



TATIANA ASSI BLA

# ACHAT DE TERRAINS EN CI **LES SECRETS JAMAIS REVELES**

- **Le lexique immobilier à connaître •**
- **Comment vérifier un terrain •**
- **Comment obtenir son ACD •**
- **Les zones à risque à éviter •**

# **Introduction**

Acheter un terrain en Côte d'Ivoire devrait normalement être l'une des choses les plus simples et moins stressantes pour tout citoyen qui souhaite réaliser son rêve de devenir propriétaire.

Cependant force est de constater que ce rêve devient cauchemar pour plusieurs personnes qui tombent malheureusement dans le piège des personnes ou entreprises mal intentionnées et se retrouvent souvent ruinées.

J'ai décidé d'écrire ce guide afin d'alerter le futur investisseur que tu es sur les zones à risque et sur la procédure qui te permet d'accéder à la pleine propriété qui est l'ACD (arrêté de concession définitive).

# **Le lexique immobilier à connaître**

- 1-La lettre d'attribution :

La Lettre d'Attribution est un acte délivré par l'administration à une personne privée.

Par cet acte, l'administration lui signifie qu'une parcelle de terrain urbain lui est attribuée.

Il était délivré par le Ministre de la Construction à Abidjan, ou les Autorités préfectorales à l'intérieur du Pays.

Cependant, depuis la mise en application de la réforme domaniale du 02 juillet 2013 instituant l'Arrêté de Concession Définitive qui consacre la propriété définitive d'un terrain en zone urbaine, la lettre d'attribution n'est plus émise par les autorités administratives.

## 2- L'attestation villageoise

L'attestation villageoise est un titre de propriété provisoire. C'est le premier titre de propriété qu'un acquéreur doit posséder à défaut de la lettre d'attribution qui a la même valeur juridique que l'attestation villageoise. Il est le premier pas vers l'acquisition d'Arrêté de concession provisoire (ACD).

Cependant, pour aller à l'ACD, il faut que lotissement sur lequel est délivré l'attestation soit un lotissement approuvé par arrêté ministériel.

- Le titre foncier TF:

Le Titre Foncier est le document qui garantit, sécurise et protège provisoirement le droit du propriétaire.

Le détenteur d'un titre foncier est reconnu comme l'unique et véritable propriétaire du terrain concerné.

D'un point de vue juridique, c'est une feuille ouverte dans les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière, chargé d'assurer la garantie des droits réels qu'on possède sur un terrain.

Le Titre Foncier est créé dans le cadre de la procédure d'immatriculation au livre foncier.

# **Le lexique immobilier à connaître**

## **4-Le certificat foncier :**

Le Certificat Foncier est un acte de l'administration qui atteste qu'une personne est détentrice de droits coutumiers sur une parcelle rurale, individuelle ou collective. Le certificat foncier permet à son titulaire de faire la preuve de ses droits sur la terre.

Notez que le certificat foncier existe uniquement dans les villages, le domaine rural et non en ville dans le domaine urbain.

Cependant avec la modification des schémas directeur des villes, une parcelle avec CF peut se retrouver des années plus tard dans le domaine urbain. Dans ce cas le CF sera transformé en TF par une procédure de radiation.

## **5- L'attestation d'attribution villageoise :**

C'est un acte administratif qui prouve qu'une lettre d'attribution anciennement délivrée par une autorité est conforme.

Elle montre aussi que le propriétaire du lot est bien enregistré tant au Ministère qu'à la chefferie dans les fichiers domaniaux. Cela bien sûr lorsque le site est approuvé.

## **6-Arrêté de concession définitive ACD :**

C'est un titre de propriété délivré par le Ministère de la Construction qui donne la pleine propriété sur un bien immobilier. Il a été instauré par décret en Juillet 2013 et peut s'obtenir de différentes manières.

Soit à partir d'une attestation villageoise

-Soit à partir d'une lettre d'attribution

-Soit à partir d'un titre foncier

-Soit à partir d'un ACP (Arrêté de concession provisoire)

-Soit à partir d'un ADU (Attestation de droit d'usage coutumier, pas encore en vigueur à ce jour).

