



# Techniques de l'enregistrement foncier en Côte d'Ivoire

## Introduction

La loi 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural, modifiée par les Lois N° 2004-412 du 14 août 2004, N° 2013-622 du 13 septembre 2013, N° 2019-868 du 14 octobre 2019 vise la sécurisation des droits fonciers en milieu rural. Cette loi fixe un cadre pour la transformation des droits coutumiers en droits de propriété et pour la consolidation des droits concédés.

Quatre (4) principales activités concourent à la sécurisation du foncier rural ; il s'agit notamment :

- i) de la consolidation et du renforcement des dispositifs de gestion foncière locale ;
- ii) de la délimitation des territoires villageois (DTV) ;
- iii) de la délivrance de certificats fonciers (CF) et de la consolidation des droits concédés ;
- iv) de la contractualisation de baux ruraux entre propriétaires et exploitants agricoles non-propriétaires.

Ces dernières activités permettent de mieux prendre en compte les détenteurs de droits coutumiers et les usagers non-propriétaires des terres.

Pour la réalisation des opérations de sécurisation foncière rurale, l'Agence Foncière Rurale (AFOR) a été créée en 2016. Le Programme National de Sécurisation Foncière Rurale (PNSFR) adopté en juin 2023 par la Côte d'Ivoire s'est fixé l'ambitieux objectif de sécuriser en 10 ans toutes les terres rurales gratuitement pour les bénéficiaires. La mise en œuvre effective du PNSFR passe, d'une part, par une clarification des droits fonciers en tenant compte des modes d'acquisition et de distribution des terres rurales ; et d'autre part, par la formalisation et documentation de ces droits.

Dans le cadre des opérations de sécurisation foncière, dans les zones de forte migration, les autochtones ont le sentiment de perdre leur pouvoir en aidant les planteurs migrants à bénéficier d'un certificat foncier (CF). Estimant que s'ils perdent les droits coutumiers sur leurs terres ancestrales, en plus du pouvoir économique

majoritairement détenu par les migrants, du fait de l'essor des cultures pérennes d'exportation, leur pouvoir serait ébranlé. En ce sens la loi de 98, qui permet aux migrants ayant acquis des droits fonciers coutumiers d'obtenir un CF, est difficilement applicable et génère des blocages. En effet, les planteurs migrants se sentent propriétaires alors que beaucoup ne disposent, selon leur tuteur, que d'un droit d'usage long. Dans un tel contexte de flou, il est nécessaire de remettre à plat les accords de tutorat passés, pour les éclairer voire les reconstruire et inscrire les nouvelles règles.

## Procédures et cadres d'enregistrement des terres

En Côte d'Ivoire l'enregistrement des terres dans le domaine foncier rural se fait selon les types de droits exercés sur les terres. Cet enregistrement est d'abord déclaratif, notamment à travers l'enquête foncière, le recensement des droits coutumiers puis technique avec la collecte de données topographiques et cadastrales. Cette procédure se déroule essentiellement dans la localité – le village – où la parcelle faisant l'objet d'enregistrement de terre est située.

A cet effet, la communauté villageoise, représentée par le Comité villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) et tout autre sachant, notamment les personnes ayant des parcelles mitoyennes à celle qui fait l'objet de l'enregistrement participent activement à la collecte de données.

Les informations que ces acteurs reversent à l'enquête sont consignées dans le procès-verbal de recensement des droits coutumiers. En effet, le recensement des droits coutumiers retrace les rapports que les personnes physiques ou morales ont entretenus avec la parcelle de terre. Il s'agit de l'histoire d'occupation de la parcelle et des transactions dont la parcelle a fait l'objet.

Pour ce qui concerne les contrats agraires, les données portent essentiellement sur les accords des parties dans le cadre de l'exploitation et/ou la mise en valeur d'une parcelle.

Dans les deux cas, les données topographiques sont collectées pour géolocaliser la parcelle et définir la superficie.

Pour garantir la qualité des données des relations spatiales et faciliter leur compilation, la collecte des données topographiques, pour l'établissement d'un certificat foncier, est confiée à un géomètre expert agréé (Décret N° 99-594 du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi N° 98-750 du 23 décembre 1998) quand, celle qui se rapporte aux contrats agraires est laissée aux soins des comités villageois de gestion foncière – en supposant que toutes les terres du domaine rural feront l'objet de certification.

