



ALT | NEWS
Afric Legal & Tax



Audrey AKA



Messina GUIKOUME



Antoine VIALLET

L'IMMOBILIER IVOIRIEN SOUS 3 REGARDS

LE RÔLE DU FISCALISTE

Fiscalité des droits de
propriété intellectuelle:
Flux transnationaux

ACTUALITÉS

Plateforme
interopérable
UEMOA

VOYAGE FISCAL

... spécial foncier
africain
5 pays comparés

Bâtir, sécuriser, fiscaliser

*Chers Tous interconnectés,
Chère communauté des ALTistes,*

.Abidjan se transforme à une vitesse vertigineuse. Mais sans droit, une ville ne tient pas.

C'est pourquoi ce numéro croise les regards : stratège, urbaniste et financier observent la mégapole en devenir, tandis que le juriste rappelle l'essentiel: Garantir la propriété et Prévenir les litiges.

L'Afrique bâtit ses villes, mais c'est le droit qui leur donnera des fondations solides.

Bonne lecture et belle rentrée.

Et ...nous vous convions à
**la rentrée solennelle 2025-2026
de COUMBASSA & SANDEN GROUP.**



Marie-Thérèse COUMBASSA-COUSOT
Conseil juridique et fiscal - Directrice

Rédactrice en chef
ALT NEWS par **C&S CONSEIL**

Notre expertise sur l'actualité
juridique et fiscale africaine

SOMMAIRE



4 Le rôle du Juriste : dossier immobilier ivoirien

17 Le voyage fiscal : Cap sur... le foncier africain

18 Le rôle du Fiscaliste : Fiscalité des droits de propriété intellectuelle - flux transnationaux (2ème partie)

22 Actualité UEMOA : Lancement de la Plateforme Interopérable de Paiement Instantané de l'UEMOA

24 Evénements / Agenda 2025



RENTRÉE 2025-2026

La rentrée C&S CONSEIL - C&S TECH - C&S FINANCE



Conseil juridique et fiscal




Finance et comptabilité



Technologie et numérique

Samedi 27 septembre 2025, à Abidjan, venez nous découvrir !
Journée Portes Ouvertes Entreprises


Événement gratuit, sur inscription <https://forms.gle/o8SAyMCy1nbj3DRk6>

 <https://coubassa-sanden.com>

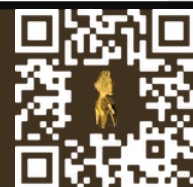
 [cabinet-coubassa-sanden](https://www.linkedin.com/company/cabinet-coubassa-sanden)

 contact@coubassa-sanden.com

 [@CoubassaSanden](https://www.youtube.com/@CoubassaSanden)

 +225 07 10 10 29 43

 Bénin - Côte d'Ivoire



LE RÔLE DU JURISTE

DOSSIER IMMOBILIER IVOIRIEN

« Le devenir d'Abidjan : entre expansion urbaine incontrôlée et défis d'aménagement »
Antoine VIALLET

« Construire mieux, payer moins : la voie des matériaux locaux »
Messina GUIKOUME

« La finance verte : clé d'un immobilier durable »
Audrey AKA

« L'œil du juriste : sécuriser la propriété foncière »



Antoine VIALLET

**Président Les
Marseillais de
l'Immobilier en Afrique
(MIA's)**

***+30 ans** d'accompagnement des entreprises dans des projets de développement immobilier à l'international*

***2025**, Membre fondateur du Club Immobilier Côte d'Ivoire*

***2024**, Initiateur « les 100 métiers de l'immobilier d'aujourd'hui et de demain en Afrique »*

***2016**, Cofondateur Les Marseillais de l'Immobilier en Afrique (les MIA's)*

***2006**, Directeur des sociétés Viallet Conseil et Astime Méditerranée en Provence*



<https://www.linkedin.com/in/antoine-viallet-98663442?>



lesmias.fr

Après avoir géré un centre commercial et de grands ensembles tertiaires, Antoine VIALLET accompagne depuis trente ans les entreprises dans leur développement. Il a commercialisé plus de 250 000m² de commerces, de bureaux, de locaux d'activité, de logistique et d'hôtels de Marseille à Nice.

