EXEMPLE · CAS FICTIF

Dossier Avant de payer

Analyse d'un terrain avant tout versement

Ce dossier montre ce que vous recevez. La cliente, les personnes, les documents et les niveaux de risque sont inventés pour l'illustration.

Référence	DAP-EXEMPLE
Préparé pour	Aïcha K. (personne fictive)
Pays de résidence	France (Lyon)
Pièces reçues le	27/10/2026
Dossier remis le	28/10/2026
Terrain	Bingerville, lotissement « Les Rôniers » (nom fictif), en contrebas d'une piste
Surface annoncée	500 m²
Prix demandé	6 000 000 FCFA, soit 12 000 FCFA/m²
Proposé par	Un intermédiaire contacté sur Facebook, qui se présente comme le neveu du détenteur coutumier

VERDICT EN BREF

☐ Feu vert pour aller chez le notaire

☐ Prudence : points à éclaircir avant tout versement

☒ **Ne pas payer en l'état**

Plusieurs signaux sérieux se cumulent. Tel que l'affaire est présentée, le versement de l'acompte demandé est trop risqué.

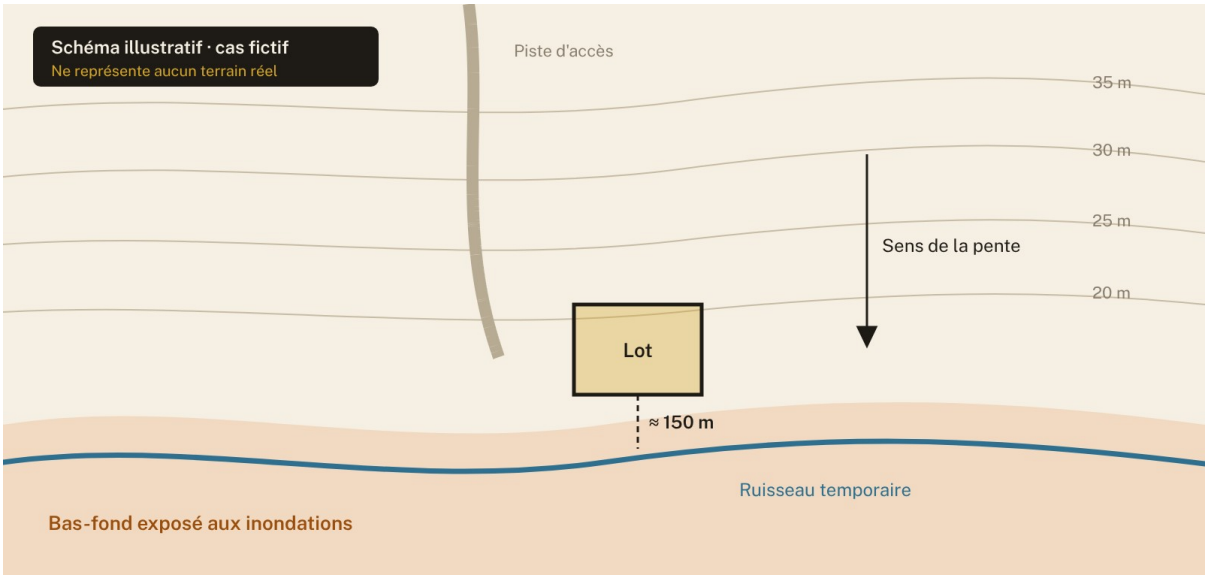
Les trois points à retenir

1. La personne qui vend n'est pas celle dont le nom figure sur les documents, et elle ne présente aucun mandat écrit.
2. Le numéro du lot n'est pas le même sur l'attestation et sur le plan, et aucun arrêté d'approbation du lotissement n'a été fourni.
3. Le prix, deux fois et demie inférieur à la moyenne de Bingerville, s'accompagne d'une demande d'acompte pressante sur un compte Wave personnel.

1. Le terrain et son risque

Niveau de risque du point indiqué, estimé à partir des données publiques compilées par Terrain Sûr. Le niveau de confiance indique la solidité de l'estimation à cet endroit précis.

Risque	Niveau	Confiance	Ce que cela signifie ici
Inondation	**Modéré**	Modérée	Le lot est en bas de pente, à environ 150 m d'un bas-fond traversé par un ruisseau temporaire. Les eaux de ruissellement de la piste descendent vers lui.
Glissement de terrain	**Faible**	Modérée	Pente douce, aucun talus marqué au-dessus du lot.
Érosion côtière	**Sans objet**	—	Terrain éloigné du littoral.



Dans un dossier réel, cette place accueille la carte Terrain Sûr centrée sur le terrain.

Ce qui s'est passé autour

Le lot n'est pas dans une zone officiellement listée comme exposée. Aucun sinistre récent n'est recensé à proximité immédiate. En revanche, sa position en bas de pente impose de vérifier sur place la hauteur atteinte par l'eau lors des fortes pluies : interrogez les voisins et regardez les traces sur les murs alentour.

Exemple : niveaux de risque illustratifs. Dans un dossier réel, données Terrain Sûr consultées le jour de l'analyse. Prévisions et vigilances météo : seules la SODEXAM et les autorités en émettent.

2. Les documents qu'on vous a présentés

Quatre pièces reçues, toutes en photo par WhatsApp. Aucun original n'a été présenté.

