

FIG
2018
ISTANBUL

06-11 MAY 2018

EMBRACING OUR SMART WORLD
WHERE THE CONTINENTS CONNECT:
ENHANCING THE GEOSPATIAL
MATURITY OF SOCIETIES



Presented at the FIG Congress 2018,
May 6-11, 2018 in Istanbul, Turkey

THEME: L'ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE EN ZONE URBAINE EN CÔTE D'IVOIRE

*M. KOKOH ADJOURMANIY Emile, Président de l'Ordre des Géomètre-Experts
de Côte d'Ivoire*





06-11 MAY 2018
EMBRACING OUR SMART WORLD
WHERE THE CONTINENTS CONNECT:
ENHANCING THE GEOSPATIAL
MATURITY OF SOCIETIES



PLAN DE PRÉSENTATION

- 1. LA CÔTE D'IVOIRE DANS LE MONDE**
- 2. LA COMPOSITION DE LA ZONE URBAINE**
- 3. LE REGIME FONCIER DE LA CÔTE D'IVOIRE**
- 4. LA REFORME DU 02 JUILLET 2013**
- 5. LES ACTEURS DE LA PROCEDURE**
- 6. LES SUGGESTIONS POUR L'ATTEINTE DES
OBJECTIFS**



LA CÔTE D'IVOIRE DANS LE MONDE

CARTE DU MONDE



LA CÔTE D'IVOIRE DANS LE MONDE

Côte d'Ivoire:

- **322 462 km²**
- 25 232 905 habitants
- 4°30' et 11°30' Nord
- 2°30' et 8°30' Ouest
- 31 Régions
- 1^{ère} puissance UEMOA.

Allemagne:

- **357 340 km²**
- 81 197 500 habitants
- 16 Régions
- 1^{ère} puissance Economique d'Europe

• Super. Équival.

CARTE DE SITUATION DE LA COTE D'IVOIRE



7,8 fois la SUISSE

10,5 fois la BELGIQUE

0,51 fois la FRANCE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union – Discipline – Travail



LE DRAPEAU



LES ARMOIRIES



**LE PRESIDENT,
ALASSANE
OUATTARA**



Plus grande Basilique du monde
du monde





06-11 MAY 2018
EMBRACING OUR SMART WORLD
WHERE THE CONTINENTS CONNECT:
ENHANCING THE GEOSPATIAL
MATURITY OF SOCIETIES



LA COMPOSITION DE LA ZONE URBAINE



COMPOSITION DE LA ZONE URBAINE

1- LES TERRAINS DU DOMAINE PUBLIC NATUREL;

2- LES TERRAINS DU DOMAINE PUBLIC ARTIFICIEL;

3- LES TERRAINS DESTINES A L'INDUSTRIE;

4- LES TERRAINS DESTINES A LA PROMOTION TOURISTIQUE;

5- LES TERRAINS URBAINS SUSCEPTIBLES D'APPROPRIATION A TITRE PRIVE. *(Les terres déjà immatriculées au nom de l'Etat et les terres restées sous le régime foncier coutumier).*



06-11 MAY 2018
EMBRACING OUR SMART WORLD
WHERE THE CONTINENTS CONNECT:
ENHANCING THE GEOSPATIAL
MATURITY OF SOCIETIES



LE REGIME FONCIER DE LA CÔTE D'IVOIRE



LE REGIME FONCIER DE L'IMMATRICULATION

- Par le décret du 20 juillet 1900 a été créé en Côte d'Ivoire le régime de l'Immatriculation inspiré du Livre Foncier allemand et du système Torrens australien (*appelé «Real Property Act ou the Torrens's Act »*);
- Le Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété en Afrique Occidentale Française (AOF);
- Ce régime de l'immatriculation s'est ajouté au régime du code civil et au régime coutumier tous deux maintenus.

LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU REGIME FONCIER DE L'IMMATRICULATION

- **La procédure d'immatriculation est définie comme une « procédure spéciale tendant à provoquer la révélation de tous droits réels déjà constitués ».**
- **La réquisition d'immatriculation s'analyse comme une revendication de propriété qui est soumise à une enquête publique. Le droit de propriété est reconnu s'il n'y a pas d'opposition au cours de l'enquête.**

LES ETAPES DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION

La procédure comporte six (06) phases :

- **1 Réquisition d'immatriculation ;**
- **2 Publicité de cette réquisition ;**
- **3 Délais de trois mois pour faire opposition ;**
- **4 Identification matérielle par le bornage ;**
- **5 Immatriculation du terrain sur le livre foncier s'il n'y a pas eu d'opposition ;**
- **6 Phase judiciaire en cas d'opposition non levées.**

LES PRINCIPAUX PILIERS DU FONCIER

- 1- Le Géomètre-Expert Agréé;**
- 2- Le Géomètre Assermenté du Cadastre;**
- 3- Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques.**

DEUX DÉPARTEMENTS FRANÇAIS AYANT UN RÉGIME FONCIER SIMILAIRE



Les 22 régions administratives de France métropolitaine et leur capitale





06-11 MAY 2018
EMBRACING OUR SMART WORLD
WHERE THE CONTINENTS CONNECT:
ENHANCING THE GEOSPATIAL
MATURITY OF SOCIETIES



LA REFORME PAR L'ORDONNANCE N°2013-481 DU 02 JUILLET 2013



Objectif Général de l'Ordonnance

Réduire les délais en simplifiant les procédures dans la production du titre de propriété définitif en zone urbaine.

