

GERMIVOIRE



www.germ-ivoire.net

Revue scientifique
de littérature,
des langues et
des sciences sociales

ISSN: 2411-6750



Université Félix Houphouët Boigny



www.germ-ivoire.net

**REVUE SCIENTIFIQUE DE LITTÉRATURE
DES LANGUES ET DES SCIENCES SOCIALES**



13/2020 – Volume 2/2

Directeur de publication:

Paul N'GUESSAN-BÉCHIÉ
Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan-Cocody

Editeur:

Djama Ignace ALLABA
Université Alassane Ouattara - Bouaké

Comité de Rédaction:

Brahima DIABY (Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan-Cocody)
Ahiba Alphonse BOUA (Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan-Cocody)
Djama Ignace ALLABA (Université Alassane Ouattara – Bouaké)

www.germ-ivoire.net

Comité scientifique de Germivoire

Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Ernest W.B. HESS-LUETTICH
Stellenbosch University Private Bag X1

Dr Gerd Ulrich BAUER
Universität Bayreuth

Prof. Stephan MÜHR
University of Pretoria

Prof. Dakha DEME
Université Cheikh Anta Diop - Dakar

Prof. Serge GLITHO
Université de Lomé - Togo

Prof. Augustin DIBI
Université Félix Houphouët-Boigny (Abidjan)

Prof. Aimé KOUASSI
Université Félix Houphouët-Boigny (Abidjan)

Prof. Paul N'GUESSAN-BECHIE
Université Félix Houphouët-Boigny (Abidjan)

Prof. Kasimi DJIMAN
Université Félix Houphouët-Boigny (Abidjan)

Prof Kra Raymond YAO
Université Félix Houphouët-Boigny (Abidjan)

Prof Daouda COULIBALY
Université Alassane Ouattara (Bouaké)

TABLE DES MATIÈRES

Editorial	4
------------------------	----------

Allemand

BOUA Ahiba Alphonse Der Bildungsroman in der neueren Literaturwissenschaft: Gattungsbestimmung, -geschichte und -illustration im Lichte T. Manns und H. Hesses Werk	5-21
--	------

Espagnol

BEIRA Ehua Manzan Monique Pratiques traditionnelles (Fang) et leurs significations dans <i>Las tinieblas de tu memoria negra</i> de Donato Ndongo Bidyogo	22-34
--	-------

Géographie

DIEME Alida Gwladys / DIARRASSOUBA Bazoumanan / VEI Noel Kpan Le bornage contradictoire dans la ville de Bouaké : entre sécurisation et élargissement de l'assiette de l'impôt foncier	35-50
---	-------

KOUADIO N'guessan Roger Carmel / KOFFI Guy Roger Yoboué / KOUASSI Konan L'incivisme, véritable problème de sécurité routière sur le transect Bouaké–Yamoussoukro	51-64
---	-------

Histoire

SEDEGAN Korê Ebénézer / KOULODJI Festus Exode transfrontalier bénino - nigérian et développement local au Bénin : cas de la commune des Aguégoués (1978-2016)	65-84
--	-------

MALAM ISSOUFOU Djardaye L'islamisation du <i>Gobir</i> , de la résistance au prosélytisme	85-104
--	--------

NIANGUI GOMA Lucien La provenance et le port d'embarquement des esclaves au royaume de Loango (XVII ^e -XVIII ^e siècles)	105-124
--	---------

Lettres (Littérature / Langue)

ADJASSOH Christian / HOUESSOU Dorgelès De la plasticité à la corporéité du sphinx androgyne et intermédiaire dans la poésie de Théophile Gautier	125-143
---	---------

TAKAO Mawaya Analyse des fonctions de l'intertexte dans <i>Ce jour-là...</i> de Ferdinand Ferrara	144-157
--	---------

NGOM Ousmane / SARR Ibrahima Figures de l'immigré et espaces de la marginalité dans la littérature sénégalaise de 1926 à nos jours	158-174
---	---------

DÉDOMON Claude Transhumanisme et création romanesque : une lecture de quelques romans français contemporains	175-190
---	---------

Éditorial

Écrire en temps de crise, c'est se réinterroger sur soi. Puisque crise et critique sont de la même racine. Alors s'interroger en temps de crise, c'est porter le regard sur ce qui a pu germer de la racine commune. Ce regard critique est difficile quand le tronc commun est menacé par un mal qui s'étend jusqu'aux diverses branches et feuilles de l'arbre généalogique commune. Et c'est une telle crise qu'a vécue et vit encore la grande famille humaine depuis que sévit le/la Covid 19. Déjà, la difficulté de pouvoir en donner un genre précis dit la difficulté qu'éprouve l'humanité pour cerner et contrer ce mal qui la menace depuis fin 2019 ! Et cette difficulté de définition du mal qu'est le/la covid 19 amène l'humanité à redéfinir ses actions. En vue de pouvoir faire face à cette pandémie qui la menace dans ses fondements. Et ce, avec l'espérance qui caractérise les vivants que nous sommes. Puisque, comme le dit le poète allemand F. Hoelderlin : « Là où se manifeste la menace, là croit aussi ce qui sauve » (« Wo aber die Gefahr ist, wächst / Das Rettende auch »).

Mais comment les enseignants-chercheurs que nous sommes sont-ils censés participer à la quête de ce qui sauve dans cette situation de Covid 19 ? Tout simplement en se confrontant à leur personne intérieure au sein des bibliothèques ou des centres de recherches. Pour en faire lever des petits soleils qui, mis en ensemble, pourraient aider à trouver, explorer et exploiter bien des pistes pour vaincre cet obscur virus qu'est le Corona-virus. Et ce sont des portions de cette confrontation avec sa personne intérieure qui se matérialisent, un tant soit peu, dans les contributions qui se trouvent rassemblées ici, dans ce numéro de Germivoire.

Attention, nous ne disons pas que les contributions ici réunies traitent du Covid 19. Mais plutôt, nous attirons le regard sur le fait que cet ensemble d'articles ici proposés est, d'une manière ou d'une autre, le résultat du retour en soi et sur soi au temps d'une crise, celle de la/du Covid 19. Ce résultat en tant que récolte est si riche ou fertile que nous sommes dans l'obligation d'en publier les fruits en deux saisons, rien que pour ce mois décembre 2020, dont voici le deuxième tome ! Alors, à la bonne dégustation intellectuelle !

