

CONFLITS FONCIERS EN CÔTE D'IVOIRE : QUELLE APPLICATION DU DROIT ?

BAKAYOKO Massa

*Doctorant en philosophie, Université Alassane Ouattara – Bouaké
massabakayoko99@gmail.com*

METAN Touré Bienvenu

*Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara – Bouaké
bienvenumetan@uao.edu.ci*

Résumé

Malgré les réformes visant à clarifier la situation foncière, ainsi que des efforts pour renforcer la sécurité juridique, de nombreux conflits persistent, alimentant des crises sociales et des violences. Une approche intégrée qui combine le respect des coutumes avec l'application des lois modernes pourrait être nécessaire pour favoriser une résolution durable des conflits fonciers et garantir un accès équitable à la terre.

Mots-clés : *Afrique – Conflits – Fonciers – Droit – Gestion – Corruption – Terre – Développement.*

Abstract

Notwithstanding the reforms so as to clarify the land (real estate) situation, as well as the efforts to reinforce the legal security, many conflicts continue to exist paving the way to social crises and violences. An integrated approach considering the respect of customs and modern laws enforcement could be necessary for a durable resolution of the land conflicts and guarantee a fair access to it.

Key words: *Africa – Conflicts – Real estate – Right - Management – Corruption – Land – Development.*

Introduction

Les conflits fonciers en Afrique, en général, représentent un enjeu majeur pour le développement économique et social des pays du continent, en particulier, pour la Côte d'Ivoire. Ce pays, riche de ses ressources naturelles et de sa diversité culturelle, fait face à des tensions croissantes liées à l'accès et à la propriété des terres. Mais, la mauvaise gouvernance, caractérisée par des

institutions fragiles, un manque de transparence et des inégalités sociales persistantes, contribue à exacerber ces conflits. La compréhension de cette dynamique est essentielle pour élaborer des politiques assistées et durables.

En Côte d'Ivoire, les luttes pour la terre sont au cœur des tensions entre différentes communautés, incarnant des enjeux identitaires, économiques et de justice sociale. C'est pourquoi, le choix de ce sujet repose sur l'urgence de trouver des solutions aux conflits fonciers qui peuvent conduire à des violences intercommunautaires, à la déstabilisation politique et à l'entrave au développement. On peut donc comprendre que « quelque soit la forme des conflits fonciers, ils affectent de diverses manières le développement agricole. Ils fragilisent la cohésion sociale, amenuisent les leviers du développement agricole tout en compromettant la durabilité de la sécurité alimentaire », (C. Y. Koffie-bikpo et A. A. Adaye, 2015, p.17). Dès lors, comment la mauvaise gouvernance en Côte d'Ivoire influence-t-elle l'émergence et l'intensification des conflits fonciers, et quelles mesures peuvent être mises en place pour atténuer ces tensions ?

À travers cette problématique, il est évident que l'on cherchera à comprendre ce que c'est que les conflits fonciers en Côte d'Ivoire. Cette partie qui apparaît comme un moment important de notre travail, ne peut trouver sa résolution que dans l'ébauche d'autres préoccupations qu'elle suscite. Mais, notre hypothèse centrale est la suivante : plusieurs conflits en Côte d'Ivoire sont dus la plupart du temps, à la question du foncier. L'égoïsme des hommes, leur cupidité les amènent à être une menace pour leurs semblables. C'est justement ce qui nous pousse à nous intéresser à la question des conflits fonciers en Côte d'Ivoire.

De là, nous pouvons dire que les objectifs qui ont motivé ces travaux sont multiples mais nous pouvons les résumer en un seul : la quête du bonheur et la paix. En effet, en traitant la question des conflits fonciers en Côte d'Ivoire, l'objectif principal est de rétablir une forme d'égalité et de justice sociale en limitant les

inégalités matérielles créées par la propriété privée. Nous pouvons dire que la propriété privée est à l'origine de nombreux conflits et de l'injustice sociale. Mais, nous pouvons proposer des idées pour réformer les droits du foncier afin de promouvoir un plus grand bien-être collectif. Pour atteindre nos objectifs, nous allons utiliser des méthodes analytique et documentaire qui nous permettront de mener d'abord une réflexion analytique sur les conflits fonciers afin de montrer le bien-fondé de ces pensées à travers des documents.

Pour traiter ce sujet, nous partirons de la question des conflits fonciers puis de la mauvaise gouvernance en Côte d'Ivoire pour aboutir à la question du droit foncier et développement en Côte d'Ivoire. Il faut noter que la mauvaise gouvernance favorise un environnement propice aux conflits fonciers en Côte d'Ivoire en créant des injustices dans l'attribution des terres. Ainsi, les conflits fonciers en Côte d'Ivoire sont provoqués par le manque d'informations des populations sur leurs droits et les lois foncières en vigueur. À cet effet, la mise en œuvre d'une transparence et d'une régulation efficace des ressources foncières pourrait réduire les tensions et promouvoir la paix sociale.

I. Conflits fonciers et mauvaise gouvernance en Côte d'Ivoire

Les processus d'attribution de terres sont souvent opaques et laissent peu de place à la participation des communautés locales. Les décisions sont prises sans consultations préalables avec les propriétaires fonciers, créant ainsi des tensions et des conflits potentiels. Pourtant, les conflits fonciers entraînent souvent des déplacements de populations, des pertes matérielles et en vies humaines ainsi que des dommages environnementaux. Ils ont également des effets néfastes sur l'économie du pays car ils affectent négativement les investissements agricoles et miniers, les activités touristiques et les programmes de développement rural.