Entretien avec un passionné de l'immobilier, qui porte un regard objectif sur la Côte d'Ivoire et sa capitale économique.

ALT NEWS : Abidjan connaît une forte croissance. Pouvez-vous nous en donner un aperçu concret ?

Antoine Viallet : Abidjan, avec ses 180 000 habitants en 1960, compte aujourd'hui plus de 6 millions de résidents. Chaque année, environ 200 000 nouveaux habitants rejoignent la capitale économique ivoirienne, un afflux équivalant à la population des villes françaises comme Aix-en-Provence ou Toulon.

Cette dynamique, alimentée par l'exode rural et le manque d'opportunités dans les villes secondaires, exerce une pression considérable sur les infrastructures, le foncier et le marché immobilier.

ALT NEWS : Cette évolution rapide transforme profondément la ville. Comment la décririez-vous ?

Antoine Viallet : La métropole abidjanaise s'étend désormais bien au-delà de ses limites administratives. Le triangle Jacquerville - Agboville - Assinie dessine les contours d'une future mégapole ivoirienne, où la nature cède la place à un tissu urbain continu. La Y4, le futur métro, les lignes de Bus Rapid Transit (BRT), ainsi que des projets logistiques et autoroutiers accompagnent et accélèrent cette expansion.

Pourtant, ces infrastructures risquent de ne pas suffire à encadrer le phénomène si une politique d'aménagement globale ne suit pas.

“ Abidjan, une mégapole en formation ”

ALT NEWS : Qu'en est-il plus spécifiquement du marché du logement ? peut-on parler d'un manque criant de logement ?

Antoine Viallet : Selon la Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs Agréés, le déficit en logements à Abidjan est estimé de 600 000 à 800 000 unités. Cette pénurie alimente la spéculation foncière, les constructions informelles et accentue la précarité des conditions de vie. Malgré les projets en cours, l'offre peine à répondre à la demande, notamment en logements abordables...



ALT NEWS : Une urbanisation accélérée pose des défis environnementaux. Que constatez-vous sur le terrain ?

Antoine Viallet : La croissance rapide de la ville se traduit par un étalement urbain coûteux, une dégradation de la qualité de vie, et une pression environnementale accrue.

En parcourant la Y4 à moto, de Cocody à Songon en passant par Ebimpé, il est évident que les forêts, hameaux et zones agricoles périurbaines sont peu à peu avalés par l'urbanisation.

Les exemples comme celui de la Riviera 4, encore semi-rurale en 2016, devenue totalement urbaine en 2025, illustrent ce processus à grande échelle.

Y4 ou voie de contournement
d'Abidjan



ALT NEWS : À ce stade de l'échange, Antoine Viallet ne répond plus seulement aux questions : il raconte, il déploie Abidjan, ses failles, ses promesses, mais aussi l'avenir des villes secondaires.

Antoine Viallet ...

En dehors d'Abidjan, les villes ivoiriennes souffrent d'un sous-financement chronique et d'un manque de compétences techniques pour accompagner leur développement. Le processus de décentralisation reste fragile, freiné par l'absence de ressources et de moyens humains. Pourtant, un développement équilibré du territoire ivoirien passe nécessairement par le renforcement des villes secondaires, afin de freiner l'attraction excessive exercée par Abidjan.

Depuis mon installation à Abidjan en octobre dernier, j'ai exploré en profondeur le marché immobilier local. Bureaux, centres commerciaux, logements, actifs logistiques, hôtels, résidences services... L'offre se diversifie, portée par une demande soutenue.

Les lotissements à Bingerville, Songon ou Grand-Bassam témoignent d'un dynamisme certain, mais souvent sans cohérence d'ensemble ou vision d'aménagement durable.