Objectifs Spécifiques de l'Ordonnance

- **Massification de la production des actes administratifs relatifs au foncier urbain;**
- **Création d'un réel marché hypothécaire pour soutenir l'économie;**
- **Mise en place d'une procédure simple, rapide, crédible, moins chère et sans corruption;**
- **Rassurer les investisseurs par la sécurité des biens fonciers et des transactions foncières;**
- **Elargir l'assiette de l'impôt foncier;**

LES GRANDS PRINCIPES DE LA REFORME

- ACD = Arrêté de Concession Définitive;
- Toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un ACD;
- L'ACD est obligatoirement publié au livre foncier;
- L'ACD ne peut être délivré que sur des **lotissements approuvés par Arrêté du Ministre** en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

- ☐- L'ACD est l'unique preuve de la pleine propriété des terrains urbains;**
- ☐- Dans le District Autonome d'Abidjan, seul le Ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme délivre les ACD;**
- ☐- Pour toute parcelle urbaine hors lotissement sur le territoire de la Côte d'Ivoire, seul le Ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme délivre les ACD;**

☐- Tous les préfets sauf celui d'Abidjan délivrent des ACD sur délégation de pouvoir du Ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme;

☐- Les préfets ne peuvent prendre des ACD que sur des lots à usage d'habitation issus de lotissements approuvés par Arrêté Ministériel et dont la contenance est inférieure à un hectare;

☐- La mutation de la propriété des terrains urbains ayant fait l'objet d'ACD, se fait par acte authentique.

☐- Les demandes de lettres d'Attribution ou d'ACP en cours avant le 02 juillet 2013, aboutiront à l'établissement d'un ACD;

☐- Les détenteurs de lettres d'attribution ou d'ACP à la date du 02 juillet 2013 devront faire la demande d'ACD;

☐- Depuis le 30 septembre 2013, aucune demande de lettre d'attribution ou d'ACP ne peut être réceptionnée dans les services du Ministère en charge de la Construction et de l'urbanisme;



06-11 MAY 2018
EMBRACING OUR SMART WORLD
WHERE THE CONTINENTS CONNECT:
ENHANCING THE GEOSPATIAL
MATURITY OF SOCIETIES



LES ACTEURS DE LA PROCEDURE



LES CINQ (05) GRANDS ACTEURS:

- **Le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme ;**
- **Le Ministère de l'Intérieur à travers les Préfets;**
- **Les Conservateurs de la propriété foncière et des hypothèques;**
- **Les Géomètres-assermentés du cadastre;**
- **Les Géomètres-Experts Agréés;**

LES ETAPES DE LA PROCEDURE

- 1. Le Géomètre-Expert Agréé pour la confection du dossier;**
- 2. Ministère en Charge de la Construction pour la réception et l’instruction du dossier;**
- 3. Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques pour l’instruction du dossier;**
- 4. Le Géomètre Assermenté du Cadastre pour le Bornage contradictoire et l’établissement du Procès-Verbale;**
- 5. Le Conservateur de la propriété Foncière et des Hypothèques pour la création du Titre Foncier;**
- 6. Ministère en Charge de la Construction pour la rédaction de l’Arrêté de Concession Définitive (ACD);**
- 7. Le Ministre ou le Préfet pour la signature de l’acte;**
- 8. Le Conservateur de la propriété Foncière et des Hypothèques pour la publication au livre foncier après paiement du prix de cession, de la taxe domaniale et des frais d’enregistrement par le requérant;**
- 9. Ministère en charge de la Construction pour la remise de l’ACD au requérant.**



06-11 MAY 2018
EMBRACING OUR SMART WORLD
WHERE THE CONTINENTS CONNECT:
ENHANCING THE GEOSPATIAL
MATURITY OF SOCIETIES



**LES SUGGESTIONS POUR
L'ATTEINTE DES OBJECTIFS
VISES PAR L'ORDONNANCE
N°2013-481 DU 02 JUILLET 2013**



SUGGESTIONS POUR L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

- **Décentralisation de la procédure d'approbation des lotissements;**
- **Rédaction et mise en place d'un processus de délivrance des titres fonciers, clair, simple et vérifiable à souhait;**
- **Renforcement périodique des capacités de tous les acteurs de la chaîne foncière.**



06-11 MAY 2018
EMBRACING OUR SMART WORLD
WHERE THE CONTINENTS CONNECT:
ENHANCING THE GEOSPATIAL
MATURITY OF SOCIETIES



MERCI POUR

VOTRE ATTENTION

