

PIXEL AI SARLU · PRÉSENTATION INSTITUTIONNELLE

FonciTrace

Plus jamais de double vente.
Une traçabilité foncière pour l'éternité.

Présentation institutionnelle destinée à
la Chambre des Notaires de Côte d'Ivoire,
aux Chambres notariales nationales de la zone OAPI
et à la Commission des Affaires Africaines de l'UINL

« FonciTrace aide, facilite et apporte
la paix du cœur aux notaires
et aux géomètres. »

Initiateur : Pixel AI SARLU · Côte d'Ivoire · PEN IANA 65877

Brevet : déposé à l'OAPI · marché cible 17 pays OAPI

Date : 28 mai 2026 · 4 pages · Licence CC BY-SA 4.0

SECTION I

Le constat — la double vente est le drame quotidien du foncier ouest-africain.

Dans les juridictions OAPI, le même terrain est parfois vendu deux, trois, voire cinq fois. Le notaire dresse l'acte de bonne foi. Le conflit éclate dix ans plus tard.

Le problème n'est pas le notaire ; c'est l'absence d'une mémoire foncière unique, infalsifiable, partagée entre les Études, les conservations et les juridictions.

FonciTrace n'est pas un cadastre alternatif. C'est une **couche de traçabilité** qui s'ajoute à l'écosystème notarial et cadastral existant — du document villageois à l'ACD ivoirien, dans les dix-sept pays OAPI. Elle ne remplace ni le notaire, ni le géomètre, ni le conservateur : elle leur fournit la preuve mathématique opposable que le titre dont ils parlent est bien celui que l'on croit.

SECTION II

La proposition — quatre piliers techniques.

1. Traçabilité.

Chaque parcelle reçoit une **immatriculation sur 14 caractères, immuable** (base variable 10-62), liée à son hash SHA-256 horodaté dans la chaîne Bitcoin via OpenTimestamps. Plus jamais de double vente : la chaîne de transmission est publique et infalsifiable.

2. Universalité.

Un seul système pour tous les pays : **UTM 120 zones + EPSG 6 000 systèmes de coordonnées**. FonciTrace est compatible avec tous les cadastres du monde — donc avec ceux des dix-sept pays OAPI sans exception.

3. Souveraineté.

FonciTrace respecte la justice et la souveraineté de chaque pays. L'adoption est **totale** **ment facultative**, aucune contrainte. Les données restent la propriété des autorités nationales ; FonciTrace n'archive que des empreintes.

4. Augmentation du notaire.

FonciTrace est un **outil au service du Maître d'Office** et du géomètre, pas un substitut. En plus de la vérification humaine — qui demeure compulsive — FonciTrace apporte la preuve mathématique via le fichier `.ots` ancré dans Bitcoin.

Compatibilité documentaire totale. FonciTrace ingère **tous les documents du cadastre** — du document villageois à l'ACD ivoirien, du titre foncier sénégalais au permis d'occuper urbain. Aucune exclusion : la mémoire foncière commence là où elle existe déjà.

SECTION III

Les douze revendications de FonciTrace.

Publiées sur foncitrace.com, elles forment la promesse complète du système — pensées pour être comprises par tous : notaires, conservateurs, géomètres, juges et citoyens.

① Pas de double vente.	② Traçabilité foncière pour l'éternité.
③ Immatriculation sur 14 caractères , immuable.	④ Universel : un seul système pour tous les pays du monde.
⑤ Prêt pour la tokenisation de l'immobilier mondial.	⑥ Compatible avec tous les systèmes cadastraux.
⑦ Respecte la justice et la souveraineté de chaque pays.	⑧ Confidentialité mondiale — vous choisissez qui voit votre nom.
⑨ Le plus grand marché foncier, le plus rassurant, le plus accessible.	⑩ Du document villageois jusqu'à l'ACD , tout est ingéré.
⑪ Apporte la paix du cœur aux notaires et aux géomètres.	⑫ Preuve mathématique via .ots ancré dans Bitcoin.

Triple tokenisation parcellaire

À chaque parcelle correspondent jusqu'à trois jetons distincts, séparés pour préserver la rigueur juridique notariale : on ne confond pas la propriété, la cession et l'usage.