Les autorités et les acteurs privés font preuve d'initiatives : conférences sur le logement abordable (CAHF, AUHF, ONU-Habitat), salons immobiliers, projets d'infrastructure... Mais cela reste insuffisant face à l'ampleur des défis.

Quelle est ma vision pour Abidjan et la Côte d'Ivoire urbaine de demain ?

La croissance démographique est une opportunité mais aussi un défi.

Sans stratégie, Abidjan risque l'asphyxie. L'avenir repose sur un équilibre entre métropole et territoires, grâce à la valorisation des villes secondaires et à une politique d'aménagement ambitieuse.

Entretien avec

Antoine VIALLET

Stratège en développement immobilier



Messina GUIKOUÉMÉ

Fondatrice du Groupe
MESSIBAT International France
MESSIBAT Cameroun
MESSIBAT Côte d'Ivoire
MESSIBAT Tanzanie

 Messina G.

Messina Guikoumé, **Ingénieure en Génie Civil spécialisée en bâtiment durable**, unit ses cultures française et africaine pour construire autrement : mieux, à moindre coût et de façon plus juste.

Elle œuvre depuis 16 ans dans la construction de bâtiments simples, solides et naturellement frais en Afrique et en France.

“ **Construire mieux, payer moins : mon appel pour des villes africaines plus fraîches et plus saines** ”

**MESSIBAT INTERNATIONAL : concevoir des bâtiments
publics et privés avec une logique d'autonomie énergétique**



messibatinternational.com



info@messibatinternational.com






www.youtube.com/@messibatinternationalmessi2127



NOTRE PROPOSITION AUX ÉTATS ET AUX COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Chaque chantier public (écoles, centres de santé, bâtiments administratifs) peut devenir un modèle économique et un levier de développement local.

Pourquoi ?

- **+ 30 % de matériaux locaux dans chaque projet**
-  **Moins de CO₂ et moins d'importations** : chaque kilo de ciment économisé, c'est une tonne de CO₂ en moins et des devis allégés.
-  **Des bâtiments naturellement frais** : moins de climatisation, plus de confort grâce à des bâtiments qui respirent.
-  **Plus d'emplois et de savoir-faire locaux** : chaque projet devient une école vivante qui forme et insère la main d'œuvre locale.

Nous accompagnons les collectivités territoriales dans la recherche et la structuration des financements verts nécessaires pour bâtir leurs cités.

Entreprise labélisée
"Greentech Innovation" par

Entreprise reconnue parmi 1000 solutions efficaces au monde pour la protection de l'environnement par



DES INSTRUMENTS FINANCIERS AU SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT

PRÊTS VERTS

FONDS VERTS

**OBLIGATIONS VERTES
(GREEN BONDS)**

**INCITATIONS FISCALES ET
RÉGLEMENTAIRES DE
PRÉSERVATION DE
L'ENVIRONNEMENT**

*Audrey AKA
Consultante MESSIBAT International*

Économiste et financière, forte de 22 ans d'expérience en gestion de patrimoine, en structuration financière et en investissement immobilier, Audrey Aka a accompagné de nombreux particuliers et chefs d'entreprises dans l'optimisation et la pérennisation de leurs projets.

De retour en Côte d'Ivoire depuis 2024, elle a décidé de participer activement à l'inclusion financière en Afrique de l'Ouest en lançant sa société SICATRAN AM nouvellement créée dont l'objet est la gestion de patrimoine et le conseil financier.

Depuis juin 2025, Audrey accompagne Messibat International France dans la structuration de ces projets bas carbone et de transition écologique en tant que consultante en financement vert.



Audrey AKA

**Experte financière
Directrice de la Société
Sicatran AM**

 www.linkedin.com/in/audrey-aka-30bb2235

**“ Construire autrement suppose aussi de financer autrement.
La finance verte est la clé pour un immobilier durable. ”**

La finance verte, levier de transition

Le changement climatique et les adaptations qu'il implique sont un défi majeur pour tous.

