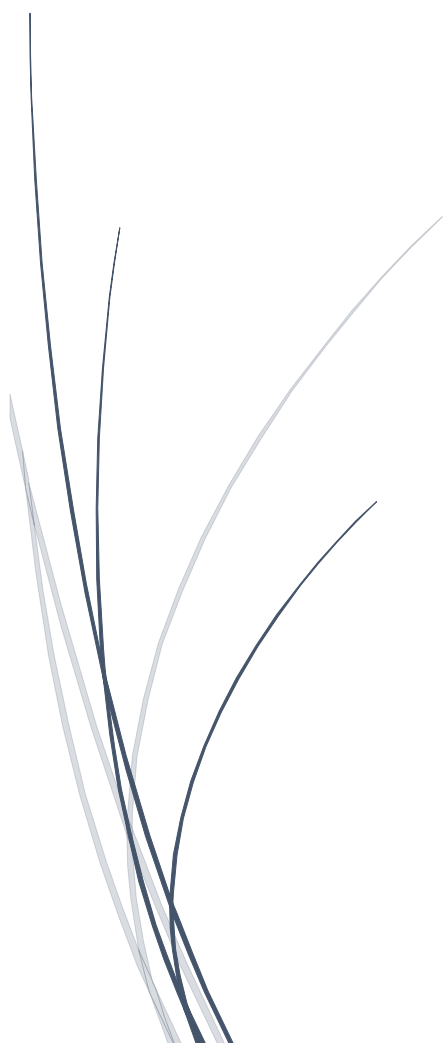


**LES 10 RÈGLES D'OR À
RESPECTER POUR ÉVITER
DE SE FAIRE GRUGER LORS
DE L'ACHAT D'UN BIEN
IMMOBILIER VILLAGEOIS**



LES 10 RÈGLES D'OR À RESPECTER POUR ÉVITER DE SE FAIRE GRUGER LORS DE L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER VILLAGEOIS

Une double Loi régie l'acquisition d'un terrain en Côte d'Ivoire. Celle déclinée du Droit, écrite institutionnalisée et celle issue des coutumes et traditions, obscure.

Devenir propriétaire avec un acte authentique en omettant la deuxième Loi peut s'avérer désastreux. C'est un bien mal acquis au regard de la justice Ivoirienne qui bien qu'issue du droit commun reconnaît le droit traditionnel et peut dessaisir le conquérant bien des années après au profit de la chefferie du village.

Alors quels sont les risques réels ?

Comment envisager une acquisition d'un terrain dans les règles de l'art.

Qu'est-ce qu'un terrain villageois ?

Pour faire simple ce sont des parcelles issues d'un lotissement villageois, c'est une communauté villageoise qui décide de faire identifier et de morceler les grandes parcelles qu'elle possède. Généralement ce sont des terrains qui ne sont pas immatriculés.

Il faut savoir qu'en Côte d'Ivoire, la terre appartient à l'état mais les villageois qui occupent les terrains ne sont pas des propriétaires terriens mais disposent de droit coutumier.

Ces terrains ne sont pas juridiquement protégés, mais ils sont bon marché par rapport aux terrains immatriculés, et c'est ce qui fait que ces parcelles connaissent un succès certain auprès des nombreux candidats qui veulent avoir un terrain.

Ce qui peut commencer alors comme une excellente affaire pour l'acheteur, finit très fréquemment en cauchemar pour un grand nombre : terrain inexistant dans le lotissement, vente à plusieurs acheteurs, usurpation d'identité, problèmes de chefferie villageoise, querelles de familles villageoises... pour ne citer que quelques mésaventures.

1) UN LOTISSEMENT APPROUVE

Lorsque l'on vous parle d'un terrain villageois, la première étape et je peux dire la démarche la plus importante est de s'assurer que le lotissement est approuvé ?

Pourquoi est-ce si important d'avoir cette information ?

Parce que si vous voulez être pleinement

propriétaire en Côte d'Ivoire, vous devez disposer d'un ACD (Arrêté de Concession Définitive) qui vous confère la pleine propriété, et pour pouvoir faire l'ACD il est impératif que le lotissement sur lequel se trouve votre terrain ait obtenu un arrêté d'approbation de la parcelle.

Qu'est-ce que l'arrêté d'approbation ?

C'est la validation du plan de lotissement qui respecte également le plan directeur, c'est-à-dire que ce lotissement a obtenu l'autorisation du Ministère de la Construction (MCLU) pour immatriculer les lots et tenir compte des différentes servitudes et travaux dans le futur.