Brahima Diaby

Le bornage contradictoire dans la ville de Bouaké : entre sécurisation et élargissement de l'assiette de l'impôt foncier

DIEME Alida Gwladys, Doctorante, dalidagwladys@yahoo.fr

DIARRASSOUBA Bazoumanan, Maitre de conférences, diarrabazo@yahoo.fr

VEI Noel Kpan, Maitre de conférences, veizrangbeu@gmail.com

Université Alassane Ouattara, Département de Géographie

Résumé

La terre est un support physique qui sert non seulement de soubassement à toutes les activités humaines, mais elle constitue un héritage sûr pour sa progéniture. Ainsi, les autorités publiques ont mis en place le cadastre pour garantir le droit de propriété aux acquéreurs fonciers. Les services du cadastre assurent la sécurisation foncière par la validation de l'opération du bornage contradictoire tant en milieu urbain que rural. Bouaké, ville ayant lourdement subi les affres de la décennie crise militaro-politique, des logiques d'accès au sol sans respect des règles se sont développées. De nombreux acquéreurs ont eu accès à des lots qui font l'objet de litiges. Dans ce contexte, le bornage contradictoire est de plus sollicité. L'objectif de cette étude est de montrer l'importance du bornage contradictoire dans la gestion foncière à Bouaké. Pour la réalisation de cette étude, la méthodologie de recherche s'appuie sur la littérature grise et sur des enquêtes de terrain. Les résultats des enquêtes révèlent que le bornage contradictoire est un outil de sécurisation foncière. À Bouaké, ce sont plus de 4 491 bornages contradictoires qui ont été réalisés de 2015 à 2019. Il ressort que cette opération de bornage a permis de créer plus de 7 141 titres fonciers dont 1 397 propriétés bâties et 3 094 propriétés non bâties. L'opération de bornage contradictoire a permis également d'élargir de 26 137 parcelles imposées en 2015 à 33 290 parcelles en 2018, l'assiette fiscale de l'impôt foncier à Bouaké avec 217 427 450 millions de droits constatés en 2018.

Mots clefs : Bouaké, Foncier, Cadastre, Bornage, Sécurisation foncière.

Abstract

The earth is a physical support which not only serves as a base for all human activities, but it constitutes a secure inheritance for its offspring. Thus, the public authorities have set up the cadastre to guarantee the right of property to land buyers. The cadastre services ensure land security by validating the operation of contradictory demarcation in both urban and rural

areas. Bouaké, a city that suffered heavily from the throes of the decade of military-political crisis, the logic of access to the land without respecting the rules has developed. Many buyers have had access to lots that have been the subject of litigation. In this context, contradictory demarcation is also sought. The objective of this study is to show the importance of contradictory demarcation in land management in Bouaké. For the realization of this study, the research methodology is based on gray literature and on field surveys. The results of surveys reveal that contradictory demarcation is a tool for securing land. In Bouaké, more than 4,491 contradictory demarcations were carried out from 2015 to 2019. It appears that this demarcation operation made it possible to create more than 7,141 land titles including 1,397 built properties and 3,094 undeveloped properties. The contradictory demarcation operation also made it possible to broaden the tax base of property tax in Bouaké with 217,427,450 million rights recorded in 2018.

Keywords: Bouaké, Land, Cadastre, Land demarcation, Land security,

Introduction

Un des piliers des démocraties est la distribution équitable des ressources et la terre est une ressource essentielle pour le développement économique et social de tout pays. À ce titre, dans les pays en développement, et en particulier dans le cas des populations défavorisées, la terre constitue un des seuls moyens de subsistance qui permet l'accumulation de la richesse des ménages et la création d'un patrimoine (Caceres C., 2010, p. 8). Même si elle est déterminante dans le développement socio-économique de tout pays, la gestion du foncier urbain reste une préoccupation majeure pour les pouvoirs publics. Transversale par nature, la question foncière est souvent complexe à appréhender, car elle nécessite la mobilisation de données multiples produites par une grande diversité d'acteurs publics, parapublics ou privés, intervenant à toutes les échelles (Le Drian I., 2012, p. 2). Le foncier constitue la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques de développement urbain et rural. Il constitue une ressource stratégique pour de nombreuses activités économiques. Aussi est-il une ressource limitée, convoitée, et par conséquent au cœur de conflits d'usages de plus en plus fréquents (Caceres C., 2010, p. 37). Même s'il est à la fois enjeu, source de tension et de rente, le foncier urbain est aujourd'hui incontournable pour comprendre les dynamiques et mutations des villes d'Afrique (Choplin A., 2006, p. 69). Ainsi, la capacité collective à gérer durablement ce bien commun constitue l'une des clés du développement régional (Le Drian I., 2012, p.5). Cependant, dans les villes africaines, la gestion foncière demeure un défi

(Choplin A., 2006, p.70). De ce fait, depuis l'époque coloniale (1903), dans le souci d'une bonne gestion foncière, les dirigeants ont instauré le Cadastre (Ministère de l'Économie et des Finances, 2012, p. 3). Cet organisme est chargé d'exécuter les travaux relatifs à la constitution progressive du Cadastre foncier. Mais en raison de son rattachement au Ministère des Travaux Publics, la priorité semblerait quelque peu orientée vers les états des lieux, des études de routes et de lotissements plutôt qu'à des travaux de Cadastre proprement dits. La loi de finances du 17 février 1962 et l'arrêté d'application du 20 avril 1962 atténuent la situation au niveau des missions du cadastre (Direction Générale des Impôts, 2015, p.633). Par ailleurs, l'arrêté n°8837 du 27 décembre 1968 a eu pour effet la séparation du cadastre de la conservation foncière et des recettes domaniales, mais aussi l'affectation de nouvelles missions au cadastre (Direction Générale des Impôts, 2015, p.633). Ces nouvelles missions accouplées à l'avènement des programmes d'ajustement structurels permettent à l'État de rester et de demeurer la gestion foncière à travers le cadastre. De ce fait, le cadastre est une structure technique et foncière, qui établit l'état civil de la propriété foncière. Les services du cadastre assurent la sécurisation foncière par la validation de l'opération du bornage contradictoire tant en milieu urbain que rural. Bouaké, ville ayant lourdement subi les affres de la décennie crise militaro-politique, des logiques d'accès au sol sans respect des règles s'est développé. De nombreux acquéreurs ont eu accès à des lots qui ont fait l'objet de litiges. Dans ce contexte, le bornage contradictoire est de plus sollicité. C'est pourquoi la question qui sous-tend la présente réflexion est de savoir : pourquoi le bornage contradictoire est-il indispensable dans la gestion foncière à Bouaké ?