Pour sa part, S. Y. Kouamé (2011, p.10), aborde le problème majeur de la gouvernance foncière en Côte d'Ivoire et son lien avec le concept controversé d'ivoirité. Selon l'auteur, ces

conflits fonciers révèlent le dysfonctionnement de l'État ivoirien et l'incapacité de celui-ci à résoudre les litiges fonciers, ce qui entraîne de graves conséquences sur la population. Il affirme en ces termes : « Les conflits fonciers sont avant tout des conflits d'intérêts qui opposent généralement les autochtones aux allogènes, les agriculteurs aux éleveurs, les hommes aux femmes, les jeunes aux vieux... » (S. Y. Kouamé, 2011, p.10). Ici, l'auteur met en évidence le rôle joué par les politiques à propos du concept d'ivoirité utilisé comme outil de mobilisation politique et de manipulation des masses.

Ainsi, pour Sylvain Yao Kouamé, l'une des causes des conflits fonciers en Côte d'Ivoire est la mauvaise gestion du territoire par l'État. En effet, la réglementation foncière est très complexe et souvent contradictoire, ce qui rend difficile la délimitation des droits de propriété. En effet, le manque de transparence et la corruption généralisée font que les processus d'attribution et de gestion des terres sont souvent opaques et impliquent des acteurs aux intérêts divergents, tels que les chefs traditionnels, les représentants de l'État et les investisseurs étrangers. Ces pratiques ont des conséquences dramatiques sur la population ivoirienne. Elles ont conduit à des violences intercommunautaires, à la destruction de villages et de cultures, des déplacements massifs des populations. De plus, les investisseurs étrangers profitent de ces litiges pour acquérir des terres à bas prix, au détriment des communautés locales et de l'environnement. Examinons bien les conflits fonciers en Côte d'Ivoire.

1. Les conflits fonciers en Côte d'Ivoire

Selon A. G. Adou (2022, p.36), « les conflits fonciers auxquels la Côte d'Ivoire est confrontée sont de différents types, et proviennent de diverses origines ». En effet, l'agir quotidien donne à voir que la notion de propriété fait l'objet de guerres interétatiques, de guerres civiles et intercommunautaires. De ce fait, la nature dynamique du conflit est causée par une opposition

réelle ou perçue de besoins, de valeurs et d'intérêts. Pour M. Tano (2012, p.491) : « Le premier facteur explicatif des conflits fonciers relève de l'impact de l'essor démographique sur les terres disponibles. Du fait des migrations, la hausse de la population a entraîné des pressions fortes sur les terres disponibles ». Pour les besoins de ce guide pratique, le thème « conflit » est compris dans le sens de conflit violent. À cet effet, même dans des situations non caractérisées par un conflit ouvert, il peut exister des aspects de violence structurelle, telles que la discrimination politique, la mise à l'écart du développement économique, à même de préparer le terrain pour une violence plus directe.

Principalement, les conflits fonciers impliquent généralement plusieurs protagonistes, dont par exemple, des membres de ménages, des familles, des clans ou des groupes ethniques, les gouvernements et leurs agences ; ou d'autres acteurs tels que des investisseurs ou des entreprises. En effet, qu'un conflit violent ou non ait éclaté, les griefs fonciers latents sont fréquemment présents dans de nombreuses sociétés. Les griefs fonciers peuvent globalement se diviser en deux catégories.

Nous pouvons d'abord relever les griefs relatifs à l'accès, à l'utilisation et au contrôle de la terre et des ressources naturelles. Ce qui s'explique par le fait que le refus d'accès peut être physique, c'est-à-dire en ayant recours à des clôtures ou des barrières ou à des menaces d'utilisation de la force, ou causé par des politiques, des lois ou des pratiques discriminatoires. De là, quelle que soit la forme de ce refus d'accès, il existe généralement une perception ou bien une réalité que des individus, des organisations, des classes ou membres d'un groupe ethnique spécifique profitent des avantages aux dépens des autres. Ce qui peut engendrer des conflits de propriété.

Ensuite, nous avons les griefs relatifs à la sécurité d'occupation. En effet, les problèmes de sécurité d'occupation sont fréquemment associés aux changements, qui sont perçus comme affectant l'offre et la demande de la terre. En Côte d'Ivoire, le constat ahurissant, c'est que les conflits fonciers ruraux sont

omniprésents dans l'ensemble des régions dans le cadre de la recherche des biens. Cependant, ils se présentent avec acuité à l'ouest du pays, notamment dans les régions de Man et de Duékoué. Les conflits ont atteint un pic lors de la crise sociopolitique qu'a connue le pays ces dernières années. Ainsi pour rappel, le domaine foncier rural est le nid de plusieurs types de conflits parmi lesquels l'on distingue l'accaparement des terres par l'État et les multinationales, la vente illégale des terres par les populations autochtones et l'installation irrégulière des étrangers sur les terres du domaine foncier rural.

