

Réf. : VST-FONC-2026/KMS-SL-001

Date : 7 juillet 2026 · Version 2.0 — révision intégrale

ÉTUDE DE CAS ANONYMISÉE

Étude de cas à des fins de démonstration méthodologique. L'identité des parties et les références cadastrales identifiantes (numéros d'actes, de titres et coordonnées) ont été masquées ; les faits, dates, textes et raisonnements sont inchangés.

NOTE D'ANALYSE GLOBALE

Établissement de la preuve d'une fraude foncière lagunaire

Concession définitive et titre foncier sur un lotissement en bordure de la lagune Ébrié — Koumassi Sud-Lagunaire (Abidjan)

Confrontation des actes administratifs × imagerie satellitaire d'archive 2001–2025 × restitution géométrique (formule de Gauss)

OBJET

Preuve de la cession d'une dépendance du domaine public lagunaire

Méthode : actes × imagerie d'archive × bornage restitué

ÉMETTEUR

Veristore Technologies

Renseignement & Investigation · Abidjan

Bénéficiaire des actes	Société bénéficiaire (identité anonymisée), Abidjan
Actes analysés	Deux arrêtés de concession définitive du 24 mars 2015 — parcelle principale (~45 089 m²) et parcelle voisine (~1 390 m²), portant sur deux titres fonciers contigus
Pièces	Arrêtés de concession ; plans cadastraux certifiés (21/11 et 02/12/2014) ; tableau des coordonnées B1–B15 ; huit images satellitaires d'archive (2001–2025)

I. OBJET ET PIÈCES EXAMINÉES

La présente note révisé et consolide l'analyse initiale relative à la concession définitive accordée à la société bénéficiaire sur le lotissement de Koumassi Sud-Lagunaire. Elle confronte les actes administratifs aux images satellitaires d'archive (2001–2025) et à la restitution géométrique du tableau des coordonnées, afin d'établir que les actes portent sur une dépendance du domaine public lagunaire non émergée à la date de leur délivrance.

Pièces examinées : (i) l'arrêté de concession définitive du 24 mars 2015 (parcelle principale, 3 pages) ; (ii) l'arrêté jumeau du même jour (même bénéficiaire, parcelle voisine) ; (iii) plan cadastral certifié conforme du 21/11/2014 (géomètre-expert) et plan définitif du 02/12/2014 ; (iv) tableau des coordonnées des bornes B1–B15 ; (v) huit images satellitaires d'archive Google Earth (16/06/2001, 10/03/2014, 19/01/2018, 09/04/2019, 05/01/2020, 17/04/2021, 03/06/2023, 26/07/2025).

II. TEXTES APPLICABLES

- **Décret du 29 septembre 1928** portant réglementation du domaine public en AOF : les lagunes relèvent du domaine public naturel, inaliénable et imprescriptible ;
- **Loi n°71-340 du 12 juillet 1971** et **Décret n°71-341 du 12 juillet 1971** : mise en valeur des terrains urbains détenus en pleine propriété ;
- **Ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013** et son décret d'application n°2013-482 : règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains ;
- **Code de l'environnement** (loi n°96-766) et **Code de l'eau** (loi n°98-755) : protection des plans d'eau lagunaires ;
- **Réglementation de 2019** prohibant le remblayage du domaine fluvio-lagunaire sans autorisation (applicable aux remblais postérieurs à son entrée en vigueur).

III. CHRONOLOGIE CONSOLIDÉE

Date	Acte / événement	État de l'emprise (imagerie satellite)
16/06/2001	—	Parcelle entièrement submergée (lagune Ébrié)
21/02/2014	Constitution des statuts de la société bénéficiaire	—
10/03/2014	—	Emprise en eau ; remblai amorcé à l'ouest
25/06/2014	Demande d'arrêté de concession définitive (enreg. Guichet Unique le 27/06/2014)	—
13/11/2014	Avis de servitudes	—
21/11 et 02/12/2014	Plans levés et dressés par le géomètre-expert (deux parcelles)	—
27/11/2014	Attestation domaniale	—
12/12/2014	Plan cadastral de la parcelle principale délivré par le Cadastre (parcelle immatriculée au nom de l'État)	—
24/03/2015	Signature des deux arrêtés de concession (parcelle principale ~45 089 m² ; parcelle voisine ~1 390 m²)	—
09/04/2015	Inscription des servitudes au Livre foncier	—
19/01/2018	Mutation / morcellements au Livre foncier — contenance ramenée à 28 907 m² (4 morcellements) [sous réserve : extrait non joint]	Emprise toujours en eau ; remblai partiel
09/04/2019	—	Remblaiement actif
05/01/2020	—	Remblaiement en cours
17/04/2021	—	Remblaiement en cours
03/06/2023	—	Plateforme remblayée émergée et stabilisée
26/07/2025	—	Zone construite — bâtiments à caractère industriel / entrepôts