Il s'agira d'analyser les effets de l'opération du bornage contradictoire dans la gestion foncière à Bouaké.

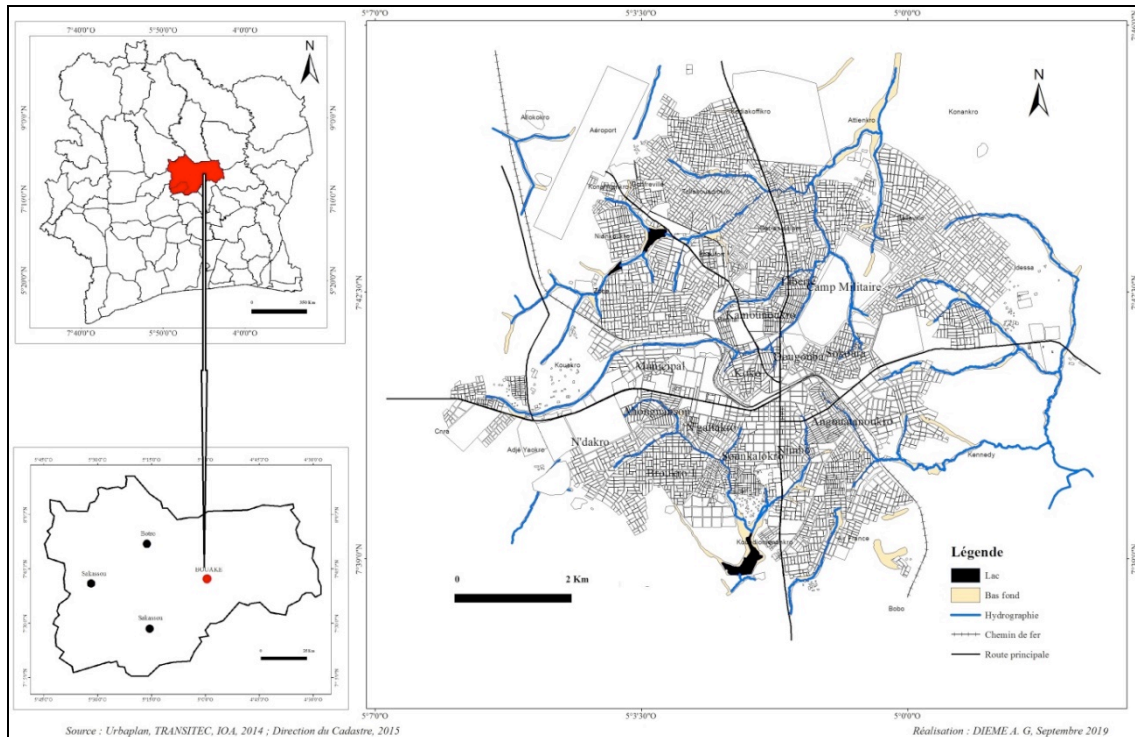
1. Matériels et méthodes

1.1 Présentation de la zone d'étude

Pour avoir accès au droit de propriété dans les villes ivoiriennes, le bornage contradictoire est une opération obligatoire et indispensable. Ainsi, pour une meilleure connaissance de celui-ci, nous avons choisi la ville de Bouaké dans le cadre du présent article, pour mieux illustrer cet état de fait, car le bornage est opposable aux tiers. La figure 1 montre la localisation de l'espace d'étude. De plus, la question de l'accès, de la production et de la gestion foncière urbaine demeure une préoccupation majeure pour les autorités, car Bouaké a été le théâtre d'intenses combats par la crise militaro-politique de 2002 (Doho Bi A. et Zamblé B., 2017, p. 21). Avec ses 536 618 habitants engobant plus de 35 999 parcelles (MEF, 2019, p. 23), la

question foncière dans une ville post crise comme Bouaké réinvesti par les populations peut renfermer plusieurs informations.

Figure 1 : La ville de Bouaké dans la région du Gbékè au centre de la Côte d'Ivoire



1.2 Données et matériels de l'étude

L'étude se base sur les données relatives au nombre de bornages contradictoires effectués par le cadastre de Bouaké et aussi au nombre de demandes d'arrêté de concession définitive reçus par la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques. En plus de ces données, les matériels mobilisés dans le cadre de cette étude se composent d'abord d'un appareil photo pour les prises de vue. Ensuite, des supports cartographique et topographique de la ville de Bouaké élaborés par la structure Urbaplan- Transitec- IOA en 2014 et le service du Cadastre de Bouaké en 2015. Enfin, les logiciels Word, Excel, Auto Cad et Arc Gis ont servi au traitement et à la représentation cartographique des données collectées.

1.3 Méthode de collecte et d'analyses des données

La méthode mobilisée pour la collecte des données utiles à la réalisation de cette étude a débuté par la recherche documentaire. Celle-ci a permis de faire un bref tour des questions de gestion et de sécurisation foncière, du bornage, du cadastre. Ensuite des observations directes et participantes ont été effectuées dans l'optique de faire des prises de vue, et aussi de voir

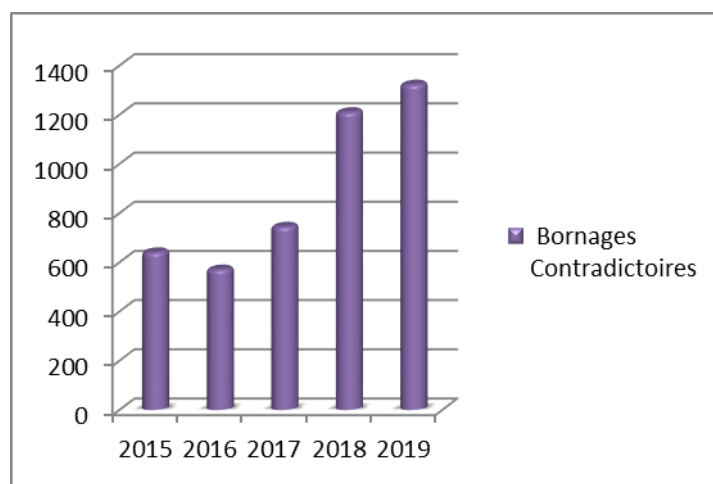
comment se fait le bornage contradictoire. Aussi, des entretiens ont été faits avec les géomètres assermentés du cadastre, les géomètres experts de Bouaké, les agents de la conservation de la propriété foncière et des hypothèques et du service de l'assiette de l'impôt foncier. Ces entretiens faits par le biais d'un guide d'entretien ont permis de faire ressortir le nombre de bornages contradictoires effectués à Bouaké d'une part, et d'autre part l'importance de cette opération dans la gestion foncière à Bouaké.

