

C'est quoi un titre foncier ?

Le titre foncier est un titre de propriété définitif et inattaquable sur un immeuble (bâti ou non bâti). Il garantit au propriétaire une occupation permanente et durable, non limitée dans le temps.

Le titre foncier est un droit de propriété à part entière. Son titulaire peut le mobiliser dans le commerce juridique, c'est-à-dire le vendre, le léguer, le présenter en garantie, etc.

Comment faire pour acquérir un titre foncier d'un particulier ?

La procédure se déroule obligatoirement avec l'accompagnement du notaire territorialement compétent. Elle implique aussi les services du Bureau de la Conservation de la propriété et des droits fonciers compétent au niveau des services de la Direction générale des Impôts et des Domaines.

La procédure n'aboutit qu'après la mutation du droit au nom de l'acquéreur, c'est-à-dire l'inscription du nom de l'acheteur au livre foncier en tant que propriétaire. Le paiement des droits et taxes dus par l'acquéreur se fait obligatoirement auprès du Notaire.

Pour plus de sécurité, il est souhaitable que le versement du prix convenu entre le vendeur et l'acheteur se fasse à la comptabilité du Notaire.

La procédure de transformation d'un titre d'occupation (bail, permis d'occuper...) en titre foncier est différente de celle décrite ci-dessous.

Traitement chez le Notaire

Lorsque vous souhaitez acquérir un immeuble objet d'un titre foncier au nom d'un particulier, vous devez obligatoirement vous attacher les services d'un Notaire qui vous accompagne et apporte toute l'assistance afin que votre transaction se déroule normalement et en toute sécurité, suivant les étapes ci-dessous :

● Réquisition auprès du Conservateur de la propriété et des droits fonciers aux fins de l'obtention d'un état de droits réels. Ce document renseigne sur l'identité du propriétaire de l'immeuble, sa consistance et éventuellement les charges qui le grèvent (hypothèque, commandement, etc.).

L'état de droits réels est délivré par le Conservateur de la propriété et des droits fonciers dans un délai de trois (03) jours. Son coût varie en général entre 500 et 1.500 FCFA.

● Déclaration préalable de transaction auprès du Directeur chargé des Domaines. Elle est gratuite et ne fait pas obstacle à la poursuite de l'opération d'acquisition.

● Etablissement de l'acte de vente par le Notaire, suivi de la signature de l'acheteur et du vendeur, avant l'envoi du dossier (expédition et minute) au Conservateur de la propriété et des droits fonciers.

À ce stade de la procédure, l'acquéreur doit prévoir les frais suivants payables chez le Notaire :

- Emoluments (honoraires) du Notaire ;
- droits d'enregistrement (5% du prix de vente ou de la valeur de l'immeuble) ;
- frais de formalité foncière : (1% du prix de vente ou de la valeur de l'immeuble) ;
- droits de timbre (2.000 FCFA/feuille) ;
- TVA sur émoluments du Notaire

Traitement par les services de la Conservation foncière : inscription au livre foncier

Lorsque le dossier de mutation constitué par le Notaire est déposé par celui-ci au niveau du service de la Conservation de la propriété et des droits fonciers compétent, débute la procédure de la formalité fusionnée, selon les étapes suivantes :

- Réception du dossier de mutation ;
- Exécution concomitante de la formalité d'enregistrement de l'acte et de la formalité de publicité foncière ;
- Délivrance de l'état de droits réels.

La délivrance de l'état de droits réels constatant la mutation de l'immeuble au nom de l'acquéreur se fait à la demande du Notaire.

Ce document constate définitivement l'inscription du droit de l'acquéreur, un droit définitif et inattaquable.

Ces étapes doivent se dérouler dans un délai réglementaire n'excédant pas 30 jours.



