



COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE  
Séminaire sur le cadastre  
Addis-Abéba, 25 novembre - 9 décembre 1970

REGLEMENTATION CONCERNANT  
LES LEVES CADASTRAUX ET L'ENREGISTREMENT FONCIER AU LIBERIA 1/

Introduction

La terre constitue la source principale de la vie. Par conséquent, la conservation et la répartition des ressources en terre sont des fonctions indispensables, qui doivent être envisagées dans une juste perspective.

Au Libéria, le concessionnaire primitif des terres est l'Etat. Par conséquent, tous les citoyens ont le droit d'acquérir des parcelles de terrain sur la base du régime de la propriété individuelle ou absolue, de la propriété communale ou de la copropriété.

Propriété individuelle ou absolue

Le régime prévoit l'acquisition d'une parcelle en propriété libre, y compris le droit de céder et de vendre ce terrain ou de le transmettre aux héritiers.

Propriété communale

Dans le cadre de ce régime, les habitants des zones rurales sont habilités par le Customary Land Tenure Act (loi sur le régime foncier coutumier) à se grouper en communautés et à obtenir, suivant le nombre des familles constituant une telle collectivité, une certaine quantité de terres à raison de 25 acres (1 acre = 0,40 ha) par famille. Ces terres ne peuvent être vendues ni cédées par aucun membre de la communauté. Elles sont collectivement tenues et utilisées aux fins d'agriculture et de construction. Autrement, les terres communales sont considérées comme réserves tribales.

1/ Par M. W.J. McBorrough, Chef par intérim du Service des levés cadastraux.

### Parcellement des terres communales

La terre communale peut être divisée et cédée en propriété individuelle ou absolue lorsque la population d'une agglomération située aux environs d'une ville progresse en matière de civilisation et désire par suite intensifier le développement au sein de la zone en question. Dans ce cas, on adresse au Gouvernement une requête d'adjudication. Le terrain est ensuite divisé en parcelles avec l'aide du Département de la planification, parcelles qui sont ensuite allouées en propriété libre aux chefs des familles de la communauté.

### Copropriété

Ce système permet à deux ou trois personnes d'acquérir conjointement un terrain, par voie d'héritage ou d'achat en entier et de jouir en l'espèce des mêmes droits que ceux découlant de la propriété individuelle ou absolue, sous réserve des restrictions indiquées ci-après :

- a) Le terrain détenu en copropriété ne peut être vendu ni cédé sans l'approbation unanime de tous les copropriétaires, approbation qui est authentifiée par la signature apposée par chacune des parties sur l'acte de transfert;
- b) En cas de décès de l'une des parties, sa part dans le terrain concerné ne passe pas à ses héritiers, mais elle demeure la propriété exclusive de l'autre partie ou des autres parties, suivant le cas;
- c) Ce n'est qu'après le décès de tous les autres copropriétaires que le membre survivant acquiert un titre de propriété individuelle sur le terrain en cause, qui peut à partir de ce moment être vendu, cédé ou transmis.

### Renonciation

Si les copropriétaires le désirent, le terrain qu'ils possèdent en commun peut être divisé en parcelles tenues en propriété libre. Dans ce cas, chacune des parties doit signer, à l'intention des autres, un acte par lequel elle renonce à tous ses droits sur les parcelles qui leur sont attribuées.

### Vente de terres publiques

#### Procédure

Tout citoyen qui souhaite acheter une parcelle de terrain public dans le secteur rural doit commencer par obtenir le consentement de l'autorité tribale concernée au sujet en l'octroi à l'intéressé, par le Gouvernement, d'un titre de propriété sur la parcelle en cause.

En retour d'un tel consentement, l'intéressé doit verser une certaine somme (qui s'établit ordinairement entre 40 et 100 dollars) pour prouver ses bonnes intentions de vivre en paix avec les membres de la tribu concernée. Une fois remplie cette condition, le chef suprême ou le chef du clan <sup>1/</sup> intéressé signe un certificat, que le Commissaire de district approuve après s'être assuré que le lot en question ne fait partie d'aucune réserve tribale et qu'il n'est possédé ni occupé par aucune autre personne. Sur réception du certificat, le Bureau de perception accepte le paiement complet par l'intéressé du prix du terrain calculé au taux de 50 cents l'acre. On demande ensuite au Gouvernement d'émettre, à l'intention du géomètre public, l'ordre de lever le terrain en question. Après quoi, le titre de propriété sur ce terrain est établi au bureau du Commissaire des terres, puis authentifié par l'arpenteur et présenté, pour signature, au Président. Une fois approuvé par le Président, ce titre doit être validé.