La Finance a un rôle déterminant à jouer dans la lutte contre le réchauffement climatique : elle oriente les capitaux vers des projets capables de réduire l'empreinte carbone.

C'est l'ambition de la **Net-Zero Banking Alliance (NZBA)** ou **Alliance Bancaire Zéro Emission Nette** constituée par plus de 40 des plus grandes banques mondiales qui ont accéléré le déploiement de la finance verte en apportant un soutien accru aux banques pour surmonter les obstacles au financement de la transition écologique.



Le déploiement de la finance verte dans une économie durable doit également s'accompagner d'une incitation fiscale forte (par exemple, crédits d'impôt pour les promoteurs intégrant des matériaux locaux et des techniques bas carbone)

Des avancées en Afrique de l'Ouest

La première obligation verte émise sur le territoire ivoirien a été réalisée par la société propriétaire du complexe Cosmos Yopougon en 2021.

La BIDC (Banque d'investissement et de développement de la CEDEAO) a également levé des fonds par émission d'une obligation verte en 2024. Cet instrument a été admis à la cote de la **BRVM (Bourse Régionale des Valeurs Mobilières)**. Les fonds ainsi levés serviront à financer le développement durable et la transition énergétique.

Des banques commerciales comme **NSIA Banque** ou **BNI** accordent des crédits verts pour financer des projets à impact écologique.

En parallèle, la **BAD (Banque Africaine de Développement)** octroie des fonds verts pour renforcer les capacités de facilités de financement vert aux banques. La CDC Bénin et la BNI ont bénéficié de ces fonds.

CONSTRUIRE, FINANCER, OUI... MAIS JURIDIQUEMENT SÉCURISÉ EN 3 POINTS

1 Vérifier le titre foncier et l'ACD dans les bases officielles

- IDUFCI (Identifiant Unique du Foncier en Côte d'Ivoire) : vérifier que le bien est répertorié et géolocalisé
- GUF (Guichet Unique du Foncier) : vérifier que le titre n'a pas déjà été cédé, hypothéqué ou objet d'un contentieux
- MCLU (Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme)

2 Effectuer les transactions par devant les professionnels assermentés

- Faire authentifier la transaction par devant notaire
- Solliciter un géomètre-expert pour confirmer les limites du terrain

3 Contrôler la conformité urbanistique

- Vérifier que le terrain est situé en zone constructible
- Contrôler les servitudes éventuelles (routes, espaces publics, zones aedificandi).



MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION,
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME

