

L'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE COUTUMIER : pertinence de la réforme



Abidjan - Plateau,
le 1^{er} juillet 2024

DIALLO Abdoulaye

Directeur du Domaine Urbain
*Ministère de la Construction, du
Logement et de l'Urbanisme*

PLAN DE LA PRESENTATION

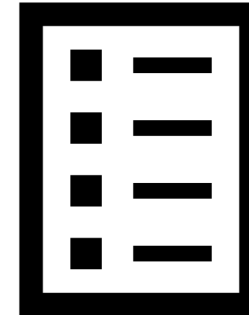
1 CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

2 OBJECTIFS DE LA REFORME

3 FONDEMENT ET PORTEE JURIDIQUE DE L'A.D.U.

4 CARACTERISTIQUES DE L'A.D.U.

5 MODALITES DE MISE EN OEUVRE DE L'A.D.U.



I - CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS



En vue d'apporter une solution aux faiblesses constatées dans la délivrance des actes sur le foncier urbain et d'assainir le secteur afin de promouvoir l'investissement privé dans le domaine de l'immobilier, l'État de Côte d'Ivoire a initié une réforme.



Il s'agit de la réforme domaniale, dite **réforme domaniale de l'Arrêté de Concession Définitive**, instituée par l'Ordonnance N°2013-481 du 02 juillet 2013. Cette réforme a placé l'attestation villageoise comme le document de base à utiliser par l'administration pour la délivrance des ACD sur les lotissements villageois.

CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

Après plus d'une décennie de pratiques, il a été relevé plusieurs difficultés notamment :

- La **coexistence de pratiques foncières** coutumières avec les pratiques administratives
- La **superposition de droits** fonciers multiformes
- Les **insuffisances de la pratique** des guides villageois
- La **gestion approximative** des lotissements villageois
- La **multiplicité d'attributions** sur une même parcelle issue de lotissement villageois
- La **perte de la documentation** foncière villageoise lors des transferts de pouvoirs au niveau des chefferies
- La **prolifération des litiges** fonciers.



CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

Au fil des années, nous avons constaté le foisonnement d'attestations villageoises avec des présentations diverses et variées qui ne permettent pas à nos concitoyens d'être rassurés d'acquérir des parcelles de façon sécurisée.

REGION DES LAGUNES
DEPARTEMENT D'ABIDJAN
SOUS-PREFECTURE D'ANYAMA
VILLAGE D'AKOUPÉ-ZEUDJI
LA CHEFFERIE
COMMISSION DOMANIALE
Cell : 41 77 63 77
Réf : GUIDE DE REPARTITION_Mme SEGUI AMON SIMONE_Ah-Zeu/CD

ATTESTATION D'ATTRIBUTION DE LOT

Portant Attribution du **lot N° 2711** **lot N° 342**
du lotissement d'AKOUPÉ-ZEUDJI-EXTENSION Sous-préfecture d'Anyama.

Je soussigné Monsieur **SEKA AGBA JEAN**, Chef du village d'Akoupé-Zeudji
Sous-préfecture d'Anyama Tél. 01 87 24 54 / 08 14 46 79,

ATTESTE QUE :
M. M^{me}. M^m _____ établie, le ____ à _____
CNI (AI-CC-PSSP) _____
Profession _____

EST ATTRIBUTAIRE du **lot N° 2711** **lot N° 342**
Conformément au plan de lotissement AKOUPÉ-ZEUDJI EXTENSION dans la Sous-préfecture d'Anyama.

En foi de quoi il lui est délivré cette attestation pour servir et valoir ce que de droit.

