

REPUBLIQUE DU BENIN



WALL STREET ENGINEERS GROUP

- INGENIEURS CONSEILS -
CONCEPTION - ETUDES ET REALISATION - EXPERTISES

RAPPORT D'EVALUATION IMMOBILIERE



DOSSIER N°3883-/EV-EXP/WSEG/ZP-SG/2025

POUR LE COMPTE DE MONSIEUR KAKPO PIERRE

- Immeuble parcelle « d » du lot N°90 Tranche A relevé à l'Etat des Lieux N°400
- Quartier : GOHO
- Arrondissement : DJEGBE
- Commune : ABOMEY
- Titre de propriété : ATTESTATION DE RECASEMENT N°0571/SAD/SL
- Propriétaire : Monsieur KAKPO Pierre.

Avenue du Renouveau C/ 1966 Zogbo 071 BP 431 Tél. Fax : (229) 21-38-05-55/95952912/ 97-93-07-47R.C. N° 25.900-A
INSAE N° 2975000115230 Compte N° 020344360115 BSIC Bénin S.A
E-Mail wastengroup@yahoo.fr

Mars 2025



WALL STREET ENGINEERS GROUP

- INGENIEURS CONSEILS -
CONCEPTION - ETUDES ET REALISATION - EXPERTISES

Cotonou, le 19 Mars 2025

LE DIRECTEUR DE WALL STREET
ENGINEERS GROUP

A
MONSIEUR KAKPO PIERRE

-ABOMEY-

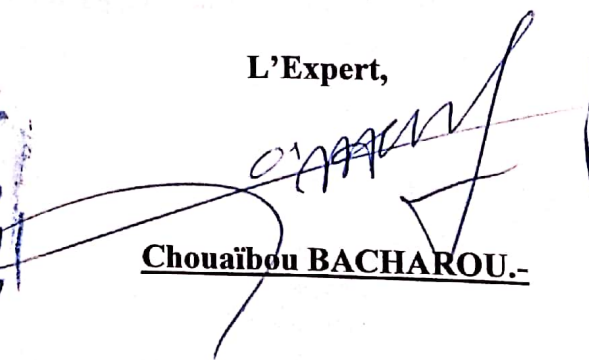
N/Réf : 3883-/EV-EXP/WSEG/ZP-SG/2025
Objet : a/s constat de conformité et évaluation de biens
Demandeur : Monsieur KAKPO Pierre

J'ai l'honneur de vous faire parvenir l'évaluation de l'immeuble parcelle « d » du lot N°90 Tranche A relevé à l'Etat des Lieux N°400 sis au quartier GOHO dans l'Arrondissement de DJEGBE de la Commune d'ABOMEY, objet de l'Attestation de Recasement N°0571/SAD/SL délivrée par la Préfecture d'ABOMEY en date du 30 Mai 2009 au nom de Monsieur KAKPO Pierre.

Vous trouverez ci-joints le rapport et les photos.
Meilleures salutations.



L'Expert,


Chouaïbou BACHAROU.-

Avenue du Renouveau C/ 1966 Zogbo 071 BP 0431 Tél : 95-95-29-12 / 97-93-07-47
R.C. N° 25.900-A INSAE

Compte N° 020344360115 BSIC Bénin S.A E-Mail wastengroup@yahoo.fr

N°3883-EV-EXP/WSEG/ZP-SG/2025 page 1



WALL STREET ENGINEERS GROUP

- INGENIEURS CONSEILS -
CONCEPTION - ETUDES ET REALISATION - EXPERTISES

DOSSIER: 3883-/EV-EXP/WSEG/ZP-SG/2025

NATURE : constat de conformité et évaluation des Biens

OBJET : Evaluation de l'immeuble parcelle « d » du lot N°90 Tranche A relevé à l'Etat des Lieux N°400 sis au quartier GOHO dans l'Arrondissement de DJEGBE de la Commune d'ABOMEY, objet de l'Attestation de Recasement N°0571/SAD/SL délivrée par la Préfecture d'ABOMEY en date du 30 Mai 2009 au nom de **Monsieur KAKPO Pierre**.

DEMANDEUR : Monsieur KAKPO Pierre.

1-COMPTES RENDU :

Nous Soussignés,

Chouaïbou BACHAROU,

Ingénieur en Génie Industriel et Civil, Expert Agréé près la Cour d'Appel de Cotonou,
Agissant à la demande de **Monsieur KAKPO Pierre** pour son propre compte en date du 5 Mars 2025 avec pour mission :

- de procéder au constat de conformité ;
- de procéder à l'évaluation de l'immeuble cité en objet ;
- d'en estimer la valeur vénale ;
- de dresser un rapport.

Déclarons et certifions ce qui suit :

2- IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

- Immeuble parcelle « d » du lot N°90 Tranche A relevé à l'Etat des Lieux N°400
- Quartier : GOHO
- Arrondissement : DJEGBE
- Commune : ABOMEY
- Titre de propriété : ATTESTATION DE RECASEMENT N°0571/SAD/SL
- Propriétaire : **Monsieur KAKPO Pierre**.

Avenue du Renouveau C/ 1966 Zogbo 071 BP 0431 Tél : 95-95-29-12 / 97-93-07-47
R.C. N° 25.900-A INSAE

Compte N° 020344360115 BSIC Bénin S.A E-Mail wastengroup@yahoo.fr

N°3883-EV-EXP/WSEG/ZP-SG/2025 page 2

3- CONFORMITE

Ledit immeuble correspond bien à la parcelle « d » du lot N°90 Tranche A relevée à l'Etat des Lieux N°400 sise au quartier GOHO dans l'Arrondissement de DJEGBE de la Commune d'ABOMEY, objet de l'Attestation de Recasement N°0571/SAD/SL délivrée par la Préfecture d'ABOMEY en date du 30 Mai 2009 au nom de **Monsieur KAKPO Pierre**.

