

L'acquis du cadastre et du registre foncier et immobilier de Lituanie pour les pays africains. Un bref rapport sur la mission du cadastre foncier rural de Côte d'Ivoire en Lituanie 2010

Kestutis SABALIAUSKAS, Lituanie, Léon Desire ZALO, Côte d'Ivoire, Steponas DEVEIKIS, Lituanie

Key words: Cadastre, property register, Lithuania, Côte d'Ivoire

SUMMARY

Real property cadastre and register is a tool for land capitalization. It is very important for developing countries. Is the Lithuanian experience in real property cadastre and register important for African countries? What is the most important in developing a modern cadastre for the countries with fragmented infrastructures? These are the questions to be answered in order to choose the right (wise) direction.

Lithuania has a modern integrated, digital and multipurpose system of real property cadastre and register. This is an experience, which is significant and welcome in developing own cadastre and register systems. Delegations from three African countries visited the Centre of Registers in Lithuania that keeps the real property cadastre and register. Those were the following countries: Botswana (2009), Kenya (2005) and the Republic of Ivory Coast (October 2010).

On 25-28 October 2010, the delegation from the Ivory Coast (CI) and France represented by Leon Desire Zalo, director Foncier Rural & Cadastre Rural of CI, Xavier's N'Cho (Foncier Rural & Cadastre Rural of CI), Gerard Paillat (Foncier Rural & Cadastre Rural of CI) and Rafic Khouri from French OGE were welcomed in Lithuania at the Centre of Registers.

Brief overview of this visit is presented in the article as well as some explanations, results and preliminary conclusions regarding the development of real property cadastre. A comparison of legal and administrative systems of the countries is made. Modern cadastre is a challenge for the Republic of Ivory Coast. New practices and experience must be used to achieve results.

RÉSUMÉ

Le cadastre et le registre foncier est un outil de la capitalisation du foncier. C'est toujours très important pour les pays en développement. L'expérience du cadastre et du registre immobilier de Lituanie a-t-elle de raison pour les pays de l'Afrique subsaharienne? Quels sont les domaines primordiaux en créant le cadastre moderne dans les pays à l'infrastructure fragmentée? Ça sont les questions pour prendre une direction juste raisonnable.

La Lituanie a le cadastre et le registre unifiés dans un système moderne, digitalisé et multilatéral. Ça donne un acquis désirable pour tous ceux qui vont créer et développer son propre cadastre foncier et immobilier. Trois délégations africaines ont visité le Centre des Registres, une entreprise publique pour le cadastre et registre foncier et immobilier en

TS04H - Land Administration in Africa: Case Studies

1/16

Kestutis Sabaliauskas, Leon Desire Zalo, Steponas Deveikis

L'acquis du cadastre et du registre foncier et immobilier de Lituanie pour les pays africains.

Un bref rapport sur la mission du cadastre foncier rural de Côte d'Ivoire en Lituanie 2010.

FIG Working Week 2011

Bridging the Gap between Cultures

Marrakech, Morocco, 18-22 May 2011

Lituanie; c'est du Botswana (en septembre 2009), du Kenya (en 2005) et de Côte d'Ivoire en octobre 2010.

La délégation franco-ivoirienne présentée par M. M. Léon Désire Zalo, directeur du Foncier Rural et du Cadastre Rural au Ministère de l'Agriculture de Côte d'Ivoire, Xavier N'Cho, le directeur-adjoint du Foncier Rural et du Cadastre Rural au Ministère de l'Agriculture de Côte d'Ivoire, Gérard Paillat, le conseiller du directeur du Foncier Rural et du Cadastre Rural au Ministère de l'Agriculture de Côte d'Ivoire et Rafic Khouri, le chargé de mission pôle affaires européennes et internationales de l'OGE français a été reçue en Lituanie les 25–28 octobre 2010.

Nous présentons dans un article un bref aperçu de cette visite en donnant les remarques d'explication, appréciant les résultats et les conclusions préalables sur le développement du cadastre. La comparaison auprès de niveau des systèmes légaux et administratifs et de disponibilité a lieu. Le cadastre moderne c'est un grand défi pour la Côte d'Ivoire. Il faut appliquer les nouvelles acquisitions pour gagner les résultats.

L'acquis du cadastre et du registre foncier et immobilier de Lituanie pour les pays africains. Un bref rapport sur la mission du cadastre foncier rural de Côte d'Ivoire en Lituanie 2010

Kestutis SABALIAUSKAS, Lituanie; Léon Desire ZALO, Côte d'Ivoire; Steponas DEVEIKIS, Lituanie

1. INTRODUCTION

Le foncier est un rapport social et économique. Les politiques foncières ont un rôle central dans les stratégies de développement du pays. Le choix de politique foncière font l'objet de nombreux débats : faut-il favoriser le développement du marché foncier ? Comment traiter les droits locaux dits coutumiers ? Comment conjuguer croissance économique équité et durable ?

Face aux ces défis, la Côte d'Ivoire, comme les autres pays d'Afrique noire, a besoin d'une gouvernance foncière qui tienne compte de la diversité des situations sociales, politiques et institutionnelles. Il faut promouvoir les reformes et les changements dans la sécurisation foncière, dans le cadastre et registre foncier en comptant la diversité des droits et des sources de légitimité. Il faut tenir compte des traditions juridiques locales et de la capacité des institutions ainsi que des infrastructures. Le cadastre et le registre jouent le rôle primordial dans le système d'administration ou gouvernance foncière.