Document	Ce qu'il peut établir	Ce qu'il ne suffit pas à établir	Nos observations
Attestation villageoise	Que la communauté reconnaît un droit d'usage sur une parcelle.	Un droit de propriété opposable. C'est la base la plus fragile, source fréquente de ventes multiples.	Au nom de M. Kouadio B., pas de l'intermédiaire. Mentionne le **lot 241**. Datée de mars 2026, alors que l'attestation villageoise a été remplacée par l'ADU délivrée par le ministère de la Construction : sa valeur doit être confirmée.
Plan topographique	La forme, la surface et la position du lot selon le géomètre qui l'a dressé.	La propriété, ni la présence réelle des bornes.	Indique le **lot 214**, 500 m². Nom et cachet du géomètre illisibles sur la photo.
Reçu de réservation	Un accord entre deux personnes.	Que le vendeur avait le droit de vendre.	Modèle vierge à signer, pour un acompte de 1 000 000 FCFA « pour bloquer le lot ».
Pièce d'identité	L'identité de la personne qui se présente.	Qu'elle est le propriétaire.	Au nom de l'intermédiaire, M. Yao S., différent de celui de l'attestation.

L'examen porte sur les copies transmises. L'authenticité d'un document ne peut être établie qu'auprès de l'administration qui l'a délivré.

3. Les signaux d'alerte

Une seule de ces situations ne prouve pas une arnaque. Ici, sept sont constatées : c'est ce cumul qui fonde le verdict.

Signal	Constat	Détail
Prix nettement inférieur à ceux de la zone	**Oui**	12 000 FCFA/m², contre environ 29 000 FCFA/m² en moyenne à Bingerville (observatoire IvoireDomi, juillet 2026).
Acompte demandé « pour réserver » avant toute vérification	**Oui**	1 000 000 FCFA « pour bloquer le lot ».
Nom du vendeur différent de celui inscrit sur les documents	**Oui**	Attestation au nom de M. Kouadio B., vente menée par M. Yao S., sans mandat écrit.
Surface ou numéro de lot qui changent d'un document à l'autre	**Oui**	Lot 241 sur l'attestation, lot 214 sur le plan.
Documents montrés seulement en photo	**Oui**	Aucun original proposé.
Pression sur le délai	**Oui**	« Trois autres acheteurs attendent, il faut bloquer cette semaine. »
Paiement demandé hors notaire, sur un compte personnel	**Oui**	Acompte demandé sur le Wave de l'intermédiaire.

Signal	Constat	Détail
Vendeur rencontré sur les réseaux sociaux	**Oui**	Contact établi par une annonce Facebook.
Lotissement présenté comme approuvé sans arrêté fourni	**Oui**	Présenté comme « approuvé », aucun arrêté transmis.
Zone listée comme exposée ou récemment sinistrée	**Non**	Mais lot en bas de pente, proche d'un bas-fond (voir partie 1).

4. Ce que votre notaire doit vérifier

À remettre tel quel au notaire. Aucune somme ne devrait être versée avant le retour de ces vérifications ; le paiement doit ensuite passer par le compte du notaire.

Vérification	Auprès de	Coût indicatif	Délai indicatif
Approbation du lotissement « Les Rôniers » et présence du lot au plan approuvé, avec son numéro exact	Ministère de la Construction	Selon le guichet	À confirmer
État domanial : titulaire reconnu pour ce lot	Ministère de la Construction	5 000 FCFA	À confirmer
Droits du détenteur coutumier (ADU) et mandat écrit autorisant l'intermédiaire à vendre	Notaire	Selon le notaire	Au rendez-vous
Identité du vendeur et correspondance exacte avec les documents	Notaire	Inclus	Au rendez-vous
Bornage contradictoire du lot sur le terrain	Géomètre-expert agréé	150 000 à 500 000 FCFA	1 à 2 semaines

Coûts relevés en octobre 2026 dans les guides spécialisés ; ils peuvent varier selon le guichet et le professionnel.

5. Notre avis et la suite

Le terrain lui-même n'est pas à écarter : son risque d'inondation est modéré et se gère par une construction surélevée et un bon drainage. Ce qui pose problème, c'est la manière dont l'affaire est présentée. La personne qui vend n'a pas qualité apparente pour vendre, les documents se contredisent sur le numéro du lot, et l'acompte est demandé en urgence sur un compte personnel. C'est le schéma qu'on retrouve dans une grande partie des ventes multiples d'un même lot.

Avant de verser quoi que ce soit

1. Ne versez aucun acompte, en particulier sur le Wave de l'intermédiaire, même pour « bloquer » le lot.
2. Demandez l'arrêté d'approbation du lotissement et le mandat écrit de M. Kouadio B., puis confiez le dossier à un notaire de votre choix, pas à celui proposé par le vendeur.
3. Faites borner le lot par un géomètre-expert agréé et visiter le terrain par une personne de confiance après une forte pluie.

Si ces trois points sont réglés et que le notaire valide les vérifications, l'affaire peut redevenir envisageable. Le prix devra alors être expliqué.

6. Portée de ce dossier

- Ce dossier est une aide à la décision. Il s'appuie sur les copies transmises et sur des données publiques.
- Il ne vérifie pas l'authenticité des documents auprès des administrations et ne prouve pas la propriété du terrain.
- Il ne remplace ni le notaire, ni le géomètre-expert, ni une étude de sol.
- Le niveau de risque est une estimation : un terrain classé à risque faible n'est pas à l'abri de tout sinistre.