# **Le lexique immobilier à connaître**

## **7-Attestation domaniale:**

C'est un acte administratif obtenu lors de la procédure de délivrance de l'ACD.

Il est produit au niveau de la direction du domaine urbain DDU à Abidjan, et par les directeurs régionaux du MCLU à l'intérieur du pays. L'attestation domaniale atteste que tous les documents fournis lors de votre demande d'ACD sont correctes.

En d'autres termes elle prouve que vous détenez tous les droits coutumiers et que vous avez acquis correctement votre terrain.

Elle vérifie que les informations contenues dans les fichiers du Ministère concernant la parcelle concordent avec ceux du village.

Il s'agit également de confirmer votre inscription au guide du village et que la parcelle appartient à un lotissement approuvé.

Dans le cas échéant la demande d'ACD est rejetée et n'ira pas à l'étape suivante de validation.

## **8-La propriété:**

La propriété concerne les droits qui permettent d'utiliser, de vendre, de transférer un terrain dans le respect des lois en vigueur.

Lorsqu'un terrain est en votre nom vous êtes celui qui en a la propriété.

Cependant selon la législation en vigueur la pleine propriété est attribué au détenteur de l'ACD.

## **9-L'ADU:**

Attestation de droit d'usage coutumier qui remplace l'ancienne attestation villageoise est un document avec une numérotation unique délivrée par le Ministère de la Construction avec signature du chef de village.

Il permettra de confirmer les droits sur une parcelle et d'introduire votre demande d'ACD sans avoir besoin de faire un compulsoire d'huissier.

# Comment accéder à la propriété foncière

Dans le domaine du foncier urbain, la propriété foncière concerne toutes les procédures qui donnent le droit à une personne physique ou morale de bénéficier de tous les droits sur un bien immobilier et d'avoir la capacité de le prouver par un titre de propriété signé par une autorité administrative .

Face à l'explosion de litiges fonciers ces dernières années le service des affaires juridiques et du contentieux a été créé en vue de trouver une solution idoine à ces conflits. Ceux-ci souvent dû à la méconnaissance des règles d'acquisition des biens immobiliers ou surtout par la mauvaise foi de certains acteurs du foncier.

Les causes les plus courantes des litiges sont entre autres liées :

- Aux droits coutumiers non respectés
- Au guides de répartition des lots
- Aux faux actes administratifs
- Aux lotissements non approuvés
- Aux annulations de lotissements
- A la fraude de documents d'identité
- A la malhonnêteté de certains notaires
- A la mésentente entre les partenaires d'un lotissement...

## 1er cas : Lorsque la parcelle est issu d'un lotissement approuvé

Pour accéder à la propriété foncière sur un terrain issu d'un lotissement ,

la première condition est qu'il soit sur un lotissement approuvé. Lorsque vous achetez un terrain, vous devez vous assurer que le lotissement a été approuvé par un arrêté du Ministère de la Construction.

Vous pouvez le vérifier en exigeant une copie de l'arrêté auprès du vendeur.

Vous devez également vérifier l'authenticité de l'arrêté auprès de l'antenne du Ministère de la Construction de la localité concernée.

Si le lot n'est pas issu d'un lotissement approuvé vous ne pouvez malheureusement pas faire votre ACD. Je note ici que je connais des personnes qui ont acheté des terrains non approuvés qui ont été approuvés par la suite mais il s'agit d'acheter un terrain ou l'on peut faire l'ACD dans l'immédiat.

Lorsque l'approbation du lotissement a été confirmée, vous devez vous assurer que le terrain que vous souhaitez acheter figure bien dans le plan approuvé du lotissement.

# **Comment accéder à la propriété foncière**

Par exemple si vous voulez acheter un terrain numéroté LOT 956 LOT 19 sur le lotissement ADOUBE.

Vous devez vérifier que le lot 956 ilot 19 figure bel et bien sur le lotissement ADOUBE car j'ai vu des cas où l'on vous vend un lot qui ne fait pas parti du plan approuvé du lotissement mais le lotissement est bel et bien approuvé.

Le plan approuvé étant le plan de masse ,la carte en quelque sorte qui comporte tous les numéros de lot du lotissement concerné.