En espérant que ce rapport vous montrera une image plus claire sur le défi pour la Côte d'Ivoire dans un domaine du cadastre foncier rurale, sur le marché des services et des prestations dans l'administration foncière, sur notre profession commune et nos soucis communs, nous en faisons.

Les opinions exprimées dans ce rapport n'engagent que les auteurs personnels. Ils ne reflètent pas nécessairement les vues des administrations ou des institutions gouvernementales de Côte d'Ivoire et de Lituanie.

2. ADMINISTRATION FONCIÈRE – IL FAUT TROUVER ET GARDER SA DIRECTION

Le terme d'administration foncière désigne les processus visant à réguler la mise en valeur, l'usage et la conservation de la terre (des terrains), la collecte des revenus provenant de sa vente, de sa concession et de la taxation, ainsi que la résolution des conflits relatifs à son appropriation. L'administration foncière inclut donc le recueil et le traitement de l'information relative à tenure, a la valeur et à l'usage du sol, ainsi que les tâches d'enregistrement des mutations et l'élaboration des documents cadastraux (Gouvernance foncière, 2009).

Prof. Ian P. Williamson comte trois phases de l'administration foncière; selon lui en sont suivantes : phase agraire, phase industrielle et phase qui vient d'être – phase de l'ère informatique (Williamson, 2001). L'administration foncière peut être assurée par les services de l'État, mais aussi par diverses institutions publiques, territoriales, coutumières associatives,

etc. Dans les pays en développement, aussi dans la Côte d'Ivoire, coexistent différents systèmes de droit et formes les plus informelles d'usage et de possession.

En tous cas dans les pays d'Afrique subsaharienne le niveau de l'administration foncière ou gouvernance foncière est dans toutes trois phases en même temps. Ça donne une incohérence avec les systèmes des pays développés et la stipulation des problèmes à résoudre est toujours en question.

Formalisation de la tenure, l'immatriculation foncière, pluralisme juridique, la tenure communautaire ou coutumière et la propriété coutumière posent beaucoup de questions spécifiques si nous voulons faire comparaison des systèmes fonciers ou chercher et trouver sa direction propre dans la bonne gouvernance foncière. En tous cas nous pouvons consulter les documents écrits et les suggestions (Renard, 2002 ; Gélinas, 2004 ; Gastaldi, 2006 ; Kokoh, 2009 ; Gouvernance foncière, 2009).

Parler de système foncier c'est couvrir et mettre en analyse l'ensemble des régimes fonciers existant en un lieu ou dans le pays. On distingue habituellement quatre grands systèmes de droit foncier à l'échelle internationale (Gouvernance foncière, 2009, p. 117–118) :

- les systèmes régis par le *droit romain* ou sa version modernisée, le code Napoléon. Il donne une place centrale à la propriété privée;
- les systèmes régis par le *Common law*. Ils sont le résultat de la codification progressive, au cours de l'histoire, de droits coutumiers régissant l'utilisation et la gestion du sol;
- le *droit islamique*, qui s'est généralement surimposé aux droits coutumiers locaux, sans le faire nécessairement disparaître. Il met l'accent sur les règles et les procédures d'aliénation et de transmission des terrains, et sur la mise en valeur comme condition de possession;
- les *droits coutumiers* sont des droits exercés par un groupe ou une communauté sur une terre. Le groupe distribue des droits d'usage entre ses membres ou à des personnes extérieures. Des institutions propres à chaque groupe défendent et garantissent ces droits.

La propriété coutumière de la terre désigne la possession communautaire de droits d'usage sur des terres. Une seule personne, le chef de terre est souvent responsable, au nom de groupe, de l'attribution de la terre, mais les décisions doivent être conformes aux traditions culturelles de la communauté concernée.

Les textes encadrés présentent les généralités expliquant la mode de vie sociale et la pratique de l'administration foncière dans les deux pays bien éloignés et avec des conditions différentes.

Encadré 1. La Côte d'Ivoire : un pays du cacao

La Côte d'Ivoire est située à l'Ouest de l'Afrique, dans la partie du golfe de Guinée. Le territoire – 322 462 km² – présente l'aspect d'un quadrilatère, dont le sud offre une façade de 520 km sur l'Océan Atlantique. Le pays est caractérisé par un relief peu élevé. Les terres sont constituées en majeure partie de plateaux et plaines. L'ouest du pays présente la région montagneuse où le mont Nimba culmine à 1752 mètres. Hormis cette région les altitudes varient entre 100 et 500 mètres, la plupart des plateaux se situe autour 200–350 mètres. Les cours d'eau drainent tout le territoire; quatre grands fleuves traversent le pays.

La population ivoirienne connaît une croissance rapide. Elle est estimée de 21,5 millions en 2010. La population ivoirienne est multiethnique et inégalement répartie. Quatre ou cinq grands groupes ethniques comprenant de soixante d'ethnies constituent les nationaux d'origines. Un taux d'étrangers (Burkinabés, Maliens, Sénégalais, Ghanéens, Libanais, Syriens) est de plus du quart de la population totale. 57% de la population vit en milieu rural, le reste – dans les zones urbaines. Abidjan, avec 3 millions habitants, reste le principal centre économique du pays. La capitale politique se trouve dans la ville Yamoussoukro (200 000 habitants). Le pays dénombre 19 régions, 2 districts, 81 départements, 390 sous-préfectures, plus de 8 000 villages et environ 1000 communes.