2. Résultats et discussion

2.1 Le bornage contradictoire : une progression continue à Bouaké

À Bouaké, l'accès au titre de propriété nécessite au préalable l'opération du bornage contradictoire. Le bornage contradictoire est une opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées appartenant ou destinées à des propriétaires différents. Il est une opération qui consiste à mesurer les distances entre les bornes du terrain dans le but de vérifier la concordance entre le plan et la réalité de l'implantation des bornes. À Bouaké, plusieurs opérations de bornage contradictoires sont effectuées par le cadastre en vue de l'obtention du titre de propriété. Ainsi, de 2015 à 2019, ce sont plus de 4 491 opérations de bornage contradictoire qui ont été réalisées.

Figure 2 : Évolution des bornages contradictoires effectués de 2015 à 2019 à Bouaké



L'examen de la figure 2 montre que le nombre de bornages contradictoires ne cesse de croître au fil des années. Cependant, en 2016 le nombre d'opérations de bornages contradictoires effectué a connu une réduction. De 641 bornages contradictoires réalisés en 2015, l'effectif de celui-ci est passé à 571 bornages en 2016, soit une baisse de 10,92%. Cette baisse est due en partie à la non présentation du requérant pour l'opération du bornage contradictoire et aussi à l'indisponibilité de ceux-ci.

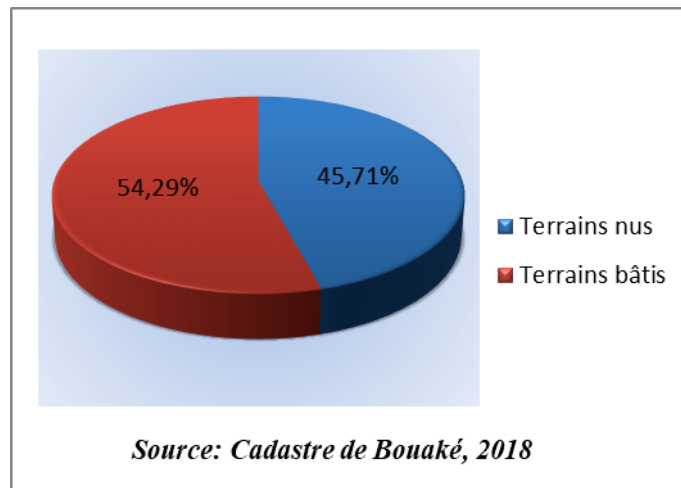
À partir de l'année 2017, le nombre de bornages contradictoires effectués ne cessent de croître. Ainsi, de 745 bornages contradictoires effectués en 2017, le cadastre de Bouaké enregistre 1 323 opérations de bornages contradictoires effectuées, soit une progression notable de 78%. Sur cette période, le cadastre de Bouaké a enregistré plus de 3 534 demandes de titre de propriété. Sur ces demandes, c'est seulement 3 279 bornages contradictoires qui ont été réalisés. Le reste des demandes au nombre de 255 est en instance de bornage contradictoire en plus du stock des dossiers avant 2017 (421 dossiers). Ce constat est le même au cadastre de Port-Bouët qui a effectué plus de 1 536 bornages contradictoires en 2015 (MEF, 2015, p. 7). Quant au cadastre de Koumassi, celui-ci a été effectué environ 430 bornages contradictoires en 2015 (MEF, 2015b, p. 8). La notable progression des opérations de bornages contradictoires est imputable à la forte demande d'obtention du droit de propriété foncière. Toutefois, le nombre important de dossiers en instance de bornages contradictoires est dû à l'absence du propriétaire foncier le jour fixé par le géomètre pour l'opération et aussi à l'indisponibilité des requérants. Cet avis est partagé (Véi K. N. et Diémé A. G., 2016, p.5247), lorsqu'ils indiquent que les contribuables ne répondent pas assez aux convocations de bornage contradictoire si bien qu'il y a peu de dossiers transmis à la Conservation Foncière, et un stock important de dossiers en attente de vérification sur le terrain. Allant dans le même sens, (MEF, 2015b, p. 21) souligne que plusieurs propriétaires fonciers ne respectent pas le jour du rendez-vous du bornage contradictoire, entraînant ainsi un nombre élevé de dossiers en instance de Bornages contradictoires. Parmi les bornages contradictoires effectués, seulement 424 opérations ont été rejetées (MEF, 2019, p.11). Elles ont été rejetées pour la non-présentation du contribuable pour l'opération du bornage contradictoire, l'opposition d'un tiers lors de l'opération, la non-conformité du découpage existant sur le terrain et les distances non conformes avec la réalité du terrain. À cela s'ajoutent l'absence des bornes, le contribuable injoignable du fait de contacts erronés, l'absence des bornes, la divergence entre le plan approuvé et la réalité du terrain et l'inaccessibilité de la propriété. Au fil du temps, le nombre de rejets après le bornage contradictoire est croissant. Cette situation se justifie par la non-connaissance de la recevabilité du bornage contradictoire. Mais aussi la double attribution d'une parcelle à plusieurs requérants est aussi un facteur de rejet.

2.2 Le bornage contradictoire : objet de recensement de la nature de la propriété foncière à Bouaké

Après les différents bornages contradictoires effectués à Bouaké, il ressort que 1 397 des propriétés sont bâties et 3 094 ne sont pas mises en valeur de 2015 à 2018. À l'échelle

urbaine, les services de cadastre de Bouaké enregistrent à la fois des propriétés foncières bâties et non mises en valeur. Ainsi, à l'issue des opérations de bornage contradictoire et des recensements spéciaux, Bouaké enregistre 26 422 parcelles non bâties, soit un taux de couverture de 45,71%. Par zone d'intervention, le Cadastre Bouaké 2 enregistre le nombre important de parcelles nues avec 15 297 parcelles, soit un taux de couverture de 47,30% (MEF, 2019, p. 11).