Ainsi, le développement de l'agriculture a favorisé le déplacement massif des populations du nord de la Côte d'Ivoire et celles des pays voisins vers les zones forestières du pays. En effet, la maxime du premier président, Félix Houphouët Boigny, selon laquelle « la terre appartient à celui qui la met en valeur » a également contribué à cette migration massive des populations. En prenant l'exemple sur la région du Bas-Sassandra, C. Y. Koffie-Bikpo et A. A. Adayé (2015, p.13) écrivent : « L'accroissement des conflits fonciers dans la région du Bas-Sassandra est lié à la forte présence de migrants. Cette migration est favorisée par le développement de l'économie de plantation et de la politique de mise en valeur du territoire nationale ». On peut noter ici qu'à l'époque, les populations locales ont dans la plupart des cas, vendu leurs terres aux étrangers pour la culture du binôme café-cacao. Mais aujourd'hui, la hausse des prix des parcelles de terre et la prise de conscience par la nouvelle génération des risques liés à la vente illégale de ces portions de terre, poussent les jeunes à remettre en cause les contrats passés par leurs parents ou par leurs ancêtres. On assiste à ce niveau, à des conflits violents qui ont lieu généralement dans la région du Bas-Sassandra entre les autochtones et les allogènes. En effet, ces actes violents se manifestent notamment par des affrontements armés, des destructions de plantations et de village occasionnant ainsi de nombreuses pertes en vie humaine.

En plus, la propriété peut être considérée comme source de conflits interhumains dans la mesure où la propriété elle-même peut contribuer à des inégalités économiques, où certaines personnes possèdent des biens et des ressources en abondance, tandis que d'autres luttent pour subvenir à leurs besoins. Cette disparité peut engendrer des tensions et des conflits entre les propriétaires et les non-propriétaires. Ainsi, la propriété peut entraîner des conflits liés à l'accès aux ressources naturelles telles que l'eau, les terres ou les matières premières. En effet, lorsque différents individus ou groupes revendiquent la propriété de ces ressources limitées, cela peut conduire à des litiges, des rivalités et même des conflits violents.

Il est important de souligner que la Côte d'Ivoire est un pays où les conflits fonciers sont une réalité, avec des conséquences dramatiques sur la vie des populations. En effet, depuis les années 2000, on compte de nombreux cas de violences liées à l'accaparement des terres, et ces violences ont souvent causé des blessés et des morts. Les conflits fonciers sont donc liés à de nombreuses causes, comme l'urbanisation galopante, l'agriculture intensive, le développement des infrastructures, l'expansion des plantations industrielles et l'exploitation minière. C'est dans ce contexte que Y. Tiéné (2022, p.53), en parlant des causes des conflits fonciers dans la sous-préfecture de Daloa au centre-ouest ivoirien, affirme : « La sous-préfecture de Daloa subit une très forte pression humaine et tend vers la saturation des terres ».

2. De la mauvaise gouvernance des fonciers en Côte d'Ivoire

Parlant de la mauvaise gestion des fonciers en Côte d'Ivoire, l'on peut déplorer la corruption et la mainmise des élites politiques et économiques sur les terres agricoles, qui ont entraîné la spoliation des populations locales et l'accentuation des conflits. C'est la raison pour laquelle que K. S. Kipré (2015, p.59), attribue les conflits fonciers en Côte d'Ivoire à « la politique foncière menée depuis l'indépendance, caractérisée par une absence de

planification globale et une mauvaise gestion des terres ». En effet, l'on peut noter ici la question brûlante des conflits fonciers qui sévissent en Côte d'Ivoire depuis plusieurs décennies. L'auteur attribue donc ces conflits fonciers à la mauvaise gouvernance et à l'inefficacité des politiques publiques en matière de gestion des terres et des ressources naturelles. Selon lui, la compréhension du phénomène foncier en Côte d'Ivoire nécessite une analyse holistique de l'environnement économique, politique et social dans lequel il se produit. La gestion foncière est fortement affectée par la corruption qui infiltre toutes les couches de l'État ivoirien. Les flux de capitaux qui en résultent affectent très vite le marché foncier, vu cette corruption non appréhendée.

Kouamé Sylvestre Kipré souligne également l'absence d'une réglementation adéquate pour encadrer la gestion foncière en Côte d'Ivoire et la totale absence de transparence dans la délivrance des titres de propriété. En effet, l'attribution des terres se fait souvent à l'aveugle, sans aucune consultation préalable des communautés locales, ce qui engendre des confrontations violentes entre les parties prenantes. Cette absence de réglementation effective invite certains détenteurs du pouvoir à laisser la gestion foncière se faire de manière sombre et obscure.

En outre, les conflits fonciers en Côte d'Ivoire sont un problème récurrent qui a des conséquences graves sur la stabilité sociale et économique du pays. Plusieurs causes peuvent être identifiées pour expliquer ces conflits, notamment la croissance démographique. En effet, la forte croissance démographique en Côte d'Ivoire a entraîné une pression accrue sur les terres arables, les forêts et les zones côtières. Cette pression a conduit à une surexploitation et à une occupation illégale des terres, causant des conflits avec les propriétaires légitimes et les communautés locales.

Nous avons aussi comme cause le manque de réglementations foncières claires. Cela peut signifier que le manque de normes et de réglementations claires en matière d'attribution, d'utilisation et de transfert de terres a créé un terrain fertile pour les conflits. Sans règles claires, les gens ont tendance à s'approprier

illégalement des terres et à les revendiquer comme leur propriété, menant à des litiges et tensions.

