

Les apports du cadastre et du registre foncier et immobilier de Lituanie pour les pays africains.

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

Léon Zalo, Côte d'Ivoire  
Kestutis Sabaliauskas et  
Steponas Deveikis, Lituanie



## Introduction

- Le cadastre et le registre foncier est **un outil** de la capitalisation du foncier. C'est toujours très important pour les pays en développement.
- 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.
- **L'expérience de Lituanie** dans ce domaine a-t-elle profitable pour les pays de l'Afrique subsaharienne? Quels sont les domaines primordiaux en créant le cadastre moderne dans les pays à l'infrastructure fragmentée? La réponse à ces questions peut orienter les voies à suivre.
- **Trois délégations africaines** ont visité le Centre des Registres: du Botswana (2009), du Kenya (2005) et de **Cdi**.

## La délégation franco-ivoirienne

- La mission de Côte d'Ivoire en octobre 2010 présentée par
  - **Léon Zalo**, directeur du Foncier Rural et du Cadastre Rural au Ministère de l'Agriculture de Côte d'Ivoire;
  - **Xavier N'Cho**, sous-directeur 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;
  - **Rafic Khouri**, le chargé de mission pôle affaires européennes et internationales de l'OGÉ français
- Nous présentons un bref aperçu de cette visite en donnant les remarques et les conclusions préalables. Le cadastre moderne est un grand défi pour la Côte d'Ivoire.
- Nos remerciements à M. **Rafic Khouri** et à l'**OGÉ**

## Le programme



- L'université de l'agriculture à Kaunas (membre académique de la FIG)
- Le centre des Registres (le lieu principal des conférences...)
- Le ministère de l'agriculture de Lituanie et Service National du Foncier
- Les environs de Vilnius, Trakai etc.
- Le programme est présenté dans les appendices de l'article.

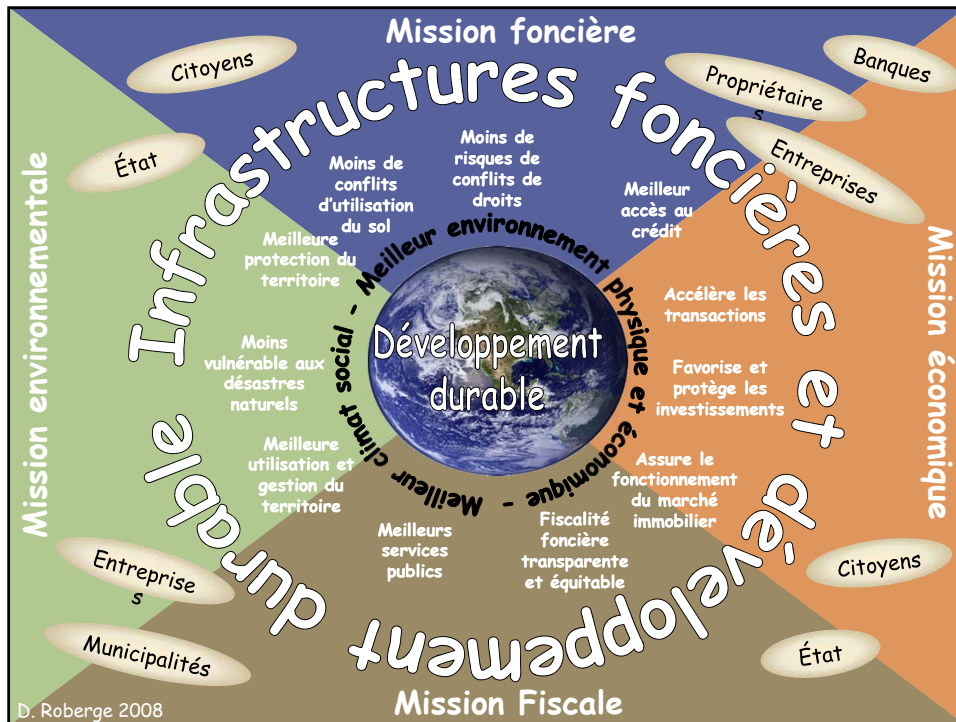
## Le programme: les présentations



- Le système du cadastre et du registre en Lituanie.
- Démonstration de la base centrale et de la dissémination des données.
- Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire rural.
- SIG et le cadastre. Aperçu sur les fonctions du Service National Foncier
- Évaluation de masse immobilière et foncière
- Sortie sur un terrain.

## Administration foncière: une direction

- L'administration foncière inclut le recueil et le traitement de l'information relative à la tenure, à la valeur et à l'usage du sol, ainsi que les tâches d'enregistrement des mutations et l'élaboration des documents cadastraux
- Prof. Ian P. Williamson compte trois phases de l'administration foncière; selon lui elles sont les suivantes: phase agraire, phase industrielle et phase qui vient d'être – l'ère informatique.
- Dans les pays comme la Côte d'Ivoire coexistent différents systèmes de droit et des formes informelles d'usage et de possession de la terre.
- Cela donne l'image d'un système incohérent et pose beaucoup de questions spécifiques.
- En tous cas nous pouvons consulter les documents écrits et les suggestions (Renard, 2002; Gastaldi, 2006; Kokoh, 2009; Gouvernance foncière dans les pays du Sud–livre blanc, 2009)



## Deux pays: information générale



### • La Lituanie:

Un petit pays balte;  
3 millions d'habitants  
Territoire – 65300 km<sup>2</sup>  
6 millions parcelles ou objets cadastrés et enregistrés



### • La Côte d'Ivoire:

La population est estimée à 21,5 millions en 2010.  
Territoire – 322462 km<sup>2</sup>  
57 % de la population habite en milieu rural  
Le pays de cacao

## La Côte d'Ivoire: administration

**Abidjan**, avec 3 millions d'habitants reste le principal centre économique du pays.

La capitale politique est la ville **Yamoussoukro**.