Figure 3 : Répartition de la propriété foncière selon la nature à Bouaké en 2018



L'analyse de la figure 3 montre que Bouaké enregistre beaucoup de terrains nus (45,71%). Le nombre capital de terrains nus est dû en partie à la crise militaro politique qu'a traversée la Côte d'Ivoire en 2002, mais aussi à la forte production de lotissements villageois. À Bouaké, ce sont plus de 77 lotissements villageois qui ont été effectués depuis le décret de 1977. La présence des terrains nus dans la ville de Bouaké favorise le développement de l'agriculture intra urbaine, des garages automobiles et la prolifération des dépôts d'ordures ménages. Dans les zones urbaines, l'occupation des terres pour l'agriculture se fait dans la marge entre la légalité et l'illégalité souligne (Konan K. A. J-M., 2017, p. 280). À Bouaké, les espaces utilisés pour l'agriculture urbaine sont parfois des terrains publics ou des terrains vacants occupés illégalement ou squattés par les producteurs souvent sans un contrat d'exploitation ni une autorisation de la part des autorités locales (Konan K. A. J-M., 2017, p. 280- 281). Pour Atta K. (1978, p. 210), les activités agricoles pratiquées à l'intérieur de la ville de Bouaké occupent des surfaces réduites. Ces activités agricoles selon Atta K. (1978, p. 209) sont omniprésentes dans les ravineaux et les bas-fonds humides où la construction de maisons est exclue. Cette situation est aussi évoquée par Atta K. (1978, p.212) qu'indique qu'en plus des vastes espaces vacants lotis qui abritent les activités agricoles, les parcelles loties à faible

niveau d'aménagement constituent aussi les lieux privilégiés de productions des cultures. Dans la gestion foncière, la législation ivoirienne prévoit des sanctions pour le défaut de mise en valeur des parcelles. Par ailleurs, pour éviter les sanctions liées aux défauts de mise en valeur dans les délais prévus par loi, certains acquéreurs de lots en grandes difficultés financières se contentent dans un premier temps de construire la fondation ou vont parfois au-delà de la fondation en élevant le mur. En outre, d'autres propriétaires de lot par contre érigent seulement une clôture autour de la parcelle pour marquer leur présence. 90% des cultures réalisées sur les terrains nus en zone urbaine font partie intégrante des habitudes alimentaires des populations qu'elles soient africaines ou européennes (Konan K. A. J-M., 2017, p.117-120)

Planche 1. Aperçu d'une association culturelle sur des terrains nus dans les quartiers N'gattakro et Broukro de Bouaké

Photo 1a: Une association culturelle sur un terrain à N'gattakro



Photo 1b: Une association culturelle sur un terrain à Broukro



Prise de vue : Diémé, juillet 2018

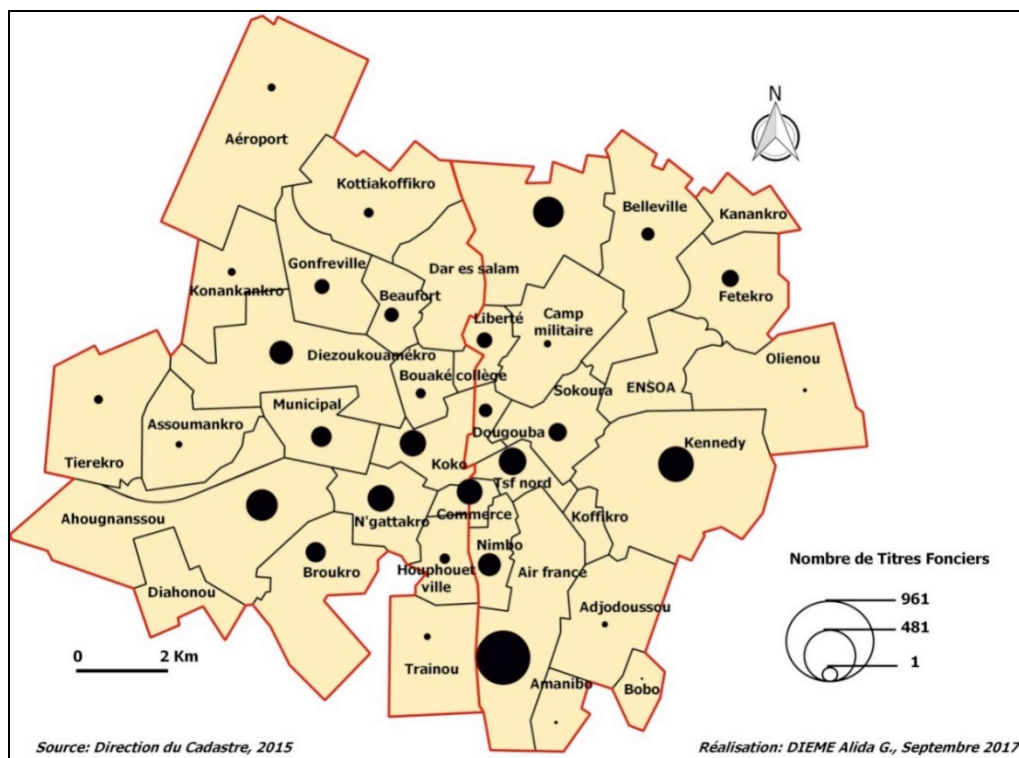
À travers la planche 1, les cultures réalisées sur les terrains nus dans la ville de Bouaké sont entre autres, le maïs, l'arachide, l'igname, le gombo, le manioc, etc... Ces producteurs pratiquent une agriculture intra urbaine de subsistance, mais si parfois ceux-ci commercialisent une partie de leurs récoltes. L'accès à ces terrains nus se fait par le squat, par l'achat, par l'héritage, soit par une demande formelle au propriétaire du terrain ou à son représentant (Konan K. A. J-M., 2017, p.117-120). Cette manière d'exploiter ces terrains est

une autre forme de sécurisation foncière, a souligné un citoyen-agriculteur dans le quartier municipal de Bouaké.

2.3 Le bornage contradictoire, une exigence pour l'obtention du titre de propriété foncière à Bouaké

L'opération de bornage contradictoire a permis aux différents présumés propriétaires d'avoir des titres de propriété à Bouaké. Ces titres de propriété sont des documents qui garantissent, sécurisent et protègent le droit du propriétaire foncier. Toutefois, les opérations de bornage contradictoire effectuées ont permis de créer 7 141 titres fonciers.

Figure 4 : Carte de la répartition spatiale des titres fonciers à Bouaké en 2019



L'analyse de la figure 4 révèle qu'à l'échelle des quartiers de Bouaké, la répartition des titres fonciers est inégale. Le quartier Air France enregistre le nombre important de titres fonciers. Celui-ci est suivi par les quartiers Kennedy, Dar es Salam et Ahougnanssou. Enfin, les quartiers périphériques tels que Bobo, Trainou, Amanibo, Tierékro, Olienou, Belleville enregistrent le plus faible nombre de titres fonciers. Ce faible pourcentage de titres fonciers est imputable à la faiblesse de l'approbation des différents lotissements villageois effectués à Bouaké. En fait, sur plus d'une centaine (100) de lotissements effectués seulement 53 lotissements effectués ont été approuvés par le Ministère de la Construction (MCLU, 2020, p.