4 - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La description physique de l'immeuble a été réalisée suite à une inspection technique visuelle des lieux.

L'immeuble soumis à notre appréciation a une superficie totale de 600 m². Il est entièrement clôturé et abrite :

- Trois (03) bâtiments à toitures légères ;
- Un (01) bloc de toilettes externes ;
- Une (01) citerne.

Plan de situation : Partant du carrefour Goho vers le marché de Houndjroto, tourner dans la quatrième rue à gauche (rue en face de la direction départementale de la loterie nationale du Bénin) ; ledit immeuble se situe en troisième position du côté droit après la première rue.

Coordonnées GPS : UTM 390097 793970

4-1 Documents existants

- *ATTESTATION DE RECASEMENT*
- *LEVE TOPOGRAPHIQUE*

4-2 Constat

La visite des lieux nous a permis de constater que :

- le bien est accessible par une (01) voie de douze (12) mètres ;
- le bien est situé dans une zone résidentielle ;
- le bien est situé sur un sol ferme non inondable ;
- le bien est situé dans un quartier équipé de réseaux d'adduction d'eau potable et d'électricité.

BATIMENTS

Ils sont à toitures légères et habités.

Les dimensionnements de la fondation, des poteaux et des poutres (absence de fissures et désordre apparent) correspondent aux éléments de structure des bâtiments à toitures légères à caractère commercial et d'habitation projetés.

BATIMENT 1

D'une surface de 188.75 m² environ, il est composé :

- Une (01) salle de machines ;
- Une (01) salle de traitement des fruits frais ;
- Une (01) salle de stockage de fruits frais ;
- Une (01) salle de lavage de fruits frais ;
- Une (01) salle de conditionnement ;
- Une (01) salle de stockage des produits finis ;
- Un (01) vestiaire ;
- Une (01) terrasse.

BATIMENT 2

D'une surface de 62.19 m² environ, il est composé de :

- Un (01) bureau ;
- Une (01) chambre ;
- Un (01) magasin ;
- Un (01) garage.

BATIMENT 3

D'une surface de 61.39 m² environ, il est composé de :

- Une (01) boutique ;
- Un (01) bureau ;
- Une (01) terrasse.

BLOC DE TOILETTES EXTERNES

D'une surface de 09.99 m² environ, il est composé de :

- Deux (02) wc ;
- Deux (02) douches ;
- Un (01) dégagement.

D'une manière générale, les pièces des bâtiments sont fonctionnelles, aérées, éclairées et agréables à vivre (Conformément aux règlements en vigueur).

GROS ŒUVRE : Les travaux de gros œuvre sont réalisés en béton armé et agglomérés de ciment.

REVETEMENTS : Les pièces des bâtiments ont reçu au sol des carreaux grès polis de 60x60 cm, des carreaux grès cérame de 30x30 cm, des carreaux mosaïques, une forme de dallage ou une chape lissée au mortier de ciment. Les salles de traitement des fruits frais, de

stockage des fruits frais, de lavage des fruits frais et les toilettes ont reçu aux murs des carreaux faïences de 15x15cm, 30x20 cm, 20x20 cm sur des hauteurs de 1.80m ou de 1.70m. Les parois intérieures et extérieures des murs des bâtiments et la clôture ont reçu de l'enduit au mortier de ciment.

MENUISERIES : Les portes sont métalliques. Les fenêtres sont des châssis aluminiums de type naco équipés de lames de verre munis de grillages anti moustiques ou métalliques. Le portail est métallique.

ELECTRICITE : Les installations électriques sont encastrées et alimentées par le réseau SBEE (dispositif de sécurité avec un (01) compteur). Les luminaires sont des lampes fluos. Les appareils électriques sont des brasseurs et un climatiseur.

PLOMBERIE : Les installations de plomberie sont encastrées et alimentées par le réseau SONEB (dispositif de sécurité avec un (01) compteur) et une citerne. Les appareils et équipements sanitaires sont des WC à chasse basse et un lave-mains.

PEINTURE : Les parois intérieures des murs des bâtiments ont reçu de la peinture à eau (FOM) ou de la peinture à huile. Les parois extérieures des murs des bâtiments et la clôture ont reçu de la peinture à eau (FOM). Les ouvrages métalliques ont reçu de la peinture à huile ou de l'anti-rouille.

FAUX-PLAFONDS : Il est en contre-plaqué dans certaines pièces des bâtiments.

COUVERTURE-TOITURE : Elles sont des légères toitures composées de feuilles de tôles galvanisées sur une charpente en bois pour les bâtiments et en dalle de béton armé au niveau du bloc de toilettes externes.

4-3 Evaluations de dépréciations immobilières

Vu l'âge de l'immeuble (29 ans) et l'état d'entretien des ouvrages, le taux de vétusté applicable est de vingt pour cent (20%) pour les bâtiments 1, 3 et trente pour cent (30%) pour le bâtiment 2 et le bloc de toilettes externes.