La Côte d'Ivoire, à l'échelle mondiale, occupe, avec 35–40% de la production, la place de premier producteur de cacao devant le Ghana (13–18%). Elle est troisième en ce qui concerne la noix de coco et figure parmi les dix premiers producteurs de café (dominée par la variété robusta). Le développement de l'agriculture de plantations de rente (café, cacao) est fondé depuis des années coloniales. Les cultures vivrières sont également présentes.

L'exploitation forestière a joué, pendant plusieurs décennies, un rôle majeur dans l'économie du pays. Actuellement la forêt ivoirienne est fortement menacée par une exploitation abusive. Ancien « miracle économique » des années 1970 actuellement souffre des faiblesses structurelles et la récession économique. Le pays est menacé par l'instabilité politique et sociale depuis de 2002. Le conflit qui a abouti pendant plusieurs années à la quasi-partition du pays résulte d'une compétition politique pour le pouvoir. Après l'Élection présidentielle de 2010 la Côte d'Ivoire se trouve ainsi plus divisée que jamais.

3. LE CADASTRE FONCIER – UN OUTIL RÉEL DANS LA GESTION FONCIÈRE

Le cadastre foncier est le système d'informations foncières actualisées, relatives aux terrains (aux parcelles), réunies dans une base de données, ainsi que les procédures, les techniques et les équipements qui permettent de recueillir l'information de la traiter, de la mettre à jour, de la restituer et de corréliser l'ensemble des données à travers l'enregistrement des droits et des mutations (héritages, ventes, etc.), les caractéristiques physiques et économiques, les usages effectifs ou autorisés (Gouvernance foncière, 2009, p. 109).

Un cadastre comprend deux types de documents : une information littérale (fichiers) et une information cartographique (plans cadastraux). Le cadastre de type français est un document à finalité fiscale. Le cadastre de type colonial peut au contraire être défini comme l'inventaire de la propriété foncière. Il doit fournir les éléments nécessaires à la localisation du bien, à sa

délimitation, à son statut juridique, à l'identification du propriétaire ou même de l'occupant de la tenure.

Un cadastre peut donc avoir une ou plusieurs finalités :

- *cadastre fiscal* visant à identifier la matière imposable et les contribuables;
- *cadastre juridique* destiné à cartographier la propriété des sols;
- *cadastre technique* ou urbanistique souvent intégré à des systèmes d'information géographique et utilisé pour la réalisation de projets urbains;
- *cadastre multilatéral* au sein du *Cadastre 2014* (1998) qui couvre toutes les précédentes fonctions et comporte les couches digitalisées dans le même système.

Encadré 2. La Lituanie : un pays des grandes reformes

La Lituanie est un petit pays européen de la région balte où vivent à peine plus de 3 millions d'habitants. Le territoire du pays (65,3 milles km²) est recouvert d'une verdure des champs et des forêts, sillonné de nombreuses rivières ainsi que de lacs. Le pays est parsemé de petits villages. Les villes ne sont pas grandes (Vilnius, la capitale et la ville plus grande compte de 555 milles d'habitants ; et Kaunas, la deuxième ville – de 343 milles d'habitants. Le réseau routier ainsi que l'infrastructure et génie urbain et rural sont bien développés.

L'histoire millénaire du pays nous pouvons lire en français (Plasseraud, 2009); un bref aperçu sur l'histoire de la profession du géomètre est présenté déjà dans les publications sous l'égide de la FIG (Deveikis et Deveikiené, 2007, 2008 ; LMA, 2010).

Depuis 1990 la Lituanie réalise les reformes permanentes économiques ainsi que politiques. Le foncier privée est cadastré et enregistré. Le droit privé domine dans l'économie du pays. Les unités privées de la propriété foncière et immobilière comporte de 6 millions parcelles ou objets. Le système d'administration foncière en Lituanie a connu non seulement la réforme politique et économique mais aussi un saut technologique. La cartographie numérique, les technologies de l'orthophoto, le SIG et le GPS ont apporté beaucoup d'atouts dans l'activité du cadastre et de l'aménagement. Aujourd'hui l'aménagement du territoire passe obligatoirement par l'orthophoto, le logiciel, par les systèmes d'information géographique. Un ressort technique dirige vers les approches nouvelles dans un métier et dans l'administration foncière.

En 2004 la Lituanie devient un État membre de l'OTAN et entre dans l'Union européenne.

Dans les pays développés (en France depuis 1771) les mutations foncières (ventes, héritages, etc.) font l'objet d'un enregistrement. La conservation des actes peut être centralisée et assurée par l'État. Selon les législations, l'enregistrement peut aussi consister en une transcription des droits existants sur le sol dans un registre foncier. C'est l'inscription au registre qui fait la preuve de la propriété (Gouvernance foncière, 2009).

