



**PROJET D'ARRETE DETERMINANT CERTAINES MODALITES SPECIFIQUES DE MISE EN  
ŒUVRE DES LOTISSEMENTS OU MORCELLEMENTS PRIVES**

**NOTE DE PRÉSENTATION**

La loi n°2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain, adoptée en vue d'une meilleure maîtrise en matière de gestion du foncier urbain, a permis l'optimisation des procédures dans le cadre du Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain, dénommé SIGFU, afin de favoriser la célérité et la sécurité dans la délivrance des actes, notamment de l'Arrêté de Concession Définitive, et par suite du Certificat de Mutation de Propriété Foncière.

Grace à cette réforme, les demandes d'arrêté de concession définitive porteront sur des parcelles de terrains viabilisées ou semi-viabilisées, dotées de numéros de titre foncier et immatriculées au nom de l'État en ce qui concerne les lotissements ruraux ou administratifs conformément au décret 2021-784 du 08 décembre 2021 portant organisation des procédures d'approbation et d'application des plans de lotissement.

Dans cette optique, l'approbation ou le morcellement de lotissements privés concernant exclusivement des biens déjà sortis du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales et détenus en pleine propriété par des personnes physiques ou morales, répond nécessairement à des exigences particulières qui méritent d'être cernées et précisées. Toute chose qui permettra de favoriser la mutation sereine des titres de propriété dans le secteur du logement et de la vente d'immeubles à construire.

Les bénéficiaires des titres de propriété, à défaut de justifier des agréments ou autorisations exigés pour ce faire, sont tenus de donner expressément mandat à des personnes qualifiées. Tout programme immobilier projeté doit préalablement à son approbation, être agréé par la Commission d'Agrément des Programmes Immobiliers.

Cet agrément se substitue à l'autorisation de lotir exigée dans le cadre de la procédure d'approbation de lotissements.

L'opérationnalisation de ce dispositif réglementaire permettra de conforter l'affectation des lots destinés notamment aux équipements publics ou espaces verts qui seront ainsi mieux protégés et soustraits à la prédation du promoteur.

Le projet de plan de lotissement dispensé d'enquête publique et le plan d'application sont approuvés par arrêtés du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Le règlement particulier d'urbanisme et le cahier de charge de l'aménagement sont annexés à l'arrêté d'approbation.

La procédure permettant d'aboutir au titre foncier de morcellement au nom du titulaire du titre de propriété est spécifiée en vue de permettre la célérité dans le traitement ultérieur des demandes de mutation ou de fusion de titres fonciers par les services compétents.

Par ailleurs, la procédure déclinée n'étant pas exclusive à terme de la délivrance du permis de construire, son opérationnalisation effective sera de nature à résorber l'anarchie en milieu urbain en stimulant la sollicitation et la délivrance du permis de construire.

Telle est l'économie du présent projet d'arrêté.



**Bruno Nabagné KONE**



Arrêté n° 0006 MCLU/CAB du 16 MARS 2023 déterminant certaines modalités spécifiques de mise en œuvre des lotissements ou morcellements privés

**Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme**

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi n°2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain ;
- Vu le décret n°2021-784 du 08 décembre 2021 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement ;
- Vu le décret n°2021-785 du 08 décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'arrêté de concession définitive ;
- Vu le décret n°2022-269 du 20 avril 2022 portant nomination du premier Ministre, Chef du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2022-270 du 20 avril 2022 portant nomination des Membres du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2022-301 du 04 mai 2022 portant attributions des membres du Gouvernement ;

**Sur proposition du Directeur du Domaine Urbain,**

**ARRETE :**

**Article 1 :** Le présent arrêté détermine certaines modalités spécifiques de mise en œuvre des lotissements ou morcellements privés.

Tout projet de plan de morcellement ou d'aménagement relatif à un titre de propriété détenu sur une grande parcelle ou en dehors d'un lotissement approuvé, y compris dans le cadre de la réalisation de promotions immobilières doit faire l'objet d'approbation et d'application conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités spécifiques déterminées dans le présent arrêté.