Ensuite, comme l'une des causes des conflits fonciers en Côte d'Ivoire, nous pouvons noter la pression économique. En effet, la forte demande pour les matières premières, notamment les ressources forestières et minières, a contribué à aggraver les conflits fonciers. Les investisseurs étrangers et entreprises locales ont tendance à s'implanter sur les terres agricoles et à les exploiter sans respecter les droits fonciers des populations locales. Ces conflits ont été fréquemment rapportés dans les zones rurales où l'extraction de l'or, le cacao, le café, le palmier à huile et les plantations d'hévéas sont les principales sources de revenus. Dès lors, il faut noter que les conflits fonciers en Côte d'Ivoire ont des causes multiples. En l'absence de mesures adéquates pour réguler l'utilisation des terres, la pression sur les terres arables et les conflits fonciers risquent de se poursuivre et d'entraîner des perturbations socio-économiques importantes.

Nous pouvons aussi noter la corruption et la faiblesse de l'État. La corruption et la faiblesse des institutions gouvernementales en matière de surveillance et de gestion des terres ont permis à des individus et des entreprises de s'approprier des terres sans titre de manière légale. Cela a créé une situation où les propriétaires fonciers légitimes ont peu ou pas de recours contre les usurpateurs, ce qui a souvent conduit aux actes de violence. Il faut ajouter que les conflits ethniques et les rivalités politiques ont souvent été exacerbés par des différends fonciers. En effet, les propriétaires fonciers issus d'un groupe ethnique ou d'une faction politique particuliers peuvent être harcelés ou expulsés de leurs terres par des personnes ou des groupes qui se considèrent comme étant plus légitimes ou plus méritants.

Les conflits fonciers sont un problème majeur en Côte d'Ivoire. On peut considérer que ces conflits sont principalement liés à la propriété foncière dans les zones rurales et urbaines du pays. À cet effet, B. Ahounou (2017, p.89), illustre par ces propos ce qui suit : « Les groupes ethniques ou religieux minoritaires ont

souvent des difficultés à avoir accès aux terres à cultiver, car celles-ci sont souvent attribuées aux groupes majoritaires ». Il met ici en avant la question de l'accès inégal aux ressources foncières dans le pays. En effet, la raison des conflits fonciers ici est vue comme la discrimination entre les différents groupes ethniques ou religieux. L'on peut noter également que les raisons de ces conflits sont multiples et incluent la croissance démographique, l'urbanisation rapide, l'augmentation de la demande de terres agricoles, l'exploitation minière et la corruption. Ainsi, les bénéficiaires de ces conflits fonciers sont souvent des personnes ayant des relations avec le gouvernement. Les victimes sont souvent des communautés locales vulnérables qui disposent de peu de ressources pour se défendre.

Aussi, pour Brice Ahounou, l'une des principales caractéristiques des conflits fonciers en Côte d'Ivoire est leur complexité. Les litiges impliquent souvent plusieurs parties prenantes, notamment les propriétaires fonciers, les investisseurs, les gouvernements locaux, les communautés locales et les organisations sociales. La complexité de ces conflits rend difficile leur résolution, car elle nécessite une compréhension de la culture, des traditions et des lois locales.

De plus, il faut souligner que la situation de la terre en Côte d'Ivoire est compliquée par le statut ambivalent de son foncier. D'une part, le foncier est considéré comme étant public ou d'utilité publique lorsque son occupation est d'intérêt public ; d'autre part, en droit privé foncier, il est considéré comme appartenant aux propriétaires des terres. Les conflits fonciers proviennent de cette différence d'interprétation et d'application de la législation. Cependant, dans sa réflexion, Brice Ahounou suggère des solutions pour résoudre ces conflits fonciers. Il préconise notamment des réformes législatives et institutionnelles pour améliorer la gestion, mettre fin à la corruption et protéger les droits fonciers des communautés locales. Il insiste également sur l'importance de l'éducation et de la sensibilisation pour aider les gens à comprendre leurs droits fonciers et à les défendre.

Ensuite, il est important de noter que la Côte d'Ivoire est un pays qui a connu de nombreux conflits fonciers au cours de son histoire. Ces conflits sont souvent liés à la propriété des terres, à leur utilisation et à leur gestion, ainsi qu'à des questions d'héritage et de succession. Pour K. K. François (2017, p.37), « la vente illicite des terres a prospéré grâce à la complicité de certains notables qui délivrent des attestations de propriété sur des terres qu'ils ne détiennent pas ». En effet, l'auteur énumère ici comme causes des conflits fonciers, l'absence de planification et de réglementation foncières, la prolifération des transactions foncières illégales, la corruption et la mauvaise gouvernance. Selon lui, en effet, les causes des conflits fonciers sont multiples et complexes. D'une part, il y a la question de la gestion des terres communales et ancestrales qui sont souvent soumises à des pressions extérieures. Les populations locales ont tendance à défendre leur droit de propriété sur ces terres, tandis que les investisseurs privés et les entreprises cherchent à les exploiter pour des profits économiques. Ce qui crée souvent des tensions entre les communautés locales et les acteurs économiques. D'autre part, il y a aussi la question de la gestion des terres agricoles. En effet, l'expansion de l'agriculture commerciale a souvent eu lieu aux dépens des petits agriculteurs qui ont été forcés de quitter leurs terres et de perdre leur moyen de subsistance. Cela a conduit à des conflits entre les agriculteurs, les entreprises agricoles et les autorités locales. En fin de compte, ces conflits fonciers ont des conséquences dramatiques pour les populations locales qui perdent souvent leurs moyens de subsistance et sont obligées de quitter leurs terres. Ces conflits peuvent également affecter l'environnement en dégradant les écosystèmes locaux et en menaçant la biodiversité.