### Disponibilité et gestion des données

L'enregistrement des terres passe par plusieurs acteurs et exige parfois une collecte de données complexes. Ces acteurs se situent à plusieurs niveaux ; notamment

- **Direction générale de l'Administration du Territoire** : pour la liste des villages officiels de la Côte d'Ivoire ;
- **Agence Foncière Rurale (AFOR)** : pour les métadonnées en rapport avec les rattachements géodésiques, la délimitation des territoires de villages, l'historique des actions de sécurisation foncière ;
- **DR/DD MEMINADERPV** : les bureaux des services déconcentrés du ministère de l'agriculture peuvent rendre disponibles les historiques des programmes de sécurisation foncière mis en œuvre dans les localités, l'état des lieux de la documentation des droits fonciers ;
- **Sous-Préfecture** : La sous-préfecture dispose de l'historique des conflits fonciers, de l'identité des chefs de villages légalement reconnus par l'administration, de l'existence des organes locaux de gestion foncière rurale (Comités Sous-Préfectoraux de Gestion Foncière Rurale et Comités villageois de Gestion Foncière Rurale) ;
- **Chefferie villageoise** : participe à l'enquête succincte du village permettant d'identifier les grandes familles et les personnes ressources du village, dispose de l'historique des programmes de sécurisation foncière mis en œuvre, de l'historique des conflits fonciers, des modes d'accès à la terre, des mécanismes locaux de résolution de conflits ;
- **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale** : possède une expérience locale d'enregistrement des



Figure 1: Un chef de village et l'AFOR partagent leurs expériences dans les opérations de sécurisation foncière pendant un salon d'agriculture.

terres et peut confirmer certaines données locales en rapport avec l'identité de certains voisins, la gestion antérieure des conflits ;

- **Services déconcentrés de l'état, membres du Comité Sous-Préfectoral de Gestion Foncière Rurale** : ont une base de données en rapport avec les périmètres des autres domaines fonciers (domaines concurrents au domaine foncier rural).

### Collecte de données sur le terrain

Dans le cadre de la certification foncière rurale, la collecte de données se fait à plusieurs niveaux par des acteurs divers.

- **Commissaire enquêteur** : il initie le processus d'enregistrement de la terre dans le domaine foncier rural. En effet, le commissaire enquêteur procède à l'enquête foncière par le recensement des droits coutumiers dont dispose le requérant sur la parcelle. Son enquête permet de confirmer ou d'infirmer les droits coutumiers dont dispose effectivement le requérant sur la parcelle. Ce recensement se fait sur écoute de déclaration et présentation de preuve pour les personnes qui ont acquis de parcelles de terres à partir d'une transaction (vente ou donation). La présentation d'une preuve formelle n'est pas obligatoire, tant que des personnes bien identifiées peuvent confirmer ou soutenir les déclarations faites par le requérant. Le commissaire enquêteur consigne toutes les déclarations relatives au recensement des droits coutumiers dans une liasse.
- **Géomètre /topographe** : les coordonnées géographiques des parcelles sont ensuite enregistrées par un géomètre pour la production du plan (Arrêté N° 085 du 15 juin 2000 fixant les modalités de réalisation et de présentation des plans des biens fonciers du

Domaine Foncier Rural coutumier) de la parcelle qui fait l'objet d'enregistrement

- **Le recours aux applications** : Il existe plusieurs applications mobiles standard conçues pour la collecte de données sur le terrain, chacune adaptée à des besoins spécifiques. Ces applications facilitent la collecte de données sur le terrain en rendant le processus plus efficace, précis et accessible. Elles permettent également une meilleure collaboration entre les équipes et partage rapide, simple et fiable des informations collectées. Les applications les plus utilisées sont les suivantes :
  - **ArcGIS Field Maps** : Permet de collecter des données géospatiales, de réaliser des relevés et de gérer des projets sur le terrain.
  - **Qfield** : Une application open source pour QGIS qui permet de collecter et visualiser des données géographiques.
  - **Open Data Kit (ODK)** : Est une application open source libre et un ensemble d'outils qui aident les organisations à gérer des solutions de collecte de données mobiles.

Toutefois lors des projets de grande envergure certains opérateurs conçoivent des applications sur mesure adaptées au projet tels que :

- **L'application PAMOFOR** : Permettant de générer et de remplir les liasses de certificat foncier et de DTV et la délimitation pour les contrats ;
- **Contra'Terre** : Permet de télécharger ou de remplir les 10 modèles de contrats reconnus en Côte d'Ivoire par l'AFOR, avec des nouvelles versions relatives aux clauses sur l'agropastoralisme et l'agroforesterie
- **MERIDIA Refinery** : Permet de générer les liasses et les plans topographiques
- **MERIDIA Collect** : Pour les relevés de coordonnées GPS pour les certificats fonciers.

### Nettoyage des données et assurances qualité

Le nettoyage des données et l'assurances qualité se fait selon les étapes suivantes :

#### Collecte des Données

- Rassembler toutes les données disponibles sur les parcelles (plans cadastraux, enregistrements de propriété, données géographiques).
- S'assurer que les sources de données sont fiables.