Bâtiment 1

	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	Vétusté
Murs de façade					20,00%
Toiture					
Couverture					30,00%
Sols					

	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	
Revêtements					10,00%
Menuiseries extérieures					
Portes					15,00%
Sanitaires					
Canalisation					20,00%
Revêtements murs et sols					20,00%
Electricité					
Appareils et luminaires					20,00%
Distribution					20,00%
Etat intérieur général					
Enduits + contre-plaqué					20,00%
Peinture					30,00%
Menuiseries Intérieures					15,00%
Divers					
travaux divers					
Vétusté					20%

Bâtiment 2

	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	Vétusté
Murs de façade					30,00%
Toiture					
Couverture					40,00%
Sols					

Revêtements					20,00%
Menuiseries extérieures					
Portes	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	20,00%
Sanitaires					
Canalisation	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	30,00%
Revêtements murs et sols	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	20,00%
Electricité					
Appareils et luminaires	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	40,00%
Distribution	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	40,00%
Etat intérieur général					
Enduits + contre-plaqué	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	30,00%
Peinture	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	40,00%
Menuiseries Intérieures	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	20,00%
Divers					
travaux divers					
Vétusté					30%

Bâtiment 3

Murs de façade	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	Vétusté 20,00%
Toiture					
Couverture	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	30,00%
Sols					
Revêtements	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	10,00%

Menuiseries extérieures					
Portes	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	15,00%
Sanitaires					
Canalisation	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	20,00%
Revêtements murs et sols	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	
Electricité					20,00%
Appareils et luminaires	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	20,00%
Distribution	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	
Etat intérieur général					20,00%
Enduits + contre-plaqué	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	20,00%
Peinture	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	
Menuiseries Intérieures	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	15,00%
Divers					
travaux divers					
Vétusté					20%

Bloc de toilettes externes

Murs de façade	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	Vétusté 20,00%
Toiture					
Couverture	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	30,00%
Sols					
Revêtements	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	20,00%
Menuiseries extérieures					

Portes	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	30,00%
Sanitaires					
Canalisation	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	40,00%
Revêtements murs et sols	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	20,00%
Electricité					
Appareils et luminaires	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	40,00%
Distribution	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	40,00%
Etat intérieur général					
Enduits	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	20,00%
Peinture	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	40,00%
Appareils et Equipements toilettes	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	30,00%
Menuiseries Intérieures	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	20,00%
Divers					
travaux divers					
Vétusté					30%

5 - LE DOMAINE

La parcelle a pour dimensions :

Côté Nord : 30.00 m
 Côté Sud : 30.00 m
 Côté Est : 20.00 m
 Côté Ouest : 20.00 m

6- ÉVALUATION

6-1 Méthode

La méthode utilisée pour la présente évaluation est celle de la réduction par sol et construction. Cette méthode nous permet d'obtenir la valeur de l'immeuble en additionnant le prix de vente du terrain avec le coût des bâtiments estimés. On considère aussi, que le sol ne perd pas de sa valeur, surtout lorsqu'il s'agit de terrain en zone urbaine. Les terrains prennent constamment de la valeur suivant le niveau d'équipement et de desserte des zones, du climat économique, du marché etc.

Les constructions par contre perdent de leur valeur dans le temps pour diverses raisons : la vétusté, l'architecture ou l'esthétique.

On ne peut déterminer la valeur marchande d'un terrain en zone urbaine, qu'en se basant sur les enquêtes du milieu, pour connaître les prix que les différentes demandes attachent à l'acquisition d'une parcelle dans une zone donnée.

En ce qui concerne les constructions on peut déterminer la valeur marchande en procédant par calculs. Ces calculs prennent en compte les éléments ci-après :

- l'âge du bâtiment "A" ;
- le coût du bâtiment à l'année x de sa construction (P)
- le coût d'un bâtiment identique construit aujourd'hui (en valeur de reconstruction "p") ;
- la durée de vie d'un bâtiment "D"
- la vétusté du bâtiment.

6-2 Estimation du terrain nu

Dans le cas de notre étude, la méthode par comparaison nous paraît la plus fiable pour l'estimation de la valeur marchande la plus probable d'un emplacement.

Méthode de comparaison

Lorsqu'on dispose suffisamment de données comparables sur le marché, la méthode de comparaison (moyen de preuve directe) se révèle la preuve par excellence dans la recherche de la valeur marchande la plus probable. Celle-ci repose sur le principe de substitution qui veut qu'un acquéreur avisé ne paie pas plus pour un immeuble que ce qu'il en coûterait pour un autre possédant les mêmes caractéristiques.

Suivant nos enquêtes auprès des services des Domaines, des Etudes des Experts Géomètres, de même que nos investigations dans la zone en matière de vente et d'acquisition de parcelle, les parcelles de Quatre Cent (400) mètres carrés environ, lorsqu'elles sont bien situées, peuvent être vendues à un prix allant de : Six Millions (6 000 000) à Huit Millions (8 000 000) francs CFA.

Suite à l'analyse du marché suivant quelques transactions relevées ces dernières années, compte tenu de sa situation géographique et de sa superficie, cette parcelle de Six Cent (600) mètres carrés peut coûter **Dix Millions (10 000 000) francs CFA.**

6-3 Estimation

TABLEAU RECAPITULATIF

N°	Désignations		U	Qtité	PU (FCFA)	Taux de vétusté constat é	Taux de vétusté résiduell e	Montant (FCFA)
1	CLOTURE	clôt décorative	ml	11,13	80 000	15%	85%	756 840
		clôt aveugle	ml	41,83	60 000	15%	85%	2 133 330
		Valeur vénale						2 890 170
2	BATIMENTS	bâtiment 1	m²	188,75	100 000	20%	80%	15 100 000
		bâtiment 2	m²	62,19	70 000	30%	70%	3 047 310
		bâtiment 3	m²	61,39	80 000	20%	80%	3 928 960
		bloc de toilettes externes	m²	9,99	180 000	30%	70%	1 258 740
								23 335 010
	SOUS TOTAL 1 VALEUR VENALE DES CONSTRUCTIONS V_v (V_v= V_i + Clôture)							26 225 180
3	AUTRES OUVRAGES ET AMENAGEMENT S	fosses septiques	U	1	500 000	5%	95%	475 000
		puisards	U	1	150 000	10%	90%	135 000
		regards	U	8	10 000	10%	90%	72 000
		citerne	U	1	400 000	20%	80%	320 000
		terrasse non couverte	m²	26,81	15 000	5%	95%	382 043

		cour aménagée en forme dallage	m ²	243,12	12 000	30%	70%	2 042 208
	SOUS TOTAL 2							3 426 251
4	PARCELLE (m ²)		m ²	600	-			10 000 000
	SOUS TOTAL 3							10 000 000
	TOTAL GENERAL (VALEUR VENALE DE L'IMMEUBLE)							39 651 431

