

Roles, limites et responsabilites du Géomètre Expert dans la gestion domaniale et fonciere au Mali

Mamadou Zoumana CAMARA, Mali

Rôles, Responsabilités, Géomètre, Gestion, Foncier

Depuis les grands empires qui ont jalonné l'histoire de notre pays, jusqu'à l'avènement de l'Etat moderne au Mali, les problèmes fonciers ont été une constante préoccupation pour les dirigeants.

Un des aspects les plus épineux et récurrents de ces problèmes constitue la gestion des contentieux liés au foncier.

En effet, ces contentieux, très fréquents et graves, découlent de l'ensemble des mécanismes d'accès, d'appropriation, d'usage et d'exploitation de la terre.

L'intervention du géomètre expert dans le processus d'acquisition (délimitation, morcellement) de la terre est capitale au Mali.

Ainsi le géomètre expert a toujours occupé une place très importante dans la gestion domaniale et foncière au Mali. Il est le témoin oculaire de la plupart des contentieux fonciers en république du Mali, ce qui signifie en gros que son rôle et sa responsabilité sont énormes dans la recherche des solutions à ces multiples contentieux.

Roles, Limits and Responsibilities of the Surveyor (Géomètre Expert) in the Land and real Estate Management in the Republic of Mali

Mamadou Zoumana CAMARA, Mali

Keywords: roles, limits, responsibilities, surveyor, land

Since the great empires which marked out the history of our country, until the eve of modern state in Mali, land problems have been constant preoccupation for the leaders.

One of the thorniest and most recurrent aspects of these problems constitutes the management of litigations relative to the land.

Indeed, these litigations, very frequent and serious, are coming from all the access of mechanisms, of appropriation, of usage and the land exploitation.

The interference of the expert surveyor in the process of acquisition (marking off, dividing up) of the land is necessary in Mali.

So, the expert surveyor has always taken a very important place in the estate and land management in Mali. It's the eye witness of most of the land litigations in the Republic of Mali, this means in all that his rule and his responsibility are many in this search of solutions to this several litigations.

Roles, limites et responsabilites du Géomètre Expert dans la gestion domaniale et fonciere au Mali

Mamadou Zoumana CAMARA, Mali

L'ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS :

– Création et Missions:

A l'instar de la plupart des Ordres Professionnels du BTP au Mali, l'Ordre des Géomètres Experts a été créé par la loi N° 97-026 du 20 mai 1997, modifiée par la loi 06-063 du 29 décembre 2007, par laquelle les missions suivantes lui ont été attribuées :

- Lever et dresser à toutes échelles, les documents topographiques en plan ou nivellement des biens fonciers en surface et en sous-sol ;
- Concevoir toutes opérations ou études se rapportant à l'évaluation, au partage, à la mutation ou à la gestion des biens immobiliers ;
- Exécuter toutes les opérations d'expertises ressortissant des mêmes attributions ;
- Etablir les procès verbaux, plans destinés à être annexés à des actes authentiques judiciaires ou administratifs pour constats, état des lieux ou divisions des biens fonciers.

– Domaines d'interventions:

- Travaux fonciers sur les domaines publics ou privés de l'Etat, des collectivités territoriales et des particuliers ;
- Aménagement des terres agricoles
- Travaux d'aménagements routes et pistes
- Travaux d'urbanisme
- Travaux d'architecture
- Travaux de Génie Civile et Génie Rural
- Expertises foncières et judiciaires

– Principaux Partenaires :

- l'Etat Malien
- les Collectivités territoriales
- les Associations et Coopératives
- Le secteur privé du BTP
- Les particuliers

HISTORIQUE

– Régime Foncier Juridique au Mali :

- Définition

Un régime juridique foncier est l'ensemble des règles (écrites ou orales) qui régissent les rapports entre les hommes dans l' exploitation de la terre et les conditions d' exploitation de la terre.

- Historique et évolution du régime foncier Malien

« Tous les biens sont meubles ou immeubles » dit l'article 516 C . Civil. Mais « Res mobilis res vilis » c'est-à-dire « les choses mobiles sont des choses sans valeur » précise un adage romain. Cet adage a traversé des siècles, mais n'a pas, à proprement dire, subi le poids de son âge, malgré tout ce qu'on peut spéculer là-dessus.