La Lituanie a le système du cadastre et du registre unifié et digitalisé. Le système lituanien du cadastre et du registre foncier et immobilier s'inscrit parfaitement dans l'ère de l'information, des technologies et des télécommunications dans laquelle nous sommes. Nous avons eu quelques présentations et publications internationales, en particulier sous l'égide de la FIG et la FGF sur ce système (Bagdonavicius et Kasperavicius, 2003 ; Deveikis et Deveikiené, 2007 ; Centre des Registres, 2010).

Les perspectives de modernisation du cadastre sont bien discutées au sein de la FIG et la FGF (Cadastre 2014 ; Williamson, 2001 ; autres). Les problèmes de la gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud (Côte d'Ivoire aussi) ont démontré par le Comité technique « Foncier et Développement » dans le livre blanc (Gouvernance foncière, 2009).

Les organismes français travaillent beaucoup pour l'Afrique noire francophone (Gouvernance foncière, 2009, p. 81–107) sur le foncier. En Côte d'Ivoire, puis au Bénin les Plans fonciers ruraux (PFR) sont expérimentés. C'est un grand axe de l'expérimentation de démarches innovantes en cherchant du « cadastre simplifié » pour les pays du Sud. Quatre innovations dans les démarches de sécurisation foncière ont été démontrées, celui-ci :

- l'alternative au cadastre fiscal – *l'adressage* (15 pays d'Afrique);
- *les grandes trames d'équipement* pour les zones périurbaines en créant des possibilités des lotissements dits coutumiers, des opérations de promotion parapublique (cette démarche a été mise en œuvre au Cameroun, en Côte d'Ivoire);
- la base d'une *fiscalité foncière locale selon les registres fonciers urbains*, lors chaque occupant paie l'impôt et quittance reçue est la preuve de l'occupation de parcelle et peut servir à sécuriser les droits (mis au point au Bénin);
- une identification des droits fonciers par les *Plans fonciers ruraux (PFR)* et par les « *certificats fonciers* » ; les démarches de PFR sont nées en Côte d'Ivoire.

Nous consacrons quelques lignes du texte pour présenter cette démarche de PFR. Là où les risques d'insécurité liés au dualisme juridique sont forts l'enregistrement des droits fonciers locaux suppose une démarche adaptée, prenant en compte leur diversité. Il s'agit d'une démarche pragmatique d'identifier et de cartographier des droits fonciers, tels qu'ils font à l'échelle locale, avec une approche systématique fondée sur des enquêtes contradictoires entre voisins. Des lors que la législation permet les droits identifiés peuvent bénéficier d'une reconnaissance juridique, par exemple sous forme de « certificats fonciers », transmissibles et cessibles, valant preuve de droit. La documentation graphique (la carte parcellaire) et littérale (le registre des détenteurs de parcelle) servent de base d'information pour la gestion foncière à l'échelle des communes ou au niveau villageois (Gouvernance foncière, 2009).

Les PFR sont plus qu'un cadastre simplifié : ils prennent en compte et restituent les droits tels qu'ils sont vécus. La législation foncière ivoirienne de 1998 s'en est inspirée en intégrant le principe de certificats fonciers, individuels ou collectifs, sur les droits coutumiers et en imposant un passage à l'immatriculation dans les trois ans après la délivrance des certificats.

4. LES LESSONS DU CENTRE DES REGISTRES DE LITUANIE

La Lituanie a le cadastre et le registre unifiés dans un système moderne, digitalisé et multilatéral. Ça donne un acquis désirable pour tous ceux qui vont créer et développer son propre cadastre foncier et immobilier. Trois délégations africaines ont visité le Centre des Registres, une entreprise publique pour le cadastre et registre foncier et immobilier en Lituanie; c'est du Botswana (en septembre 2009), du Kenya (en 2005) et de Côte d'Ivoire en octobre 2010.

La délégation franco-ivoirienne présentée par M. M. Léon Désire Zalo, directeur du Foncier Rural et du Cadastre Rural au Ministère de l'Agriculture de Côte d'Ivoire, Xavier N'Cho, le directeur-adjoint du Foncier Rural et du Cadastre Rural au Ministère de l'Agriculture de Côte

d'Ivoire, Gérard Paillat, le conseiller du directeur du Foncier Rural et du Cadastre Rural au Ministère de l'Agriculture de Côte d'Ivoire et Rafic Khouri, le chargé de mission pôle affaires européennes et internationales de l'OGE français a été reçue en Lituanie les 25–28 octobre 2010. Nous présentons l'agenda et programme de cette mission dans l'annexe de cet article.

La délégation franco-ivoirienne dans les conditions de grève en France n'est pas venue la même journée. Deux Ivoiriens sont venus plutôt et ils ont eu la journée pour visiter la ville de Kaunas et l'université lituanienne de l'agriculture. Le campus universitaire est juste dans les environs de Kaunas. Nous avons eu la rencontre et une conversation dans la chaire de la réglementation foncière de la faculté du génie de l'eau et du foncier. Pour les jours restants l'air frais de la fin d'octobre et pas beaucoup de soleil ont fait les conditions pour bien travailler dans le Centre des Registres ainsi que pour visiter le Ministère de l'agriculture de Lituanie.

Le Centre des Registres a une longue et riche pratique de la coopération internationale sur le développement du cadastre et du registre. La coopération internationale et des projets d'acquis internationaux bilatéraux et multilatéraux (EULIS ; AEQUITAS ; CORINE) ainsi que l'aide des fonds d'Union européenne sont mentionnés et écrits dans un livre sur l'histoire de la profession du géomètre (LMA, 2010, p. 293–330).