#### Commissaires des terres et géomètres publics

Avant la création d'un service de levés cadastraux au Libéria, le processus d'acquisition des terres était entièrement aux mains des commissaires aux terres et des géomètres publics, dont les bureaux relevaient du Département de la justice.

Le commissaire des terres, pour sa part, était chargé des tâches suivantes :

- a) S'assurer que toutes les terres du domaine public à lotir ou à vendre n'étaient pas grevées et formuler les actes relatifs à leur transfert;
- b) Tenir dans son bureau une carte exacte des lots et des parcelles du domaine public situés dans son comté; noter les limites de tous les terrains levés et vendus; classer tous les procès-verbaux établis par les géomètres publics, documents qui donnent une description complète de chacune des parcelles levées;
- c) Tenir un registre comptable de tous les terrains du domaine public vendus ou transférés, registre qui formait la base des honoraires perçus par le Commissaire des terres pour ses services;
- d) Présenter régulièrement un rapport trimestriel au Département de la justice ainsi qu'un rapport mensuel au Bureau de perception, documents qui devaient être accompagnés respectivement de cartes indiquant tous les transferts de titre et toutes les cessions de terrain intervenus au cours de la période considérée.

---

<sup>1/</sup> Le chef suprême est le dirigeant d'un certain groupe de clans établi dans un district donné ainsi que le représentant officiel du gouvernement auprès de ce groupe. Le chef de clan, qui dirige un clan particulier, est responsable vis-à-vis du chef suprême.

Le géomètre public, quant à lui, était chargé du travail indispensable de répartition des terres à vendre ou à lotir. Pour chaque levé réalisé, il devait (et doit encore) établir un procès-verbal comportant une description exacte et complète de la parcelle levée. Comme le commissaire des terres, le géomètre était tenu de faire des rapports périodiques au Département de la justice.

#### Validation des titres de propriété

Avant de pouvoir être légalement reconnu, tout titre de propriété foncière doit être validé. Il existe à cette fin un organisme officiel, à savoir le Tribunal des successions qui relève du Département de la justice. La législation pertinente exige que tous les actes d'acquisition soient présentés à ce tribunal, aux fins de validation, dans un délai de quatre mois au plus à compter de la date de la signature d'un tel acte. Le défaut d'observer cette prescription entraîne automatiquement l'invalidation du titre de propriété. Les documents en cours de validation sont communiqués au Bureau d'enregistrement pour inscription aux registres de celui-ci, après quoi ils sont renvoyés au Tribunal des successions, où se termine la procédure de validation. Les documents pertinents du Bureau d'enregistrement sont ensuite classés dans les archives du Département d'Etat.

#### Conditions ayant conduit à la création d'un service de levés cadastraux au Libéria

En raison du développement de l'agriculture et de l'industrie au Libéria, la valeur des terres dans tout le pays ne cessait de s'accroître, si bien qu'on s'intéressait partout aux transactions foncières. Conscient de cette inflation, le Gouvernement s'est occupé d'instituer des moyens plus efficaces de contrôle et de perception d'impôts. Le système de délimitation des terres et d'enregistrement des titres avait besoin d'être modifié. Les tâches et responsabilités des commissaires aux terres et des géomètres publics ayant beaucoup augmenté, les moyens dont ils disposaient ne permettaient plus de faire face à la situation. Il était devenu nécessaire de créer un service de levés cadastraux pour résoudre ce problème, qui avait déjà suscité nombre de controverses au sujet des limites et des titres de propriété. La plupart de ces différends ont abouti à des litiges qui encombrant encore aujourd'hui les registres des tribunaux. Le Gouvernement a donc été obligé de prendre des mesures en vue de remédier à cet état de choses. C'est ainsi que la Division du génie municipal du Département des travaux publics a été chargée en 1964, par acte législatif, d'exercer des fonctions cadastrales. A l'heure actuelle, le succès de ces efforts se trouve amplement prouvé. Parmi les réalisations intervenues dans ce secteur, on se bornera à noter les suivantes :

- a) Il existe maintenant dans les archives du Service de levés cadastraux un certain nombre de cartes, à diverses échelles, des villes de toutes les régions du pays;

- b) Un système de contrôle a été institué dans de nombreuses zones, où l'on assure en plus une coordination satisfaisante de tous les levés qui y sont effectués;
- c) Les méthodes de levé se sont considérablement améliorées par rapport aux procédés autrefois utilisés par les géomètres publics;
- d) Il y a maintenant des représentants du Service des levés cadastraux dans la plupart des comtés et des territoires du pays.