Pour ce faire, vous pouvez demander le plan approuvé du lotissement au Ministère de la Construction.

Vous devez vérifier également que le lot 956 ilot 19 est situé effectivement à l'emplacement mentionné. Vous pouvez demander l'extrait topographique du terrain et confirmer les données avec un géomètre. Cette démarche vous permettra de certifier la localisation du terrain afin d'éviter d'acheter un terrain situé dans un endroit différent de celui qu'on vous a montré.

-Lorsque toutes ces étapes ont été respectées, vous devez vous assurer que l'attestation de cession ou l'attestation d'attribution qui vous a été remis par le vendeur est authentique.

Si le vendeur est malhonnête il peut vous remettre une fausse attestation, il vous revient donc d'aller à la chefferie du village confirmer l'authenticité de l'attestation qui vous a été présentée.

-Demandez également la position foncière du terrain au ministère pour vous assurer que le vendeur est le vrai propriétaire du terrain. Vous pouvez également demander la pièce d'identité du propriétaire et la comparer à la pièce d'identité que le supposé propriétaire vous a remis. J'ai vu des cas de fraude où le vendeur falsifie la pièce du propriétaire en y apposant sa photo. On est jamais assez prudent surtout lorsque le vendeur ne vous inspire pas confiance.

D'un autre côté assurez-vous que l'autorité coutumière qui a signé l'attestation est l'autorité reconnue par le ministère.

L'attestation peut être signée par le chef du village ou le chef du comité de gestion foncière.

Dans les deux cas, le ministère doit effectivement confirmer que c'est l'autorité habilitée à signer les attestations.

Cette étape de vérification est nécessaire car lorsqu'il y a des conflits de chefferie dans les villages, les deux chefs en conflit peuvent signer des attestations. Cependant seules les attestations signées par le chef reconnu pourront faire l'objet d'un ACD.

# **Comment accéder à la propriété foncière**

Lorsque toutes ces étapes sont validées, vous pouvez acheter votre terrain et faire votre mutation à la chefferie dans le guide du village.

Lorsque votre mutation est faite, vous devez faire établir un compulsoire par un huissier de justice qui confirmera que votre nom est bien inscrit dans le guide du village et fera un rapport en 3 exemplaires.

Un géomètre agréé pourra également faire le dossier technique du terrain que vous allez utiliser pour la demande d'ACD auprès du guichet unique du foncier.

NB : Lorsque l'ADU sera effective, l'acheteur n'aura plus besoin de faire un compulsoire avant d'introduire sa demande d'ACD car le document portera un numéro unique qui viendra du ministère de la construction.

Depôt de la demande au guichet unique du foncier.

Le guichet unique du foncier est un service public rattaché au Ministère de la Construction. Son rôle consiste à :

- Recevoir toutes les demandes d'actes des usagers.
- Informers les usagers sur la constitution des dossiers de demande d'actes administratifs.
- Assurer le suivi du traitement des dossiers par les services compétents.
- Délivrer les actes signés.

Il faut noter que l'ACD est un titre de propriété délivré par le Ministère de la Construction.

Il est signé à Abidjan par le Ministre de la Construction lui-même, et à l'intérieur du pays par les préfets de région et de départements.

Les sous préfets quant à eux interviennent seulement dans les lotissements et sont chargés de faire des enquêtes publiques en vue de titrement des parcelles.

# Comment accéder à la propriété foncière

## 2ieme cas: Le cas d'un terrain que vous achetez avec un ACD

Lorsque vous achetez un terrain avec un ACD individuel ou un ACD global, il revient à un notaire assermenté de faire les vérifications nécessaires afin de vous faire signer l'acte de vente en présence du cédant (celui qui vend son terrain).

Le notaire va vérifier entre autre :

- L'authenticité de l'ACD ou du CMPF
- Que le terrain n'est pas sous hypothèque en demandant l'état foncier du terrain au Ministère de la Construction.
- l'identité du vendeur en s'assurant que c'est le vrai propriétaire.
- La situation fiscale du terrain en vérifiant que le propriétaire est à jour de ces impôts.
- La localisation du terrain par un certificat de localisation établi par un géomètre agréé.