Le pays dénombre 19 régions, 2 districts, 95 départements, 390 sous-préfectures, plus de 8 000 villages et environ 1000 communes.

Le pays est menacé par l'instabilité politique et sociale et souffre des faiblesses.

L'élection présidentielle de 2010.



## Le cadastre foncier – un outil réel



Le cadastre foncier est le système d'informations foncières actualisées, relatives aux terrains (aux parcelles), c'est un outil réel dans la gestion foncière.

Le cadastre comprend deux types de documents: une information littérale (fichiers) et une information cartographique (plans cadastraux).

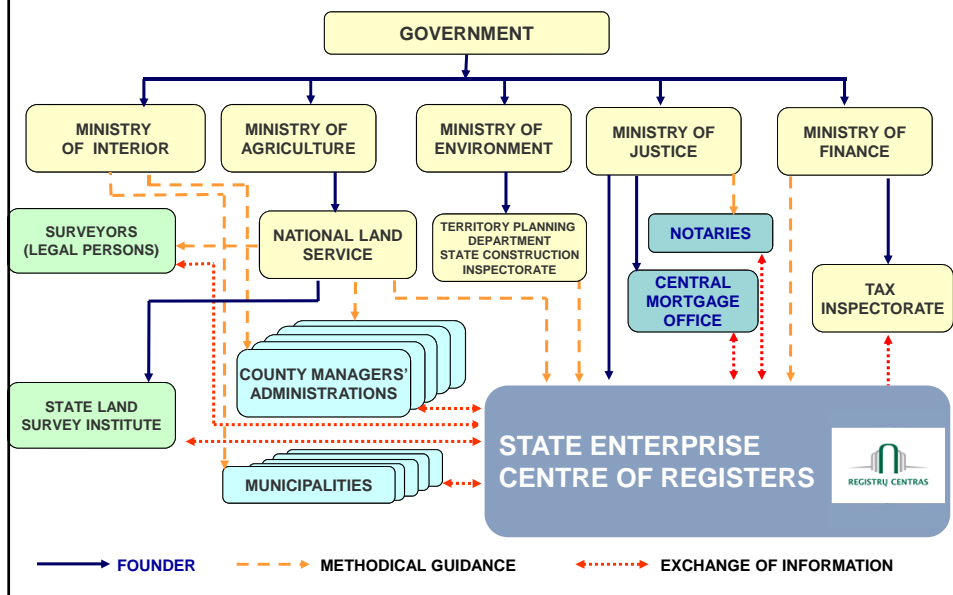
Le cadastre peut donc avoir une ou plusieurs finalités:

- **Cadastre fiscal**
- **Cadastre juridique**
- **Cadastre technique** ou urbanistique
- **Cadastre multilatéral** au sein du *Cadastre 2014* (1998) qui couvre toutes les précédentes fonctions et comporte les couches digitalisées dans le même système.

# Le plan cadastral digitalisé



## Une structure du système d'administration immobilière en Lituanie



## Les conclusions 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 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 le développement durable, il a un fort impacte sur le système de financement et d'investissement.
- Des difficultés de transférer des outils 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 aux niveaux juridique et technique en tenant compte des traditions juridiques locales et de la capacité des institutions à accompagner les changements.

## Les conclusions et les suggestions... (2)

- **Plusieurs approches sont possibles en Côte d'Ivoire.**  
Elles sont suivantes:
  - \*améliorer l'efficacité de l'administration foncière en simplifiant les procédures et en formant les agents;
  - \*équiper cette administration et motiver les agents; créer des systèmes d'information foncière simplifiés;
  - \*informatiser les registres et les autres bases des documents utiles;
  - \*déconcentrer l'administration par les services régionaux;
  - \*envisager la décentralisation de la gestion foncière rurale par l'implication des élus et les populations (tribus).

## Les conclusions et les suggestions... (3)

- **Sans titre de propriété le foncier est un capital mort** (Hernando de Soto, Le mystère du capital, Flammarion, 2006). Il faut donner la vie à ce capital en créant le titre de la propriété ainsi que le système du cadastre et registre efficace et lui donner la force technique et méthodologique. En même temps il faut éviter le fétichisme 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 ensuite en tirer les bénéfices sur la durée dans la vie sociale et économique du pays.



[www.foncierural.ci](http://www.foncierural.ci)  
[www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt)



**Merci à Vous,  
merci encore une fois à Rafic Khouri  
et l'OGÉ**