49). À la faiblesse de l'approbation des lotissements s'ajoute le nombre important de conflits fonciers observés dans la ville de Bouaké. Le nombre pléthorique de litiges fonciers observés dans la ville de Bouaké a un impact considérable sur le traitement des dossiers de demande d'arrêté de concession définitive. De plus, il faut également relever l'insuffisance de la mise à jour des titres fonciers comme facteur limitant. Enfin, comme élément explicatif du nombre de titres fonciers est l'insuffisance des ressources humaines et matériels et la grande zone d'intervention de la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bouaké.

2.4 Le bornage contradictoire, un outil de sécurisation foncière à Bouaké

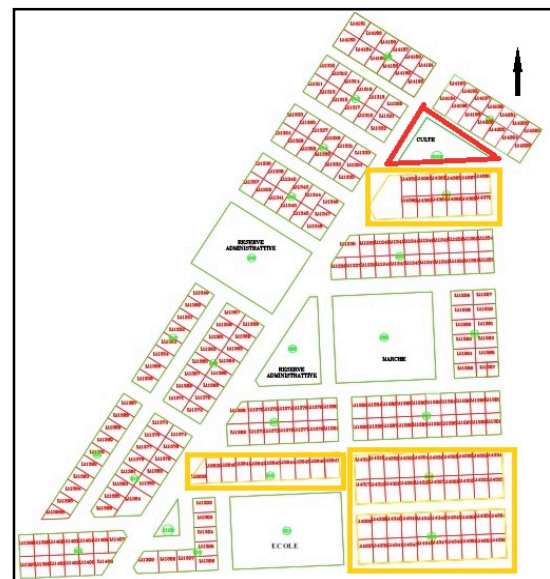
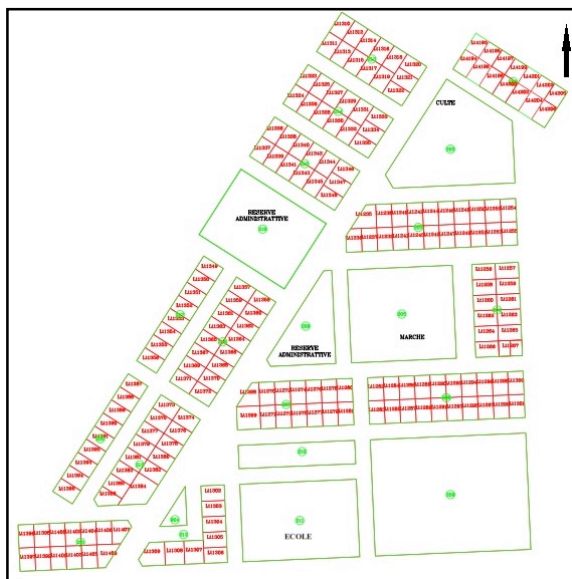
À la fois comme un droit et comme une charge liée à la propriété foncière, le bornage contradictoire de par son but traditionnel permet de prévenir certains conflits fonciers de voisinage en fixant la ligne séparant deux fonds de terre contigus. Ainsi, Il ressort que le bornage contradictoire à Bouaké, a permis de régler ou d'éviter des conflits fonciers. De 2015 à 2018, ce sont 152 conflits fonciers qui ont été résolus par l'opération du bornage contradictoire. À titre illustratif, dans les quartiers Diézoukouamékro et N'gattakro lors de l'opération de bornage contradictoire, une tierce personne s'est opposée à l'opération et s'est présenté comme propriétaire de la parcelle. Sur cette même période, le contre bornage a permis de retrouver les lots de certains propriétaires fonciers. En fait pour la recevabilité du bornage, il faut que le propriétaire identifie lui-même sa parcelle en présence de ses voisins. Mais le constat qui se dégage souvent est la méconnaissance des limites des parcelles ou l'emplacement de celle-ci et des bornes. C'est ce qui pousse le géomètre assermenté du cadastre de Bouaké à dire que : « lors des opérations de bornages contradictoires, certains propriétaires fonciers ne connaissent pas l'emplacement et la limite de leur parcelle, objet de contre bornage » (MEF, 2019, p. 24 ; Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, 2014, p.89). La non-reconnaissance de la limite ou de la parcelle est due à la présence d'un représentant du propriétaire lors de l'achat ou à la mauvaise lecture des plans de situation. Les zones non mises en valeur constituent également un facteur explicatif, car ils ne connaissent pas le plan cadastral foncier de la zone. Comme outil de sécurisation foncière, le bornage contradictoire effectué dans plusieurs quartiers de Bouaké, a permis de constater l'empiètement du domaine public et privé et le morcellement des réserves foncières administratives. Ce constat entraîne systématiquement le rejet de la demande d'arrêté de concession définitive. L'empiètement du domaine public se situe au niveau des voies de communication, des emprises de haute et moyenne tension, des zones non aedificandi, etc... Pour ce qui est de l'empiètement du domaine privé, des propriétaires fonciers construisent une

partie du lot de son voisin, entraînant des conflits fonciers. Quant aux morcellements des réserves, il a été constaté que lors de l'opération de bornage contradictoire celles-ci ont été morcelées à des fins d'habitations individuelles au profit de l'action collective. Tel est le cas de l'îlot numéro 15 du lotissement Broukro manfia et de l'îlot 210 du lotissement Zone Industrielle tout deux approuvés par le ministère de la construction.