#### Prétraitement des Données

- **Formatage** : Convertir les données dans un format uniforme (CSV, shapefiles, etc.).
- **Standardisation** : S'assurer que les noms de parcelles, adresses et autres attributs suivent un format cohérent.
- **Suppression des doublons** : Identifier et éliminer les enregistrements redondants.
- **Correction des erreurs** : Rectifier les fautes de frappe, les incohérences et les valeurs manquantes.
- **Validation des coordonnées** : Vérifier la précision des coordonnées géographiques (latitude/longitude) à l'aide de systèmes de référence géodésiques.

#### Validation des Données

- **Contrôle de cohérence** : Vérifier que les données sont logiquement cohérentes (par exemple, une parcelle ne peut pas avoir deux propriétaires en même temps).
- **Comparaison avec des sources externes** : Valider les informations en les comparant avec des bases de données publiques et cartographiques fiables.
- **Vérification sur le terrain** : Dans certains cas, il importe d'effectuer des vérifications physiques pour confirmer l'existence et l'état des parcelles. En Côte d'Ivoire le Bureau national d'Etude Technique et de Développement (BNETD) est chargé de faire cette vérification terrain des limites des territoires de village pour s'assurer que la délimitation est faite à l'ordre métrique. Le BNETD vérifie également les coordonnées des points géodésiques ayant servi de point d'appuis pour la délimitation.

### Cadre Legal

La gouvernance foncière en Côte d'Ivoire repose sur un cadre juridique spécifique qui régule l'administration des terres et les droits de propriété. Ci-dessous une description des éléments clés de ce cadre et de sa connexion à une infrastructure nationale de données spatiales (NSDI) :

#### Constitution de la République de Côte d'Ivoire

- **Principes Fondamentaux** : La Constitution garantit le droit de propriété et établit les principes de gestion des ressources naturelles, y compris la terre.
- **Égalité et Accès** : Elle promeut l'égalité d'accès aux droits fonciers pour tous les citoyens.

#### Code Foncier (Loi n° 98-750)

Le cadre juridique est constitué par la constitution ivoirienne, mais aussi par la loi n°98-750 du 23

décembre 1998 relative au domaine foncier rural, modifiée par les lois n°2004-412 du 14 août 2004 portant amendement de la loi de 1998 et n° 2013-655 du 13 septembre 2013 relative au délai accordé pour la constatation des droits coutumiers sur les terres du domaine coutumier et portant modification de l'article 6 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural.

Une série de textes d'application précise les règles et les principes relatifs à l'occupation et à l'exploitation dans le domaine foncier rural.

La loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural est l'instrument juridique de la politique foncière rurale de la Côte d'Ivoire. Elle est un cadre précis pour le règlement et la prévention des conflits fonciers. Elle vise à :

- Clarifier les droits fonciers ruraux ;
- Sécuriser les investissements dans le domaine foncier rural ;
- Instaurer la sécurité de la propriété foncière rurale ;
- Stabiliser et moderniser les exploitations ;
- Encourager l'accès au droit moderne plus sécurisant ;
- Donner une valeur marchande au bien foncier rural.

### Loi sur l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire

Le domaine Foncier urbain est régi par la loi n°2020-624 du 14 août 2020. Le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain a pour objet d'organiser et de régler les matières relevant de l'urbanisme et du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire.



#### Impressum

#### Publié par :

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH  
Registered offices Bonn and Eschborn, Germany  
Friedrich-Ebert-Allee 32 + 36  
53113 Bonn, Germany  
T +49 61 96 79-0  
F +49 61 96 79-11 15  
E info@giz.de  
I www.giz.de/en  
Bonn, 2025

- Planification et Gestion : Établit les règles pour la planification urbaine et l'utilisation des sols, facilitant la gestion intégrée des ressources foncières.

### Législation sur les Ressources Naturelles

- Protection de l'Environnement : Encadre l'utilisation des terres et des ressources naturelles, intégrant des considérations écologiques dans la gestion foncière.



Figure 2: Remise d'un certificat de propriété foncière (papier) à la suite d'un projet pilote de numérisation.

### Point clé à retenir

Les méthodes et systèmes d'informations foncières, et les efforts de numérisation, sont bien avancés en Côte d'Ivoire. L'AFOR a désormais pris les devants et exige que les systèmes soient alignés sur les siens. L'AFOR s'appuie sur des projets pilotes antérieurs, notamment avec ProPFR. Il reste encore beaucoup à faire, mais tout nouvel acteur devrait d'abord contacter l'AFOR pour se tenir informé de l'état d'avancement dans ce domaine dynamique du développement institutionnel et technologique.

### Global Programme Responsible Land Policy / Promotion d'une Politique Foncière Responsable

#### Auteurs :

Essouali Anderson N'GUESSAN  
John World Ackah Miezian BONOUA

#### Mise en page, etc. :

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit, Bonn

#### Crédits photos :

GIZ ProPFR Côte d'Ivoire