

Fraude foncière sur le domaine public lagunaire — la preuve par l'imagerie et la géométrie

Étude de cas — établissement de la preuve et cartographie de la chaîne de responsabilité

Lieu	Koumassi Sud-Lagunaire, lagune Ébrié (Abidjan)	Objet	Aliénation d'une dépendance du domaine public
Méthode	Imagerie diachronique × restitution géométrique × analyse juridique	Classification	Étude de cas — diffusion publique

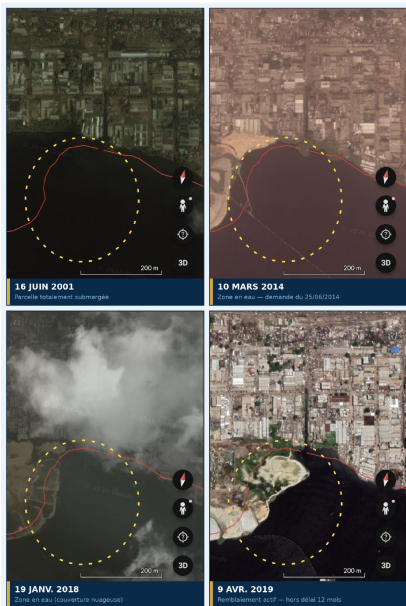
1. L'essentiel

La confrontation d'actes administratifs (une concession définitive de 2015 et les plans cadastraux associés) avec une série d'images satellite d'archive (2001–2025) établit que la parcelle concédée n'existait pas en tant que terre émergée aux dates de la concession et de l'immatriculation : il s'agissait d'un plan d'eau de la lagune Ébrié, dépendance du domaine public naturel — inaliénable, imprescriptible et insaisissable. Le remblaiement, dépourvu d'autorisation connue, s'est déroulé pour l'essentiel entre 2019 et 2023, soit après l'expiration de tous les délais de mise en valeur. La restitution géométrique du polygone de bornage (superficie conforme à l'acte : 4 ha 50 a 89 ca) permet de superposer l'emprise exacte à l'imagerie datée : la démonstration cesse d'être une appréciation visuelle pour devenir cartographique, datée et opposable.

2. La série satellite (2001–2025)

La séquence d'archives documente la transformation de l'emprise : plan d'eau lagunaire (2001–2018), remblaiement actif (2019–2021), plateforme émergée (2023), constructions industrielles (2025).

PLANCHE A-1 — SÉRIE DIACHRONIQUE SATELLITE (2001 – 2019)



Source : Google Earth — « Images d'archive » (captures d'écran du 07/07/2026). Reconstitution graphique — annotations (dates, statut, ellipse indicative de l'emprise en pointillés orange ajoutées par Veristore ; aucune donnée d'imagerie n'a été modifiée. L'ellipse est indicative ; la superposition métrique exacte s'obtient par le polygone B1-d15 (Planche C).

PLANCHE A-2 — SÉRIE DIACHRONIQUE SATELLITE (2020 – 2025)



Source : Google Earth — « Images d'archive » (captures d'écran du 07/07/2026). Reconstitution graphique — annotations (dates, statut, ellipse indicative de l'emprise en pointillés orange ajoutées par Veristore ; aucune donnée d'imagerie n'a été modifiée. L'ellipse est indicative ; la superposition métrique exacte s'obtient par le polygone B1-d15 (Planche C).

