



CIAT
*Comité Interministériel
d'Aménagement du Territoire*



Atelier de Travail sur le littoral

**Thème: Plages, affermages et domaine de l'Etat:
incertitude et irrégularités**

Samuel SYLVESTRE

Définition des concepts:

- Plage
- Affermage
- Domaine de l'État
 - *Domaine privé*
 - *Domaine public*
- De la gestion du domaine de l'État
 - *La DGI*
 - *Le conseil municipal*
- Affermage des biens du domaine de l'État: une source stable et fiable de financement du budget national
- Procédures relatives aux contrats de bail à ferme
- Incertitudes

PLAN

- Irrégularités:
- recommandations

Plage:

Étendue de sable ou de galets bordant un plan d'eau.

Affermage:

Action d'affermier. Location d'un bien rural moyennant le paiement d'un droit de fermage.

Domaine de l'État:

Ensemble de biens qui ne peuvent être propriété privée.

Le domaine nationale se divise en domaine public et domaine privé de l'État. (art. 1)

Domaine public (art. 2)

Il est inaliénable et imprescriptible. Il consiste en toutes les choses qui, sans appartenir à personnes, sont, par une jouissance en commun, affectées au service de la société en général.

Il se compose des chemins, routes, rivières, marchés et places publiques, des fleuves, rivières, lacs et étangs, des rivages, des ports et rades, îles ou îlots...

Les changements de destination susceptibles de transformer des parties du domaine public doivent être autorisés par une loi.

Domaine privé (art. 3)

Il est imprescriptible. Il se compose notamment:

- Édifices et autres biens meubles ou immeubles affectés ou réservés au service du Gouvernement et des différentes administrations publiques;
- De tous biens vacants ou sans maître;
- Des biens meubles ou immeubles qui reviennent à défaut d'héritiers...
- Des lais et relais de la mer;
- Des parties du domaine public, qui par changement de destination, rentrent dans le domaine privé de l'État;
- Des biens dont l'État s'est rendu propriétaire par acquisition.

De la gestion du domaine de l'État

A- DGI (art. 4)

L'administration des biens du domaine privé de l'État relève de l'Administration Générale des Contributions...

B- Le conseil municipal (art. 74 de la Constitution)

Le Conseil Municipal est gestionnaire privilégié des biens fonciers du domaine privé de L'État situés dans les limites de sa Commune. Ils ne peuvent être l'objet d'aucune transaction sans l'avis préalable de l'Assemblée Municipale.

Droit de fermage: une source de revenu stable et fiable

- les terrains ne sont pas des biens périssables ni amortissables;
- La valeur des terrains augmente constamment;
- Le nombre de fermiers croît d'année en année

Le droit de fermage devrait pouvoir contribuer à un fort pourcentage aux recettes collectées par la Direction Générale des Impôts (DGI) dans la mesure où chaque fermier s'acquitterait régulièrement à ses obligations. Car, contrairement aux autres champs d'impôts, la situation dégradante de l'économie nationale ne l'influence pas directement.

Ce droit est calculé au taux de 6% de la valeur marchande réelle et actuelle de la propriété affermée ou occupée. Or, cette valeur ainsi que le nombre de fermiers tendent à augmenter.

Procédures relatives aux contrats de bail à ferme

- Formulation de la demande auprès de la DGI
- Publication une fois par semaine pendant 3 mois
- Arpentage, révision de l'arpentage
- Paiement du droit de fermage
- Remise des pièces (procès verbal et plan)
d'arpentage

Incertitudes:

L'incertitude majeure liée à l'affermage réside dans les titres de propriété. Quelqu'un pourrait être fermier régulier de l'État et paie régulièrement son droit de fermage. Puis, après un certain temps, d'autres personnes se réclament propriétaires ou fermiers de l'État.

Irrégularités:

- Absence d'un plan national de cadastre
- Cadastres non tenus à jour et la «non pertinence» des informations qu'ils renferment
- Conflit de rôle de gestionnaire des biens du domaine de l'État
- Ingérence de certains élus locaux...
- Non prise en compte du droit de fermage dans les prévisions de recettes de la DGI
- Mode de calcul du droit de fermage inadapté à la conjoncture économique actuelle
- recommandations

Chaque No. sera employé exclusivement à une portion de terre, le terrain divisé fera l'objet d'une observation sur le No. original et ce numéro continuera à être employé pour le surplus.

Le No. original doit donner la référence de la nouvelle portion de terre résultant de cette division.

Les communes, les sections, les habitations et les
rues seront tenues par ordre alphabétique ou numérique.

Les habitations auront un No, pour chaque portion. Recommencez par le No. 1 pour chaque nouvelle habitation ou rue.

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

CADASTRE

Page du cadastre.....437

Continuez ce numérotage général de la première à la dernière page du cadastre sans vous occuper des habitations ou rues.

Numéro de l'hab. 431
Recommencez par le numéro 1 ce numérotage
de subdivisions pour chaque habitation ou
rue.

Rue *Cité' Soleil* No.
Habitation.....
Section.....
Commune.....
Arrondissement.....

(Date de l'opération)

(Nom de l'arpenteur)

(Frais d'arpentage acquitté, le 26 Dec 1990)

ABORNEMENTS

Nord, par.

Sud. par...

Est, par....

Ouest, par

Superficie en Hectares ou Dimensions en mètres	Valeur Marchande Gdes	Date de l'évaluation
--	-----------------------------	----------------------------

l'évaluation

OBSERVATIONS

Date du Bail

No. du Bail

Exercice

Annuels

Pénalités

de

Date
de Paiement

Nom et Prénom du Fermier

Terrain cadastre suivant
Plan et Procès verbal d'arpentage
N^o 5-05-91
Ex 90-91 à 94-95 des pages

1995-1996	200
1996-1997	200
1997-1998	200
1998-1999	200
1999-2000	200
2000-01	200
01-02	200

8-365480	2-7-1990
8890954	2-6-1990
495555	27-11-1988
455586	2-10-88
2040031	19-12-81
2040032	19-12-80
2040033	19-12-80

9-7-1991
12-6-1991
27-10-1998
2-10-1992
9-12-1991
19-12-1990
19-12-1990
10

H. Holland Elder

102-193	200
103-194	200-
104-195	200-
105-196	200-
106-197	200-
107-198	500-
108-199	600-

A	1536261	6-9-1907
A	1536262	6-9-1908
A	1536263	6-9-1908
A	1536264	6-9-1908
A	1746243	24-10-1907
A	1746243	24-10-1907

6-9-1907
6-9-1907
6-9-1907
6-9-1907
24-10-1907
24-10-1907

[illegible]

19
19
19
19
19
19
19
19
19
19
19
19

R. Holland Elder

Recommandations:

- Actualisation des cadastre
- Renforcement des capacités de la direction du Domaine;
- Élaboration d'un plan national de cadastre;
- Formation continue du personnel affecté au domaine
- Revision de la loi sur l'affermage

Remerciements....

fin!