IV. VÉRIFICATION TECHNIQUE PRÉALABLE

A. Cohérence interne du bornage. Le calcul de superficie par la formule de Gauss appliqué aux quinze bornes du tableau des coordonnées

(B1–B15) restitue **45 089,5 m²**, conforme à la contenance de l'arrêté (45 089 m²), et l'ensemble des distances calculées coïncide au centimètre près avec le tableau. Le polygone cadastral est donc authentique et exploitable : il permet de matérialiser l'emprise exacte de la concession sur l'imagerie (cf. figures 2 et 3).

B. Localisation dans la lagune. Le plan cadastral certifié du 21/11/2014 situe lui-même le polygone hors du « lotissement existant » (figuré au nord) et le borde sur trois côtés par les mentions « LAGUNE ÉBRIÉ » et « Domaine Public Lagunaire ». L'administration du Cadastre a donc levé et certifié, en toute connaissance de cause, un polygone implanté dans le plan d'eau lagunaire.

V. DÉMONSTRATION DE LA FRAUDE

A. Cession d'une dépendance du domaine public lagunaire — nullité absolue

C'est le fondement central. Le plan d'eau de la lagune Ébrié relève du domaine public naturel de l'État, inaliénable et imprescriptible. Une dépendance du domaine public ne peut être ni immatriculée au profit d'un particulier, ni concédée à titre définitif, sans déclassement préalable — dont aucune des pièces visées par l'arrêté ne fait état. L'immatriculation préalable au nom de l'État (visée dans l'arrêté) ne purge pas ce vice : l'immatriculation d'une dépendance du domaine public naturel est elle-même irrégulière. La concession et le titre qui en procède sont frappés de **nullité absolue**, imprescriptible et invocable par tout intéressé.

B. Un terrain non émergé à la date des actes

Les images d'archive établissent que l'emprise du polygone B1–B15 était sous les eaux le 16/06/2001, encore majoritairement en eau le 10/03/2014 (année de la demande et des levés), et toujours non stabilisée le 19/01/2018. La plateforme n'émerge de façon stabilisée qu'en juin 2023, **soit huit ans après l'arrêté**. L'article 5 de l'Ordonnance n°2013-481, qui subordonne toute concession définitive à un lotissement approuvé dont le périmètre a été préalablement immatriculé, vient au soutien de la démonstration : le « lotissement de Koumassi Sud-Lagunaire », pour la partie concédée, n'avait aucune existence physique — le plan cadastral la figure d'ailleurs hors du lotissement existant.

C. Fraude et intangibilité du titre foncier

La partie adverse opposera le caractère définitif et inattaquable du titre foncier. Cette objection est neutralisée par le principe *fraus omnia corrumpit* : le titre procède d'actes obtenus par simulation d'un terrain inexistant et par cession d'une dépendance du domaine public. Un titre foncier assis sur le domaine public naturel est nul de nullité absolue, l'intangibilité ne couvrant ni la fraude ni l'atteinte à l'inaliénabilité domaniale.

D. Remblaiement illégal du plan d'eau (2019–2023)

Les images du 09/04/2019, 05/01/2020, 17/04/2021 et 03/06/2023 documentent un remblaiement massif et continu du plan d'eau, postérieur à la réglementation de 2019 prohibant le remblayage du domaine fluvio-lagunaire sans autorisation. Aucune autorisation de remblayage n'est visée dans les actes ni connue pour cette zone. Pour la période antérieure à 2019, l'occupation et la transformation du plan d'eau demeurent illicites sur le fondement du régime général du domaine public (décret du 29/09/1928, Code de l'environnement, Code de l'eau).

E. Non-respect des clauses de mise en valeur et violation des servitudes

L'article 2 de l'arrêté (parcelle principale) imposait (1°) le commencement des travaux de construction dans un délai de douze mois et (2°) l'édification de bâtiments en matériaux définitifs à usage d'habitation dans un délai de cinq ans, soit au plus tard en mars 2020. Or l'emprise était encore en cours de remblaiement en 2020–2021 : les délais n'ont matériellement pas pu être tenus, ce qui ouvre la reprise du terrain au profit de l'État (Décret n°71-341 ; article 5 de l'arrêté). Surcroît : l'image du 26/07/2025 montre des constructions à caractère industriel / entrepôts, en violation directe de la destination exclusive d'habitation stipulée par l'arrêté et inscrite en servitude le 09/04/2015 — violation actuelle, constatable par huissier.

