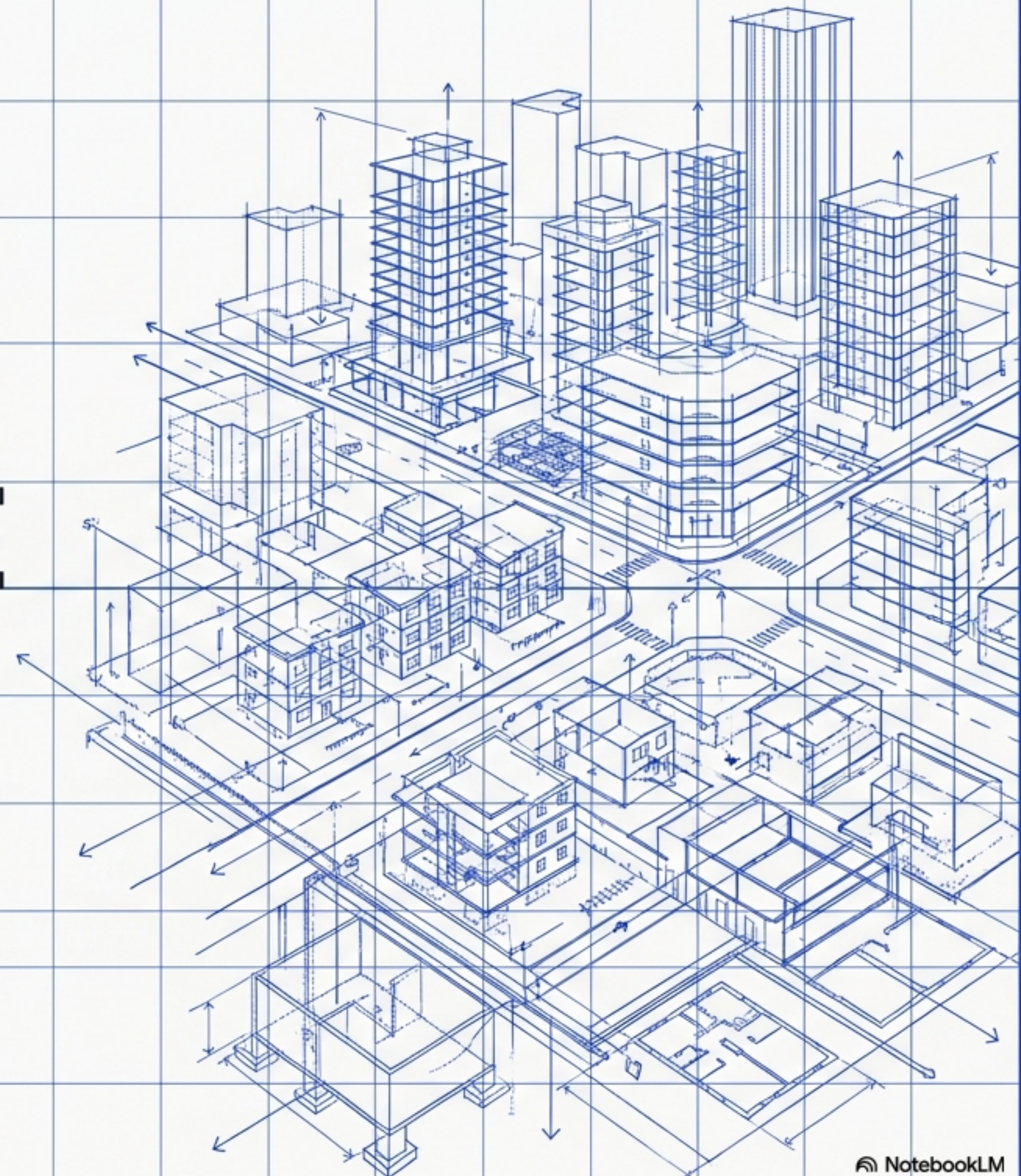


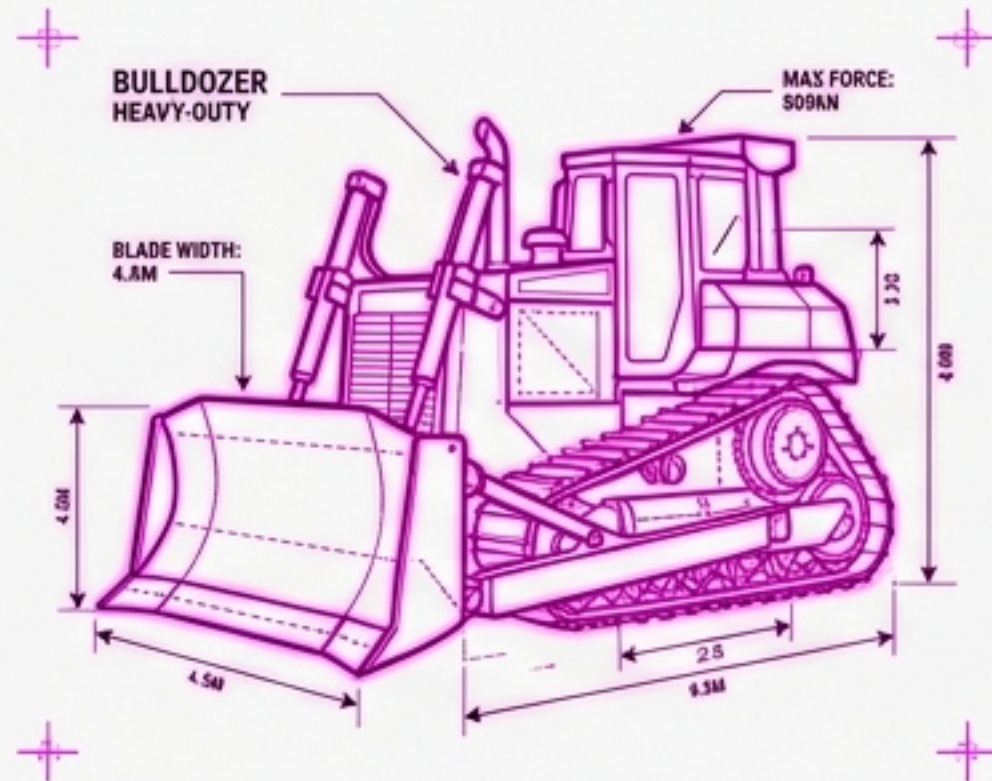
CRISE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE EN DÉRIVE EN CÔTE D'IVOIRE

Anatomie d'une Dérive :
De la Violation Légale
à l'Ecroquerie Organisée

RAPPORT DE DIAGNOSTIC SYSTÉMIQUE



La Double Menace du Marché Immobilier



CATÉGORIE

La Force Brute (Prétention Abusive)

MÉCANISME

Destruction illégale, mépris des titres de propriété (ACD), abus de pouvoir.

ÉTUDE DE CAS

Dégueerpissement de Koumassi Campement.



CATÉGORIE

La Fraude Sophistiquée (Abus de Confiance)

MÉCANISME

Réseaux organisés, fausses identités, manipulation psychologique.