Dans le cadre des ventes avec ACD c'est le notaire qui se charge de la mutation du terrain en CMPF auprès de la conservation foncière.

Lorsque vous achetez un terrain avec un ACD vous n'aurez pas un ACD après la mutation mais un CMPF car l'ACD n'est signé qu'une seule fois.

## Cas d'une parcelle situé hors lotissement

Dans le cas où vous souhaitez acquérir une parcelle située en dehors d'un lotissement, vous aurez besoin des mêmes documents que ceux d'une parcelle dans un lotissement.

Vous devrez en plus faire une enquête commodo incommodo auprès de la mairie quelque soit la superficie de la parcelle.

En dehors de cela les dispositions à prendre demeurent identiques que ceux énoncées précédemment.

## 3ieme cas : Avec une lettre d'attribution

Une lettre d'attribution est un document administratif qui atteste l'attribution d'une parcelle de terrain, marquant un début de droit, mais pas encore la pleine propriété, qui nécessite un (ACD), Surtout en Côte d'Ivoire où elle est remplacée par d'autres attestations comme l'Attestation Villageoise depuis 2013.

C'est un document qui était à l'époque signé par les préfets de région ou le Ministre de la Construction. L'avantage est que toutes les copies des lettres sont auministere et vous pouvez faire votre ACD même si la lettre date de 1990 et le site est approuvé.

# Les zones à risque ces dernières années

Concernant les zones à risque en Côte d'Ivoire il faudrait noter qu'il ne s'agit pas de villes ou de communes entières qui son problematiques.

Une zone à risque concerne la plupart du temps des lotissements précis qui ont été l'objet de litiges.

Si vous souhaitez acheter des terrains en Côte d'Ivoire vous devez avoir connaissance des litiges les plus populaires afin d'éviter ces zones (la liste n'est pas exhaustive)

a-Liste des lotissements dont les traitements sont suspendus : les demandes d'ACD ne sont plus traitées jusqu'à nouvel ordre.

- lotissement Djorobité 2 Nord (Cocody)
- lotissement Communauté villageoise d'Agban (Bingerville )
- Adjamé Bingerville Habitat Est
- Noyatho Residentiel
- Gare. Routière
- Songon-Te Extension
- Adjamé Bingerville (Akwe djemin village)
- Adjamé Bingerville Palmeraie Djobissandre 1
- Adjamé Bingerville Palmeraie Djobissandre 2
- Adjamé Bingerville Ademin
- Adjamé Bingerville Ancien Niamoue

b-Liste Des lotissements approuvés en sursis à Bingerville :

Aucun acte n'est délivré sur ces lotissements à ce jour jusqu'à la levée du litige.

- Akandjé Doum et Akandjé Doum Complementaire
- Akouai Agban Djandjoumin extension
- Sebia yao extension de l'ilot 42 à 83
- Adjin II
- Adjin oalmeraie
- Bregbo residentiel
- Danhokro
- Koffikro
- M'Batto Bouaké
- M'Pate residentiel 1
- Akouai Agban N'Dou Poppoto
- Akwe Djemin
- 
- Jacqueville Akrou
- Yopougou Attié

# Conclusion

En conclusion, le foncier en Côte d'Ivoire est un domaine à fort potentiel, mais également complexe et parfois risqué pour toute personne non informée. Comme nous l'avons détaillé, la maîtrise des documents administratifs, la compréhension des procédures et la vigilance face aux zones à litiges sont indispensables pour sécuriser son investissement.

Trop de personnes continuent de perdre leur argent par manque d'information ou par excès de confiance. C'est pourquoi il est essentiel d'adopter une démarche rigoureuse, de vérifier chaque étape et de s'entourer de professionnels compétents avant toute acquisition.

Retenons surtout que la seule garantie de pleine propriété reste l'ACD, et que tout processus doit être orienté vers son obtention.

Investir dans un terrain est un projet de vie, un héritage et une opportunité de croissance. Avec les bonnes informations et les bonnes décisions, ce rêve peut devenir une réalité durable et sécurisée.