7- CONCLUSION

Sous toutes réserves, nous estimons la valeur vénale de l'immeuble parcelle « d » du lot N°90 Tranche A relevé à l'Etat des Lieux N°400 sis au quartier GOHO dans l'Arrondissement de DJEGBE de la Commune d'ABOMEY, objet de l'Attestation de Recasement N°0571/SAD/SL délivrée par la Préfecture d'ABOMEY en date du 30 Mai 2009 au nom de **Monsieur KAKPO Pierre** à la somme de : **Trente Neuf Millions Six Cent Cinquante Un Mille Quatre Cent Trente Un (39 651 431) francs Cfa.**

L'Expert,



Chouaïbou BACHAROU.-



VUE SUR L'IMMEUBLE



VUE DE L'IMMEUBLE DANS LA RUE

WALL STREET
ENGINEERS GROUP
 06 B.P. 993 COTONOU
 Tél: 21380555/909462 17



VUE SUR LA COUR AMENAGEE DE L'IMMEUBLE



VUE SUR UNE CLÔTURE AVEUGLE



VUE SUR LE BÂTIMENT 1



AUTRE VUE SUR LE BÂTIMENT 1



VUE SUR LA SALLE DES MACHINES / BÂTIMENT 1



VUE SUR LA SALLE DE TRAITEMENT DES FRUITS FRAIS/ BÂTIMENT 1



VUE SUR L'IMMEUBLE



VUE DE L'IMMEUBLE DANS LA RUE

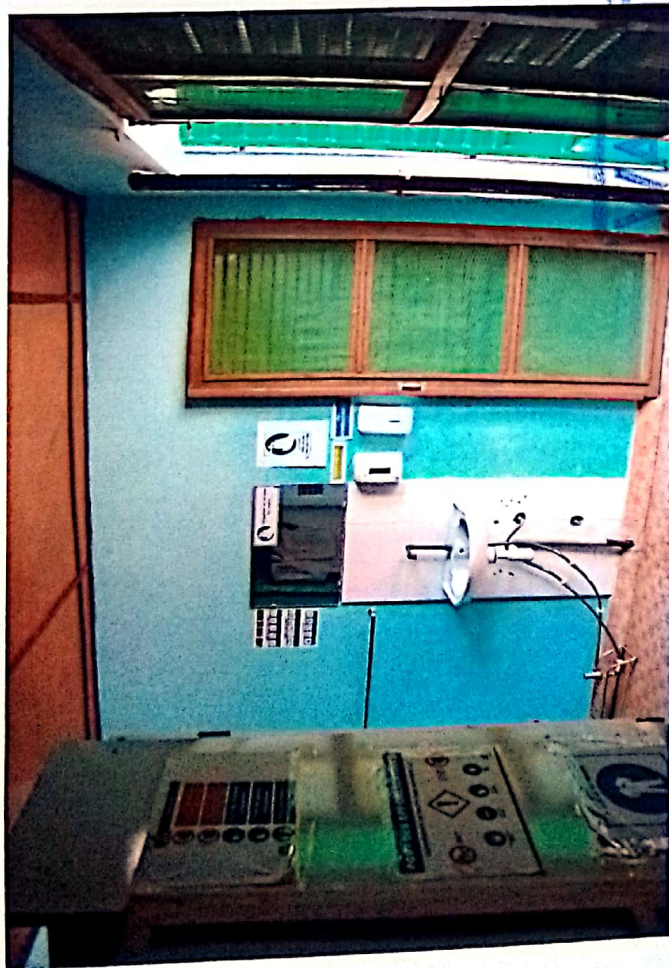
WALL STREET
ENGINEERS GROUP
 06 B.P. 993 COTONOU
 Tél: 21380555/909462 17