<https://web.construction.gouv.ci>



Chambre des Notaires
de Côte d'Ivoire



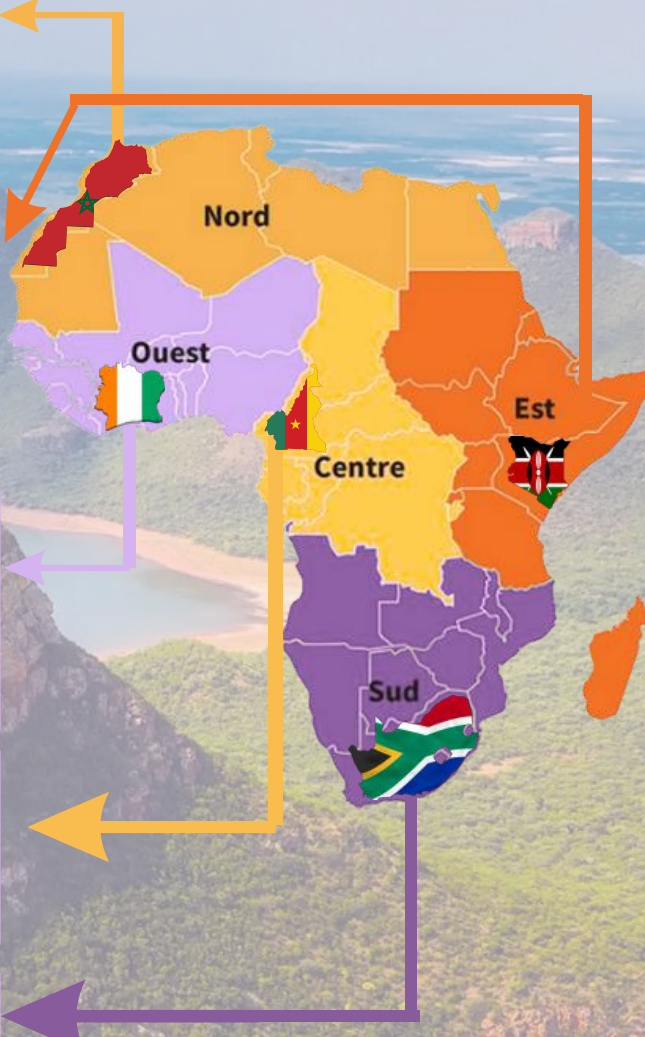
IDUFCI

<https://idufci.construction.gouv.ci>



<https://www.geometre-expert.ci>

Une fiscalité locale pour construire l'Afrique de demain

<p>Maroc</p>	<p>Taxe urbaine + Taxe d'édilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Taxe urbaine : jusqu'à 30 % de la valeur locative • Taxe d'édilité : 10% en zone urbaine / 6,5% en zone périphérique 	
<p>Kenya</p>	<p>Land Rates (taxes municipales)</p>	<p>0,115 % à 2 % de la valeur cadastrale selon la localité</p>	
<p>Côte d'Ivoire</p>	<p>Impôt foncier sur propriétés bâties et non bâties</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bâties : 11 % / 15 % de la valeur locative • Non bâties : 1,5 % de la valeur vénale 	
<p>Cameroun</p>	<p>Taxe sur la propriété foncière</p>	<p>0,1 % valeur des terrains et des constructions</p>	
<p>Afrique du Sud</p>	<p>Property Rates (Municipal Property Rates Act)</p>	<p>Entre 0,2 et 0,6 % de la valeur imposable selon la localité (Johannesburg, Durban, etc.)</p>	

Du Maroc à l'Afrique du Sud, l'impôt foncier peut sembler lourd pour les propriétaires, mais bien calibré il devient un investissement collectif : financer les communes, limiter la spéculation et sécuriser l'immobilier.

Ange-Désirée YOBOUE
Rédactrice en chef-adjointe
ange-desiree@coubassa-sanden.com

LE RÔLE DU FISCALISTE

Fiscalité des droits de propriété intellectuelle : flux transnationaux

Cas pratique

(2ème et dernière partie)










CAS PRATIQUE


Une entreprise ivoirienne verse une redevance annuelle de 65 595 700 FCFA, à une entreprise camerounaise au titre d'une licence de brevet OAPI.

Au Cameroun, le titulaire du brevet est assujéti à l'impôt sur les sociétés au taux de 30%.

Le Cameroun et la Côte d'Ivoire ne sont pas liés par une convention de non-double imposition.

Quel est le traitement fiscal ?

Poste	Calcul	Montant
Droit d'enregistrement annuel (à la charge du licencié ou des deux parties - article 713 du CGI iv.) 	$65\,595\,700 \times 2,5 \%$	1 639 892
TVA pour compte de tiers - autoliquidation (articles 351 et 442 du CGI iv.) 	$65\,595\,700 \times 18 \%$	11 807 226
Coût total annuel pour l'entreprise ivoirienne (hors TVA*) 	$65\,595\,700 + 1\,639\,892$	67 235 592
Retenue à la source (reversée au fisc ivoirien - article 92 du CGI iv.) 	$65\,595\,700 \times 20 \%$	13 119 140
Montant net perçu par le titulaire camerounais 	$65\,595\,700 - 13\,119\,140$	52 476 560
Impôt sur les sociétés (Cameroun, taux standard) 	$65\,595\,700 \times 30 \%$	19 678 710
Résultat net après IS (au Cameroun) 	$65\,595\,700 - 19\,678\,710$	45 916 990

 *La TVA pour compte de tiers autoliquidée est théoriquement neutre (collectée et déduite simultanément), sauf si non récupérable eu égard aux activités de l'entreprise ivoirienne.