4.1. Base juridique du cadastre lituanien

Une base juridique pour des domaines de l'activité du géomètre et l'activité en matière de cadastre ainsi que de l'expertise immobilière et la planification rurale et urbaine comporte les lois suivantes:

- Loi sur le rétablissement du droit de la propriété privée (1991; 1997);
- Loi sur la Réforme foncière (1991; 1997);
- Loi foncière (1994, rédigée en 2004, 2010);
- Loi sur la planification territoriale (1995; rédigée en 2004, 2010);
- Loi sur la construction (1996, rédigée en 2002, 2010);
- Loi sur le Registre immobilier (1996, 2001);
- Loi sur le Cadastre immobilier (2000, 2003);
- Loi sur l'évaluation des biens et des affaires (1999);
- Loi sur la géodésie et la cartographie (2001; rédigée en 2010);
- Le Code civil (2000, en vigueur du 1 juillet 2001).

Le Code civil lituanien (2000) est un document qui reflète la tradition du droit romain ou du Code civil français (1804) et dirige vers le droit européen. Loi sur le cadastre immobilier reflète des postulats du rapport *Cadastre 2014*, les changements du texte en vigueur apportent plus en plus de compétences pour le spécialiste qui fait les mesures cadastrales.

4.2. Les tâches techniques et administratives

Le cadastre et le registre unifiés dirigent vers l'informatique et fait beaucoup de changements dans un processus des transactions immobilières et dans l'administration foncière. La profession du géomètre se comporte toujours non seulement sur la formation technique mais en même temps sur la formation juridique et, actuellement, sur la formation informatique (Deveikis et Deveikiené, 2007, 2008 ; Registru centras, 2010).

Les tâches techniques pour le cadastre lituanien a été démontrées dans les rapports du programme (consulter l'annexe) par Romualdas Kasperavicius, Arvydas Dulinskas, Arvydas Bagdonavicius et les autres. On peut communiquer et représenter un système ou une structure d'administration foncière et immobilière en Lituanie (Figure 1). Cinq ministères ont des intérêts directs et ses fonctions dans l'administration immobilière. Le Ministère de la justice exécute les fonctions de fondateur du *Centre des Registres* en Lituanie.

La base d'information primordiale sur le foncier et l'immobilier lituanien est gérée par l'Entreprise d'état le Centre des Registres. Ce Centre a 10 services régionaux et le siège principal à Vilnius. Les plans cadastraux traditionnels et informatisés sont des outils principaux pour les décisions en politique et économie, et bien sûr, dans l'aménagement rural et urbain.

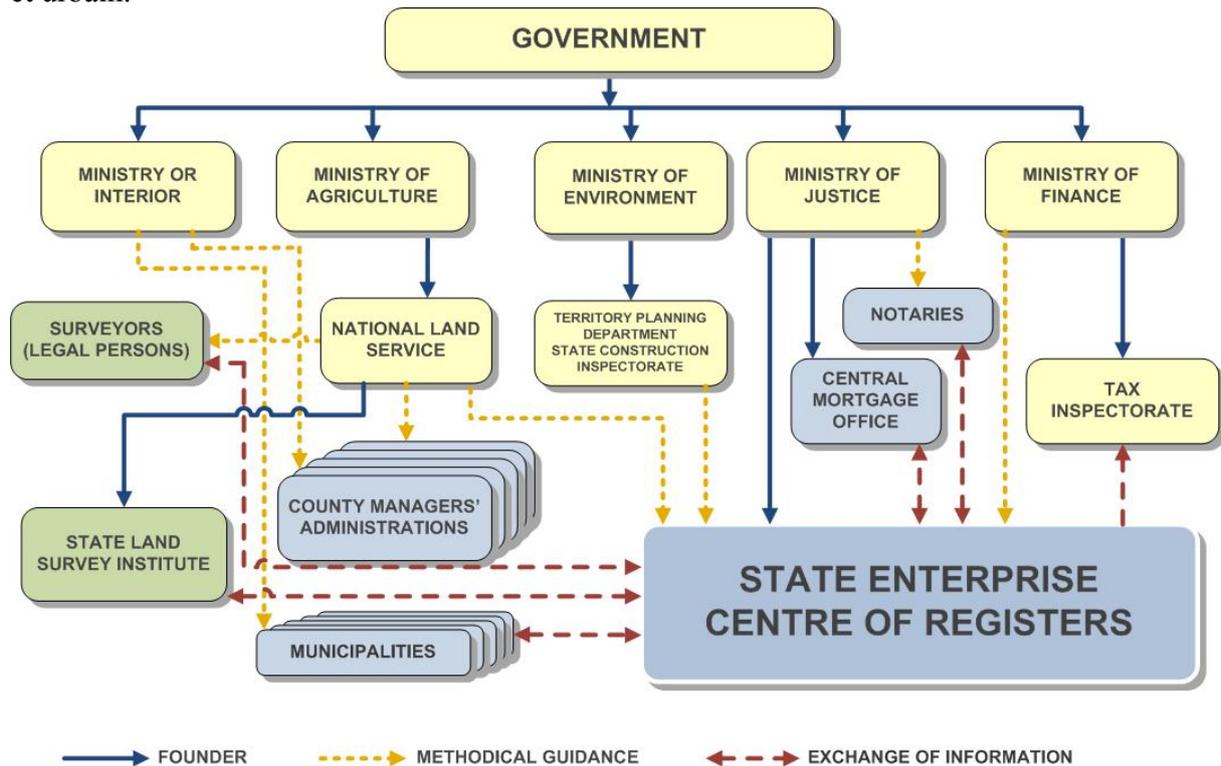


Figure 1. Une structure du système d'administration foncière et immobilière en Lituanie