Plus concrètement, l'adage romain met en exergue l'importance et la primauté de la terre et des biens fonciers sur les biens meubles.

La pensée africaine, en cette matière, n'est pas assez différente de celle romaine.

En effet, la question Foncière a toujours occupée une place de choix dans les pays africains, ces pays où la majorité de la population est rurale.

C'est en raison de cette place et de la vocation même de la terre qu'elle a toujours attirée l'attention de nos gouvernants (africains).

Aussi l'histoire nous apprend que les Etats Africains, en général, et l'Etat Malien, en particulier, ont choisi d'exercer leur souveraineté sur la terre par une main mise, plus ou moins forte, sur la chose foncière.

Cette terre qui est promotrice et locomotive du développement économique et social en Afrique, a de tous les temps été source de litiges et conflits, souvent fratricides et déstabilisateurs de la société.

Sans doute, la question foncière a de tout temps inquiété et préoccupé, non seulement les Etats mais aussi les citoyens. Certes, il faut reconnaître que le législateur n'a jamais été passif face à la question de la terre ; bien au contraire il a tenté et tenté, de tout temps, à trouver une solution durable à la question.

Pour le cas particulier de note, le Mali, l'évolution législative est assez riche en matière foncière.:

Entre les hommes et la terre n'existent que des droits d'usage et de culture ;

Et la propriété de la terre était essentiellement collective

Deux périodes caractérisent l'évolution du régime foncier en République du Mali :

- La période précoloniale ;

- La période coloniale.

– Période Précoloniale :

Avant la pénétration coloniale en Afrique Occidentale Française (AOF) et particulièrement au Mali, un système juridique façonné au fil des temps par les grands empires soudanais-sahéliens, régissait harmonieusement les rapports entre les hommes et la terres.

Dans cette période la gestion de la terre était essentiellement dominée par le droit coutumier. Nos empires avaient régi avec assez d'harmonie les rapports entre les hommes et la terre.

Bien que les droits fonciers traditionnels présentent des particularités, d'une ethnie à une autre et d'une zone géographique à une autre, ils avaient un fondement commun :

Entre les hommes et la terre n'existent que des droits d'usage et de culture ;

Et la propriété de la terre était essentiellement collective

La terre n'appartient à personne ; elle appartient à tous.

Cette propriété collective dans le sens du droit traditionnel, est loin d'être équivalente à la raison de copropriété que connaît le droit civil.

En effet, le lien unissant le groupe à son terroir était à la fois sacré et collectif ; il en résultait que la terre était inaliénable. Ceux qui l'exploitaient n'étaient que des sortes d'usufruitiers dont les droits se transmettaient oralement à leurs descendants sous le contrôle du maître de la terre.

Monsieur Roger DOUBLIER a parfaitement illustré toutes ces caractéristiques du droit coutumier à travers la définition suivante :

« La terre est considérée comme une divinité. Elle s'appartient à elle-même et par conséquent n'appartient à personne. Aussi, nul individu, fût-il le plus grand du monde, nulle collectivité ne peut exercer ni requérir sur la terre un droit de propriété réel.

Le chef de collectivité procède au sacrifice annuel, aux rites saisonniers ; il effectue le lotissement entre les différentes familles, autorise les chômeurs à s'établir sur la terre, en un mot intervient chaque fois qu'il est question de toucher à la terre dont il a la garde. Mais il n'en est pas propriétaire. ».

– Période Coloniale

A l'arrivée du colonisateur animé d'une volonté d'exploitation marchande et économique la notion d'état est introduite et un nouveau régime juridique de gestion de la terre tente à s'installer. Il s'agit de la théorie du « Domaine éminent de l'Etat ».

La période coloniale : où un régime hybride (caractérisé par l'application du droit positif et la reconnaissance du droit coutumier) fut adopté. Par ce régime foncier le colonisateur visait deux objectifs majeurs :

Règlementer et encadrer l'activité des populations en sa guise,

Règlementer la production agricole et surtout la production exportable à ses besoins.

Aux termes de cette théorie, les biens « vacants et sans maître » appartiennent à l'Etat. Les terres sur lesquelles les collectivités indigènes ou les chefs qui les représentent exercent un droit de jouissance collective ne peuvent être cédées ou louées qu'après approbation de l'Etat. Il remet en cause les coutumes et consacre la propriété étatique de la terre.

