transformation gratuite des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers.

Les terrains concernés par la cession gratuite sont ceux qui sont attribués par voie de bail ordinaire, par bail emphytéotique ou ayant fait l'objet d'une concession du droit de superficie, dans les conditions fixées par les articles 38,39 et 40 du Code du Domaine de l'Etat.

La transformation en titres fonciers quant à elle, vise les terrains faisant l'objet de "permis d'habiter", des "autorisations d'occupation" et des "autorisations d'occuper".

Afin de ne pas entraver la mobilisation des immeubles concernés dans le circuit de l'activité économique nationale, il est proposé de ne pas insérer dans le texte de loi, ni une clause d'inaliénabilité ni une disposition prévoyant le rappel, dès la première transaction suivant la cession initiale, des frais engagés par l'Etat.

La mise en œuvre des mesures prévues par le présent projet nécessite l'abrogation des dispositions des lois n°87-11 du 24 février 1987 et n° 2011-06 du 30 mars 2011 précités, ainsi que celles de leurs décrets d'application respectifs.

Prenant la parole à la suite de Monsieur le Ministre, vos Commissaires ont magnifié le caractère hautement social d'une telle mesure, qui donne aux détenteurs de titres fonciers de larges possibilités de négociation en leur conférant en même les garanties qui leur faisaient défaut naguère.

Ils ont plaidé pour une large communication au niveau régional de la part des services des impôts et domaines sous forme d'ateliers de partage (portes ouvertes, réunions d'informations avec les acteurs), afin d'en assurer une large appropriation par les populations.

Ils se sont interrogés aussi sur l'extension d'une mesure à la banlieue et au niveau des collectivités locales qui sont passées récemment du statut de communautés rurales, sans plan d'urbanisme, à celui de communes.

Vos Commissaires ont, par ailleurs, tenu à attirer l'attention de Monsieur le Ministre sur l'inexistence d'appareils GPS au niveau des services régionaux des Impôts et Domaines, afin de leur permettre de mieux accompagner les collectivités locales.

Reprenant la parole, Monsieur le Ministre a souligné la portée sociale d'une telle loi quand on sait que, depuis que le titre foncier existe, et cela bien avant les indépendances, seuls 122 000 titres ont été délivrés pour tout le Sénégal. Il faut admettre que le processus d'obtention du titre foncier était assez ardu.

Il a, aussi, tenu à apaiser les inquiétudes nées autour d'une éventuelle mise à l'écart de certaines zones du pays. Il précisera que la loi qui est présentée, est de portée nationale et, donc, n'a pas de portée discriminatoire (les banlieues, les villages traditionnels du Cap Vert, comme les zones de terroirs sont concernés).

Cependant elle se concentre d'abord sur les terrains domaniaux situés dans les zones dotées d'un plan d'urbanisme approuvé ou résultant d'un lotissement approuvé par l'administration car, pour les habitations spontanées, il faudra nécessairement passer par une restructuration.

Pour Monsieur le Ministre, la terre fait partie des premières richesses potentielles des populations, mais son pouvoir de négociation est resté ignoré des propriétaires qui ont continué à garder par devers eux des permis d'occuper. Cette loi leur ouvre de nouveaux horizons leur permettant de tirer profit de cette richesse dormante.

Il faut aussi reconnaître que l'Etat, en rendant détenteurs d'un titre foncier tous les propriétaires de titres fonciers, va aussi parallèlement améliorer ses recettes fiscales.

Selon Monsieur le Ministre, un écueil de taille est à prendre en considération : il s'agit des jugements d'hérédité et partant des successions qui constituent un véritable casse-tête pour l'administration, étant donné que plusieurs générations d'héritiers occupent souvent le même domaine. Il est envisagé la mise en place d'un guichet unique pour les jugements d'hérédité, afin de pouvoir dénouer tous ces conflits latents.

S'agissant du sous-équipement des services régionaux des Impôts et Domaines, Monsieur le Ministre indiquera que l'administration en est consciente et des mesures seront prises pour y porter remède

Satisfaits des réponses apportées par Monsieur le Ministre, vos Commissaires ont adopté, à l'unanimité, le projet de loi n°18/2017 autorisant la cession définitive et à titre gratuit de terrains domaniaux à usage d'habitation. Ils vous demandent d'en faire autant, s'il ne soulève, de votre part, aucune objection majeure.



REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple – Un But – Une Foi

ASSEMBLEE NATIONALE

XII^{ÈME} LÉGISLATURE

N°22/2017

LOI AUTORISANT LA CESSION DÉFINITIVE ET À TITRE GRATUIT DE TERRAINS DOMANIAUX À USAGE D'HABITATION

L'Assemblée nationale, après en avoir délibéré, a adopté,
en sa séance du vendredi 30 juin 2017, selon la
procédure d'urgence, la loi dont la teneur suit :

Article premier.- Est autorisée, en application des dispositions des articles 41 et 42 de la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat, la cession à titre gratuit, aux attributaires, des terrains domaniaux à usage d'habitation individuelle situés dans les zones dotées d'un plan d'urbanisme approuvé ou résultant d'un lotissement approuvé par l'Administration, ainsi que la transformation gratuite, sans formalités préalables, en titres fonciers des permis d'habiter et titres assimilés, délivrés sur les terrains domaniaux destinés à l'habitation.

Art. 2.- Les terrains visés à l'article premier sont :

- les terrains domaniaux attribués par voie de bail ordinaire, de bail emphytéotique ou ayant fait l'objet d'une concession du droit de superficie, et mis en valeur conformément à l'obligation contenue dans le titre d'occupation ;
- les terrains domaniaux à usage d'habitation ayant fait l'objet de permis d'habiter, permis d'occuper, autorisation d'occupation ou autorisation d'occuper.

Art. 3.- La cession desdits terrains et leur mutation subséquente sont exonérées de tous droits et taxes.

Art. 4.- Nonobstant les dispositions des articles 1 et 3 de la présente loi, les sommes versées à l'Etat au titre de procédures de cession définitive en cours, restent acquises au Trésor public.

Art. 5.- Les modalités particulières d'application de la présente loi seront précisées par un décret.

Art. 6.- Sont abrogées toutes les dispositions contraires à celles de la présente loi et notamment :

- la loi n° 87-11 du 24 février 1987 ;
- la loi n° 2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers ;

- le décret n° 88-826 du 14 juin 1988 pris pour l'application de la loi n° 87-11 susvisée ;
- le décret n° 2012-1270 du 08 novembre 2012 portant application de la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 pris pour l'application de la loi n° 2011-06 susvisée.

Dakar, le 30 juin 2017

Le Président de séance