La séparation entre les cartes cadastrales et les registres est abolie depuis la création de système. Pendant 10 ans de sa création le Centre des Registres est devenu gestionnaire des données du foncier, de l'immobilier en général ainsi que des personnes juridiques, des adresses.

D'où viennent ces données? Les données de la mensuration cadastrale constituent le module de base. L'extension de ces données par d'autres plans numérisés est possible. La technologie moderne et bien développée du cadastre lituanien (Bagdonavicius et Kasperavicius, 2003) permet de créer à partir d'un même modèle de données des cartes et des plans sous échelles différentes et de générer, et gérer des divers registres ou bases de l'administration foncière. L'information est stockée et les produits différents peuvent être dérivés des même données.

Tous les registres ainsi que des cartes et plans cadastraux sont publiquement accessibles. Nous pouvons avoir les plans cadastraux sur la base de l'orthophoto et «nus cadastraux» sans information orthographique, en échelles différentes. Le modèle numérique est facile à changer, développer ou supposer par les couches d'information (Figure 2).

De plus en plus, les municipalités mettent de nombreuses informations à disposition d'un large public sur Internet sous forme de systèmes d'information du territoire local. Les documents de l'aménagement et de la planification territoriale sont une information bien visible et bien cherchée dans les sites électroniques municipaux. L'information cadastrale et information locale doivent être bien adaptées et correspondre l'une à l'autre.

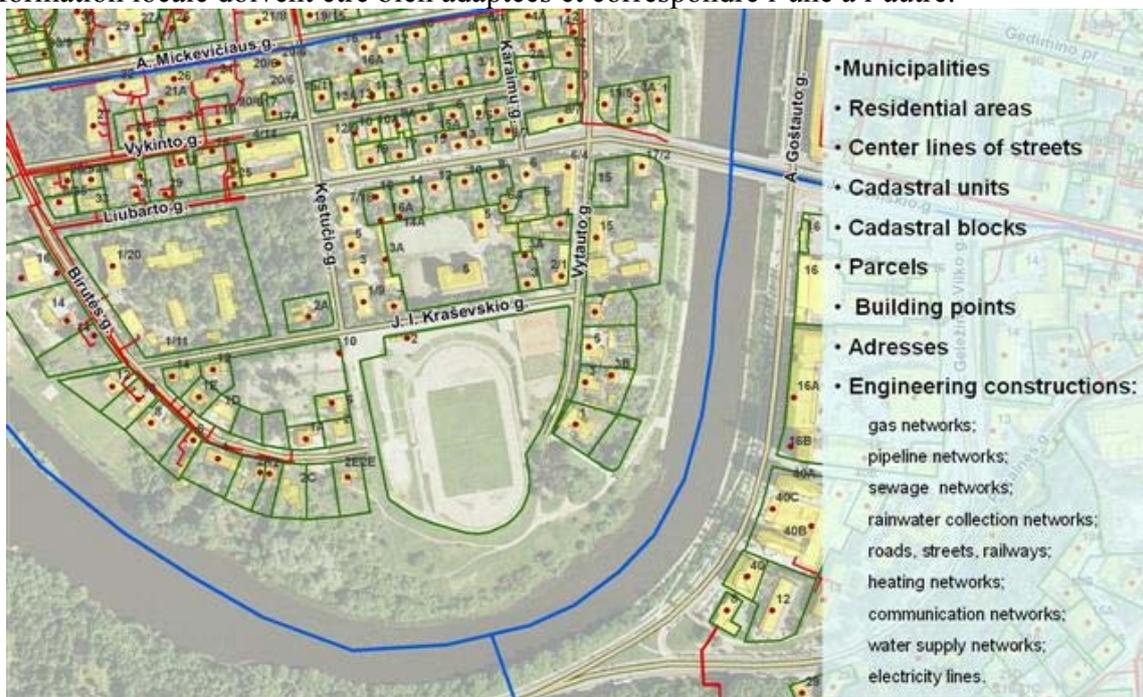


Figure 2. Le plan cadastral digitalisé avec les couches d'information



Figure 3. Table ronde au Ministère de l'agriculture. Notre mission a été reçue par le vice-ministre M. Mindaugas Kuklierius et la directrice du département Mme Vilma Daugalienė.

5. LES CONCLUSIONS, LES REMARQUES FINALES ET LES SUGGESTIONS POUR LE FUTUR

Le système du cadastre et du registre foncier et immobilier avant tout est la justice, la sécurité, la prudence. Ce système a pour l'objectif la mission de service public de garder le droit de la propriété et créer la base de l'économie nationale et internationale. Le cadastre doit fonctionner et fonctionne pour la paix sociale ainsi que pour le développement durable. La sécurité de la tenure cadastrée conditionne la capacité des ménages à produire, le système de financement et d'investissement. La sécurisation des droits et des transactions a un fort impact sur le développement économique.