Il était évident que cette vision très large de la propriété étatique allait se heurter à l'exercice des droits coutumiers sur la terre ancrée depuis des millénaires.

En effet, il a fallu au colonisateur beaucoup de souplesse et de diplomatie pour trouver une place dans ce système. Tantôt il a cherché à tirer profit de la coutume, tantôt il l'a franchement combattu pour s'en accommoder.

Face à un tel système vivace et très prépondérant, le colonisateur était contraint de revoir sa copie.

C'est ce qui explique en premier lieu l'évolution de la théorie du droit éminent de l'Etat vers la fin de la colonisation. La notion large du droit de propriété de l'Etat laisse la place à une notion plus restreinte.

En effet, au cours de cette période, le colonisateur, qui visait à remplacer progressivement le droit coutumier oral par un droit moderne écrit, mit au point un système de publicité foncière très élaboré, fondé sur l'immatriculation et le livret foncier.

Aux termes de cette nouvelle réglementation, le droit de propriété au sens du code civil français n'était reconnu sur une terre donnée à une personne, Etat y compris que si ce droit était inscrit sur le livre foncier, lequel faisait seul foi à l'égard de tous. Cette théorie donna naissance au « régime de l'immatriculation ».

Ainsi les immeubles immatriculés accédaient à une vie juridique nouvelle désormais régis par le code civil.

– Période d'indépendance

A l'indépendance : la tendance de la période coloniale s'est poursuivie, mais avec une priorité accordée au droit positif sur le droit coutumier.

Le régime socialiste fut guidé par trois principes directeurs :

Faire prévaloir les intérêts de l'Etat au détriment des droits coutumiers,

Affirmer la primauté du domaine éminent de l'Etat,

Contrôler toutes les opérations foncières.

C'est dans ce contexte que tous les actes juridiques portant sur les terrains immatriculés étaient soumis à une autorisation préalable du gouvernement (décret 41-bis PGRM du 26 janvier 1961), les actes faits en violation de ces dispositions étaient sanctionnés par la consignation des propriétés concernées au profit de l'Etat.

– Période Militaire

Le régime militaire va d'abord se soucier du contrôle des opérations foncières. Le décret N°37/PGRM du 10 février 1969 régleme les transferts de propriété foncière et la constitution de droits réels immobiliers sur les titres fonciers. Le décret n°134 de juillet 1975 qui l'abroge et le remplace soumet toutes les opérations juridiques relatives au titre foncier à l'autorisation préalable du ministre des finances.

L'ordonnance n°27 CMLN du 31 juillet 1974 considère comme vacant et incorpore au domaine de l'Etat :

Tout immeuble abandonné pendant 10 années consécutives par son propriétaire,

Tout terrain non mis en valeur ou insuffisamment mis en valeur dont la date d'acquisition remonte à 10 ans ou plus.

Le législateur malien n'a réellement innové en matière foncière, qu'avec l'adoption de la loi N°86-91/ANRM du 12/07/1986 portant Code Domanial et Foncier (CDF) en république du Mali.

– Période de la Démocratie

L'avènement de la démocratie en 1991, avec son corollaire de libertés et de propriété privée exigera des gouvernants l'adoption de l'ordonnance PCTP N°92-042/P-CTSP du 03/06/1992 modifiant la loi 1986.

En 2000 la quête de solutions idoines aux problèmes fonciers conduira à l'adoption de l'ordonnance n°00-27/P-RM du 22 mars 2000 ratifiée et modifiée par la loi n°02-08 du 12 février 2002 qui porte code domaniale et foncier en République du Mali. L'ordonnance donnera suite à plusieurs décrets d'application.

Après quelques années d'usage de la nouvelle loi et de ses textes d'application, le constat n'est pas enviable : Encore la gangrène foncière perdure, tant la chose foncière est sensible et explosive ! Tant les spéculateurs sont cupides et battants ! Tant la vocation de la terre se métamorphose sans mesure, cessant d'être à usage d'habitation et de culture pour devenir un véritable fonds de commerce brasseur de devises ! Tant elle cesse de devenir chose collective pour devenir chose individuelle ! Tant les litiges fonciers ruraux et urbains se multiplient ! Tant l'Etat a des difficultés pour s'imposer en cette matière pourvoyeuse d'importantes recettes.