F. Faisceau d'indices convergents

- **Arrêté jumeau** : le même jour, la même société obtient une seconde concession définitive (parcelle voisine, ~1 390 m²) sur le même front lagunaire, au même prix unitaire — indice d'une opération coordonnée d'appropriation du rivage ;
- **Prix de cession** : 100 FCFA/m² (4 508 900 FCFA pour 45 089 m²). Ce prix procède du procès-verbal de la commission de fixation des prix du 29 octobre 1964, visé par l'arrêté : l'anomalie ne réside pas dans le montant en soi, mais dans l'application en 2015 d'un barème vieux de 51 ans à un terrain urbain d'Abidjan — qui, de surcroît, n'existait pas ;
- **Temporalité de la société** : statuts établis le 21/02/2014, quatre mois seulement avant la demande de concession — société vraisemblablement constituée pour les besoins de l'opération ;
- **Discordance des superficies** : la contenance passe de 45 089 m² (arrêté) à 28 907 m² après quatre morcellements inscrits en 2018, alors que l'emprise était encore en eau — morcellements opérés « sur le papier », évocateurs d'une tentative de régularisation ou de revente fractionnée [à confirmer par l'extrait du Livre foncier].

VI. QUALIFICATION JURIDIQUE

Grief	Fondement	Sanction encourue
Cession d'une dépendance du domaine public lagunaire sans déclassement	Décret du 29/09/1928 ; principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité	Nullité absolue de l'arrêté et du TF ; déguerpissement
Concession d'un terrain matériellement inexistant (non émergé)	Ordonnance n°2013-481, art. 5 ; impossibilité matérielle	Nullité absolue

Fraude dans l'obtention des actes et du titre	<i>Fraus omnia corrumpit</i> ; droit pénal (faux, usage de faux, escroquerie le cas échéant)	Annulation du titre ; poursuites pénales
Remblaiement non autorisé du plan d'eau (2019–2023)	Réglementation 2019 ; Code de l'environnement ; Code de l'eau	Amende ; remise en état des lieux
Défaut de mise en valeur dans les délais	Décret n°71-341 ; art. 2 et 5 de l'arrêté	Reprise du terrain par l'État
Violation de la servitude d'usage exclusif d'habitation	Arrêté, art. 2 ; servitudes inscrites le 09/04/2015	Reprise ; démolition des ouvrages non conformes

VII. CONCLUSION

La confrontation des actes administratifs, du bornage restitué et de l'imagerie satellitaire 2001–2025 établit que : **(1)** l'emprise concédée est une dépendance du domaine public lagunaire, inaliénable, cédée sans déclassement ; **(2)** elle n'existait pas en tant que terre émergée à la date de l'arrêté (24 mars 2015) ni lors des opérations foncières de 2018 ; **(3)** le remblaiement est intervenu illégalement entre 2019 et 2023 ; **(4)** les clauses de mise en valeur et la destination d'habitation ont été violées ; **(5)** un faisceau d'indices (arrêté jumeau, barème de 1964, société constituée ad hoc, morcellements de 2018) caractérise une opération frauduleuse coordonnée. L'arrêté de concession et le titre foncier qui en procède encourent la **NULLITÉ ABSOLUE**.