Des difficultés de transférer des outils de politiques foncières d'un pays à un autre sont évidentes (Renard, 2002). La question des droits locaux, la reconnaissance de la pluralité des normes dans l'espace national doivent être mises en valeur et bien conçues dans le niveau juridique et technique. Il n'existe de recette universelle de bonne politique ou bonne gouvernance foncière, il faut en concevoir et créer par les actes juridiques et les moyens techniques en tenant compte des traditions juridiques locales et de la capacité des institutions à accompagner les changements.

Plusieurs approches dans la Côte d'Ivoire sont possibles, celles-ci : améliorer l'efficacité de l'administration foncière en simplifiant des procédures; créer des systèmes d'information foncière simplifiés; mettre l'informatisation des registres; unifier les systèmes (et diviser par les sub-systèmes); déconcentrer l'administration par les services régionaux.

Sans titre de propriété le foncier est le capital mort (Soto, 2000). Il faut donner la vie au ce capital en créant le titre de la propriété ainsi que le système du cadastre et registre efficace et lui donnant la force technique et méthodologique. En même temps il faut éviter le fanatisme du marché. L'information foncière est un bien public. Elle a plusieurs fonctions, son coût ne peut être imputé aux seuls détenteurs des droits. Il faut au début favoriser le système pour gagner après, dans la durée de vie sociale et économique du pays.

REMERCIEMENTS. Cet article n'aurait pas vu le jour sans assistance de l'Ordre des Géomètres Experts(OGE) français. Nous présentons nos remerciements à M. Rafic Khouri ainsi qu'au M. le premier vice-président de l'OGE et le président de la FGF François Mazuyer sans aide et bienveillance de quels cette mission et visite n'avait pas son succès. Bravo et merci beaucoup, nos chers Amis.

REFERENCES

Bagdonavicius A., Kasperavicius R., 2003. Development of Land Administration – Lithuanian Experience. Proceedings of the FIG Working Week and 125th Anniversary of FIG. April 13-17, 2003, Paris, France. ISBN 87-90907-27-2. Site: http://www.fig.net/pub/fig_2003/TS_4/TS4_5_Bagdonavicius_Kasperavicius.pdf

Cadastre 2014 (1998). Vision pour un système cadastral dans le futur /Jurg Kaufmann et Daniel Steudler en collaboration avec le WG 1 de la 7e commission FIG, 1998. Site: <http://www.fig.net/cadastre2014/translation/c2014-french.pdf>

Deveikis S., Deveikienė V., 2007. Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie. // Géocongrès International au Québec, ville de Québec, Canada, les 2–5 octobre 2007. Actes du Géocongrès sur le site :

<http://www.quebec2007.ca/programmation-conferences-22-16h30.asp>

http://www.quebec2007.ca/pdf/salle204b/seance22/articles/s_deveikis.pdf

http://www.quebec2007.ca/pdf/salle204b/seance22/presentations/s_deveikis.pdf

Publication sous le même titre dans les Actes, 2008: *Recreational and Leisure Property Valuation around the Baltic Sea. Baltic Valuation Conference Proceedings*. Klaipėda, Lithuania, 11-13 September 2008 / Editorships: Steponas Deveikis, Birutė Galinienė, Petras Grecevičius. – Vilnius: LTVA, p. 77–87. ISBN 978-9986-9321-5-4

Gastaldi J., 2006. Politiques foncières et le cadastre rural (en Afrique francophone). FGF et 5^e Conférence régionale de la FIG à Accra, Ghana. Site :

<http://www.fgf-geo.org/docume/gastaldi.pdf>

Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud, 2009. Livre blanc des acteurs français de la Coopération par le Comité technique « Foncier et Développement » Paris, 125 p.

Kokoh A. E., 2009. L'administration des terres et le développement durable dans les pays en développement : cas de la Côte d'Ivoire. Communication et présentation faites lors de l'AG de la FGF à Prague, les 8 et 9 octobre 2009 // Site :

<http://www.fgf-geo.org/images/praha/ppt/Kokoh.pps>

LMA, 2010. Profesijos istorija, 1990–2010 / L'histoire de la profession, 1990–2010 (en lituanien). – Vilnius. ISBN 978-9955-526-58-2

Plasseraud Y. /sous la direction/, 2009. Histoire de la Lituanie. Un Millénaire. Crozon: Éditions Armeline. ISBN 978-2-910878-36-8

Registru centras, 2010–2011. Centre des Registres (en lituanien et anglais). Site à consulter :

<http://www.registrucentras.lt/ntr/>

Renard V., 2002. L'improbable convergence des systèmes fonciers : de la difficulté de transférer des outils politiques foncières d'un pays à un autre //in *Études foncières*, no 100.

De Soto H., 2000. *The Mystery of Capital*. Londres, Black Swan Books.

Williamson I. P., 2001. Re-engineering Land Administration Systems for Sustainable Development – from Rhetoric to Reality // *International Journal of Applied Earth observation and Geo Information*, 2001, issue 3. P. 278.