M. Galy (2003, p.62), évoque la politique de colonisation dans la région du Sud-Ouest comme l'une des principales causes des conflits fonciers. Il écrit à cet effet : « La politique de colonisation menée par le gouvernement ivoirien depuis l'indépendance a créé des situations préjudiciables aux paysans autochtones qui ont été lésés par l'expropriation de leurs terres ».

De là, il faut dire qu'il y a eu le manque de transparence et de rigueur dans les processus d'attribution des terres. Cela est un facteur important qui contribue aux conflits fonciers en Côte d'Ivoire. Ces conflits fonciers en Côte d'Ivoire peuvent prendre diverses formes, allant de simples litiges entre particuliers à des conflits violents impliquant plusieurs communautés. Les conséquences de ces conflits sont graves, car ils peuvent entraîner la perte de vies humaines, de biens et de terres cultivables qui sont souvent la principale source de subsistance pour les communautés rurales.

II. Droit foncier et développement en Côte d'Ivoire

En Côte d'Ivoire, le droit foncier et le développement sont des concepts essentiels liés à la gestion des terres et au progrès socio-économique. Le droit foncier se réfère aux lois et aux réglementations qui régissent la propriété, l'utilisation et la transmission des terres. Il vise à établir des droits de propriété clairs, à protéger des droits de propriétaires et à garantir une utilisation efficace et équitable des ressources foncières. Ainsi, le développement, quant à lui, se réfère aux efforts entrepris pour améliorer les conditions de vie et promouvoir la croissance économique et sociale. En effet, comme nous pouvons le constater, en Côte d'Ivoire, le développement est souvent étroitement lié au secteur agricole, car une grande partie de la population dépend de l'agriculture pour sa subsistance. Une gestion efficace des droits fonciers peut favoriser le développement en permettant l'accès à la terre, en stimulant les investissements agricoles et en favorisant la sécurité alimentaire.

Cependant, en Côte d'Ivoire, il existe souvent des défis liés au droit foncier et au développement, tels que l'insécurité foncière, les conflits liés à la terre, l'accaparement des terres et l'expulsion des populations locales. Il est donc crucial de mettre en place des politiques, des cadres juridiques et des mécanismes de

gouvernement solides pour assurer une gestion durable des terres et promouvoir un développement inclusif et équitable en Afrique.

1. Le droit peut-il garantir la propriété ?

La propriété est un droit fondamental reconnu par de nombreuses constitutions et législations à travers le monde. Les lois sur la propriété protègent les droits des individus et des entités sur leurs biens, qu'il s'agisse de biens immobiliers, tels des terrains et des bâtiments, ou de biens mobiliers, tels que les véhicules ou des œuvres d'art. En effet, les lois sur la propriété fixent, régissent l'acquisition, la possession, l'utilisation et la disposition des biens. Elles confèrent également aux propriétaires de biens des droits exclusifs, tels que le droit d'usage, le droit de jouissance et le droit de disposer de leurs biens comme bon leur semble dans les limites fixées par la loi.

Le droit peut être considéré comme l'ensemble des dispositions interprétatives ou directives qui, à un moment et dans un État déterminé, règlent le statut des personnes et des biens, ainsi que les rapports que les personnes publiques ou privées entretiennent. En effet, la logique du droit se ramènerait ainsi à l'autoréflexion du sujet comme source d'autodétermination et d'autonomie. Dans l'univers juridique moderne, ce monologisme expliquerait la défense des droits de l'homme comme droits subjectifs, c'est-à-dire la protection de la vie, la liberté personnelle, la propriété.

À cet effet, l'histoire de la philosophie et de la constitution moderne de la doctrine juridique offrent la possibilité de penser la propriété sur d'autres fondements que ceux de l'individualisme, c'est-à-dire par référence non pas à l'individu mais au fait que la propriété n'émerge et ne se trouve garantie que dans et par un contexte social. En effet, offrir un espace à d'autres modalités interprétatives de la propriété privée suppose de sortir du cadre théorique dont elle a émergé, en l'occurrence d'un état de nature fictif, pour la saisir à partir d'un état social, civil et juridique qui

garantirait ce droit, selon les modalités renouvelées. Dans cette perspective, le rapport de l'individu à ce qui est désigné comme son bien se voit médiatisé par la sphère sociale plutôt que pensé comme un rapport immédiat de l'individu à l'objet possédé. Dans la mesure où ce qui appartient à chacun ne le demeure que pour autant qu'existent une interaction sociale et une complémentarité des fonctions, il est pertinent de penser que la source légitimant la propriété privée est d'ordre social plutôt que d'ordre individuel ou familial.

La notion de corps politique se trouve au centre de l'élaboration de la légitimité du politique. Rousseau est l'un des écrivains politiques ayant contribué à l'élucidation de cette notion dans l'histoire de la pensée politique. Il fait de la société une personne civile et se la représente par la notion de corps, ce qui va lui permettre de penser à l'unité du tout social mais aussi à l'égalité de conditions des citoyens constituant les membres de ce tout qui forme le corps social. En effet, il fait un usage métaphorique de la notion de corps et l'utilise comme une abstraction féconde dans l'analyse de la pensée de l'institution légitime du corps politique chez lui. Voici ce qu'il écrit : « Le corps politique est aussi un être moral qui a une volonté et cette volonté qui tend toujours à la conservation et au bien-être du tout et de chaque partie et qui est la source des lois est, pour tous les membres de l'État, la règle du juste et de l'injuste » (J. J. Rousseau, 1990, p. 245). Telle est la conception que Rousseau se fait du corps politique pour la préservation des personnes et leurs biens.

