

LISTE DE CONTRÔLE

LIEU & CONTEXTE

Activités

Case à cocher

La parcelle est-elle située en dehors des zones à risque (inondation, érosion, ravins)?

La parcelle est-elle accessible en saison des pluies (route, pente, drainage)?

Y a-t-il des commodités à proximité (eau, électricité, marché, école, soins)?

Le projet s'intègre-t-il socialement dans l'environnement (pas de fonctions conflictuelles)?

Regarder l'emplacement physique, même après la pluie

NOTES

LISTE DE CONTRÔLE

PROPRIÉTÉ & TITRE FONCIER

Activités

Case à cocher

Le vendeur est le propriétaire légal, pas seulement l'utilisateur

Document original consulté (pas de copie) : Certificat
d'enregistrement (forme la plus forte) ou Titre foncier / acte reconnu par l'État

Titre vérifié par la Conservation des Titres Immobiliers

Nom du vendeur = nom sur le titre

Pas de double vente (très courant!)

Pas de litige en cours ou de réclamation par la famille/chef coutumier

NOTES

Arrêtez immédiatement si :

• Le vendeur « est encore en train de s'occuper des papiers »

• Plusieurs personnes disent être propriétaires

• Paiement demandé avant vérification

LISTE DE CONTRÔLE

CADASTRE & ARPENTAGE

Activités

Case à cocher

Surface officielle en m connue

La parcelle est physiquement délimitée (bornage/piquets)

Les frontières correspondent au titre

Pas de chevauchement avec les voisins, les routes ou les cours d'eau

Croquis topographique ou plan disponible

.....

.....

.....

NOTES

Toujours faire ensemble avec les voisins → évite les conflits ultérieurs.

.....

.....

.....

LISTE DE CONTRÔLE

BESTEMMING & BOUWMOGELIJKHEID

Activités

Case à cocher

Confirmation reçue d'Urbanisme (par écrit ou dossier)

Fonction autorisée (résidentielle / sociale / mixte)

Hauteur de construction autorisée

Taux d'occupation (emprise / COS)

Retraits / marges de recul

Aucune interdiction de construire ou réservation par les autorités (par écrit ou dossier)

La parcelle ne se trouve pas dans un tracé d'infrastructure future (dossier)

NOTES

.....

.....

.....

.....

LISTE DE CONTRÔLE

LOKALE MACHT & CUSTOMARY CHECK

Activités

Case à cocher

Contacté avec:

Chef de quartier / chef coutumier

Commune / territoire

Pas d'objection à:

Notre présence

Type de projet (orphelinat / projet social)

Échelle du projet

Accords enregistrés (de préférence par écrit / témoins)

NOTES

Au Congo, la légitimité sociale est aussi importante que le papier.

.....

.....

.....

LISTE DE CONTRÔLE

AUTORISATION & PRÉPARATION DE LA CONSTRUCTION

Activités

Case à cocher

Le projet nécessite un permis de construire

Autorité compétente déterminée :

Local (résidentiel, \leq 2 couches)

Central (plus grand / projet social)

Faisabilité provisoire confirmée par l'Urbanisme

Pas d'« accords rapides » informels sans dossier

.....

.....

NOTES

.....

.....

.....

.....

LISTE DE CONTRÔLE

VÉRIFICATION TECHNIQUE & ENVIRONNEMENTALE

Activités

Case à cocher

Terrain adapté aux fondations (pas de marais/sol meuble)

Possibilité pour :

tampon d'eau / récupération des eaux de pluie

fosse septique / eaux usées

ventilation naturelle

Espace pour une expansion future

Sécurité pour les enfants (circulation, eau, voisins)

.....

NOTES

.....

.....

.....

.....

LISTE DE CONTRÔLE

PAIEMENT & VIREMENT

Activités

Case à cocher

Paiement seulement après :

vérification du titre

bornage (Délimitation. Détermination et marquage des limites entre deux ou plusieurs parcelles de terrain à l'aide de géomètres et d'un acte notarié)

accord Urbanisme (possibilité de construire)

Paiement via une méthode traçable

Document de transfert signé + témoins

Enregistrement démarré immédiatement après l'achat

NOTES

Jamais de paiement intégral à l'avance, en espèces sans preuve et "nous réglerons cela plus tard".

.....

.....

.....