Planche 2 : Plan cadastral de la section IY de Bouaké avant et après morcellement

Plan1 : État des réserves foncières de la section IY de Bouaké en 2015

Plan 2 : État des réserves foncières de la section IY de Bouaké après morcellement en 2019



Le plan 1 donne un aperçu de l'état des réserves foncières de la section IY de Bouaké en 2015 et conformément à l'arrêté n°30 du 14 octobre 2011-MCLAU/CAB/DGUF/DU, portant constitution de réserve pour les projets sociaux. Le plan 2 montre l'état des réserves foncières de la section IY de Bouaké après morcellement en 2019. Sur ce plan, trois réserves foncières ont été morcelés sur huit réserves en 2015. En fait, si au départ, l'observation attentive du plan 1 indique une absence de lots sur les réserves foncières, à l'arrivée (plan 2), la présence de lots marque le morcellement des réserves foncières comme l'indique les rectangles jaunes. Il convient de signaler que ces réserves morcelées portent respectivement les îlots n° 202, 209 et 210 du lotissement Zone industrielle de Bouaké. Après analyse, il ressort que ce sont plus de 46 027 hectares qui ont été morcelés dans cette section IY. Seul l'îlot 202 réservé à un édifice religieux n'a pas été morcelé entièrement (triangle rouge). De 15 339 hectares en 2015, la superficie restante après le morcellement en 2019 est de 4 128 hectares, soit 26,91%. Les facteurs explicatifs du morcellement des réserves foncières de Bouaké en particulier ceux

de la section IY se résument à la décennie de crises, à la non immatriculation de celles-ci au profit des collectivités territoriales ou des ministères de tutelle en fonction de leur affectation. L'étude de N'guessan et al. (2018, p.105-106) ; Kouamé K. W. (2015, p. 231) ; MCU (2014, p. 91-93) et de Diémé et al. (2019, p.425) attestent que les facteurs à l'origine de ces morcellements sont multiples et variés. Ce sont le laxisme des autorités en charge de la gestion, la décennie de crise et l'absence de droit de propriété sur les réserves foncières administratives de la ville de Bouaké.

2.5 Le bornage contradictoire facteur d'élargissement de l'assiette de l'impôt foncier à Bouaké

Il ressort qu'à Bouaké, les différentes opérations de bornage contradictoire ont permis d'élargir l'assiette de l'impôt foncier. Cet élargissement a été possible grâce aux différentes déclarations foncières remplies par les propriétaires et collectées sur le terrain par le géomètre du cadastre. Ces déclarations permettent d'effectuer des vérifications. Ces vérifications concernent la situation fiscale de la parcelle objet de bornage contradictoire. Ainsi, les opérations de bornage contradictoire ont permis de faire des droits constatés d'une valeur de 217 427 450 millions de francs CFA en 2018. Au fil des années, les droits constatés ne cessent de croître à Bouaké comme dans les autres villes ivoiriennes. Ce constat est le même dans la commune de Port Bouët qui a enregistré 223 000 000 francs de Droits Constatés et de 74 millions de pénalités (MEF, 2015a, p.16). De plus Soro B. (2015 , p. 6-7) et Véi K. N. et Diémé A. G. (2016, p.5243-5252) indiquent que la mise en place du Système d'information géographique a permis de relever plus de 900 à 1 million de francs CFA sur deux sections cadastrales de Port Bouët et à Koumassi comme droits constatés. Les droits constatés après les opérations de bornages contradictoires sont à l'incivisme fiscal de la population (Véi K. N. et Diémé A. G., 2016, p.5253).

L'opération de bornage contradictoire permet aux agents du cadastre et de l'Assiette de l'Impôt Foncier de Bouaké, à faire la mise à jour des avis d'imposition. En fait, durant le bornage contradictoire, des locataires urbains ont révélé que l'avis d'imposition qui perçoit chaque année n'est pas en conformité avec la réalité du terrain. Ainsi, dans le quartier Ahougnansou, un propriétaire foncier reçoit un avis d'imposition d'un terrain nu, or sa parcelle est bâtie et mise en location.

Planche 3 : Aperçu de la situation fiscale d'un terrain bâti en location dans le quartier Ahougnansou de Bouaké

Photo 2a : Aperçu d'un terrain bâti mis en location dans le quartier Ahougnansou



Photo 2b : Avis d'imposition d'une propriété bâtie en location en 2017

REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE
 Union - Paix - Travail
 MINISTERE DU BUDGET
 ET DU PORTFOLIO DE L'ETAT
 DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

DIRECTION DU CADASTRE
AVIS D'IMPOT FONCIER

DIRECTION REGIONALE DES IMPOTS DE BOUAKE
 Service d'Assiette de l'Impôt Foncier de Bouaké II

Article N° : 2017 303 4 21217
 Mois : 03,2017
 Poste Comptable : 938 Recette de l'Impôt Foncier de Bouaké-II
 (Site fiscale de l'ex BNDA, route Abidjan)

IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE		N° COMPTE CONTRIBUTABLE		
MR LATIEU AREMOU SUBENU AKAMBY & EUELEMATU PRO FONCIER BOUAKE LOT 604 04 BP 130 BOUAKE 04		9323818A		
Objet: Impôt foncier et taxes annexes Imposition de l'année 2017	Pour votre propriété sise à: BOUAKE Quartier : AHOUGNANSOU Ilot : Lot : LOT604	Section : NR Parcelle : 273 Coproprété : N° de fiche :		
Code	Nature	Base d'imposition	Taux(%)	Montant
000	Patrimoine foncier non bâti sans revenu	500 000	1,5	7 500
Total				7 500

Pour les personnes physiques, le montant de la cotisation annuelle d'impôt foncier est payé en quatre fractions égales au plus tard le 15 Mars, le 15 Juin, le 15 Septembre et le 15 Décembre de chaque année.

Ensemble cultivons le civisme fiscal

Direction générale des Impôts: Tél: 20 21 18 90/20 21 70 81 Fax: 20 21 17 14
 Site Web: www.dgi.gov.ci

L'examen de la planche 3 montre une propriété bâtie dans le quartier Ahougnansou et l'avis d'imposition de celle-ci. Selon l'avis d'imposition, la propriété n'est bâtie et pour cela le propriétaire s'acquitte de 7500 francs comme impôt foncier aux agents du fisc. Cette situation est due au taux appliqué (1,5%) à un terrain nu selon (DGI, 2015, p. 84) ; (MEF, 2019, p. 24). Lorsqu'il s'agit d'un terrain non bâti, la valeur vénale est en fonction de la superficie et de la situation géographique du terrain et des couts qui y sont pratiqués dans la zone concernée. Dans ce cas, le taux appliqué est de 1,5% pour déterminer le montant à payer (DGI, 2015, p. 84; MEF, 2019, p. 24). Par exemple, pour un terrain acquis à un montant de 2 000 000 francs CFA sur la déclaration de l'acquéreur, il est affecté le taux de 1,5%. Alors, le montant à payer par le contribuable est de 30 000 francs CFA par an. Parfois, les propriétaires fonciers déclarent que leurs parcelles sont une habitation principale c'est-à-dire que la parcelle est habitée par lui-même ou un membre de sa famille hors celles-ci sont en location. Ce genre de notification se justifie par le fait que l'impôt foncier d'une habitation principale est fixé à 4% (DGI, 2015, p.81). Or, l'impôt foncier d'une habitation en location est fixé à 15% (DGI, 2015, p.81). Pour un terrain bâti, le taux est fonction du statut de l'occupant. Le premier cas de figure est le suivant : si le terrain est bâti et habité par le propriétaire, la valeur locative est