Dans la conception de la société politique chez Rousseau, la loi revêt une importance capitale. Il en fait la plus sublime des institutions humaines, l'unique moyen par lequel on arrive à assujettir les hommes pour les rendre libres. C'est grâce à elle qu'on arrive à distinguer ce qui est convenable à la volonté du corps de ce qui ne l'est pas. Autrement dit, c'est elle qui permet aux particuliers de savoir ce qui est de l'ordre de l'intérêt commun et ce qui ne l'est pas. Elle a pour vocation de garantir les droits et les libertés de l'homme. Elle est nécessaire au déploiement de ce qui

fait l'essence de l'homme à savoir la liberté. Aux yeux de Rousseau, la loi n'est ni l'adversaire ni le contradicteur de la liberté. Elle est, au contraire, ce que seule la liberté peut nous offrir et nous garantir véritablement. Selon lui, si la loi n'existait pas, les hommes ne seraient pas libres et ne seraient compensés s'il leur arrivait de subir quelques préjudices. J. J. Rousseau (1990, pp.248) écrit : « C'est à la loi seule que les hommes doivent la justice et la liberté. C'est cet organe salubre de la volonté de tous qui rétablit dans le droit l'égalité naturelle entre les hommes. C'est cette voix céleste qui dicte à chaque citoyen les préceptes de la raison publique et lui apprend à agir selon les maximes de son propre jugement et à n'être pas en contradiction avec lui-même ». Parlant de nécessité, Rousseau affirme et soutient que les lois sont nécessaires aux hommes. Il fait de l'obéissance aux lois de l'État, une nécessité pour quiconque veut voir régner l'ordre au sein de la société.

Ensuite, le sens que nous pouvons donner au droit tourne autour de la préservation de la propriété. Dans l'état de nature, existait sans doute un principe du juste et de l'injuste qui est évident et intelligible pour toute créature douée de raison, mais les hommes, trompés par leurs désirs, ignorants par manque d'attention, sont peu capables d'en tirer une obligation suffisante. À ce niveau, il est nécessaire de substituer à ce principe purement théorique de la loi, le consentement explicite à une loi positive et aux moyens de son application efficace, c'est-à-dire l'autorité d'un juge impartial, la soumission à un pouvoir assez fort pour faire exécuter ses décisions. L'état de société a donc pour grand et principal but d'assurer par ces moyens de son application la préservation de la vie, de la liberté et des biens, c'est-à-dire de ce qui constitue en général la propriété des citoyens. La propriété n'est plus donc simplement le mode d'expression et le point d'application d'un principe de justice, d'ailleurs évident et intelligible pour tout être raisonnable. Elle est le point d'application d'une justice consentie, impartialement administrée et efficacement armée.

Du point de vue naturel, l'équité n'est pas nécessairement respectée, car la loi naturelle est sélective et parfois arbitraire. C'est pourquoi, la justice naturelle elle aussi est sélective et discriminatoire. On pourrait parler d'une certaine injustice de la nature. C'est contre cette injustice naturelle que s'établit la justice vraie qui règne dans l'État. En effet, elle est synonyme d'équité et d'équilibre, car elle permet la manifestation du droit des uns sans nuire aux droits des autres. En clair, c'est la garantie des droits, des intérêts individuels qui donnent à l'État sa raison d'être. De la même manière, la justice se manifeste par l'expression concomitante des libertés individuelles. Alors, il y a justice lorsque les libertés individuelles se côtoient sans se gêner, lorsque personne n'est gêné dans ses droits et qu'en même temps, personne ne déroge à ses devoirs. C'est la raison pour laquelle Aristote (1989, p. 26) note « [qu'il] est juste que les parts de pouvoir et d'obéissance pour chacun soient parfaitement égales, car c'est là précisément ce que procure la loi ». Autrement dit, pour qu'il y ait justice, tous les hommes doivent être traités de la même manière, bénéficier des mêmes droits et être soumis aux mêmes devoirs.

2. L'application du droit comme un mécanisme pour la gestion durable du foncier en Côte d'Ivoire.

En outre, Rousseau a défendu l'idée selon laquelle la propriété privée doit être subordonnée à l'intérêt général et à la justice. En effet, dans *Du contrat social*, il soutient que la terre appartient à tous les êtres humains en commun et que sa distribution doit être équitable. Cette vision de Rousseau pourrait être pertinente pour les débats sur le droit foncier en Afrique, où l'accès à la terre et son utilisation équitable sont des enjeux cruciaux. Ce qui montre bien l'importance de l'égalité et de la participation citoyenne dans la prise de décisions politiques. Appliqué au contexte africain, cela pourrait signifier que les populations locales devraient avoir leur mot à dire dans les politiques foncières et de développement qui les concernent. Il

convient toutefois de noter que la pensée de Rousseau doit être interprétée et adaptée en fonction des spécificités culturelles, économiques et politiques propres à chaque pays africain car le moule de la loi, onction de la volonté générale, diffère d'un peuple à un autre.