NB : HABITATION Fait à Akoupé-Zeudji, le 13/10/2020

Propriétaire terrien

Mme SEGUI AMON SIMONE
SEKA AGBA JEAN

Chambre Nationale des Notaires
Région de Bassam
Département de Zoukougbeu
Village de Zoukougbeu

République de Côte d'Ivoire
Union - Discipline - Travail

ATTESTATION D'ATTRIBUTION VILLAGEOISE

Attribution N° 20

Nous soussigné(e) _____
Titulaire de _____
détenteur des droits coutumiers et promoteurs ;

ATTESTONS QUE
Le lot _____ du quartier Elies de la commune de Zoukougbeu est attribué à Monsieur _____
Celui-ci, en foi de quoi, la présente Attestation villageoise, lui est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Zoukougbeu, le 30 / 09 / 2019

Détenteur des droits et promoteurs _____
Cel : _____

NB : Il est de votre intérêt d'en faire établir des copies ou des photocopies, car aucun duplicata ne sera délivré

DISTRICT DE YAMOUSSOUKRO
SOUS-PREFECTURE DE YAMOUSSOUKRO
VILLAGE D'ABAKRO
COMITÉ VILLAGEOIS DE GESTION FONCIERE RURALE D'ABAKRO

République de Côte d'Ivoire
Union - Discipline - Travail

ATTESTATION D'ATTRIBUTION VILLAGEOISE

REF : N° 1215
Certificat de propriété foncière N° _____
Attribution du lot N° 1215 lot N° 113 Issue du lotissement dénommé **ABAKRO - BEL HORIZON**

Nous soussignés :
NANAN KOUASSI KOUASSI, chef du village d'ABAKRO, Président du Comité de Gestion Foncière Rurale, BP 287 Yamoussoukro - Tél : 05 90 96 79 / 08 57 77 02,
M. KOUADIO KOUAME JEAN JOEL, Responsable de HAZAEL BTP, promoteur dudit lotissement ;
M. KONE SOUALIHO, Gérant de DAKOTA Immobiliers SARLU, promoteur dudit lotissement ;

Attestons que : M. Mme, Mlle
Nom : _____
Prénoms : _____
Profession : _____
CNI N° _____ établie le _____ par _____
Adresse : _____ Tél : _____

Est attributaire du lot N° 1215 lot N° 113 conformément au plan de lotissement dénommé **ABAKRO - BEL HORIZON**
Cette attestation est irrévocable et définitive.
En foi de quoi, nous lui délivrons la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à ABAKRO, le 07-11-2020

LE PROMOTEUR **LE PROMOTEUR** **LE CHEF DU VILLAGE**
M. KOUADIO KOUAME JEAN JOEL M. KONE SOUALIHO NANAN KOUASSI KOUASSI

DISTRICT AUTONOME D'ABIDJAN
Commune de BINGERVILLE
Village de M'BATTO-BOUAKE

Union - Discipline - Travail

ATTESTATION D'ATTRIBUTION

N°MB/0105

Portant attribution du lot N°105 lot N°10 du lotissement dénommé M'BATTO-BOUAKE
Le Chef de la Communauté Villageoise de M'BATTO-BOUAKE certifie que

Mme/Mlle/M
Né(e) le : _____
Adresse : _____ Tél : _____
CNI N° _____

est attributaire du lot N°105 lot N°10 du Lotissement dénommé **M'BATTO-BOUAKE** Sis dans la commune de Bingerville suivant le plan d'urbanisme approuvé par l'arrêté N° 16-0146/MCLAU/DGUF/DUS/DAF du 06 JUN 2016
Les lots attribués par le Chef sont incontestables et irrévocables.
Par conséquent Mr/Mme : _____ est autorisé(e) à engager la procédure en vigueur en Côte d'Ivoire pour user en toute quiétude de son droit de propriété
En foi de quoi nous lui délivrons cette attestation pour servir et valoir ce que de droit

Fait à Abidjan, le _____

DISTRICT D'ABIDJAN
Sous-Prefecture de Bingerville
Village M'batto-Bouake
Le Président du Foncier

M. KONE SOUALIHO
M. KONE SOUALIHO
NANAN KOUASSI KOUASSI

Attestations villageoises aux présentations diverses

CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS



Afin de **réduire le nombre de litiges fonciers** nés de cette situation, le gouvernement a décidé d'instituer un modèle unique d'attestation sur les lotissements impliquant les communautés villageoises :

L'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE COUTUMIER

II - OBJECTIFS DE LA REFORME

OBJECTIFS DE LA REFORME

Renforcer la mission d'encadrement des communautés villageoises dans la gestion du domaine foncier urbain