JP Jeton de Propriété Empreinte SHA-256 horodatée Bitcoin de l' délivré par l'État. Le titre juridique reste papier ; le jeton en fixe l'antériorité.	JV Jeton de Vente Empreinte horodatée Bitcoin de l' , qui demeure le seul titre opposable. Le jeton apporte la preuve d'antériorité.	JU Jeton d'Usage Empreinte horodatée Bitcoin d'un acte de , supprimée à l'expiration prévue. Le jeton ne crée pas le droit ; il en atteste.
--	--	---

Chiffres clés

17 PAYS OAPI VISÉS	14 CARACTÈRES IMMUABLES	120 ZONES UTM COUVERTES	6 000+ SYSTÈMES EPSG SUPPORTÉS	0,68 m² PRÉCISION MINIMUM
------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--	--

Brevet OAPI déposé. Le procédé d'immatriculation sur 14 caractères, la triple tokenisation parcellaire JP/JV/JU et l'ancrage par OpenTimestamps font l'objet d'un dépôt de brevet à l'**Organisation Africaine de la Propriété Intellectuelle**. La protection intellectuelle est africaine, pour une innovation africaine.

SECTION IV

Le notaire n'est jamais remplacé.

FonciTrace est un projet de Pixel AI SARLU, jeune société ivoirienne au service de la profession notariale africaine. Le système ne dresse pas d'actes, ne signe pas à la place du Maître d'Office, n'attribue pas de titre foncier. Il fournit, en parallèle de la vérification humaine, une **preuve mathématique infalsifiable** que l'acte parle bien de la parcelle qu'il prétend décrire et qu'aucune autre vente n'a été enregistrée depuis.

Complémentaire de la norme NAOA. FonciTrace applique au foncier le Principe 9 NAOA (création originelle) : la matérialité juridique ne se déduit pas de la base de données — elle est toujours vérifiée par un officier ministériel et un géomètre agréé.

Trois services rendus au Maître d'Office

1. **Vérification d'antériorité instantanée** avant tout acte de cession : le notaire interroge FonciTrace en quelques secondes pour s'assurer qu'aucun jeton JV concurrent n'existe sur la parcelle.
2. **Ancrage Bitcoin de l'empreinte de l'acte papier** dès la signature de la minute par les parties : la preuve d'antériorité est mathématiquement constituée, sans modifier la nature juridique de l'acte qui reste papier.
3. **Reconstitution de la chaîne de propriété en cas de sinistre** (incendie, inondation, perte de minutes) : la mémoire des empreintes survit aux archives papier perdues et facilite la reconstitution des actes par la profession.

Calendrier et statut

PHASE	STATUT	ÉCHÉANCE
Conception + dépôt brevet OAPI	Achevé	2024-2025
Ancrage Bitcoin base initiale (142 règles)	En production	Bloc 941 575
Pilote dans une Étude ivoirienne pionnière	Recherche partenaire	S2 2026
Présentation au 34 ^e Congrès Notaires d'Afrique (Gabon)	Demande à l'étude	Date à confirmer
Déploiement zone OAPI (17 pays)	Planifié	2027-2030

Ce que FonciTrace n'est pas. FonciTrace **ne signe pas électroniquement** les actes fonciers — le droit foncier des pays OAPI ne le permet pas, et c'est légitime. FonciTrace n'altère ni la souveraineté nationale en matière domaniale, ni la prérogative du Conservateur Foncier, ni l'exigence de signature manuscrite et de cachet. FonciTrace n'est pas un cadastre alternatif. FonciTrace ne fait qu'**ancrer dans Bitcoin l'empreinte cryptographique** (SHA-256) des actes papier dressés selon les règles nationales, pour fournir une preuve d'antériorité et détecter les doubles ventes. L'acte juridique reste papier, signé à la main, enregistré, comme aujourd'hui.

Coordonnées

Pixel AI SARLU · Côte d'Ivoire · RCCM en cours · Honoré DEMBÉLÉ, fondateur · Ingénieur (UFHB Cocody) · honore@dembele.net · contact@cipixel.com · foncitrace.com · cipixel.com · **Lien permanent** : cipixel.com/sceau/foncitrace-presentation.pdf — signée **PAdES-B-LT** (référence en cartouche ci-dessous). **Documents complémentaires** : NAOA livre blanc (34 p), Mémoire CAAF (18 p), Lettre « De quel droit ? » (9 p) — tous sur cipixel.com/sceau-specifications.

Honoré DEMBÉLÉ · Fondateur Pixel AI SARLU · Initiateur FonciTrace · Abidjan, 28 mai 2026

— Présentation institutionnelle FonciTrace · Pixel AI SARLU · PEN IANA 65877 · Licence CC BY-SA 4.0 —