

✅ Etape 1. Pourquoi veux-tu acheter un terrain ? Fais ce choix avant tout.

Avant même de chercher un terrain, il faut répondre à LA bonne question :

👉 Pourquoi veux-tu acheter ?

Réfléchis à ton **objectif principal** :

- 🏠 Tu veux construire une maison pour tes **parents au Mali** ?
- 🌴 Tu veux une résidence pour **tes séjours personnels** ?
- 🌱 C'est ton **premier terrain**, juste pour commencer à investir doucement ?
- 📁 Tu comptes **revendre dans 5 ou 10 ans** pour faire un profit ?
- 🏢 Tu veux construire **des appartements en location** pour un revenu passif ?

👉 Ta réponse détermine le **type de terrain idéal** pour toi.

🗺️ 1.1 Comprendre les 3 types de terrains au Mali

Chez **MaliXplorer**, on classe les terrains en 3 grandes catégories pour aider les investisseurs de la diaspora à mieux s'y retrouver.

Chaque type correspond à un **niveau de développement, de localisation**, et surtout à une **stratégie d'investissement** (court, moyen ou long terme).

♦ Type 1 — Maliba Visionnaire

Pour ceux qui pensent long terme.

🌿 *Terrains situés en dehors des zones très développées, souvent en pleine expansion ou autour de nouveaux projets routiers ou immobiliers.*

- 💰 **Prix moyen actuel : 500 à 2 000 \$**
- 📈 **Prix de revente estimé dans 5 à 10 ans : 3 000 à 7 000 \$**

- ⏳ **Temps pour prendre de la valeur : 5 à 10 ans selon la zone**

- ✓ Idéal pour débiter avec petit budget
 - ✓ Potentiel de plus-value important
 - ✓ À acheter par lots maintenant, pendant que c'est encore abordable
-

♦ **Type 2 — Maliba Potentiel**

Le bon équilibre entre accessibilité et croissance.

 *Situés en périphérie de zones urbaines ou près de projets en développement (zones d'extension, routes en construction, etc.).*

- 💰 **Prix moyen actuel : 2 000 à 6 000 \$**
- 📈 **Prix de revente estimé dans 3 à 6 ans : 5 000 à 15 000 \$**
- ⏳ **Temps pour prendre de la valeur : 3 à 6 ans selon le développement local**

- ✓ Parfait pour résidence secondaire ou location future
 - ✓ Investissement avec bon retour moyen terme
 - ✓ Accès souvent à route, eau, voire électricité
-

♦ **Type 3 — Maliba Prestige**

Pour ceux qui veulent construire ou investir **immédiatement**.

 *Zones développées avec infrastructures en place : Bamako, Kalaban, Kati, ACI 2000, etc.*

- 💰 **Prix moyen : 8 000 à 25 000 \$ (voire plus selon la zone)**
- 🏗️ **Idéal pour construction de bâtiment, commerces ou immeuble locatif**
- 🏠 **Peut générer 5 000 à 10 000 \$/mois** en revenus locatifs (appartements + boutiques), **selon l'emplacement**

- ✓ Excellent pour investisseurs prêts à bâtir maintenant
- ✓ Revenus mensuels élevés possible dès la première année
- ✓ Forte demande locative dans les grandes zones

⚠️ Plus cher, mais rentable si tu construis vite.

📌 1.2 Plan d'action pour les débutants : Crée ton portefeuille stratégique

☀️ Voici la **stratégie recommandée** pour un Malien de la diaspora qui veut construire un vrai patrimoine :

✅ Phase 1 : Commence petit mais malin

- 🏠 **Achète 5 à 10 terrains Maliba Visionnaire**
 - 💡 Pourquoi ? Ils sont abordables (à partir de 500 \$ chez MaliXplorer – conditions applicables)
 - ☀️ But : Attendre la montée de valeur et revendre ou bâtir plus tard

✅ Phase 2 : Passe au niveau intermédiaire

- 🏠 **Achète 2 à 5 terrains Maliba Potentiel**
 - 💡 Pour préparer un projet dans 3 à 5 ans (résidence ou location)
 - 🌱 Ces terrains prennent de la valeur plus vite

✅ Phase 3 : Investis pour gagner tout de suite

- 🏠 **Achète 1 terrain Maliba Prestige**
 - 🏢 Idéal pour construire un immeuble ou des boutiques
 - 🏡 Peut générer jusqu'à **10 000 \$/mois de revenus locatifs** avec une bonne stratégie

💬 *C'est une vraie stratégie immobilière. Pas seulement "acheter un terrain", mais bâtir un patrimoine à long terme qui te suit où que tu sois dans le monde.*

✅ Etape 2. Vérifie la légalité et la documentation du terrain — Ne saute jamais cette étape !