Comment vérifier l'arrêté d'approbation ?

La première des choses est de demander au vendeur une copie de l'arrêté

d'approbation et vous devez venir vérifier cela auprès du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme si l'arrêté ne souffre d'aucune irrégularité ;

Normalement si le lotissement est normalement reconnu au niveau du ministère de la construction, Il faut bien s'assurer que le lot et l'ilot que l'on vous vend fait bien partie de l'arrêté d'approbation, et aussi que le nom du lotissement corresponde bien.

Vous pouvez même demander quel est le nom qui figure sur le guide au niveau de la construction.

Pour finir il est primordial de s'assurer que l'arrêté d'approbation a été signé par l'autorité compétente généralement c'est le ministre en charge de la construction dans le district d'Abidjan.

En effet certaines personnes peuvent acheter un terrain sans que le lotissement soit approuvé mais cela représente un grand risque et généralement c'est pour faire de la spéculation, c'est à dire que l'on achète cela à un prix dérisoire pour le revendre au moins 10 fois plus cher.

Également pour ceux qui s'y connaissent ils savent aussi que c'est une question de patience.

Autant votre capital peut être multiplié par 10, autant un arrêté d'approbation peut prendre plusieurs années avant la validation.

2) LA DECISION MINISTERIELLE DE SUSPENSION

S'assurer que le lotissement n'est pas frappé par une décision ministérielle de suspension ou d'annulation

3) RECONNAISSANCE DU LOTISSEMENT DANS LE LIVRE FONCIER

Il faut en outre se rassurer que le lotissement est reconnu dans le livre foncier du ministère de la Construction du logement et de l'Urbanisme(MCLU) et que le numéro du lot et îlot à céder figure bien sur le plan du ministère avec la même superficie.

4) LA VISITE DU SITE AVEC UN GEOMETRE EXPERT

Concernant la seconde étape, il faut faire la visite du site. Cela paraît anodin ou même logique mais il est primordial de faire la visite.

Oui en effet souvent à cause de la distance

ou à cause de l'accessibilité, de nombreuses personnes achètent des terrains sans savoir où cela est situé exactement.

Pourquoi est-ce si important de faire la visite ?

Cela vous permettra de vous faire une idée du site et surtout d'avoir des éléments de réponses aux questions suivantes :

- Est-ce un site accessible ?
- Est-ce un site avec des projets en cours dans les environs ?
- Est-ce que le terrain est en pente ?
- Est-ce une zone marécageuse ?

Comment se comporter lors de la visite ?

Lors de la visite il est primordial d'avoir

le plan de masse du lotissement pour savoir la localisation exacte du terrain en fonction des autres terrains, également la superficie du terrain et aussi de s'assurer que les bornes sont bien visibles et enfin de savoir quel est le numéro du lot et de l'ilot.

Quel professionnel peut vous accompagner lors de la visite ?

Il est vivement conseillé lors de votre visite de vous faire accompagner par un **géomètre agréé**, en effet vous n'avez pas la compétence pour savoir si le terrain que l'on vous présente est bien le terrain dont les lots sont présentés sur le plan de masse, seul un géomètre pourra vous le dire, il est vrai que cela représente un coût certain mais rappelez-vous que vous n'achetez pas une baguette de pain mais un bien immobilier.

Il est vrai qu'il sera difficile et surtout très

couteux si à chaque visite vous devez vous faire accompagner par un géomètre expert, c'est pour cette raison que vous devez exiger obligatoirement que la première étape concernant l'arrêté d'approbation du site ne souffre d'aucune irrégularité pour que si vous décidez de vous faire accompagner par un géomètre, cela ne représente pas une dépense inutile.

5) LA VERIFICATION DE L'IDENTITE DU VENDEUR

Après la vérification de l'arrêté d'approbation et la visite sur le site, vous devez vérifier l'identité du vendeur et s'assurer que le terrain lui appartient ou qu'il a le droit de le vendre.

Qui a le droit de vendre ?

Soit le propriétaire, soit la personne qui a

un mandat de vente en bonne et due forme de la part du véritable propriétaire pour vendre le bien.

Comment vérifier Qui a le droit de vendre ?