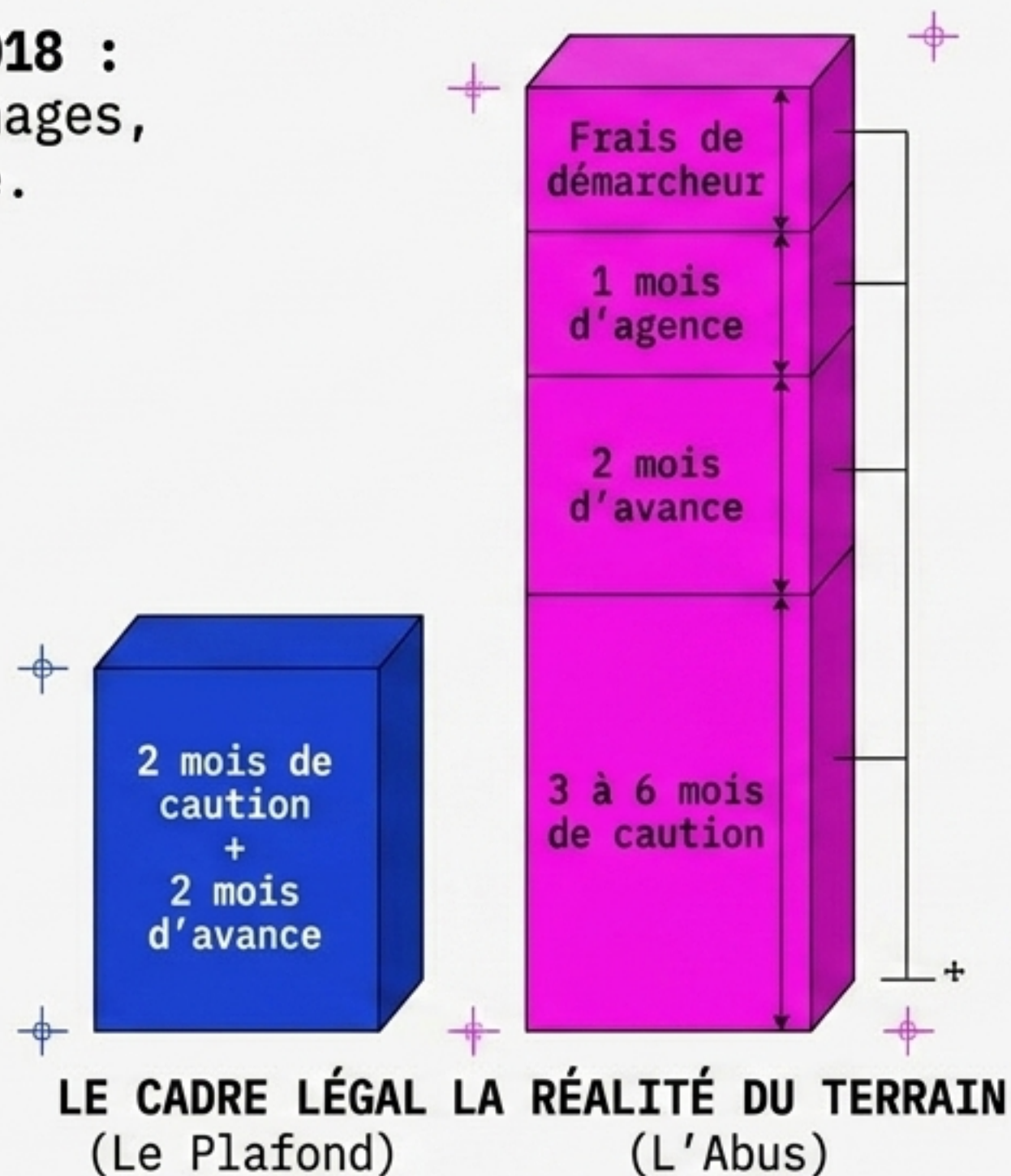
ÉTUDE DE CAS

Réseau d'escroquerie d'Angré Château.

Le point commun ? L'exploitation des failles institutionnelles et la vulnérabilité des locataires.

Le Catalyseur Systémique : L'Échec de la Loi de 2018

Loi N°2018-575 du 13 juin 2018 :
Conçue pour protéger les ménages,
elle est massivement ignorée.



EXEMPLE DOCUMENTÉ (Yopougon)

Pour un loyer initial de 100 000 FCFA, le locataire débourse jusqu'à 550 000 FCFA pour obtenir les clés (dont 150 000 FCFA de frais totalement illégaux).