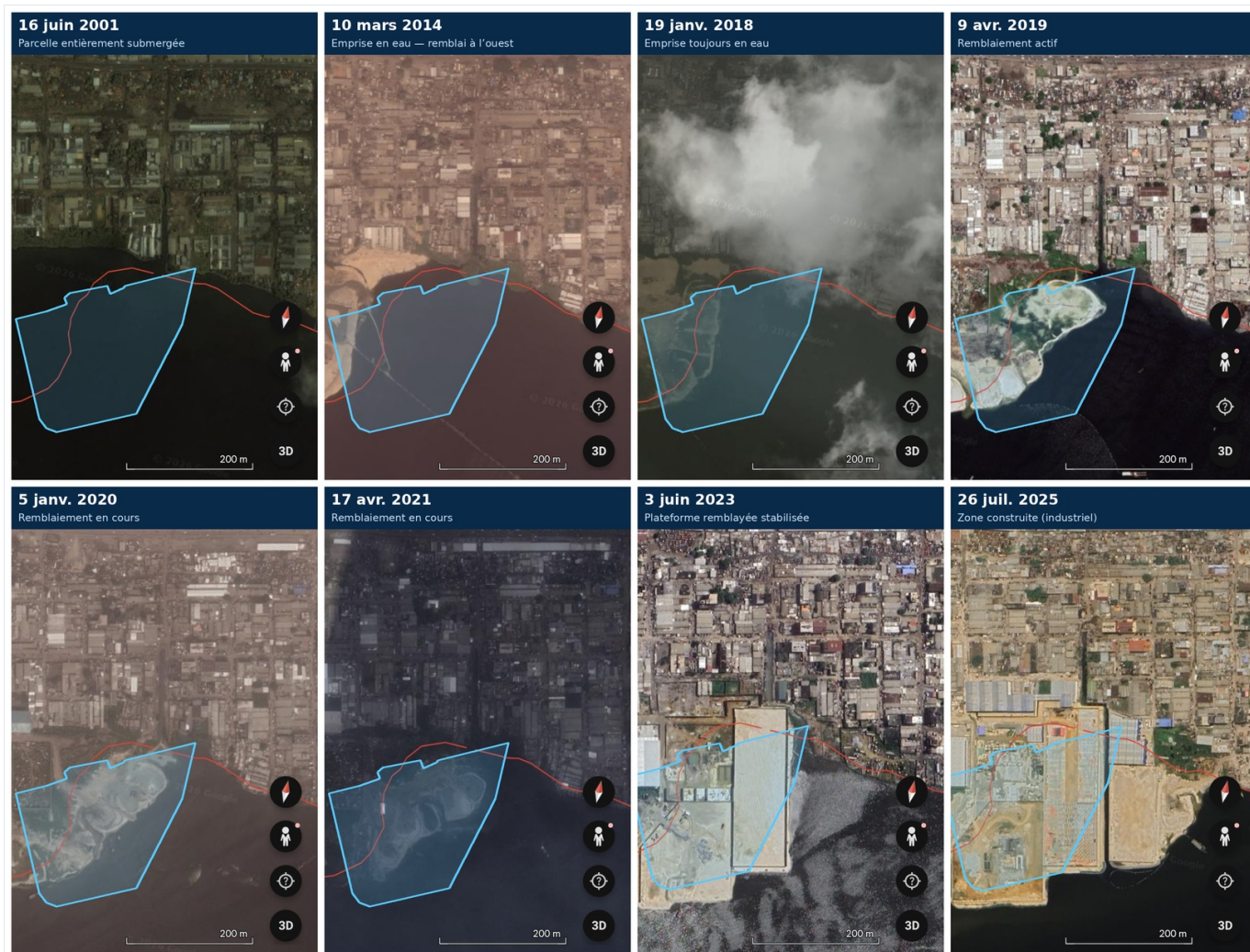
Diligences complémentaires recommandées : obtention de l'extrait intégral du Livre foncier (mutations et morcellements du 19/01/2018, identité des acquéreurs des lots issus du morcellement) ; vérification au RCCM de l'actionnariat et des bénéficiaires effectifs de la société bénéficiaire ; constat d'huissier sur la destination actuelle des constructions ; demande à l'administration compétente de toute autorisation de remblayage ; géoréférencement géodésique certifié du polygone B1–B15 par géomètre-expert assermenté.

Analyste Senior Veristore

Veristore Technologies — Renseignement & Investigation · Fait à Abidjan, le 7 juillet 2026

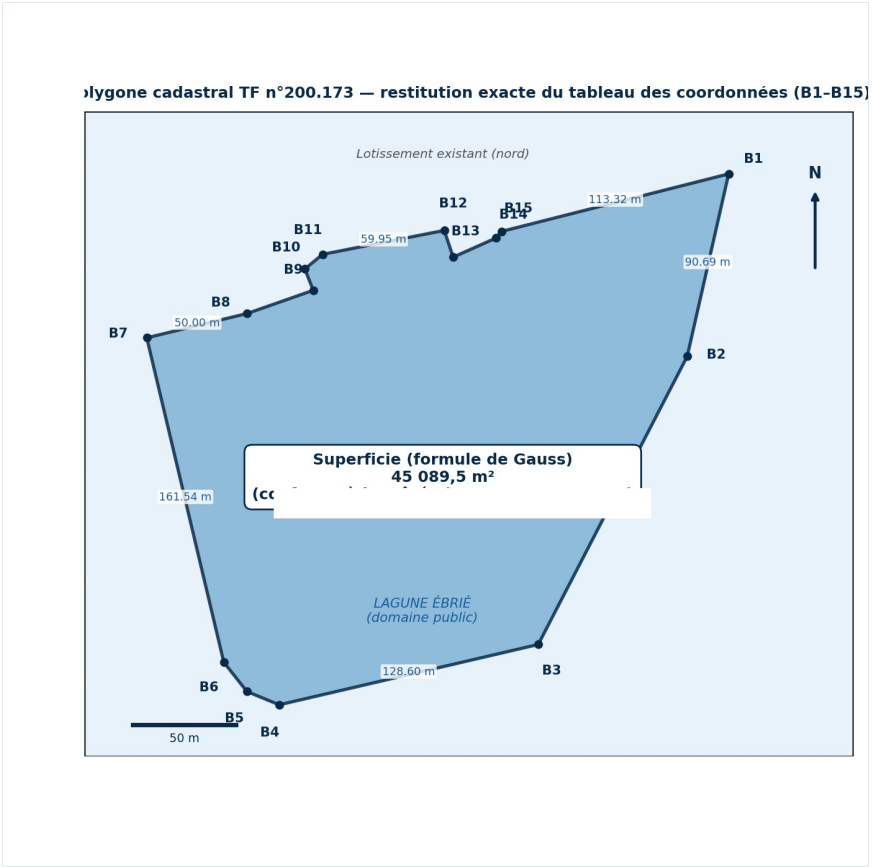
info@veristoretech.fr · www.veristoretech.fr