VUE SUR LA COUR AMENAGEE DE L'IMMEUBLE



VUE SUR UNE CLÔTURE AVEUGLE



VUE SUR LE VESTIAIRE / BÂTIMENT 2



VUE SUR LE BÂTIMENT 2



VUE SUR LE BUREAU / BÂTIMENT 2



VUE SUR LE MAGASIN / BÂTIMENT 2



VUE SUR LA CHAMBRE / BÂTIMENT 2



VUE SUR LE GARAGE / BÂTIMENT 2

ENGINEERS GROUP
06 B.P. 093 COTONOU
Tél: 21380555/9094621



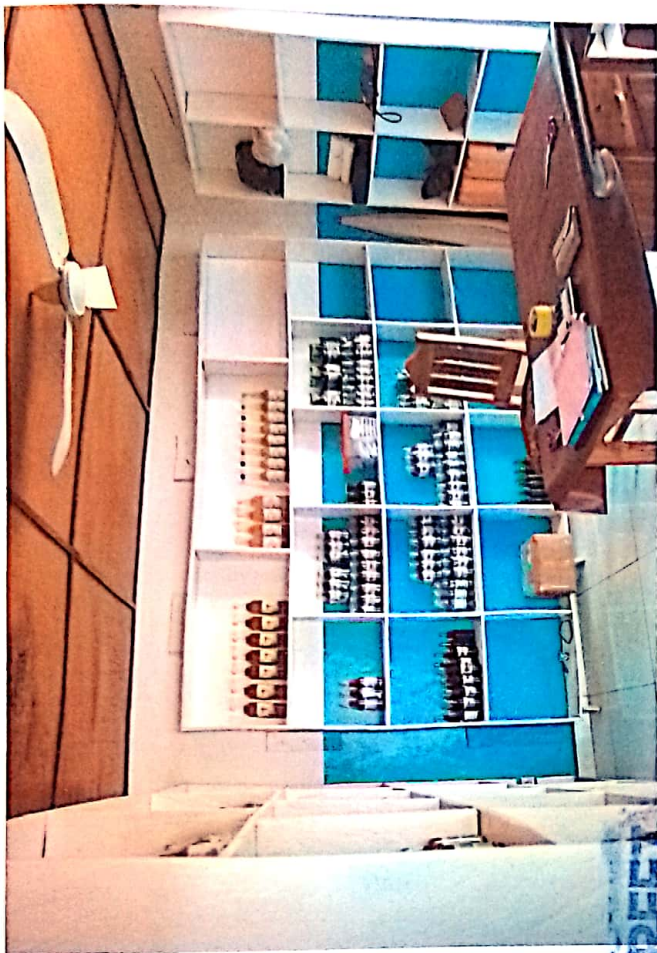
VUE SUR LE BÂTIMENT 3



VUE SUR LA TERRASSE / BÂTIMENT 3



VUE SUR LE BUREAU / BÂTIMENT 3

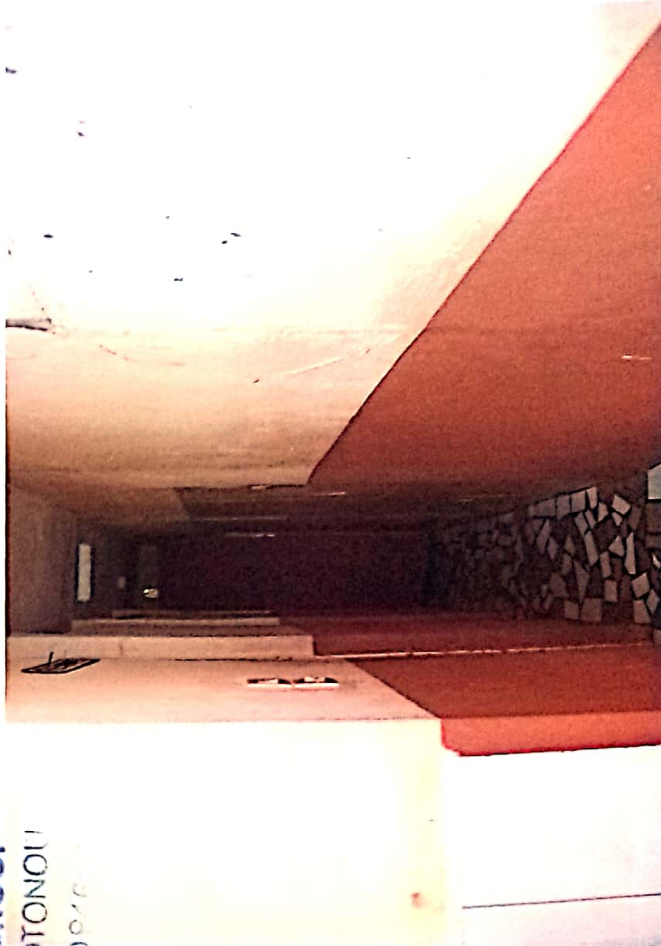


VUE SUR LA BOUTIQUE / BÂTIMENT 3

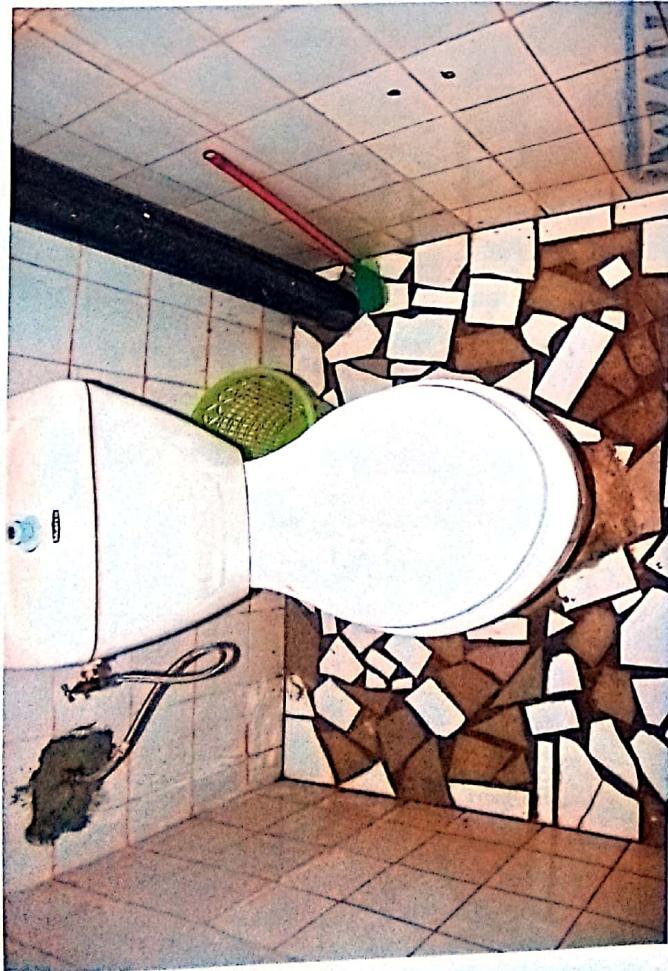
WALL STREET
ENGINEERS GROUP
06 B.P. 093 COTONOU
Tél: 21380555/90000000