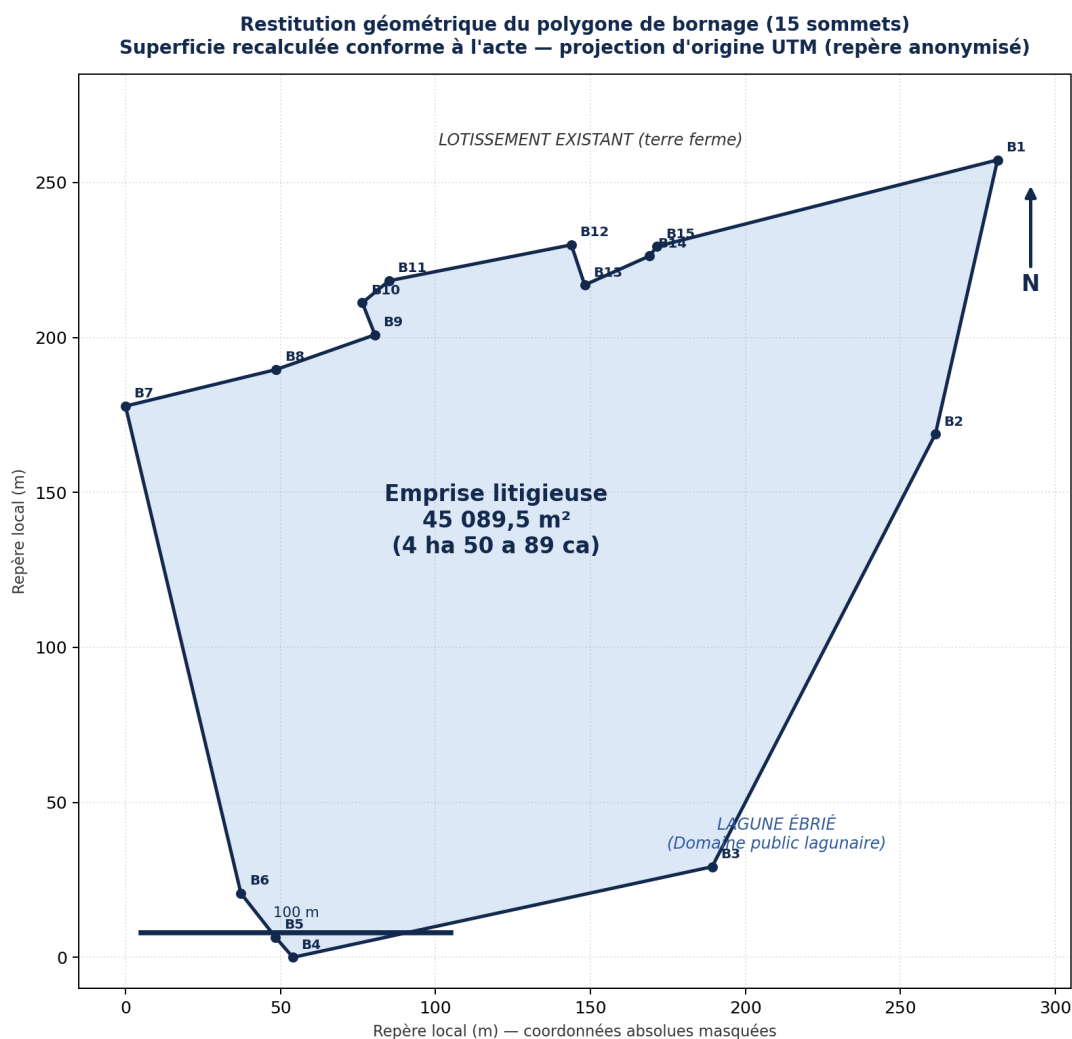
Série 2001–2019

Série 2020–2025

Série diachronique — imagerie d'archive Google Earth ; annotations (dates, statut, emprise indicative) ajoutées par Veristore ; aucune donnée d'imagerie n'a été modifiée.

3. Vérification géométrique

Le tableau des coordonnées du plan de bornage (quinze sommets, projection UTM) a été recalculé intégralement. Le polygone ferme correctement et la superficie obtenue par la formule de Gauss recoupe les 4 ha 50 a 89 ca de l'acte : l'emprise est ainsi géolocalisable sans ambiguïté et se projette intégralement sur le plan d'eau visible de 2001 à 2018. Le plan cadastral lui-même en fait l'aveu graphique — le polygone est dessiné hors du « lotissement existant » et borné, de la main du géomètre-expert, par les mentions « Lagune Ébrié » et « Domaine Public Lagunaire ». La démonstration « la parcelle était en eau » repose donc sur la superposition d'un polygone borné, certifié par un professionnel assermenté, sur une imagerie datée.



Restitution géométrique du polygone de bornage. Reconstitution — repère local (coordonnées absolues masquées) ; superficie conforme à l'acte. Aucune donnée n'a été modifiée.

4. Démonstration de la fraude

A. Aliénation d'une dépendance du domaine public lagunaire (moyen principal)

À toutes les dates pertinentes, l'emprise était un plan d'eau de la lagune Ébrié. Une dépendance du domaine public naturel ne peut être ni immatriculée au profit d'un tiers ni concédée à titre définitif : l'inaliénabilité est d'ordre public. En l'absence de tout acte de déclassement, la concession et le titre qui en procède sont frappés de nullité absolue, insusceptible de régularisation par l'écoulement du temps.