S'il est propriétaire et que l'étape 1 a été bien respectée, c'est-à-dire que le lotissement est régulièrement approuvé, alors le propriétaire dispose d'une attestation villageoise en son nom et normalement son nom doit être inscrit dans le guide qui se trouve au village. Il suffit alors de demander au propriétaire sa pièce d'identité et l'attestation villageoise à son nom et de s'assurer que tout concorde.

S'il a un mandat, alors en plus des vérifications décrites plus haut, il doit fournir son mandat de vente et aussi sa pièce d'identité.

Est-ce que des personnes peuvent avoir une attestation villageoise à leur nom et ne pas avoir le droit de vendre ?

Attention nous avons aussi le cas de personnes qui représentent la famille, mais elles n'ont pas la compétence ni le droit de vendre sans l'accord des membres de la famille.

Il y'a aussi certains terrains qui ne peuvent pas être vendus car ils appartiennent au village et leur vente est impossible.

Comment vérifier tous ces éléments ?

Il faut vous rendre à la chefferie et demander l'histoire du terrain. Cela permet de savoir qui est le propriétaire et surtout cela permet de savoir s'il n'existe aucun litige interne au village.

N'oubliez pas que nous sommes dans le

cas d'un lotissement approuvé, alors chaque parcelle doit avoir une attestation villageoise et cela rend plus facile la vérification. Sur l'attestation, vous pouvez vérifier que c'est bien le propriétaire.

Concernant la signature, il faut s'assurer que la signature du signataire est bien celle de l'autorité compétente au niveau du village, il peut s'agir du chef ou du comité de gestion.

Est-ce que je suis obligé d'aller à la chefferie ?

De nombreuses personnes achètent des terrains villageois et surtout ils se méfient des villageois. Mais vous devez savoir que tout part de la chefferie et vous devez vous assurer la conformité au niveau du village surtout si c'est un villageois ou un de ses représentants.

Il est important de savoir quel est l'interlocuteur en face de vous et s'il a le droit de vendre ce terrain.

De plus, Quand vous achetez un terrain villageois, il serait imprudent de ne pas faire un tour au niveau du village pour vous présenter et vous assurer qu'il n'y a aucun problème sur la parcelle.

6) LA PHASE DE NEGOCIATION

Après les différentes étapes citées ci-dessus, nous pouvons négocier si le contexte le permet avec l'acheteur.

En effet après la visite et aussi après les vérifications au niveau de la chefferie vous pouvez avoir des arguments pour faire baisser le prix en votre faveur.

Vous voyez que la phase de négociation

intervient après les vérifications préalables. Malheureusement la plupart des personnes commencent à vouloir diminuer le prix sans au préalable avoir fait les vérifications nécessaires.

7) L'INSCRIPTION DANS LE GUIDE DU VILLAGE

Normalement après le paiement, il est plus qu'impératif d'exiger d'avoir une attestation villageoise à votre nom signé par les personnes compétentes.

Cette procédure vous permet de vous faire enregistrer dans le guide de lotissement qui se trouve soit au village, soit chez le lotisseur.

Attention, juste un reçu de paiement ou alors une attestation villageoise sans l'inscription dans le guide du village vous

expose à de graves risques.

En effet, comme nous allons le voir dans la prochaine partie, c'est à partir de la vérification dans le guide du village que l'on va pouvoir inscrire votre nom dans le guide qui se trouve au niveau du ministère.

Cette attestation a un coût et elle varie dans la zone de Abidjan entre 200 000 Francs à 500 000 Francs CFA/ lots de 500 m² et cela dépend des villages ;

8) LA PROCEDURE COMPULSOIRE

Comme énoncé dans la partie précédente, il est important que vous ayez votre nom inscrit dans le guide au niveau du village. Et c'est ce qui fera que nous pourrions faire cette étape en toute sérénité.

A ce stade vous devez faire un acte compulsore avec un huissier de justice.

Qu'est-ce qu'un acte compulsore ?

En effet, il y'a une procédure pour mettre votre nom dans le guide au niveau du ministère et c'est cette procédure qui se nomme un **acte compulsore**.

Le rôle de l'huissier est d'aller constater votre nom dans le guide qui se trouve au niveau du village ou du lotisseur, et de l'inscrire au niveau du guide au niveau du ministère.

Est-ce que cet acte est obligatoire ?

Il est important de préciser que sans cet acte d'huissier la procédure d'ACD risque d'être bloquée car elle est obligatoire pour que vous obteniez votre ACD.

Il faut aussi préciser que cette procédure a un coût.

Pourquoi cette étape est nécessaire ?