Le droit foncier et le développement revêtent une grande importance pour la croissance économique, la stabilité sociale et la préservation de l'environnement. En effet, le droit foncier bien élaboré et bien appliqué peut favoriser l'investissement, la sécurité alimentaire, l'accès au logement, la protection des droits des communautés locales et autochtones, ainsi que la conservation des ressources naturelles. Cependant, pour pallier les difficultés liées au droit foncier, il serait crucial que les gouvernants africains travaillent à réformer les cadres juridiques et réglementaires relatifs au droit foncier, en garantissant la transparence, la participation des parties prenantes et la protection des droits des populations vulnérables. Il est aussi essentiel de promouvoir une gestion durable des terres, en intégrant des connaissances traditionnelles et en encourageant la participation active des communautés.

En plus, la propriété foncière et le développement en Afrique sont étroitement liés. Le droit foncier définit, en effet, les règles et les réglementations régissant la propriété et l'utilisation des terres. En Afrique, la question de la propriété foncière est complexe en raison de divers facteurs tels que l'héritage colonial, les systèmes coutumiers, la croissance démographique et l'urbanisation rapide. Ainsi, la sécurisation des droits de propriété foncière est essentielle pour favoriser le développement économique et social. Lorsque les individus et les communautés ont des droits de propriété clairs et protégés, ils sont plus incités à investir dans leurs terres, à améliorer et à les utiliser de manière durable.

Cependant, de nombreux pays africains sont confrontés à des défis tels que l'absence de titres de propriété formels, la superposition des systèmes juridiques formels et coutumiers, la corruption et les conflits fonciers. Ces problèmes peuvent entraver

le développement en créant une incertitude juridique, en limitant l'accès aux financements et en exacerbant les tensions sociales.

Pour promouvoir le développement, il est crucial de mettre en place des réformes foncières qui favorisent la transparence, la participation communautaire et la protection des droits des populations autochtones. Cela peut impliquer la mise en place de systèmes d'enregistrement foncier efficace, la résolution des conflits fonciers de manière équitable et la protection de l'accès équitable aux terres pour tous les groupes sociaux. Ainsi, la propriété foncière et le développement en Afrique sont interdépendants. Une bonne gouvernance foncière associée à des politiques équitables et inclusives peut stimuler l'investissement, l'agriculture durable, l'urbanisation planifiée et le développement économique global sur le continent.

La propriété, qu'elle soit foncière, immobilière ou intellectuelle, joue un rôle essentiel dans la création de richesse, la stimulation de l'investissement et le développement économique. En effet, la propriété intellectuelle est un aspect important du développement en Afrique. Les droits de propriété intellectuelle, tels que les brevets, les marques et les droits d'auteur jouent un rôle clé dans l'encouragement de l'innovation, la protection de créations et des inventions, ainsi que dans le transfert de technologie. Une protection adéquate de la propriété intellectuelle peut inciter les investissements, favoriser la création d'emplois et encourager la croissance économique. Les pays africains ont adopté divers instruments juridiques pour aborder les défis du développement durable tels que la gestion des ressources naturelles, la protection de la biodiversité, la lutte contre la dégradation des terres et le changement climatique.

Ainsi, le droit environnemental est un domaine clé qui vise à réglementer les activités industrielles, minières, agricoles et autres qui pourraient avoir un impact négatif sur l'environnement. À cet effet, les pays africains ont élaboré des lois nationales et ont également ratifié des accords internationaux tels que la

Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques et la Convention sur la diversité biologique.

Le développement durable devient de plus en plus réel que virtuel en Afrique à l'observation de son irradiation dans la conscience collective, de son incorporation dans les politiques publiques et bien d'autres, de son intégration quoique nuancée dans les ordres juridiques. Cette réalité procède de l'interdépendance manifeste entre le respect des principes du développement durable et la construction d'un monde à visage humain. Il s'agit d'un monde stable, pacifié, solidaire, prospère, inclusif, respectueux des droits fondamentaux et soucieux du bien-être des générations présentes et futures. Pour autant, la juridisation du développement durable n'est pas sans importance dans la réalisation d'un tel cadre.

En effet, la force juridique d'une norme conditionne la qualité de gouvernance en Afrique. De ce fait, s'il est vrai que l'attribution d'un régime juridique au développement durable est une manifestation de son effectivité, il n'en demeure pas moins évident que sa force juridique, quant à elle, apparaît comme une condition de son efficacité. La gouvernance publique du XXI^e siècle dans les États ne saurait ignorer la question du développement durable au regard des contextes social, économique et politique. À l'analyse, elle est devenue l'une des principales dynamiques des politiques publiques dans le monde en général, et en Afrique en particulier, en dépit de l'ambivalence de ses enjeux qui peut justifier et légitimer certaines réticences et résistances à adhérer à sa philosophie. De toute évidence, le développement durable de l'Afrique est saisi par le droit tant au niveau universel, régional, sous régional que national. C'est pourquoi, M. Baudin (2009, p.15) affirme : « Le développement durable a dépassé le stade d'une simple donnée théorique et se montre plus présent comme norme de conception et de matérialisation des politiques publiques inscrites au programme de gouvernance de la majorité des États ». En effet, il n'est plus seulement un concept, mais une problématique culturelle,

politique, stratégique et juridique d'envergure. Le développement a donc pour finalité, la paix et le bien-être des Hommes.