Avant d'acheter, il faut absolument t'assurer que le terrain est **100% légal** et que tous les documents sont en règle. Ça te protège contre les arnaques et les mauvaises surprises, fréquentes sur le marché malien.

📄 2.1 Les documents indispensables à demander au vendeur :

- **Titre foncier** : preuve officielle de propriété ou **Permis d'occupation** : autorisation d'occuper et d'utiliser le terrain ou **Bulletin**
 - **Bulletin cadastral** (selon les régions) : document qui décrit précisément le terrain.
-

✅ 2.2. Exige les documents **AVANT** toute discussion d'argent

Avant même de parler d'argent ou de visiter, demande :

- Une **photo du titre** ou **copie du document**
- Une **photo de la carte d'identité** du vendeur
- L'adresse ou référence cadastrale exacte

🔍 Envoie ces infos à un notaire ou agent local pour vérification, ou à une personne de confiance sur place.

👤 2.3 Comment vérifier ces documents :

1. **Vérifie auprès des autorités foncières locales** (cadastre, conservation foncière).
2. **Fais appel à un notaire ou un avocat local** pour valider la conformité.
3. **Attention aux doublons** : il existe des terrains vendus plusieurs fois — vérifie bien la cohérence des documents.

C'est pour ça que nous avons développé le projet IKADOU, où chaque site est protégé par un mur de clôture, pour éviter les erreurs et litiges courants.

✓ 2.4. Vérifie le terrain sur place, même à distance

Ne te fie jamais à une simple photo. Envoie :

- Un proche (parent, ami de confiance) pour vérifier le terrain si vous ne pouviez pas aller au Mali.
- OU fais appel à **une équipe locale fiable** (comme celle de MaliXplorer) pour faire une **visite vidéo**, prendre des **photos récentes**, et noter les voisins/propriétaires alentour.

 *Une vidéo de 2 minutes peut te montrer plus que 10 photos.*

✓ 2.5. Passe par un notaire pour l'acte de vente (ou fais une procuration)

Le notaire valide l'identité, les documents, et assure que :

- Tu achètes à la bonne personne
- Le terrain est sans conflit
- Le transfert est légal

Si tu es à l'étranger :

- Tu peux faire une **procuration légale** à quelqu'un au Mali via le consulat
- Ou faire une **signature électronique** si le notaire est équipé

 *Tu recevras ensuite une copie de l'acte notarié*

⚠ 2.6 Les signaux d'alerte à éviter :

- Le vendeur refuse de montrer les documents officiels.

- Le prix est trop bas par rapport au marché.
 - L'adresse ou les limites du terrain sont vagues.
 - Les documents semblent modifiés ou incomplets.
-

Etape 3: Plan d'action concret :

3.1. Sauvegarde tout dans un espace sécurisé (numérique et physique)

Conserve plusieurs copies **légalisées** de tous les documents concernant la vente :

- bulletin ou titre foncier ou permis d'occupation,
 - contrat de vente établi devant le notaire,
 - acte de transfert.
-

3.2 Comment faire :

- Garde une copie papier dans une pochette sécurisée.
 - Scanne tous les documents et garde une copie numérique dans Google Drive ou Dropbox.
 - Envoie-toi aussi une copie par email pour avoir une sauvegarde supplémentaire.
-

 *En cas de doute ou besoin de vérification future, tu auras tous les documents officiels facilement accessibles.*

 *Se protéger sur la légalité, c'est la base pour un investissement sûr et rentable. C'est un gage de sérénité pour toi et ta famille.*

 **Tu veux qu'on t'aide à trouver un terrain fiable ?**

→📱 Cliquez ici pour recevoir la **liste des terrains disponibles** + une **consultation gratuite**
👉 www.MaliXplorer.com

Call or Text: 001470-313-0581

WhatsApp: 00223-77-22-28-87

[Ton lien WhatsApp ou formulaire]

Social Media: @MaliXplorer

[Youtube](#) | [TikTok](#) | Facebook | IG

WhatsApp Channel