

[Imprimer](#)

LOI

Loi n° 2017-31 du 15 juillet 2017

Loi n° 2017-31 du 15 juillet 2017 autorisant la cession définitive et à titre gratuit de terrains domaniaux à usage d'habitation**EXPOSE DES MOTIFS**

Depuis l'adoption de la loi n° 76-66 du 02 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 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 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.

L'Assemblée nationale a adopté, en sa séance du vendredi 30 juin 2017, selon la procédure d'urgence,
Le Président de la République promulgue 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 02 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.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Dakar, le 15 juillet 2017.

Macky SALL

Par le Président de la République :

Le Premier Ministre,
Mahammed Boun Abdallah DIONNE

<http://www.jo.gouv.sn>