B. Terrain matériellement inexistant au jour des actes

La concession définitive suppose un périmètre préalablement immatriculé et un lotissement approuvé ; ici, l'immatriculation portait sur un fond submergé — l'objet même de la concession était impossible.

C. Effet de système — des concessions jumelles instruites en un seul circuit

La même société a obtenu, le même jour, deux concessions jumelles issues d'actes préparatoires numérotés consécutivement et délivrés les mêmes jours, au même barème. Constituée quatre mois avant les demandes, elle présente les caractères d'un montage dédié à la captation d'emprises lagunaires.

D. Morcellements opérés sur un fond submergé

Des divisions foncières officiellement certifiées en 2018 (contenance ramenée à 28 907 m²) portent sur une emprise que l'imagerie montre encore en eau : elles ne correspondent à aucune réalité de terrain et s'analysent en un habillage juridique.

E. Un barème de 1964 appliqué en 2015

Un barème de cession de 1964 a été appliqué en 2015 à une emprise urbaine d'Abidjan qui, de surcroît, n'existait pas — permettant d'acquérir pour quelques millions de FCFA une assiette dont la valeur vénale, une fois remblayée, se compte en milliards. Le préjudice pour l'État est massif et chiffrable.

F. Mise en valeur et servitude d'usage

Les délais d'édification (habitation) n'ont pas été respectés : l'emprise était en remblaiement en 2020–2021, n'a émergé qu'en 2023, et porte en 2025 des constructions industrielles — en violation directe de la servitude d'usage exclusif d'habitation. La déchéance et le retour au domaine de l'État sont fondés.

G. Réponse à l'objection d'intangibilité du titre

L'intangibilité du titre foncier ne purge pas l'inaliénabilité du domaine public — un titre ne peut consolider ce qui ne pouvait être cédé — et la fraude corrompt tout (fraus omnia corrumpit) : un titre obtenu par simulation d'un terrain inexistant ne confère aucun droit opposable à l'État.

5. Qualification juridique

Grief	Fondement	Sanction encourue
Aliénation d'une dépendance du domaine public lagunaire	Régime du domaine public naturel (inaliénabilité, imprescriptibilité) ; absence de déclassement	Nullité absolue des actes et des titres
Concession d'un terrain matériellement inexistant	Impossibilité de l'objet	Nullité ; fraus omnia corrumpit
Remblayage sans autorisation (2019–2023)	Interdiction des remblais fluvio-lagunaires ; Code de l'environnement ; Code de l'eau	Amende, remise en état, démolition
Constructions sans permis conforme	Régime du permis de construire ; clauses de l'acte	Infraction d'urbanisme ; démolition
Manœuvres et simulation (montage, morcellements fictifs)	Faux et usage ; escroquerie au préjudice de l'État	Poursuites pénales
Défaut de mise en valeur ; violation de la servitude d'habitation	Régime de la déchéance ; clauses de l'acte	Déchéance ; retour au domaine de l'État ; reprise

6. Cartographie de la chaîne de responsabilité

La chaîne des actes se restitue sous forme de fonctions et de rôles, du montage sociétaire aux constructions finales. Le qualificatif de participation matérielle désigne la présence à la chaîne établie par pièce ; il ne préjuge ni de l'élément intentionnel, ni d'une culpabilité individuelle, qui relèvent exclusivement de l'autorité judiciaire.



Chaîne de responsabilité restituée par fonctions (rôles anonymisés). Reconstitution — sans préjuger de l'intention ni de la culpabilité (autorité judiciaire).

7. Conclusion

La confrontation des actes et de l'imagerie (2001–2025), consolidée par la restitution géométrique, établit qu'une dépendance submergée du domaine public lagunaire a été concédée, morcelée sur le papier, puis remblayée et bâtie en violation de ses propres clauses. La méthode — imagerie diachronique, géométrie opposable et cartographie fonctionnelle — transforme une suspicion en démonstration datée et vérifiable.

Analyste Senior — Veristore Technologies

Renseignement & Investigation

Étude de cas anonymisée à vocation méthodologique. Les lieux et dates sont réels ; l'identité des personnes physiques et morales, les numéros d'actes et de titres et les coordonnées précises ont été retirés. Les qualifications juridiques évoquées relèvent en dernier ressort de l'appréciation des juridictions compétentes.