

DÉCRÈTE :

CHAPITRE PREMIER

CONDITIONS DE MISE EN VALEUR APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES

Section première

Terrains à bâtir

Article premier. — Sont considérés comme terrains à bâtir pour l'application de la présente section les terrains situés dans les zones urbaines définies par l'article 5 de la loi relative au domaine national autres que les terrains à vocation agricole.

Répondent notamment à cette définition :

1° Les terrains situés dans les zones résidentielles, commerciales, mixtes, industrielles ou d'extension prévues par un plan d'urbanisme;

2° Les terrains situés dans un centre loti;

3° Les terrains situés dans les zones d'extension immédiate des centres lotis, telles que ces zones seront définies par arrêtés du ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 2. — Pour les terrains visés à l'article précédent, la mise en valeur prévue à l'article 3 de la loi précitée doit consister exclusivement en constructions complètement terminées. Sous réserve des dispositions de l'article 3 ci-après, ces constructions doivent présenter les caractéristiques minima suivantes :

— Maison ou bâtiment construit sur un terrain d'au moins 150 mètres carrés, en bon état d'entretien, de construction durable, comportant une étanchéité et une finition satisfaisantes, offrant un confort minimum et des installations sanitaires sommaires.

Art. 3. — Dans les zones où un règlement de construction est applicable, les constructions visées à l'article précédent doivent être conformes à ce règlement.

Toute demande de constat de mise en valeur d'un terrain situé dans ces zones doit être appuyée de l'autorisation de construire et du certificat d'habitabilité ou de conformité.

Pour les constructions anciennes, antérieures à la mise en vigueur du règlement visé au premier alinéa du présent article, ou en cas d'impossibilité pour le requérant de produire les documents exigés par l'alinéa précédent, la commission de constat peut, avant de statuer, demander l'avis des services chargés de la délivrance des autorisations de construire.

Art. 4. — La superficie de terrain considérée comme mise en valeur est au plus égale à quatre fois la superficie bâtie mesurée au niveau du sol augmentée, le cas échéant, de celle des étages, mesurée au niveau des planchers. Cette superficie est portée à 150 mètres carrés dans le cas où le calcul aboutirait à une surface inférieure.

Ces dispositions ne sont applicables que dans les limites de la surface effectivement occupée.

Art. 5. — Les dispositions exceptionnelles de l'article 6 ci-après sont appliquées lorsque le terrain est entouré d'une clôture propre consistant en un mur, barrière grillage ou haie dense, conforme, le cas échéant, au règlement de construction et qu'il est aménagé et entretenu.

Art. 6. — Si le terrain remplissant les conditions fixées à l'article précédent a une superficie inférieure ou égale à 1.000 mètres carrés, la mise en valeur est considérée comme réalisée en totalité, pourvu qu'il supporte une construction ayant les caractéristiques minima énumérées à l'article 2.

Si le dit terrain a une superficie supérieure à 1.000 mètres carrés, les règles générales restent applicables, mais la superficie considérée comme mise en valeur peut être majorée de 50 % sans pouvoir toutefois excéder 2.000 mètres carrés.

MINISTÈRE DU PLAN ET DU DÉVELOPPEMENT

DÉCRET n° 64-574 du 30 juillet 1964
portant application de l'article 3 de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964, relative au domaine national, autorisant, à titre transitoire, l'immatriculation au nom des occupants ayant réalisé une mise en valeur à caractère permanent.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution, et notamment ses articles 37 et 65;
Vu la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national;
Vu le décret du 26 juillet 1932 réorganisant le régime de la propriété foncière;
La cour suprême entendue,

Section 2

Terrains à vocation agricole

Art. 7. — Pour les terrains à vocation agricole situés dans les zones urbaines, les conditions de mise en valeur prévues par l'article 3 de la loi précitée sont celles fixées par le chapitre 2 ci-après.

CHAPITRE II

CONDITIONS DE MISE EN VALEUR APPLICABLES DANS LES ZONES AUTRES QUE LES ZONES URBAINES

Art. 8. — Pour les terrains situés en dehors des zones urbaines définies par l'article 5 de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964, relative au domaine national, la mise en valeur prévue par l'article 3 de la même loi doit consister en constructions, en aménagements, en plantations ou en cultures permanentes ou à assiette permanente.

Art. 9. — Les constructions doivent présenter les caractéristiques minima indiquées à l'article 2 ci-dessus.

La superficie considérée comme mise en valeur est égale à six fois la superficie bâtie mesurée au niveau du sol, augmentée le cas échéant, de celle des étages mesurée au niveau des planchers.

Art. 10. — Les terrains cultivés ou plantés doivent former un ensemble homogène régulièrement entretenu comportant les aménagements nécessaires pour obtenir un rendement élevé et soutenu.

Sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, répondent à cette définition :

— Les terrains ayant fait l'objet d'aménagements d'infrastructures importants, faisant partie d'une exploitation agricole entièrement modernisée comportant les bâtiments ainsi que le cheptel mort et vif nécessaires à l'obtention d'un rendement particulièrement élevé;

— Les jardins constituant des dépendances des habitations susceptibles d'être immatriculées;

— Les plantations de bananiers et d'ananas, comportant selon le cas, un système d'irrigation, de drainage ou de protection;

— Les plantations d'arbres fruitiers.