Le programme pour la délégation de Côte d'Ivoire
La gestion des titres de la propriété foncière et immobilière en
Lituanie : le système intégral du Cadastre et du Registre
25 – 28 octobre 2010
Vilnius, Lituanie

Lundi, le 25 octobre 2010

La sortie sur un terrain Vilnius – Kaunas 10.00 – 19.00

M. Steponas Deveikis, responsable
du Centre des Registres

Participants – la délégation franco-ivoirienne :

1. **M. Rafic KHOURI** – Chargé de mission pôle affaires européennes et internationales de l'OGE , France;
2. **M. Léon ZALO**, Directeur du Foncier Rural, Ministère de l'Agriculture de la République de Côte d'Ivoire;
3. **M. Xavier N'CHO**, Directeur-adjoint du Foncier Rural, Ministère de l'Agriculture de la République de Côte d'Ivoire;
4. **M. Gérard PAILLAT**, Conseiller du Directeur du Foncier Rural, Ministère de l'Agriculture de la République de Côte d'Ivoire.

Mardi, le 26 octobre 2010

09.00 Bienvenue et l'introduction de la visite dans l'Entreprise publique Centre des Registres; 18, rue V. Kudirkos, Vilnius.

M. Kestutis Sabaliauskas,
Directeur Général, Centre des
Registres

09.15 Introduction sur l'administration foncière et immobilière en Lituanie. Présentation de l'Entreprise publique Centre des Registres

M. Romualdas Kasperavicius,
Adjoint du Directeur Général,
Centre des Registres pour le
cadastre et le registre, Centre des
Registres

10.30 Pause du café ou thé

11.00 Le système du cadastre et du registre en Lituanie.

M. Romualdas Kasperavicius,
Adjoint du Directeur Général
pour le cadastre et registre
foncier et immobilier, Centre des
Registres

12.15 Dejeuner

14.00 Démonstration de Data banque/Base centrale et de la dissémination de données.

M. Antanas Kriksciunas, chef
du Département IS
développement, Centre des
Registres

TS04H - Land Administration in Africa: Case Studies

14/16

Kestutis Sabaliauskas, Leon Desire Zalo, Steponas Deveikis

L'acquis du cadastre et du registre foncier et immobilier de Lituanie pour les pays africains.

Un bref rapport sur la mission du cadastre foncier rural de Côte d'Ivoire en Lituanie 2010.

FIG Working Week 2011

Bridging the Gap between Cultures

Marrakech, Morocco, 18-22 May 2011

14.45	Pause du café ou thé	
15.00	Les plans cadastraux les applications du SIG.	M. Arvydas Dulinkas , Administrateur général de Base des données, Centre des Registres
16.30	Questions, discussions, suggestions	M. Romualdas Kasperavicius , Adjoint du Directeur Général pour le cadastre et registre foncier et immobilier, Centre des Registres
17.00	Fin des travaux de la journée	
19.00	Le dîner	

Mercredi, le 27 octobre 2010

9.00	La visite du Service National Foncier et du Ministère de l'agriculture de Lituanie; 19, rue Gedimino, Vilnius.	Mme Vilma Daugaliené et les autres responsables du Ministère et du SNF
9.15	La réglementation foncière dans un milieu rural en Lituanie	Mme Vilma Daugaliené et les autres responsables du SNF et du Ministère
10.30	Pause du café du thé	
11.00	Aperçu sur les fonctions du Service National Foncier en Lituanie.	M. Saulius Urbanas , Directeur de département, SNF
12.15	Dejeuner	
14.00	Le système d'évaluation de masse immobilière et foncière en Lituanie. L'expérience du Centre des Registres.	Mme Albina Aleksiene , Département des évaluations immobilières; M. Arvydas Bagdonavicius , Adjoint du Directeur Général pour l'expertise, Centre des Registres
15.00	Pause du café du thé	
15.20	Le système d'évaluation de masse... (suite).	Mme Albina Aleksiene , Département des évaluations immobilières; M. Arvydas Bagdonavicius , Adjoint du Directeur Général pour l'expertise, Centre des Registres
17.00	Fin des travaux de la journée	
19.00	Le dîner	

Jeudi, le 28 octobre 2010

- 09.00 Visite des filiales de l'Entreprise publique Centre des Registres à Vilnius et Trakai. **M. Steponas Deveikis** et les autres responsables du Centre des Registres
- 17.00 Sortie sur un terrain; démonstration de l'expérience
- 17.00 Fin des travaux de la journée
- 19.00 Le dîner

Vendredi, le 29 octobre 2010

Départ vers Riga et Paris

* * *

CONTACTS

Directeur Léon Desire ZALO
Département du Foncier Rural et du Cadastre
Rural, Ministère de l'Agriculture
Côte d'Ivoire

Tel. + 225 20211 421

Email: leonzalo@hotmail.com

Directeur Kestutis SABALIAUSKAS
Centre des Registres
V. Kudirkos 18, LT-03105 Vilnius
LITUANIE

Tel. +370 5 2688 201
Fax + 370 5 2688 311
Email: kestutis.sabaliauskas@registrucentras.lt
Site: www.registrucentras.lt

Steponas DEVEIKIS
Centre des Registres
V. Kudirkos 18, LT-03105
Vilnius
LITUANIE

Tel. +370 5 2688 355
Fax + 370 5 2688 311
Email: steponas.deveikis@registrucentras.lt
Web site: www.registrucentras.lt