VUE SUR LE BLOC DE TOILETTES EXTERNES



VUE SUR LE DEGAGEMENT / BLOC DE TOILETTES EXTERNES



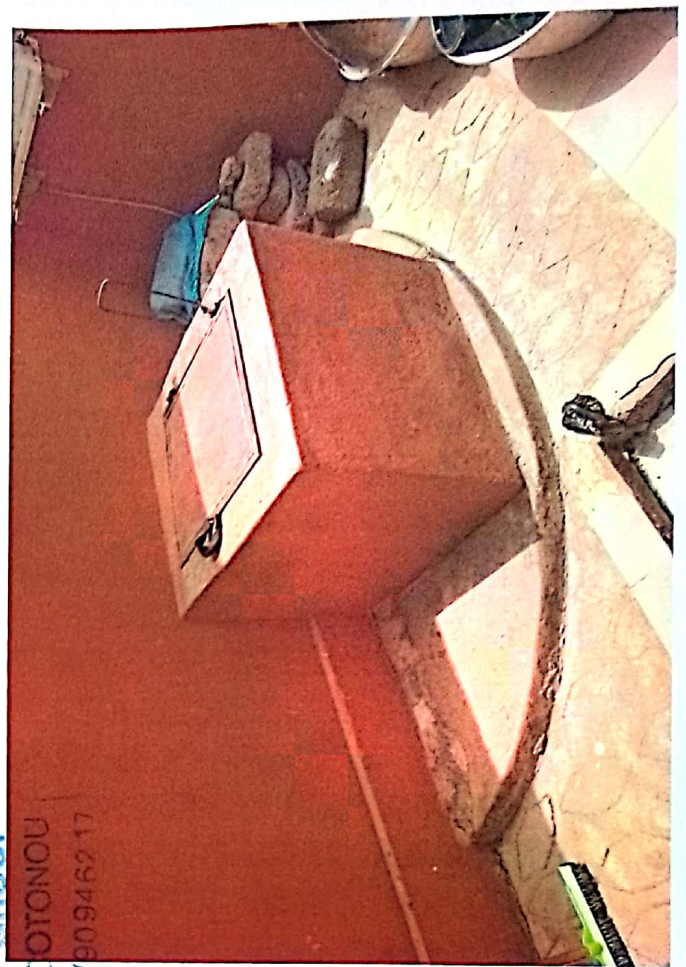
VUE SUR UN WC / BLOC DE TOILETTES EXTERNES



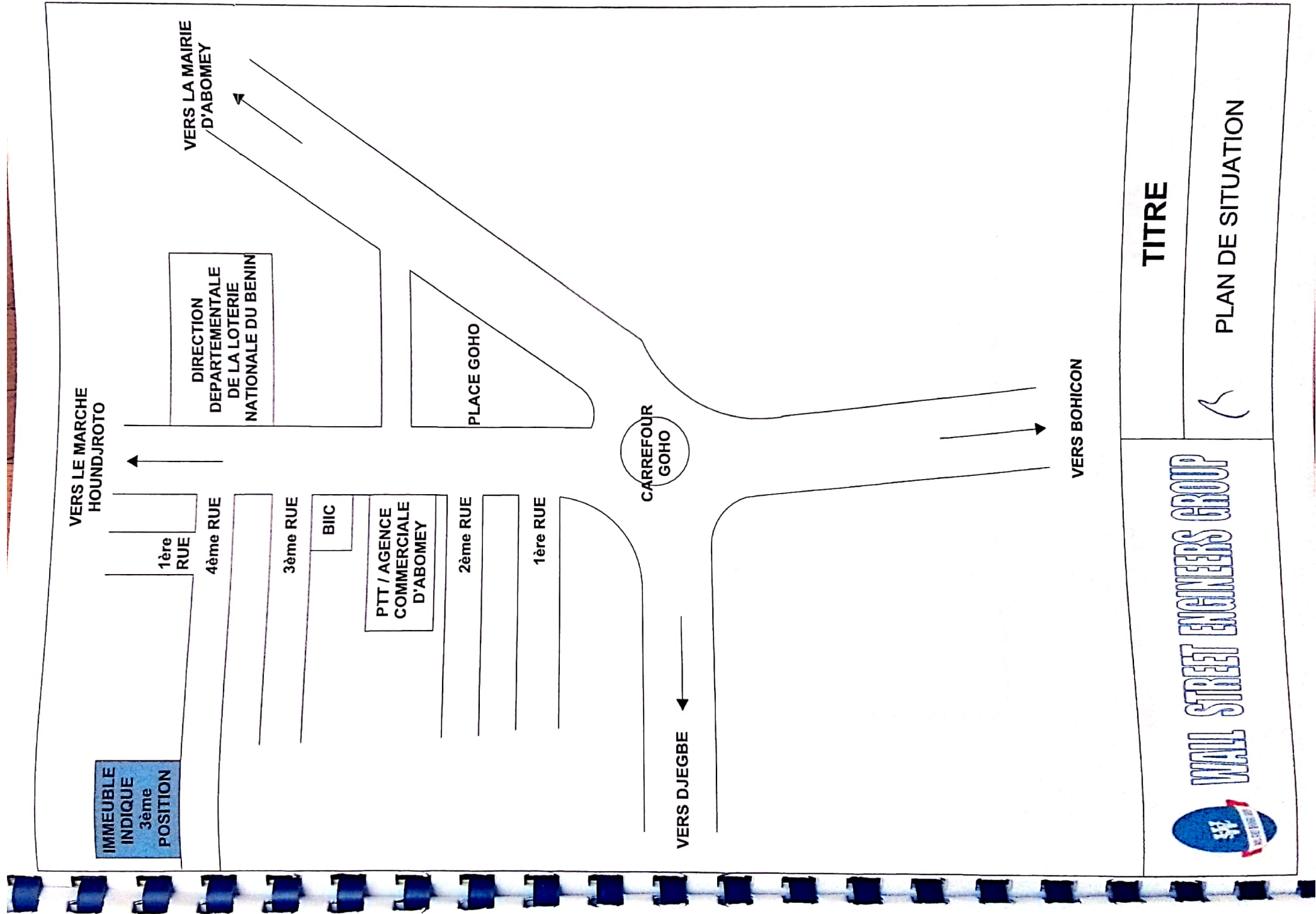
VUE SUR UNE DOUCHE / BLOC DE TOILETTES EXTERNES



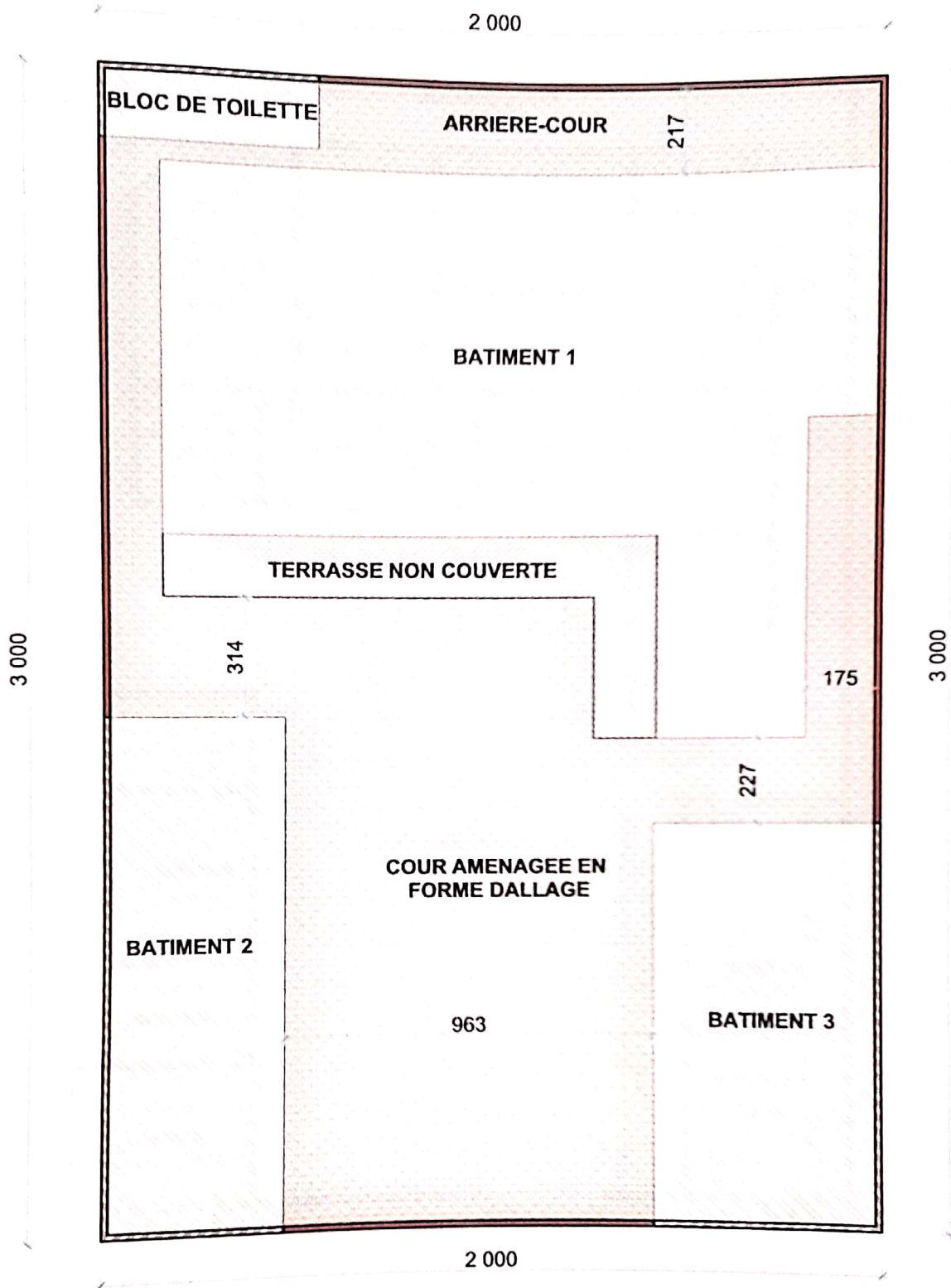
VUE SUR LA TERRASSE NON COUVERTE



VUE SUR LE PUIT



	
WALL STREET ENGINEERS GROUP	
TITRE	
PLAN DE SITUATION	



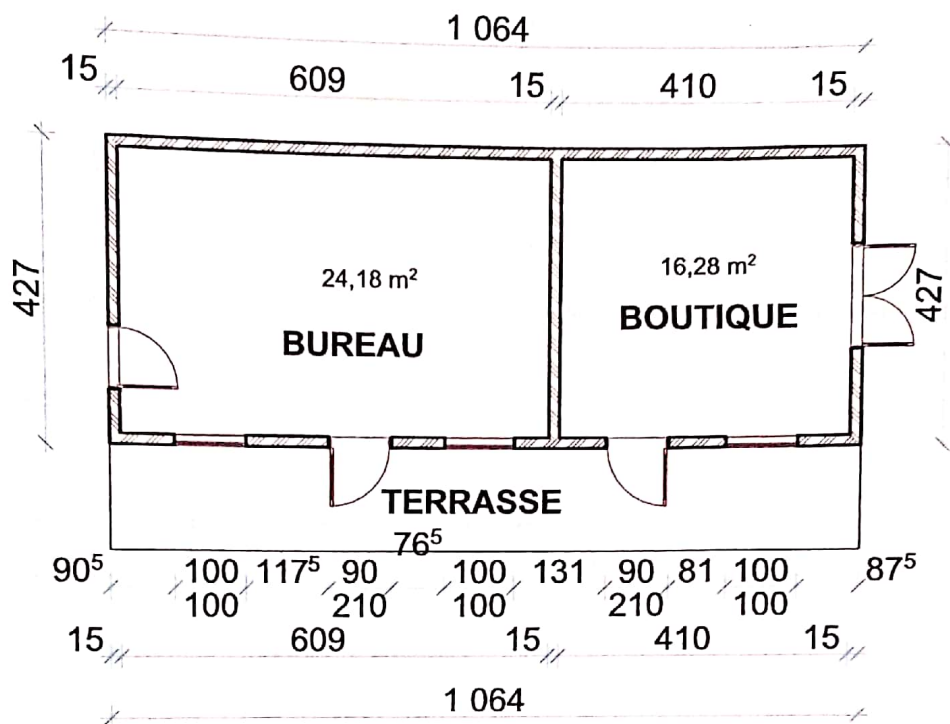
RECONSTITUE PAR

TITRE

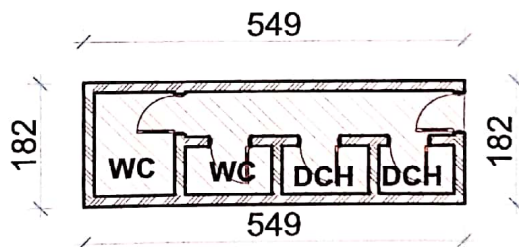