Aussi notre pays est de plus en plus intégré dans un système de droit communautaire, l'exigeant à une uniformisation de ses textes avec ceux communautaires d'une part et une plus grande sécurité juridique d'autre part. Il s'agit par exemple de l'espace OHADA.

Face à cette situation qui prévaut, l'Etat Malien, par le biais du département du Logement, des Affaires Foncières et de l'Urbanisme a jugé nécessaire, voire indispensable de réfléchir à des voies et moyens pouvant aider à trouver la solution au fléau qui jalonne le secteur de la gestion foncière. C'est dans ce cadre qu'ont été organisés sur toute l'étendue du territoire national : les Etats généraux du foncier.

Au cours de ces rencontres, les acteurs du domaine foncier (services étatiques, collectivités territoriales, exploitants agricoles, autorités coutumières et religieuses, ...), ainsi que la société civile ont eu l'occasion de faire un toilettage du système actuel de la gestion foncière et proposer des solutions pour mieux adapter nos textes aux besoins de l'Etat et des populations maliennes.

L'IMMATRICULATION FONCIERE :

– La Procédure d'Immatriculation tel que décrit dans le CDF :

- La réquisition d'immatriculation :

Seul l'Etat peut demander l'immatriculation de la terre puisqu'il en est le propriétaire sur les terres concernées. Pour déclencher la procédure, son représentant à savoir le Directeur Régional des Domaines et du Cadastre adresse au Conservateur de la propriété foncière une réquisition d'immatriculer un terrain désigné à laquelle il joint un plan de situation sommaire délimité par un géomètre expert assermenté.

- L'avis de demande d'immatriculation :

Cette réquisition d'immatriculation est remise au conservateur de la propriété foncière contre récépissés. Elle n'est acceptée par celui-ci qu'autant qu'il reconnaît sa régularité.

- La Publication de l'avis demande d'immatriculation :

Le conservateur de la propriété foncière dépose la réquisition dans un registre intitulé le registre « des formalités préalables à l'immatriculation » en titre un extrait pour le faire publier au journal officiel ou à tout autre journal autorisé à publier les annonces légales.

Après, il reproduit un placard de cette insertion et l'adresse au greffier du Tribunal de Première Instance du lieu de la situation de l'immeuble. Pour être affiché en son auditoire

constatation de cet affichage est faite par l'établissement par le greffier d'un certificat d'affichage. L'affiche est maintenue 3 jours.

D'autres placards identiques faisant connaître la date de l'affichage au tribunal sont notifiés au Procureur de la République et au Maire de la Commune concernée.

Pendant le délai de 30 jours est imparti en vu de recueillir d'éventuelles oppositions (contestation des limites de l'immeubles ; demande d'inscription de droit réel susceptible de figurer sur le terrain) à l'immatriculation ;

Ces premières oppositions sont consignées par le conservateur de la propriété foncière « registre des oppositions ».

Aucune opposition et demande d'inscription, n'est recevable après l'expiration du délai de 30 jours.

Après ce délai, s'il n'y a pas d'opposition, le conservateur de la propriété foncière requiert le même géomètre expert attaché à la conservation foncière à l'effet de fixer une date pour cette opération. Celle-ci doit être portée à la connaissance du public 15 jours à l'avance, au moyen :

- D'une insertion dans un journal « officiel » ou à toute autre journal autorisé à publier les annonces légales.
- D'une convocation personnelle transmise par voie administrative à chacun des propriétaires limitrophes.
- D'une invitation adressée au maire ou au délégué du gouvernement du lieu de situation de l'immeuble et au représentant de l'état demandeur de la procédure.

- L'opération de bornage contradictoire :

A la date indiquée tous les invités se retrouvent sur les lieux en vue de la reconnaissance des limites indiquées au plan joint à la réquisition d'immatriculation.

Au cours de cette opération d'autres oppositions peuvent survenir. Les erreurs reconnues sont rectifiées séance tenante et la procédure suit son cours ou à défaut elles sont consignées sur le procès verbal de bornage contradictoire et transmises au conservateur de la propriété foncière ; alors la procédure est suspendue jusqu'au règlement définitif desdites oppositions.