Uniformiser les modèles des attestations villageoises sur l'ensemble du territoire national



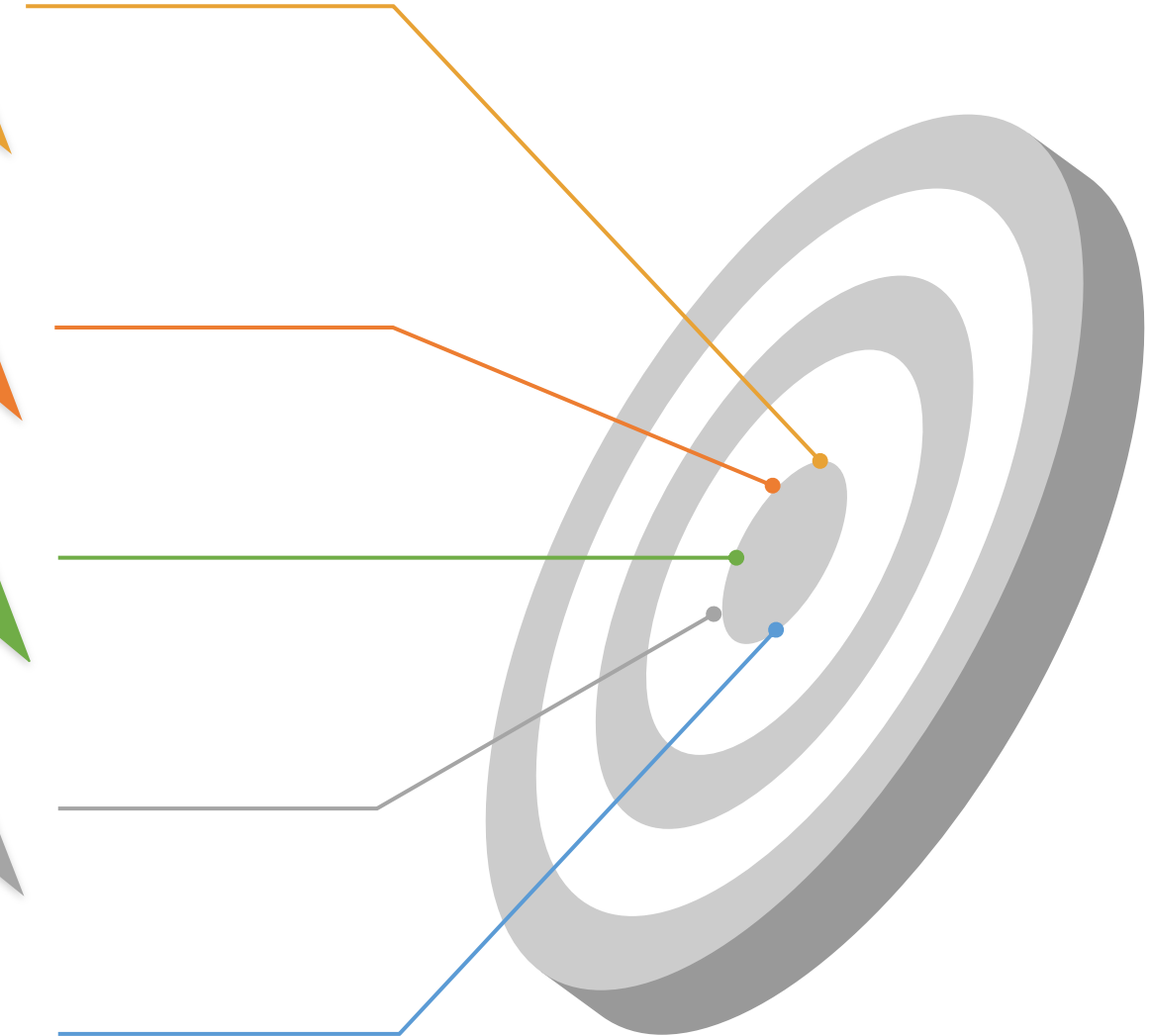
Maitriser la production des attestations villageoises sur les lotissements approuvés