WALL STREET ENGINEERS GROUP

PLAN DE MASSE



BÂTIMENT 3



BLOC DE TOILETTES

RECONSTITUE PAR

TITRE



WALL STREET ENGINEERS GROUP

PLAN DES SURFACES DU BÂTIMENT 3
ET DU BLOC DE TOILETTES

REPUBLIQUE DU BENIN

DEPARTEMENT DU ZOU ET DES COLLINES

PREFECTURE D'ABOMEY

SERVICE PLANIFICATION ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

SECTION DE LA TOPOGRAPHIE

N°/ 0571 / SAD / SL

ATTESTATION DE RECASEMENT

Lotissement de : Goho I Abomey

Monsieur : KAKPO Pierre

Relevée à l'Etat des Lieux n° : 400 été régulièrement recasée selon les références suivantes :

1°) TRANCHE : ? A

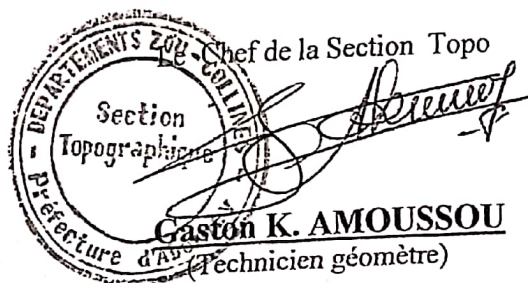
2°) LOT : 90

3°) PARCELLE : d

En foi de quoi la présente attestation lui est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

N.B. la mise en valeur de cette parcelle devra intervenir dans un délai de six mois.

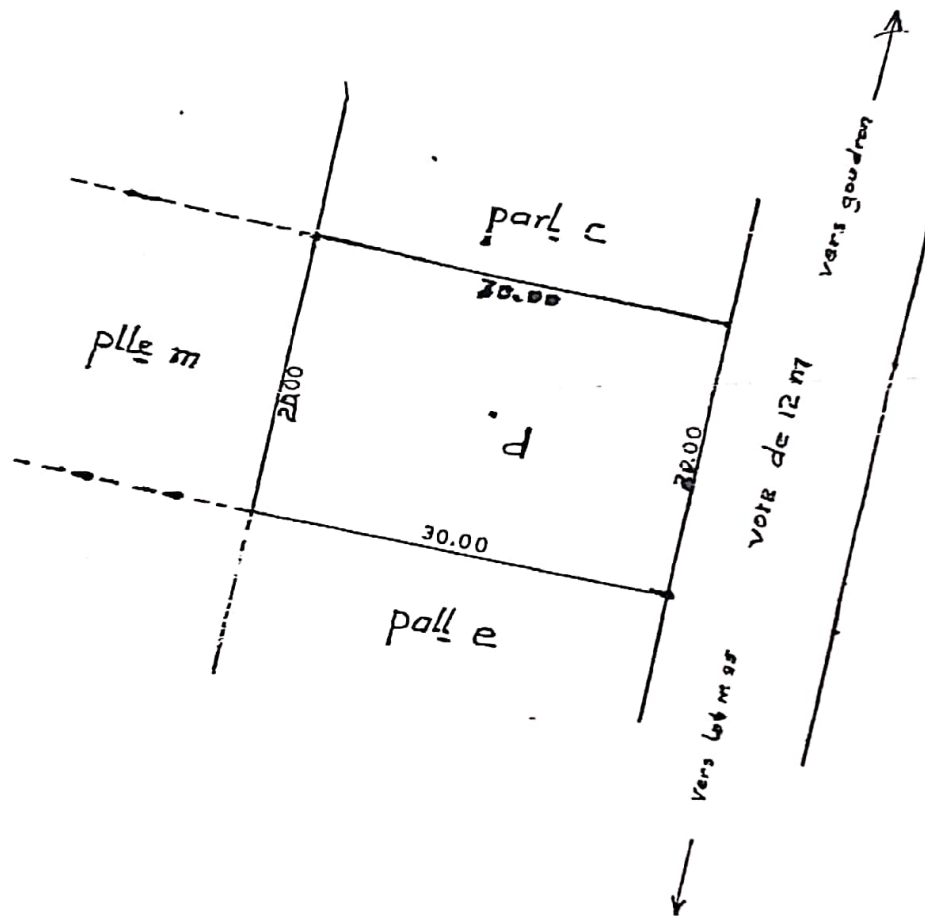
Fait à Abomey, le 30 Mai 2009



CROQUIS DE TERRAIN

NORD

SURFACE: 600ca = 600 m²



ECHELLE: 1/500

Extrait du lotissement de GOHO^I-ABOMEY, Lot 30 parcelle^e d^e demandé par
Monsieur **AHANZO APPOLINAIRE**