Mais, toutes les perspectives relatives au salut de l'Afrique ne seront possibles que si les africains prennent en main leur destin. Autrement dit, les africains doivent être capables de veiller sur leur propre bien. C'est la raison pour laquelle T. B. Métan (2018, p.33) écrit en ces termes : « Il importe que les Africains comprennent que le salut de l'Afrique ne viendra pas de l'extérieur. Son salut viendra d'elle-même ». Pour lui, en effet, ce dont souffre l'Afrique aujourd'hui, c'est surtout l'absence d'une forme de gouvernement qui prenne en compte ses réalités socio-anthropologiques. Il faudrait qu'elle sorte de la servitude volontaire.

Conclusion

En définitive, nous pouvons retenir que la question du foncier reste un sujet de premier ordre au niveau politique et social en Côte d'Ivoire. En effet, la pression foncière et les tensions autour de l'accès à la terre, notamment dues aux modes d'accès des migrants au foncier rural et à la mauvaise gouvernance de l'État, ont alimenté les conflits intercommunautaires qui se sont aggravés depuis plusieurs décennies. Ainsi, ces conflits fonciers en Côte d'Ivoire résultent d'une combinaison de facteurs historiques, démographiques et de défaillances administratives. Ces tensions menacent régulièrement la cohésion sociale, tant au milieu rural qu'urbain.

Au nombre des effets néfastes des conflits fonciers sur le développement agricole, s'inscrit la fragilisation du tissu social avec pour corollaire un risque important d'exportation à la précarité alimentaire. Les différentes régions sont victimes de nombreuses attaques à mains armées. Cette insécurité foncière n'incite pas à investir dans l'agriculture, ce qui peut compromettre la durabilité de la sécurité alimentaire dans les ménages. À cet effet, la résolution des conflits fonciers en Côte d'Ivoire reste un défi majeur où l'application du droit se heurte à la complexité des réalités sociales.

Bien que le cadre juridique vise à sécuriser les terres par l'immatriculation, sa mise en œuvre est freinée par des lenteurs administratives, des coûts élevés et la persistance des droits coutumiers.

Par ailleurs, compte tenu de la diversité de formes des tensions, la voie menant à des solutions durables aux problèmes du foncier en Côte d'Ivoire, doit nécessairement impliquer l'ensemble des parties directement concernées (autochtones, allochtones, allogènes). Elle nécessite aussi l'implication des institutions politiques qui doivent sécuriser et rendre compatibles les droits fonciers. Cette nécessité de comprendre la résolution des conflits fonciers, que ce soit par des moyens traditionnels ou des systèmes judiciaires modernes, est essentielle pour envisager des solutions durables. En effet, l'application du droit en matière de conflits fonciers en Côte d'Ivoire nécessite une approche intégrée qui tienne compte des réalités locales, des besoins des communautés et des cadres juridiques existants.

Références bibliographiques

ADOU Aka Giscard, 2022, « Activités agricoles et conflits fonciers sur les terres de la sous-préfecture de Péhé (Ouest de la Côte d'Ivoire) », in *Revue scientifique spécialisée en Géographie*, numéro spécial n°002, Septembre 2022, pp.23-46.

AHOUNOU Brice, 2017, *Les dynamiques de conflits fonciers en Côte d'Ivoire*, L'Harmattan, Paris, 166p.

ARISTOTE, 1989, *Politique*, Librairie Jules Vrin, Paris, 595p.

BAUDIN Mathieu, 2009, *Le développement durable, nouvelle idéologie du XXIe siècle*, L'Harmattan, Paris, 102p.

GALY Michel, 2003, *Foncier rural en Côte d'Ivoire : Grands enjeux et perspectives*, L'Harmattan, Paris, 244p.

KIPRE Kouamé Sylvestre, 2015, *Crises ivoiriennes et crises foncières*, L'Harmattan, Paris, 132p.

KOUADIO Koffi François, 2017, *Les conflits fonciers en Côte d'Ivoire : Causes, impacts et solutions*, Éditions Balafons, Abidjan, 210p.

- KOFFIE-BIKPO Céline Yolande et ADAYE Akoua Assunta**, 2015, « Géographie des conflits fonciers dans la région du Bas-Sassandra, en Côte d'Ivoire », in *Géographie de l'Université de Ouagadougou*, Vol 1, N°04, pp.1-21.
- KOUAME Silvin Yao**, 2011, *Ivoirité et conflits fonciers en Côte d'Ivoire*, L'Harmattan, Paris, 196p.
- METAN Touré Bienvenu**, 2018, « Panafricanisme et intégration africaine : L'Afrique pour l'Afrique : Leurre et Lueur » in *Cahier du Centre universitaire Francophone*, Szeged (Hongrie), Centre universitaire francophone, pp.15-35.
- ROUSSEAU Jean-Jacques**, 1990, *Discours sur l'économie politique / Projet de constitution pour la corse / Considération sur le gouvernement de Pologne*, GF, Paris, 335p.
- TANO Maxime**, 2012, « Conflits fonciers et stratégies de sécurisation foncière au Sud-ouest ivoirien », in *Bulletin de l'Association de Géographes français*, 89^e année, pp.486-498.
- TIENE Youssouf**, 2022, *Dynamique spatio-temporelle de l'occupation du sol dans la sous-préfecture de Daloa de 2001*, Mémoire de Master, UJLOG, 100p.