Après la clôture de l'opération de bornage, le procès verbal de bornage est rédigé séance tenante par le géomètre et signé par tous les assistants.

Ensuite, le géomètre transmet le plan définitif, la copie du titre foncier à créer et le PV de bornage au niveau de la division cadastre du district ou à l'agence IGM s'il s'agit des régions pour contrôle et vérification.

Ce contrôle marque la fin de la procédure d'information du public et le conservateur de la propriété foncière (actuel chef de bureau des domaines) procède à la création matérielle du titre foncier.

- La Création du titre foncier :

A cet égard, le conservateur de la propriété foncière suit la demande suivante :

- La rédaction du bordereau analytique : ce document constitue en une analyse succincte du procès verbal de bornage contradictoire, pièce juridique maîtresse qui constate la fin sans irrégularité d'immatriculation, c'est-à-dire de la procédure spéciale prévue par la loi aux fins de purge des droits réels

- Il remplit une feuille ouverte du livre foncier de la circonscription et rédige le bordereau analytique d'immatriculation.

- Il remplit une feuille ouverte du livre foncier de la circonscription et affecte un numéro d'ordre.

Une fois cette procédure de numérotage terminée, le terrain s'appellera désormais par le N° de titre qui vient de lui être affecté.

Son acte de naissance juridique est signé et il accède à un nouveau statut et devient la propriété de l'état.

En résumé, « le titre foncier est l'ensemble des mentions consignées sur une page ouverte du livre foncier ».

La copie du titre foncier :

Elle est une copie conforme du livre foncier.

- Les effets de l'immatriculation : Art 169 ; 170 ; du CDF :

- L'immatriculation en rompant avec le statut antérieur du terrain le place sous un régime nouveau. L'immeuble désormais immatriculé est protégé par la loi. La loi dit alors que : art 169 du CDF « Le titre foncier est définitif et inattaquable et constitue devant les juridictions maliennes le point de départ unique de tous les droits réels existants sur l'immeuble au moment de l'immatriculation ».

- L'immatriculation emporte purge des droits non révélés au cours de la procédure ». La procédure une fois close, aucune revendication n'est recevable (Art 170 du CDF).

Ce qui, en d'autres termes, signifie que les droits non révélés au cours de la procédure d'immatriculation sont nuls et non avenues.

- Les personnes dont les droits auront été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir que par voie d'action personnelle ».

- Les conséquences de l'immatriculation :

Si l'immatriculation a des avantages certains (précision du statut juridique des immeubles ; promotion des marchés immobiliers ; procuration de ressources publiques à l'état), force est de reconnaître que dans la pratique elle s'apparente à une spoliation des droits coutumiers du fait de l'inadaptation des moyens d'information du public à nos réalités socio culturelles.

LA CESSION

La Cession d'immeuble du domaine immobilier privé de l'Etat :

Elle est directe ou indirecte selon que le terrain soit nu ou mis en valeur.

Paragraphe 1 : La cession directe :

Elle porte sur la vente de terrains nus faite aux demandeurs.

Aux termes des dispositions du CDF une fois qu'un immeuble est immatriculé au nom de l'état, celui-ci le gère comme un particulier gère sa propriété privée.

Il peut le vendre, le louer, le concéder conformément à des dispositions réglementaires prévues par le décret 020-040.

Aux termes de ce décret, lorsqu'il s'agit de terrain non mis en valeur le service des domaines n'est autorisé à les vendre que sur l'autorisation préalable de cession délivrée par le représentant de l'Etat que sont les gouverneurs, les préfets et les sous préfets.

Cette autorisation se manifeste par un acte administratif.

Au vu de celle-ci, le service des domaines procède à la transaction (cession, location,...). Pour ce faire, il a le choix entre un acte notarié et un acte administratif (art.. du CDF)

N.B : La cession directe de terrain nu est grevée d'une clause résolutoire de mise en valeur que d'aucun qualifie d'atteinte à la propriété et qui serait même en contradiction avec la prescription.

Paragraphe 2 : La cession par transformation de titres provisoires (lettre d'attribution, permis d'occuper ; CUH, concession rurale, baux emphytéotique, bail avec promesse de vente après mise en valeur...) ; le procès verbal de mise en valeur.