La mobilisation efficace de la fiscalité des droits de propriété intellectuelle dans l'espace OAPI repose sur un cadre juridique solide, cohérent et harmonisé, alliant la rigueur des conventions fiscales internationales à une protection forte des actifs immatériels.

Ce cadre facilite la valorisation et sécurise les flux transfrontaliers, stimulant les transferts technologiques, l'innovation et l'intégration économique intra-africaine, conformément à l'esprit de la ZLECAf.

Modalités pratiques d'application des conventions fiscales

Objectif	Éviter qu'un même revenu (salaires, dividendes, redevances, intérêts, plus-values...) soit imposé deux fois dans deux États différents	Favoriser les échanges et les investissements transfrontaliers
Champ d'application	Impôt sur le revenu des personnes physiques, impôt sur les sociétés, retenues à la source, etc.	Clarifie les impôts concernés dans chaque État
Détermination de la résidence fiscale	Critères principaux : lieu du siège social, direction effective, centre des intérêts vitaux personnels	Évite qu'une personne ou société soit considérée résidente dans deux pays
Clause de non-discrimination	Interdiction de taxer différemment les entreprises/personnes de l'autre État	Égalité de traitement fiscal

NB: Dans notre cas pratique, si une convention fiscale liait la Côte d'Ivoire et le Cameroun, la retenue passerait par exemple de 20 % à 10 %, et le crédit d'impôt viendrait neutraliser la double imposition.

Juge Wilfrid Vivien OBAMBI
Magistrat Expert en propriété intellectuelle

Retrouvez l'intégralité de la partie 1 dans la ALT NEWS #16 via le lien :
<https://alt-news.coumbassa-sanden.com/ALT-News-16>

Sommet Africain de la Propriété intellectuelle Edition 2025 - Dakar (Sénégal)



Innovation
Isn't Silent.
Exhibit Loud!

This August, Secure Your Spot
and Showcase Your Genius



SCAN TO REGISTER



africaipsummit@it-rc.org
africaipsummit
+2348180381825
www.africaipsummit.it-rc.org

LANCEMENT DE LA PLATEFORME INTEROPÉRABLE DU SYSTÈME DE PAIEMENT INSTANTANÉ DE L'UEMOA

La Banque Centrale a fixé au **30 septembre 2025** le **lancement officiel de la plateforme interopérable de paiement instantané (PI-SPI) de l'UEMOA**, après une phase de tests réels engagée depuis juin 2025. Cette innovation marque une avancée majeure, permettant à la zone UEMOA de rejoindre le modèle déjà en place en **CEMAC avec GIMACPAY**.

Impacts attendus

- **Sur les banques** : la fin des délais de règlement et une gestion de trésorerie transformée par l'instantanéité.
- **Sur les Opérateurs de Monnaie Électronique (EME)** : perte du monopole de la « terminaison » des transactions, avec de nouvelles opportunités pour les banques et SFD d'être également en bout de chaîne.
- **Sur les clients** : transparence entre compte bancaire et wallet, plus grande liberté de choix, bascule vers une logique « customer needs driven ».

Défis pour les acteurs

- **Agilité et réinvention** : les gagnants seront ceux qui sauront adapter leurs offres aux besoins réels des clients, grâce à une meilleure analyse des données et de l'expérience client.
- **Force commerciale** : nécessaire de mettre les équipes en avant pour redéfinir l'approche clientèle, au-delà des seuls aspects techniques.
- **Sécurité** : l'interopérabilité accroît les risques systémiques. Les acteurs doivent renforcer leur posture de cybersécurité et intensifier la coopération en matière de partage d'informations.