### Service des levés cadastraux

En vertu d'un acte législatif, le Service des levés cadastraux est devenu, en 1964, l'organe du Gouvernement exclusivement chargé d'exercer toutes les fonctions cadastrales antérieurement assignées à la Division du génie municipal du Département des travaux publics. Aujourd'hui, le Service des levés cadastraux ne relève plus de ce Département, mais il fait partie du Bureau des ressources naturelles et des levés.

### Attributions

Les tâches et les responsabilités du Service des levés cadastraux peuvent être énumérées comme suit :

- a) Mettre fin à la confusion résultant du chevauchement des limites foncières;
- b) Assurer une coordination précise de toutes les propriétés sur la base des contrôles établis;
- c) Dresser des cartes permettant d'identifier aisément toutes les terres publiques et privées;
- d) Vérifier toutes les demandes d'indemnité adressées au Gouvernement concernant les propriétés privées expropriées;
- e) Agir en qualité de médiateur pour amener le règlement des différends;
- f) Etablir des cadastres qui s'imposent pour étendre et améliorer le système de perception des impôts;
- g) Enregistrer toutes les propriétés et établir des documents exacts sur celles-ci;
- h) Former des hommes aux travaux de cadastrage.

### Problèmes

Depuis quelque temps, le Service des levés cadastraux se heurtent à certaines difficultés dans l'accomplissement de ses buts. Ces problèmes tiennent essentiellement à l'absence d'une législation appropriée prévoyant :

- a) L'enregistrement obligatoire des titres au Service des levés cadastraux;
- b) L'établissement d'un registre permanent de la propriété foncière;
- c) L'adoption d'un système détaillé de démarcation pour établir des limites foncières précises;
- d) La protection des stations de levé et des bornes au moyen de peines appropriées pour l'enlèvement ou la destruction de tel matériel.

### Mesures adoptées

Lorsque ces problèmes ont été portés à la connaissance du Gouvernement, on a pris des dispositions jugées propres à améliorer la situation. Au début de l'année, le corps législatif a fait un grand pas dans cette voie en adoptant une nouvelle série de lois visant à développer et à rectifier la législation régissant l'acquisition de terres et tous les aspects de l'enregistrement foncier au Libéria.

### Développement futur

Le Gouvernement a formulé un plan quinquennal de développement correspondant aux dispositions de la nouvelle législation. La réalisation de ce plan aboutirait à la création de registres permanents de la propriété foncière et permettrait ainsi de faire des recherches concluantes sur les titres de propriété.

De toute évidence, le Bureau d'enregistrement est un organe compétent et fiable. Par exemple, il se peut qu'à un moment donné le Service des levés cadastraux ait entièrement délimité une parcelle de terrain et que le tribunal compétent ait confirmé le droit de pleine propriété sur cette parcelle. Cependant, toute transaction ultérieure risque de neutraliser ces efforts, à moins qu'on n'établisse un registre permanent de la propriété foncière pour permettre aux éventuels acheteurs de faire une vérification probante des titres de propriété.

D'autre part, ce plan prévoit l'instauration d'un bon système général de coordonnées pour tous les levés de propriété effectués au sein de la République. On a déjà pris un certain nombre de mesures en ce sens, parmi lesquelles on citera les suivantes à titre d'exemple :

- A) Dans la ville de Monrovia et les districts environnants, un système de coordonnées a déjà été mis en place, grâce aux travaux de levé aérien exécutés entre 1960 et 1962 par l'Aero exploration d'Allemagne. Sur la base de ces levés, des cartes contenant de précieux renseignements ont été confectionnées aux échelles suivantes : 1 : 2 000, 1 : 5 000 et 1 : 10 000.
- B) Les ingénieurs du Service cartographique de l'armée des Etats-Unis, (72nd Engineers), qui ont survolé, avec succès, plus des deux tiers du territoire libérien, ont installé plusieurs stations géodésiques qui serviront de base à la création d'un système national. Le Service cartographique du Libéria, qui a participé au programme en question, doit porter la densité de contrôle à un point approprié aux opérations cadastrales. Il faut noter que tous les travaux accomplis à partir d'autres systèmes de coordonnées seront ultérieurement intégrés au système national. Les cartes élaborées par le Service cartographique de l'armée américaine (à l'échelle de 1 : 7 500 pour la région de Monrovia et de 1 : 10 000 pour les autres régions), de même que les photographies aériennes correspondantes, serviront utilement aux futurs travaux à exécuter dans ce domaine.

Du fait que l'exécution de levés cadastraux coûte cher au Gouvernement comme aux propriétaires de terrains privés, on a formulé un plan supplémentaire de manière à englober les petites zones. Ce plan comprend un projet pilote qui formera la base des décisions concernant l'action pratique à mener ultérieurement.

- - - - -