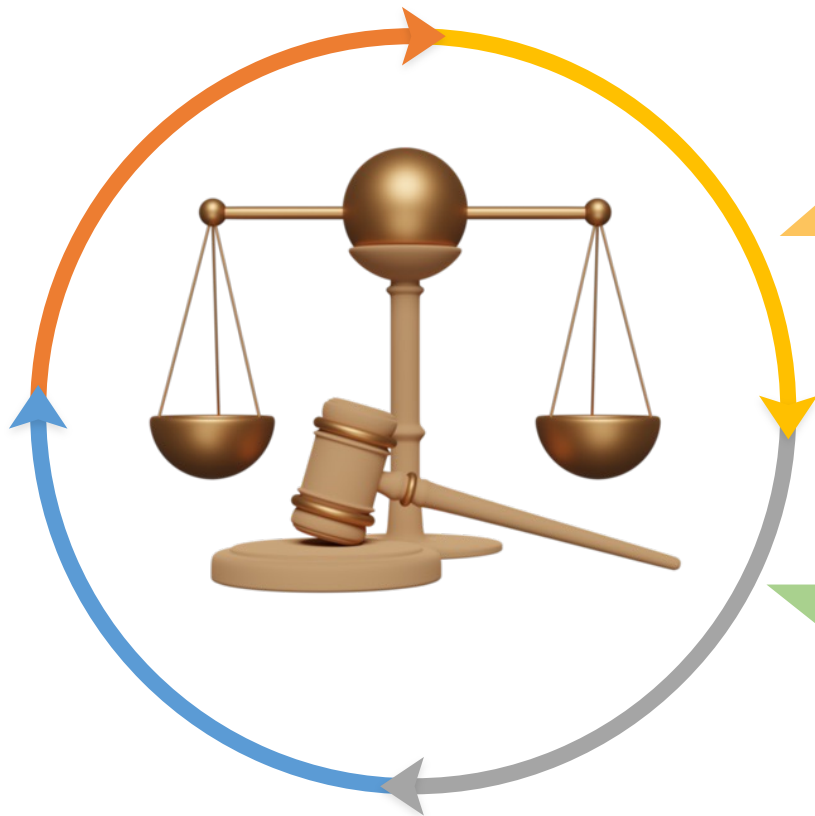
Sécuriser le processus d'acquisition de lots approuvés en proposant un modèle unique d'attestation coutumière sécurisée et traçable



Réduire sensiblement les litiges sur les lots issus de lotissements villageois



III - FONDEMENT ET PORTEE JURIDIQUE DE L'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE COUTUMIER



Décret n°2021-784 du 08 décembre 2021 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement, qui prévoit en son article 31 la création massive de titres fonciers suite à l'approbation des plans de lotissement.

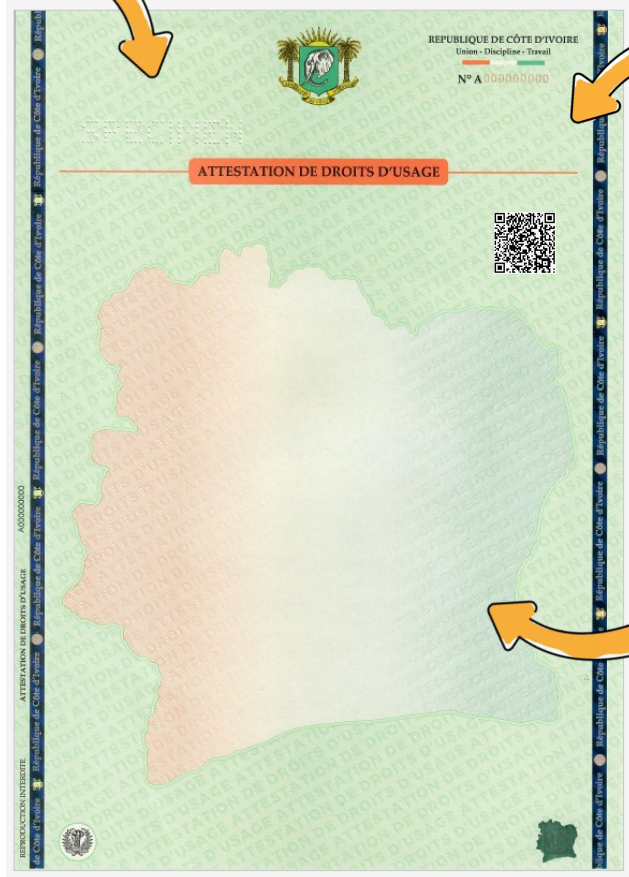
***Arrêté N°0059/MCLU/DGUF/DDU du 07 décembre 2022 déterminant les modalités de gestion des lotissements impliquant les communautés villageoises*, a été pris par le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.**