Pourquoi cette étape est nécessaire parce que tant que vous n'avez pas fait cette procédure vous êtes toujours sous le coup du régime villageois.

Qu'est-ce que cela signifie ? Cela signifie tout simplement que s'il y'a des changements de chefs, des palabres, ou encore des désaccords entre l'ancienne génération et la nouvelle génération, vous risquez de vous retrouver au milieu de palabre qui ne vous concernent pas et surtout qui risquent de mettre en cause l'obtention de votre ACD.

Alors qu'avec cette procédure vous êtes reconnu au niveau de l'administration. Mais là encore il faut rapidement faire les démarches pour acquérir l'ACD car c'est le

seul titre qui vous confère la pleine propriété.

9) LA PROCEDURE DE DEMANDE D'ACD

C'est après toutes ces étapes que vous pourrez faire votre demande d'ACD auprès du ministère de la construction au niveau du **guichet unique du foncier et de l'habitat**.

Normalement si vous avez respecté toutes les étapes précédentes, vous avez de grandes chances que lorsque vous faites votre demande d'ACD que cette demande aboutisse.

Pourquoi faire la demande d'ACD ?

Ainsi selon l'Ordonnance n°2013-481 du 02 Juillet 2013 fixant les règles

d'acquisition de la propriété des terrains urbains sur l'ensemble du territoire, ratifiée en novembre 2013 par l'Assemblée Nationale et de son Décret d'application n° 2013-482 du 02 Juillet 2013. Ce qui signifie que l'Arrêté de Concession Définitive est le seul et unique acte qui confère la propriété foncière urbaine.

Pour la demande de votre ACD, il faut vous rendre au Guichet Unique du Foncier et de l'habitat au niveau du ministère de la construction du logement et de l'urbanisme (MCLU)

Concernant la liste des pièces et le cout de la demande, bien vrai que nous vous mettons la liste et le prix mais nous vous conseillons vivement de vous rendre au Guichet Unique du foncier pour avoir les informations à jour lors de votre demande d'ACD.

La liste des pièces à fournir pour une demande d'ACD avec une attestation villageoise :

- Un (1) dossier Technique Foncier ;
- Quatre (4) photocopies de la Carte Nationale d'Identité du demandeur ;
- L'attestation Villageoise ou tout document justifiant un lien de droit entre le requérant et le terrain sollicité ;
- Une (1) fiche de demande de l'Arrêté de Concession Définitive ;

Le reçu de paiement des frais de la demande au Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat. (Le cout est de 100 000 Francs CFA pour chaque dossier)

10) VERIFICATION DE L'ETAT DOMANIAL

Et enfin, vérifiez l'état domanial et demander un acte de notification

L'état domanial

L'état domanial donne les informations contenues dans les registres domaniaux du Ministères en charge de la Construction et de l'Urbanisme. Ces informations retracent la vie administrative de la parcelle (*les différents actes qui ont été délivrés*).

CONCLUSION

Nous venons de terminer les 10 étapes pour vous permettre de pouvoir acheter un terrain villageois en toute sérénité.

Il faut savoir que lorsque l'on achète un terrain villageois, la principale question à

se poser est de savoir si ce terrain me permettra de faire aisément mon ACD pour que je devienne pleinement propriétaire. Si cela ne me permet pas dans l'immédiat alors il est mieux de renoncer à cet achat si c'est votre premier investissement immobilier.

Malheureusement de nombreuses personnes pensent qu'il suffit juste d'avoir sorti de l'argent et de le remettre à un « propriétaire » et on devient propriétaire à notre tour.

Non il y'a des règles, des procédures à suivre et des démarches à faire pour être pleinement propriétaire.

On peut les résumer en 4 grands points :

- **Est-ce que le lotissement est approuvé ?**
- **Est-ce que le vendeur peut réellement**

vous vendre le terrain ?

- **Est-ce que vous avez vérifié votre inscription dans le guide de lotissement ?**
- **Est-ce que vous avez fait la procédure compulsore avec un huissier ?**

Quand on achète un terrain, même si on a une attestation villageoise et notre nom inscrit dans le guide, il faut quand même faire la demande d'ACD car en Côte d'Ivoire c'est le seul document qui vous confère la pleine propriété.

En cas de doute ou tout simplement si vous souhaitez nous poser des questions n'hésitez pas à nous contacter.

Tel / WhatsApp: 05 54 66 40 41
Abel Silué CEO Sil Expertise