La mise en production du **PI-SPI** ouvre une **nouvelle ère du paiement instantané dans l'UEMOA**. Les premières semaines post-lancement seront décisives pour identifier les tendances et mesurer la capacité des acteurs à s'adapter à cette « **Champions League** » des paiements, tout en garantissant sécurité et satisfaction des consommateurs.



Paul Amaga DARA
Directeur Systèmes
d'Information Banque



*Nous vous accompagnons
en matière juridique et fiscale*



En Côte d'Ivoire



Au Bénin



Immeuble Sabalias
Avenue Noël Nemin, Zone 4
Abidjan



(+225) 07 10 10 29 43



Wegal Space
Sedjro, boulevard Saint Michel
7ème arrondissement Cotonou



(+229) 46 49 83 26



<https://coumbassa-sanden.com>



contact@coumbassa-sanden.com



Cabinet Coumbassa & Sanden



<https://www.youtube.com/@CoumbassaSanden>

AGENDA 2025



Construire un écosystème de propriété intellectuelle inclusif pour l'avenir de l'Afrique

Quel est l'écosystème de propriété intellectuelle
que nous voulons pour l'Afrique

12-14 Novembre 2025

 africaipsummit@it-rc.org
 [africaipsummit](#)
 +2348180381825

SCAN QR TO REGISTER



www.africaipsummit.it-rc.org

SEPTEMBRE

12

IVOIRE JURISTE CONFÉRENCE
Thème : Les méthodes juridiques,
pratiques et essentielles
pour éviter les arnaques

<https://forms.fillout.com/t/7Sd3tPW9vVus>



Abidjan -
CÔTE D'IVOIRE

SEPTEMBRE

16-19

5ème Congrès et Exposition
sur la Conservation Post-récolte
en Afrique (5ème AAPHCE)



Addis-Abeba -
ETHIOPIE

SEPTEMBRE

19-21

Le Salon International du Tourisme
et des Loisirs d'Abidjan (SITLA)

<https://www.jotform.com/252133130591042>



Abidjan -
CÔTE D'IVOIRE

SEPTEMBRE

22-27

16e Concours International - Finale
« Génies en Herbe OHADA »

<https://www.facebook.com/ConcoursGHO/>



N'Djaména -
TCHAD

SEPTEMBRE

27

COUMBASSA & SANDEN
Journée Portes Ouvertes
Entreprises

<https://forms.gle/o8SAyMCy1nbj3DRk6>



Abidjan -
CÔTE D'IVOIRE

Retrouvez chaque mois dans **ALT NEWS** l'éclairage de
COUMBASSA & SANDEN CONSEIL
sur l'actualité juridique et fiscale africaine



TOUS LES NUMÉROS
DISPONIBLES ICI:



<https://conseil.coumbassa-sanden.com/fr/alt-news>

NOTE DE LA RÉDACTION

Les analyses et informations publiées dans cette revue sont le fruit d'un travail de recherche et de rédaction rigoureux, destiné à éclairer vos réflexions juridiques, fiscales et économiques.

Toutefois, ces contenus demeurent généraux et ne sauraient remplacer un conseil adapté à votre situation particulière. Pour toute décision, nous vous encourageons à solliciter nos experts ou vos conseillers habituels, afin de bénéficier d'un accompagnement personnalisé.

ALT NEWS la lettre du cabinet C&S **CONSEIL** grandit avec vous et devient une revue mensuelle juridique et fiscale africaine.

Deux nouvelles formules à partir du 1er janvier 2026.

Formule BASIC

- Gratuite
- Résumé
- Aperçu des rubriques

Formule PREMIUM

- 2 000 F CFA/mois (20 000 F CFA/an)
- Accès complet à la revue
- Tarifs préférentiels à nos services digitaux



**COUMBASSA & SANDEN
CONSEIL**



**ALT NEWS - La revue mensuelle de
COUMBASSA & SANDEN CONSEIL**
Abonnez-vous à l'expertise juridique et fiscale africaine