Dans ce cas, le service des domaines n'a pas à se faire autoriser la cession par le représentant de l'Etat, les titres provisoires en tiennent lieu.

Il procède simplement à la constatation de la mise en valeur effective de la concession conformément aux dispositions du cahier des charges annexés, par une commission agréée à cet effet (art... du CDF) et de procéder le cas échéant au transfert de droit de propriété de l'Etat à l'acquéreur après accomplissement des formalités d'enregistrement et paiement du prix de cession de la terre.

Cet autre acte de cession peut aussi revêtir la forme administrative ou la forme notariée.

Dans le cas des concessions rurales on parle de procès verbal de mise en valeur élaboré par une commission nommée par l'attribution de la concession.

LE RÔLE DU GEOMETRE EXPERT DANS LE PROCESSUS D'ACQUISITION DE TERRAIN

Depuis les grands empires qui ont jalonné l'histoire de notre pays, jusqu'à l'avènement de l'Etat moderne au Mali, les problèmes fonciers ont été une constante préoccupation pour les dirigeants.

Un des aspects les plus épineux et récurrents de ces problèmes constitue la gestion des contentieux liés au foncier.

En effet, ces contentieux, très fréquents et graves, découlent de l'ensemble des mécanismes d'accès, d'appropriation, d'usage et d'exploitation de la terre.

Le géomètre expert a toujours occupé une place très importante dans la gestion domaniale et foncière au Mali. Il est le témoin oculaire de la plupart des contentieux fonciers en république du Mali.

DOMAINE DE L'ETAT

Le domaine national du Mali couvrant l'espace aérien, le sol et le sous sol du territoire national comprend :

1. Domaines public et privé de l'Etat du Mali ;
2. Domaines public et privé des collectivités locales ;
3. Le patrimoine foncier des autres personnes physiques ou morales.

Il comprend :

- a. Le domaine public composé de tous les immeubles et meubles déterminés comme tels par la loi ou ayant fait l'objet d'une procédure spéciale de classement ;
- b. Le domaine privé composé des immeubles immatriculés et droits immobiliers détenus par l'Etat de tous les immeubles non immatriculés ; des biens meubles détenus par l'Etat.

DOMAINE DES COLLECTIVITES LOCALES

Il comprend :

- a. le domaine public composé de tous les immeubles et meubles déterminés comme tels par la loi ou ayant fait l'objet d'une procédure spéciale de classement ;
- b. le domaine privé composé de tous les meubles, les immeubles et droits immobiliers détenus par celles – ci.

PATRIMOINE FONCIER DES AUTRES PERSONNES

Il comprend :

Tous les immeubles détenus par celles-ci en vertu d'un titre foncier transféré à leur nom à la suite de la conversion d'un droit de concession en titre de propriété immatriculé, d'une concession ou de tout autre mode de transfert d'un titre foncier.

B. LE RÔLE DU GEOMETRE EXPERT DANS LE PROCESSUS D'ACQUISITION DE TERRAIN

– Les attributions de terrain par l'Etat :

Pour certaines raisons bien déterminées, l'Etat peut décider :

- De Mettre à la disposition,
- de Donner en bail,
- d'Affecter,
- de Céder à une Commune, une personne privée ou morale une portion de son domaine privé immobilier.

Le domaine public immobilier de l'Etat peut également être attribué dans certaines conditions sous forme de bail renouvelable ou de droit d'occupation révocable pour motif d'intérêt public.

Dans tous les cas il y a obligation de procéder d'abord à l'immatriculation de la parcelle avant sa dévolution .Il est alors demandé au Géomètre Expert de procéder aux travaux de délimitation, d'état des lieux et de bornage.

- Parcelles affectées ou cédées :

- Parcelles affectées : l'affectation

Les parcelles issues d'affectation et de cessions peuvent faire l'objet de restructuration, de réhabilitation et de lotissement.