**Article 2 :** Le projet de plan de lotissement dispensé d'enquête publique et le plan d'application sont approuvés par arrêtés du Ministre en charge de l'Urbanisme.

Le règlement particulier d'urbanisme et le cahier des charges de l'aménagement sont annexés à l'arrêté d'approbation.

**Article 3 :** Dans tous les cas, le programme immobilier projeté doit préalablement à son approbation, faire l'objet d'agrément délivré par le Ministre Chargé du Logement, après avis favorable de la Commission d'Agrément des Programmes Immobiliers.

Cet agrément se substitue à l'autorisation de lotir exigée dans le cadre de la procédure d'approbation des plans de lotissement.

**Article 4 :** Les bénéficiaires des titres de propriété, à défaut de justifier des agréments ou autorisations exigés pour ce faire, sont tenus de donner expressément mandat à des personnes qualifiées.

A défaut de la qualité de promoteur immobilier, ils sont tenus de justifier d'un contrat de promotion immobilière dans l'hypothèse où le morcellement a pour objectif de réaliser des terrains à usage d'habitation destinés à la vente.

**Article 5 :** A l'issue des travaux d'implantation du plan de lotissement ou de morcellement et de l'approbation du plan implanté, la Direction de la Topographie et de la Cartographie procède à la réception définitive desdits travaux puis transmet les dossiers techniques de morcellement des lots à la Direction de l'Urbanisme qui les achemine à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques compétente pour la création des titres fonciers de morcellement.

**Article 6 :** Après la réception des demandes de titre foncier, la Conservation Foncière transmet les dossiers techniques au service de Cadastre compétent en vue de la vérification massive des dossiers techniques de morcellement des lots au regard du plan appliqué.

**Article 7 :** Sur la base des procès-verbaux de vérification massive élaborés par le service de Cadastre, la Conservation Foncière, des Hypothèques, de l'Enregistrement et du Timbre procède à la création massive des Titres Fonciers de morcellement au nom du titulaire du titre de propriété, et les notifie au service de Cadastre compétent.

**Article 8 :** Le service de Cadastre procède à la mise à jour de la mappe cadastrale en y portant les numéros des titres fonciers et le transmet à la Conservation Foncière, des Hypothèques, de l'Enregistrement et du Timbre.

**Article 9 :** Le plan foncier avec titre foncier, est transmis par le Conservateur de la Propriété Foncière, des Hypothèques, de l'Enregistrement et du Timbre au service territorialement compétent de la Conservation Foncière en vue traitement des demandes de mutation ou de fusion de titre de propriété.

**Article 10 :** Toute opération de lotissement ou morcellement entreprise en violation des dispositions prévues par le présent arrêté est punie des peines prévues par l'article 282 du code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain, sanctionnant la réalisation d'opérations d'urbanisme sans approbation préalable de l'autorité compétente.

**Article 11 :** Le présent arrêté abroge toutes les dispositions antérieures contraires.

**Article 12 :** Le Directeur Général de l'Urbanisme et du Foncier, le Directeur Général du Logement et du Cadre de Vie, le Directeur du Guichet Unique du Foncier, le Directeur du Domaine de la Conservation Foncière, de l'Enregistrement et du Timbre, le Directeur du Cadastre, les Directeurs régionaux, les Directeurs Départementaux, les Chefs des services déconcentrés du Guichet Unique du Foncier, sont chargés chacun, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire et communiqué partout où besoin sera./-

Fait à Abidjan, le 16 MARS 2023



**Le Ministre de la Construction,  
du Logement et de l'Urbanisme**

**Bruno Nabagné KONE**

**Ampliations :**

- |                |   |
|----------------|---|
| - SGG          | 1 |
| - DGUF         | 1 |
| - DGLCV        | 1 |
| - DDCFET       | 1 |
| - Dir-Cadastre | 1 |
| - JO           | 1 |