Pour chacune de ces plantations et cultures, les densités ou conditions minima ainsi que la superficie considérée comme mise en valeur, sont fixées par le tableau ci-après :

Désignation des cultures	Densités minima ou condition de culture	Superficie considérée comme mise en valeur
— Cultures de jardin		Une fois la surface cultivée, avec maximum de 1000 m ²
— Bananiers	1.500 pieds à l'hectare avec surface minimum de 0 ha. 35.	2 fois la surface cultivée.
— Ananas	15.000 pieds à l'hectare avec surface minima de 0 ha. 25.	2 fois la surface cultivée.
— Arbres fruitiers.	Plantation saine et entretenue comportant au moins 200 pieds à l'hectare.	1 fois la surface plantée.
— Autres plantations et cultures répondant aux conditions de l'alinéa 2		1 fois la surface plantée ou cultivée avec maximum de cent hectares.

Art. 11. — Lorsque le terrain est entouré d'une clôture et que la mise en valeur consiste principalement en construction, il est fait application, pour le calcul de la superficie mise en valeur, des dispositions de l'article 6 ci-dessus.

CHAPITRE III

CONSTAT DE MISE EN VALEUR

Art. 12. — La demande de constat de mise en valeur est étudiée par une commission composée comme suit :

— Le préfet ou dans la région du Cap-Vert, le gouverneur, ou leur représentant, *président*;

— Le maire (ou à Dakar le président du conseil municipal) ou son représentant si le terrain est situé sur le territoire d'une commune;

— Un représentant de l'assemblée régionale si le terrain est situé en dehors d'une commune;

— Un représentant des services locaux du ministère de l'économie rurale;

— Un représentant des services locaux des travaux publics;

— Un représentant du service des domaines.

Art. 13. — Si la commission conclut au rejet de la demande de constat de mise en valeur, ce rejet est immédiatement notifié au requérant par le président de la commission.

Si l'avis de la commission est favorable, le président transmet au ministre des finances le rapport prévu à l'article suivant.

Art. 14. — Le rapport de la commission doit contenir, outre les éléments indispensables au calcul de la surface comme mise en valeur et les propositions de la commission :

Pour les constructions :

a) Une description des caractéristiques générales;

b) L'indication de la valeur approximative actuelle.

Pour les cultures :

a) Tous les éléments ayant permis de décider que le terrain a fait ou non, l'objet depuis plusieurs années d'une mise en valeur régulière;

b) Le nombre de personnes participant habituellement à l'exploitation en distinguant :

— Les membres de la famille;

— Le personnel salarié permanent ou temporaire.

c) La nature et l'importance du cheptel, vif ou mort, servant à l'exploitation.

Il doit également indiquer, en vue de sa mention au livre foncier, la valeur globale de l'immeuble.

Art. 15. — Si le calcul théorique de la mise en valeur réalisée aboutit à la création de parcelles inutilisables ou si, pour les terrains clos, l'application des règles précédentes ne permet pas de conserver les limites matérialisées par la clôture la commission est compétente pour proposer l'assignation au terrain du requérant de telles limites qu'elle juge équitables soit en majorant dans la limite de 30 %, soit en réduisant dans la proportion nécessaire, la superficie résultant du calcul effectué en application du présent décret.

CHAPITRE IV

DEMANDE DE CONSTAT DE MISE EN VALEUR — DÉCISION DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

Art. 16. — Tout occupant désireux de bénéficier des dispositions du deuxième alinéa de l'article 3 de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964, doit, dans un délai de six mois à compter de la date de publication du présent décret, faire constater qu'il remplit les conditions requises et formuler, à cet effet, une demande sur papier libre faisant connaître :

1° Ses prénoms, nom, profession ou activité et adresse;

2° La description complète de l'immeuble (situation ou consistance et superficie approximative; le cas échéant, numéro de la parcelle ou du lot);

3° La date à laquelle l'occupation a commencé et les conditions de cette occupation.

La demande accompagnée d'un plan croquis de l'immeuble et pour les terrains situés en dehors des zones urbaines, d'un extrait de la carte de la région faisant apparaître sa situation, est déposée dans les bureaux du préfet ou, dans la Région du Cap-Vert, du gouverneur, qui après avoir vérifié qu'elle est établie en conformité des dispositions ci-dessus et s'être assuré que le terrain qui en fait l'objet fait partie du domaine national et n'est pas situé dans une zone classée, fait procéder à l'instruction de la demande.

Il est délivré récépissé de la demande.

Art. 17. — L'ensemble des demandes d'immatriculation présentées dans le délai pour un même secteur homogène font l'objet d'une instruction commune. La commission peut proposer, dans les zones urbaines que l'immatriculation soit subordonnée à l'aménagement foncier du secteur dans les conditions prévues par la législation sur l'urbanisme.

Art. 18. — Le constat de mise en valeur est prononcé par décret, ce décret précise les limites et la superficie des terrains dont l'immatriculation peut être requise.

Ce décret sera publié au *Journal officiel* et notifié à chaque intéressé.

Art. 19. — Les bénéficiaires des décrets prévus à l'article précédent doivent, sous peine de déchéance, déposer à la conservation foncière compétente, dans le délai de deux ans à compter de la date de notification du décret prévu au même article, un dossier de demande d'immatriculation établi conformément aux dispositions du décret du 26 juillet 1932.

Art. 20. — Le ministre du plan et du développement, le ministre des finances, le ministre de l'économie rurale et le ministre des travaux publics, de l'habitat, de l'urbanisme et des transports, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel*.

Fait à Dakar, le 30 juillet 1964.

LÉOPOLD SÉDAR SENGHOR.