Cas N°1 : La Prétention Abusive de Propriété

L'Affaire Alloui Brou Jacques
(Koumassi Campement, 3 juin 2026)

ZONE IMPACTÉE

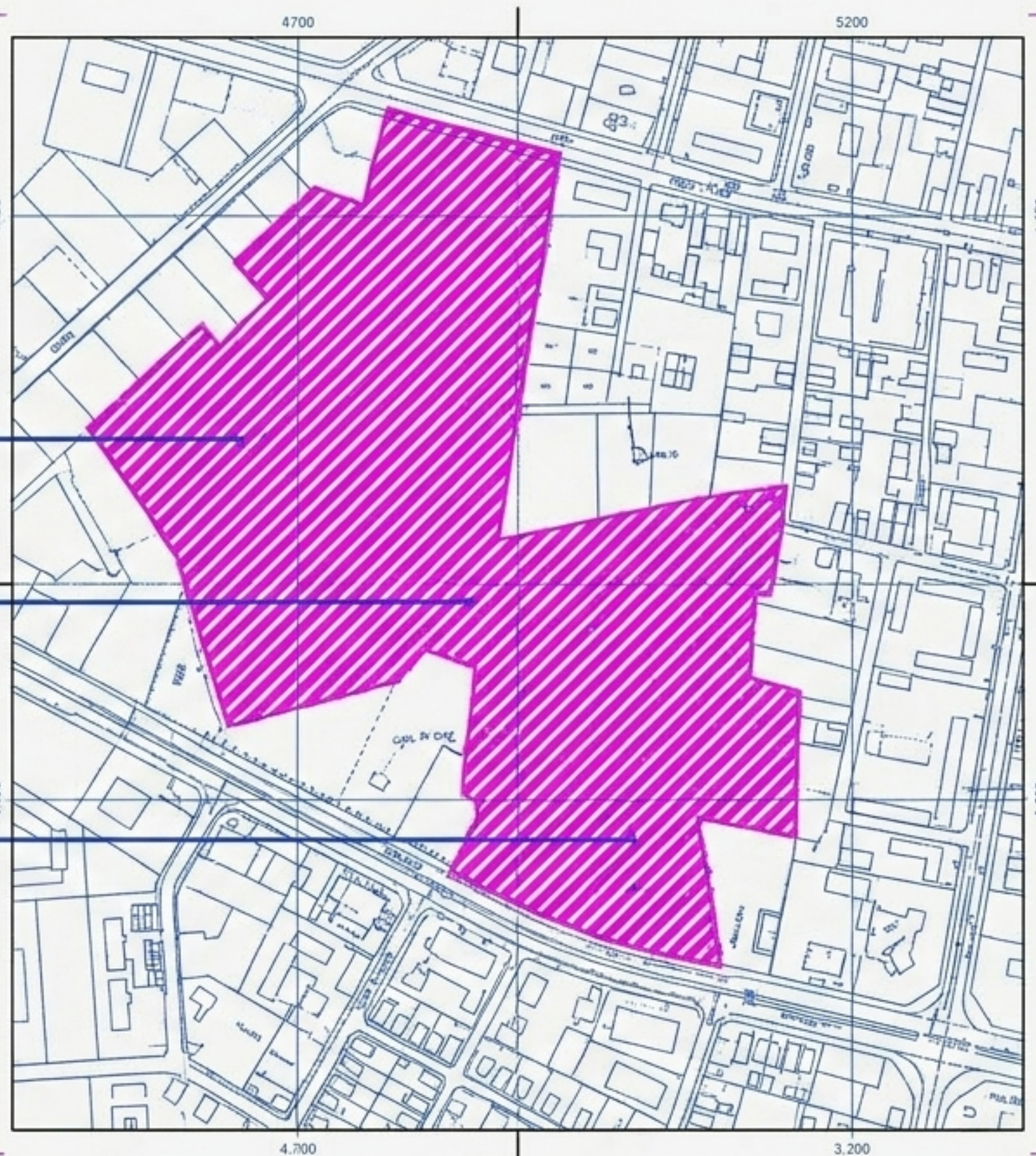
34 Hectares rasés.