égale au loyer mensuel x 12. À la valeur locative, un taux de 4% est appliqué. À titre illustratif, pour une villa de 200 000 francs CFA, le taux est de 4% de la valeur locative. Le propriétaire paiera : $200\,000 \times 12 = 2\,400\,000$ francs CFA. Lorsque le taux de 4% est appliqué, le contribuable paye 96 000 francs CFA par an. Les textes affirment qu'une personne n'a qu'une habitation principale. Donc, elle ne peut se soustraire à l'impôt foncier pour déclarer deux habitations principales. Cependant, la justice peut lui accorder une habitation secondaire. Le deuxième cas de figure est : la maison est mise en location. En ce moment, le taux d'imposition est de 15% de la valeur locative. À titre illustratif, une maison située dans le quartier N'dakro d'un loyer est de 100 000 francs, devra payer comme impôt foncier 180 000 francs. Le calcul est le suivant : $100\,000 \times 12 = 1\,200\,000$ francs. Le montant net à payer est : $1\,200\,000 \times 15\% = 180\,000$ francs par an. Mais le constat fait sur l'avis d'impôt foncier mentionne une somme de 7500 francs, et identifie le bien comme un terrain non mis en valeur sans revenu foncier. D'autres propriétaires fonciers sous-évaluent le montant du loyer des maisons mises en location. Cet état de fait est perceptible dans la plupart des quartiers de Bouaké. Comme élément explicatif, la mise à jour irrégulière des avis d'imposition d'une part, et d'autre part, la malhonnêteté des propriétaires fonciers à l'égard de l'administration fiscale.

CONCLUSION

Le bornage est un outil de sécurisation foncière. À la fois comme un droit et comme une charge liée à la propriété foncière, celui-ci de par son but traditionnel permet de prévenir certains conflits, et source d'obtention du titre de propriété à Bouaké. En plus de son caractère sécurisant en matière du foncier, le bornage est un facteur d'élargissement de l'Assiette de l'Impôt foncier à Bouaké. En effet, cette opération permet de faire des vérifications foncières et fiscales, qui ont donné une valeur de plus de 220 millions de droits constatés.

RÉFÉRENCES

Atta K., 1978, Dynamique de l'occupation de l'espace urbain et péri-urbain de Bouaké (Côte d'Ivoire), Thèse de Doctorat 3ème Cycle, École des Hautes Études en Sciences Sociales, Paris, France, 309 p.

Caceres C. C. F., 2010, *La mise en œuvre de la loi sur la propriété du Honduras à l'aide d'un cadastre polyvalent*, Mémoire de Maitrise, Université Laval, Québec, 164 p.

Choplin A., 2006, Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott, capitale de la Mauritanie, in *Annale Géographique*, Armand Colin, n°647, 69-91.

Diémé A. G., N'guessan K. F., Vei K. N., Koffi B. E., 2019 « la production foncière à travers les lotissements à Bouaké : Quel bilan ? », in *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes*, Numéro Spécial Janvier 2019, 251- 267.

Direction Générale des Impôts (DGI), 2015, *Code Général des Impôts : livre des procédures fiscales, Autres textes fiscaux*, DGI, Abidjan, 693 p.

DOHO BI T. A., ZAMBLE BI I. E., 2017, Nouveaux fronts urbains : la guerre comme facteur de réorientation de la dynamique spatiale à Bouaké'', in *Pré-actes du colloque international d'Haïti*, Les Éditions Pédagogie Nouvelle, Paris, 17-26.

Konan K. A. J-M., 2017, Agriculture urbaine à Bouaké : Production, commercialisation et gestion foncière, Thèse unique de Doctorat en Géographie, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire, 386 p.

Kouamé K. W., 2015, Logiques conflictuelles de gestion des espaces publics urbains en contexte post-conflit : l'exemple de Bouaké (Côte d'Ivoire), in *European Scientific Journal*, vol. 11, n°32, 229-243.

Le Drian I. J., 2012, Pour une gestion durable du foncier au service du développement de la Bretagne, Conseil Régional, Direction de l'Aménagement et de la Solidarité, 15 p.

Ministère de l'Économie de des Finances, Direction Générale des Impôts, Direction du Cadastre, Cadastre de Bouaké, 2019, Rapport d'activités annuel 2019, Bouaké, 25 p.

Ministère de l'Économie de des Finances, Direction Générale des Impôts, Direction du Cadastre, Cadastre de Port-Bouët, 2015a, Rapport d'activités annuel 2015, Abidjan, Port-Bouët, 44 p.

Ministère de l'Économie de des Finances, Direction Générale des Impôts, Direction du Cadastre, Cadastre de Koumassi, 2015b, Rapport d'activités annuel 2015, Abidjan, Koumassi, 35 p.

Ministère de l'Économie et des Finances, 2012, le Cadastre numérique, opportunité pour le développement économique et social, Projet Cadastre numérique, Abidjan, 28 p.

Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, 2020, *liste complète des lotissements approuvés, annulés et en sursis de 1960 à février 2020*, République de Côte d'Ivoire, , 87 p.

Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, 2014, *Schéma Directeur d'Urbanisme Bouaké 2030, (SDU 2030)*, Phase 1, Diagnostic Stratégique, République de Côte d'Ivoire et Lausanne, 251 p.

N'guessan K. F., Diémé A. G., Adou B. C., 2018, Occupation illégale des réserves foncières administrations et problématique de gestion durable de la ville de Bouaké (Côte d'Ivoire), in Bigou Bio (dir), *Villes et développement en Afrique subsaharienne*, Tome 1, 96- 110.

Soro B., 2015, Impôt foncier, non déclaration des biens, un satellite pour repérer les fraudeurs, in *le Mandat*, n°1681 du jeudi 06 au dimanche 9 août 2015, 6-7.

Véi K. N. et Diémé A. G., 2016, Apport de la cartographie à la gestion optimale du cadastre de Koumassi (Abidjan - Côte d'Ivoire), in *Journal Africain de Communication Scientifique et Technologique*, n°39, Abidjan, 5243- 5255.