L'intervention du Géomètre Expert se situe dans ce cas à trois niveaux :

- 1) -le levé et état des lieux de la zone à réhabiliter ou à lotir ;
- 2) -L'application du plan projet approuvé par les services compétents ;
- 3) - l'établissement d'un plan d'application.
- 4) -Rattachement et Fourniture de dossier technique
- 5) -Distraction de parcelles individuelles

- Les Cessions a l'amiable (Convoitises):

Le demandeur d'une parcelle de terrain, qui peut être une personne privée ou morale, fait une demande d'attribution auprès du Département des Domaines, demande à laquelle il joint un plan de situation montrant sans ambiguïté l'endroit où se trouve la parcelle convoitée, sa forme, sa surface et ses dimensions approximatives.

Ce plan est couramment appelé « extrait » et provient très généralement des documents cartographiques déjà existants.

La demande accompagnée de l'extrait est soumise aux services administratifs et techniques compétents pour avis.

Le Géomètre Expert intervient dans ce cas à deux niveaux :

- l'établissement de l'extrait sur la base des documents existants ;
- opérations topographiques proprement dites (travaux de délimitation).

Il y a lieu de suggérer ici que pour des raisons techniques et de responsabilité, l'établissement de l'extrait est strictement réservé aux géomètres experts.

- Les Transactions Immobilières Directes Entre Particuliers :

Les titres fonciers privés font souvent l'objet de morcellement et de vente. Le Géomètre Expert intervient obligatoirement dans les opérations de morcellement.

Le Géomètre expert dans les opérations d'aménagement de terrain à usage d'habitations

- Les aménagements en zone urbaine :

Au Mali, l'aménagement de ce type de terrain concerne :

- d'une part les opérations de restructuration et de réhabilitation afin de doter les quartiers déjà habités d'une voirie normalisée, d'un tissu parcellaire régulier et de certaines infrastructures de base et d'équipements collectifs ;

- et d'autre part les opérations de lotissement qui consistent à la création sur un espace vierge, d'un nouveau tissu parcellaire destiné aux habitations et équipements.

- Les aménagements en zone rurale :

Tout aménagement en zone rurale implique l'intervention du géomètre expert notamment :

- les aménagements hydro agricoles
- parcellements ruraux.

L'ensemble des problèmes fonciers au Mali résident dans :

- la méconnaissance totale ou partielle des textes régissant le foncier et leurs interprétations ;

- de la difficulté d'adaptation de ces textes aux réalités actuelles (manque de ressources matérielles et humaines) ;

- l'usage abusif des droits coutumiers en l'absence du décret précisant leurs limites ;

- la non application stricte des procédures.

Limites du Géomètre expert dans la gestion Domaniale et Foncière

Le Géomètre expert est un technicien assermenté auprès des cours et tribunaux qui est toujours commis par l'Etat, les collectivités ou les tiers pour un travail foncier donné.

Une fois commis le Géomètre expert procède à :

- a) la reconnaissance du terrain
- b) la recherche et la documentation de l'administration et autres
- c) l'exécution technique des travaux de terrain
- d) dans les cas des dossiers d'immatriculation, le géomètre expert fixe la date de bornage en accord avec l'administration. A la date convenue il dressera sur le terrain le Procès verbal de bornage contradictoire en présence du bénéficiaire, du représentant des domaines des voisins limitrophes dûment convoqués par voies administratives. Le Procès verbal de bornage contradictoire sera signé sur le terrain par tous les participants

Le bornage contradictoire définit la limite réelle d'une propriété.

Cette limite qui n'est pas forcément conforme à la limite cadastral définit aussi la limite juridique de la propriété

Dans la procédure d'immatriculation d'une propriété, l'intervention du géomètre expert prend fin dès la signature des procès verbaux de bornage contradictoire qu'il a rédigé. L'entière responsabilité de la création du titre foncier incombe au seul service de la conservation des domaines.

Responsabilité du Géomètre expert dans la gestion Domaniale et Foncière

Le Géomètre expert est un technicien assermenté qui travaille avec exactitude, fiabilité, fidélité et clarté.

Au Mali la gestion de bon nombre des contentieux fonciers est généralement liée aux produits fournis par les géomètres experts.

Tout en souhaitant bon vent à nos travaux, je vous prie d'agréer tout le respect que la délégation Malienne a pour les Fédérations de géomètre experts.

CONTACTS

M. Mamadou Zoumana Camara
Ordre des Géomètres Experts du Mali
MALI
Email : topomande2@yahoo.fr