VICTIMES

Dizaines de familles jetées à la rue, certaines détentrices d'ACD (Arrêté de Concession Définitive).

LE PROFIL ET LA CONSÉQUENCE

Ancien élu usant de l'illusion de l'autorité politique. Détresse humaine massive et mépris de la chefferie traditionnelle.



Matrice d'Analyse : Démolition ou Crime ?

L'ILLUSION LÉGALE

(Revendications de l'opérateur)

- Document brandi sur les réseaux sociaux comme autorisation légale.
- Prétention d'agir sous couverture d'une décision de justice.
- Ciblage initial officiel : 5 habitations.

LA RÉALITÉ PÉNALE

(Conclusions du Parquet)

- Demande de **démolition** expressément **rejetée** par le Tribunal.
- Aucune décision de justice n'autorisait la destruction.
- **QUALIFICATION CRIMINELLE :**
Troubles à l'ordre public, voies de fait, destruction volontaire de biens d'autrui.
- **Articles 179, 190, 382, 485, 486 du Code Pénal.**

Cas N°2 : L'Industrialisation de la Fraude

Le Doyen d'Angré Château (Arrestation le 10 juin 2026)

IDENTITÉ MULTIPLE

S.B.A. (Alias : Lasisi Ademoyela Hamed, Oulaï, Sohoun, Fofana).

L'ARME PSYCHOLOGIQUE

72 ans, père de 12 enfants. Visage rassurant, attitude courtoise, présentation soignée.



LE MODE OPÉRATOIRE

Utilisation de la respectabilité comme couverture absolue pour endormir la vigilance.

LE BUTIN IMMÉDIAT

3 620 000 FCFA extorqués sur la base de seulement deux plaintes récentes.

1. l'infraction, front dommaire d'un en detection ment : a alvoance an-piensements ou afract. Il'oideurement dans voue de strote appaarents que secrutent portte un touille de la nanême de trorrtrchalle, juelit de l'iraroçtis, dus insan bat : titnoe on alimde, cemaïns et 3, vions est. fuit démurr compet-

Architecture d'une Escroquerie en Réseau

SCHEMA D'EXECUTION

EVIDENCE PATHWAY

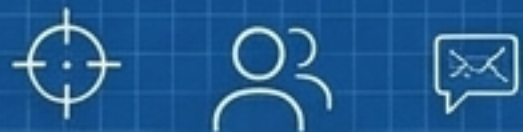
CODE PENAL RÉFÉRENCE

Filouts frans.

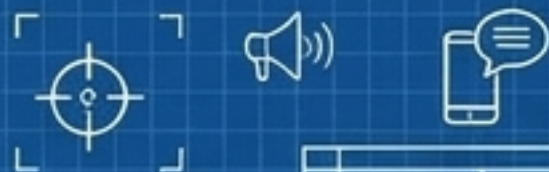
35.1 439

SURVIVCE RÉFÉRENCE

ÉTAPE 01: LE RABATTAGE



De jeunes complices (démarcheurs) ciblent les victimes et proposent des visites attractives.



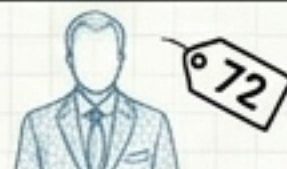
ÉTAPE 02: LA MISE EN SCÈNE



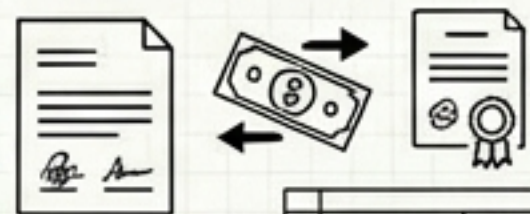
Location temporaire d'une résidence meublée de haut standing pour simuler le domicile du propriétaire.