Figure 1 — Planche diachronique 2001–2025 avec superposition de l'emprise (polygone cadastral B1–B15)



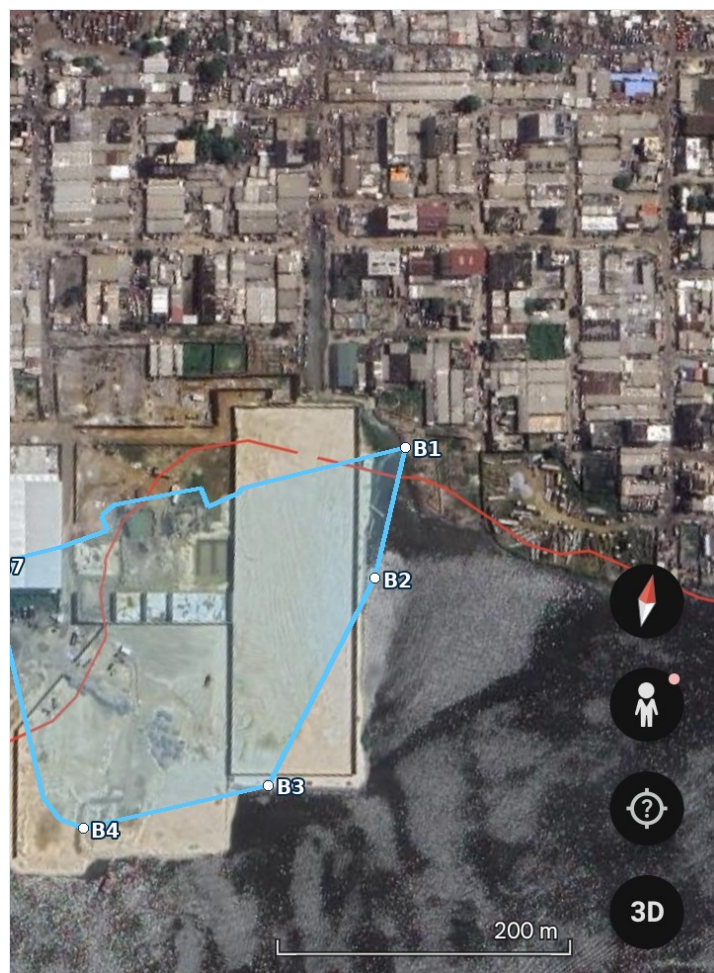
Source : Google Earth — images d'archive © Google / Maxar Technologies. Annotations Veristore. Superposition indicative du polygone cadastral B1–B15 (calage visuel à partir de la barre d'échelle 200 m — non géodésique).

Figure 2 — Restitution exacte du polygone cadastral (tableau des coordonnées B1–B15)



Restitution Veristore à partir du tableau des coordonnées annexé au plan cadastral (bornes B1–B15). Superficie recalculée par la formule de Gauss : 45 089,5 m², conforme à la contenance de l'arrêté.
Reconstitution graphique — coordonnées géodésiques masquées à des fins d'anonymisation ; aucune donnée n'a été modifiée.

Figure 3 — Superposition de l'emprise sur l'image du 3 juin 2023



Source : Google Earth — image d'archive du 03/06/2023 © Google / Maxar Technologies. Annotations Veristore. Bornes principales B1–B4 et B7 figurées. Calage indicatif non géodésique : un géoréférencement certifié par géomètre-expert assermenté est recommandé pour toute production judiciaire.