IV – CARACTERISTIQUES DE L'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE COUTUMIER (ADU)

CARACTERISTIQUES DE L'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE COUTUMIER (1/2)



Support sécurisé
infalsifiable



Exemplaire
unique pour
chacun des lots



Identifiant
Unique du
Foncier de Côte
d'Ivoire (IDUFCl)
comme
clé primaire

Spécimen de l'attestation de droit d'usage coutumier

Sur la base d'une clé de répartition convenue entre les parties prenantes au projet de lotissement, il est dressé un répertoire d'identification exhaustive et détaillée des détenteurs de droits coutumiers bénéficiaires des lots de compensation.

Fruit d'un compromis entre les parties prenantes, l'ADU est **unique** et établie conformément à un spécimen sécurisé, proposé par l'Administration en charge du foncier à partir d'une base de données également sécurisée issue du répertoire d'identification.

L'attestation de droit d'usage coutumier est signée par le Chef de village, le Président du comité villageois de gestion foncière et le lotisseur. Elle est délivrée à chacun des bénéficiaires de lots de compensation.

CARACTERISTIQUES DE L'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE COUTUMIER (2/2)



Spécimen de l'attestation de droit d'usage coutumier



Cet identifiant, attribué à chaque lot au moment de sa création lors de l'approbation du lotissement, permettra de **disposer d'une trace numérique de la parcelle** dans la base de données du SIGFU.

Aussi, grâce au **QR Code présent sur ce document**, il sera possible de procéder à sa vérification en ligne afin de confirmer l'authenticité des informations qu'il contient.

L'attestation de droit d'usage coutumier portant sur le lot délivré en guise de compensation constitue la **preuve de la purge des droits coutumiers**.

**V – MODALITES DE MISE EN OEUVRE DE
L'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE COUTUMIER**

MODALITES DE MISE EN OEUVRE DE L'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE COUTUMIER

SUR LES LOTISSEMENTS NOUVEAUX

Les attestations de droits d'usages coutumiers seront établies sur tous les lots pendant le processus de titrement massif des parcelles du lotissement puis remises à la chefferie pour signature et distribution aux bénéficiaires.

Pour introduire une demande d'ACD, seules **l'ADU et la pièce d'identité** suffisent.



SUR LES LOTISSEMENTS ANCIENS

Les détenteurs d'anciennes attestations villageoises sur des lots issus de lotissements approuvés pourront introduire des demandes d'ACD avec celles-ci.

Les transactions faites sur la base de ces anciennes attestations **ne seront plus acceptées.**



CONCLUSION

CONCLUSION



Le projet de transformation digitale et de sécurisation de la production des actes sur le foncier engagé par l'Etat de Côte d'Ivoire a permis de mettre en place le **Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU)**.



Il vise à réduire l'intervention humaine, à assurer la traçabilité et la célérité dans le traitement des actes sur le foncier urbain. A ce jour, l'Arrêté de Concession Définitive est **produit puis signé électroniquement** dans le SIGFU.




L'attestation de droit d'usage coutumier qui constitue la preuve de la purge des droits coutumiers est **également produite dans le SIGFU** pour apporter plus de sécurité à ce maillon de la chaîne foncière.



L'institution de l'attestation de droit d'usage coutumier vient ainsi mettre fin aux transactions foncières jusqu'à présent **faites sur la base des attestations villageoises**.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

 Ministère de la Construction,
du Logement et de l'Urbanisme
Cité administrative
Plateau, Tour A, 17e étage

 Centre d'appel: 1378

 www.construction.gouv.ci