ÉTAPE 03: LE VERROUILLAGE



Intervention du Doyen (72 ans). Il rassure la victime, signe de faux papiers, et encaisse caution et frais.



ÉTAPE 04: L'ÉVAPORATION



Disparition simultanée du faux propriétaire et des démarcheurs. Téléphones coupés. La victime découvre une simple location meublée.



1. l'infraction, front dommaire d'un en detection ment ; a alvoance an-piensements ou afract. Il'oiderurement dans voue de strote appaarents que secrutent portte un touille de la nanême de trorrtrchalle, juelit de l'iraroçtis, dus insan tat : üt noe on alimde, cemaïns et 3, vions est. fuit démurr compet-

La Contre-Offensive Institutionnelle

De l'Observation à la Répression Active

RESTAURATION DE L'ÉTAT DE DROIT

PILIER 01: LE PARQUET

- ▶ Émission de mandats d'arrêt immédiats.
- Requalification des abus civils en infractions pénales lourdes.
- ▶ Démantèlement des réseaux locaux (Commissariat du 40^e arrondissement).

PILIER 02: LA HABG

- ▶ Ouvertures d'enquêtes sur les ramifications de corruption foncière.
- Traque de l'enrichissement illicite.
- Sanction des complicités administratives.

Matrice de Diagnostic : Identifier les Signaux Rouges

SCHEMA D'EXECUTION

EVIDENCE PATHWAY

COMPORTEMENT NORMAL (FIABLE)	SIGNAL D'ALARME (RISQUE D'ESCROQUERIE)
- Loyer cohérent avec les prix du marché local.	- Prix anormalement bas (ex: Villa Zone 4 à 150 000 FCFA).
- Visite physique gratuite et sans engagement.	- Demande d'avance (caution, frais de visite) AVANT la visite.
- Présentation immédiate de documents originaux (Titre foncier, ACD).	- Photos génériques déconnectées de la réalité architecturale locale.
- Disponibilité d'un contrat de bail formel.	- Le contact change constamment de numéro ou refuse les rencontres.

Source: Critères d'audit Vyroom

Protocole de Sécurité Immobilière

04. FORMALISATION

Privilégier les agences immobilières agréées.
Exiger des reçus officiels pour chaque transaction.

03. ZÉRO PAIEMENT ANTICIPÉ

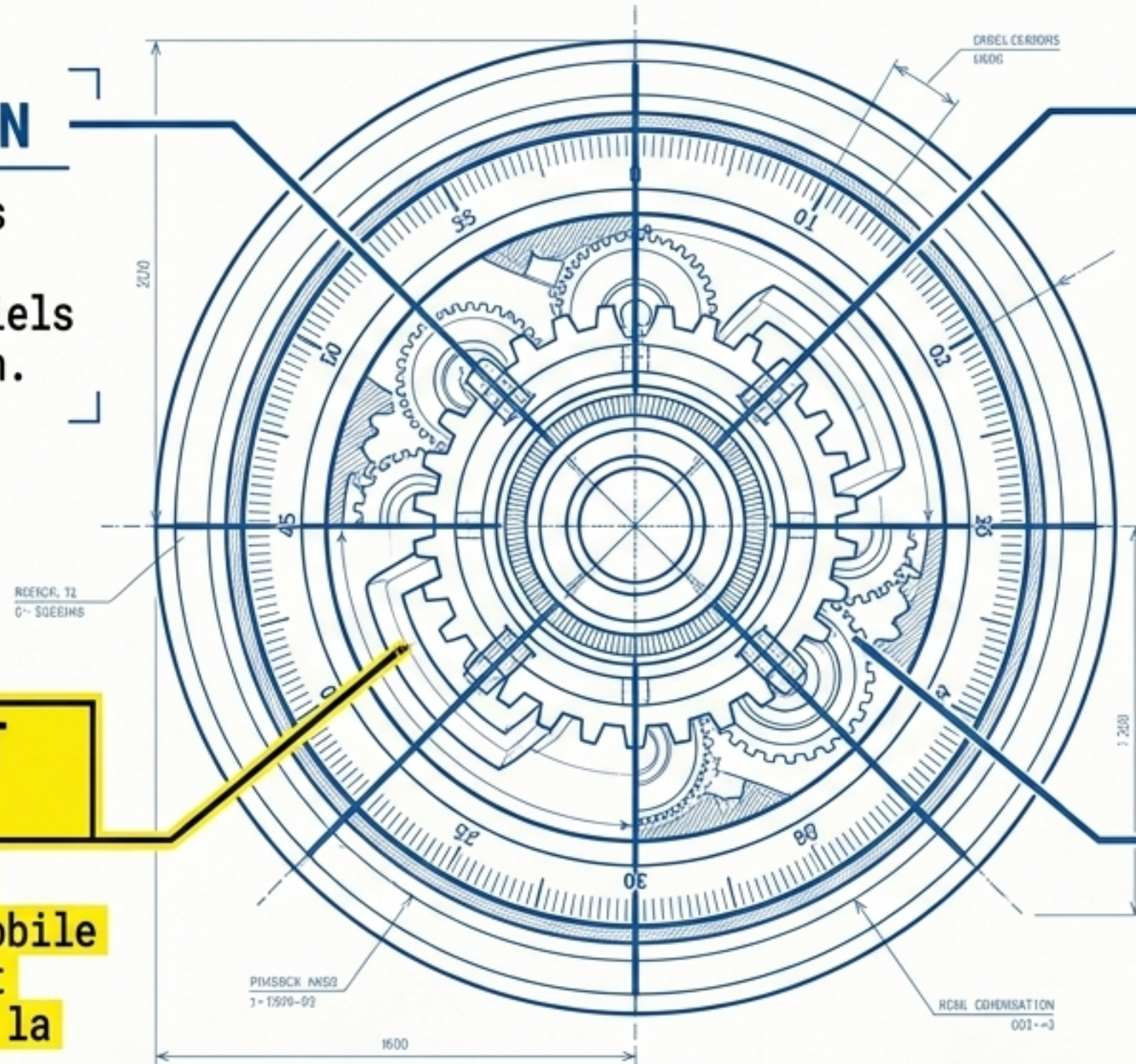
Règle d'or : Ne jamais transférer de fonds (Mobile Money ou espèces) avant une visite physique et la signature d'un bail.

01. VÉRIFICATION DOCUMENTAIRE

Exiger l'ACD (Attestation de Cession de Droit) ou le Titre Foncier. Croiser avec l'identité du signataire.

02. IDENTIFICATION PHYSIQUE

Exiger la CNI originale du propriétaire ou le mandat de gestion officiel certifié.



LA PRIMAUTÉ ABSOLUE DE LA LOI

“La République et l’État de Droit ne sauraient plier face aux intérêts de clan, à la fortune personnelle ou aux parapluies politiques.”

L'IMMOBILIER N'EST PAS UNE ZONE DE NON-DROIT

Les destructions sauvages et les réseaux mafieux ne bénéficient d'aucune impunité durable.

LA FIN DES INTOUCHABLES

La fuite d'opérateurs puissants et l'arrestation de doyens respectables prouvent que la légalité finit toujours par rattraper la fraude.

Conclusion & Recommandations Stratégiques

01 / TOLÉRANCE ZÉRO

Refuser systématiquement les pratiques hors-la-loi (frais abusifs, cautions excessives).

02 / VIGILANCE ACCRUE

Se méfier des apparences de respectabilité ; exiger les preuves légales avant tout engagement financier.

03 / CONFIANCE INSTITUTIONNELLE

S'appuyer sur la justice (Le Parquet) et signaler les abus. La dérégulation du marché s'arrête là où commence la rigueur citoyenne.