Documentation utile

1. Loi n° 79-60 du 12 Juin 1978 portant Code des Obligations civiles et commerciales
2. Loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière
3. Loi n°2013-31 du 31 décembre 2013 portant Code général des impôts, modifiée ;
4. Loi n° 2013-04 du 08 juillet 2013 abrogeant la loi n° 77-85 du 10 août 1977 soumettant à autorisation préalable certaines transactions immobilières et instituant un régime de déclaration préalable aux transactions portant sur un immeuble ou un droit réel immobilier ;
5. Décret 88-1004 du 22 juillet 1988 fixant salaires et émoluments dus pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière
6. Décret n° 2006-1366 du 8 décembre 2006 fixant le tarif des notaires
7. Décret n°2007-1930 du 13 décembre 2007 portant modification du décret n° 2006-1366 du 8 décembre 2006 fixant le tarif des notaires.

Retrouvez toute cette documentation dans le site web de la DGID : www.impotsdomaines.gouv.sn

Il s'agit d'une opération qui résulte de la volonté de l'Etat de favoriser l'accès des populations à la propriété privée par la transformation des titres provisoires, précaires et révocables en titres définitifs (titres fonciers).

Deux textes de base fondent cette opération :

La Loi n°2011-06 du 30 MARS 2011 et son décret d'application n°2012-1270 du 08 Novembre 2012.

A) LA LOI n°2011-06 DU 30 MARS 2011

L'article premier dispose :

« Est autorisée en application des dispositions des articles 41 et 42 de la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat, la transformation gratuite et sans formalités préalables, en titres fonciers des permis d'habiter et titres assimilés délivrés sur les terrains domaniaux destinés à l'habitation, situés dans les centres urbains. »

La nouvelle loi se caractérise par trois éléments essentiels :

la gratuité de l'opération proprement dite;

la simplicité de la procédure;

le rappel des droits éludés en cas de cession immédiate par le bénéficiaire.

a) Que faut-il entendre par gratuité ?

C'est la **renonciation** par l'Etat :

- 1 au **prix du terrain** faisant l'objet du titre provisoire;
- 2 aux **recettes fiscales** constituées des droits d'enregistrement normalement dus en cas d'acquisition de tout bien immobilier;
- 3 aux **frais de formalités foncières** relatives à la mutation du terrain au nom du bénéficiaire.

b) La simplicité de la procédure se traduit par

La dispense d'un constat de mise en valeur préalable du terrain par le service du Cadastre, alors qu'une telle formalité est obligatoire dans le cadre des opérations de cessions définitives effectuées sous l'empire de la loi n°87-11 du 24 février 1987 portant vente de terrains domaniaux à usage d'habitation, sis en zones urbaines.

c) Le rappel des droits

Il intervient en cas d'alléation de l'immeuble ayant initialement fait l'objet de la cession gratuite dans un délai de 5 ans.

L'article 3 de la loi stipule effectivement qu'« il est dû par le vendeur lors de l'enregistrement de l'acte de vente, outre les droits exigibles en vertu de cet acte, les **dépenses engagées par l'Etat** au moment de la transformation du permis d'habiter en titre foncier »

QUE FAUT-IL ENTENDRE PAR DEPENSES ENGAGEES PAR L'ETAT ?

Cette notion de «dépenses engagées par l'Etat» recouvre **exclusivement dans son contenu, les recettes fiscales non perçues.**

Le rappel des droits, est une clause de «dissuasion», ce n'est pas une clause d'inaliénabilité. Elle se distingue essentiellement de la clause d'inaliénabilité prévue par la loi n° 87-11 du 24 février 1987 en ce qu'elle n'interdit pas au nouveau propriétaire de vendre son bien immobilier aussitôt après la transformation du titre provisoire en titre définitif.

L'article 7 du décret précise toutefois que «lorsque la cession intervient dans l'intervalle des cinq années consécutives à la transformation du titre provisoire en titre définitif, le vendeur est tenu d'acquitter en même temps que la taxe de plus value normalement due, tous les droits initialement éludés.»

Aucun délai n'est exigé, encore moins une autorisation préalable du Ministre chargé des Domaines pour introduire le nouveau titre de propriété dans le commerce juridique. La seule exigence reste le **rappel des droits éludés lors de la cession gratuite initiale.**

B) DECRET N°2012-1270 DU 08 NOVEMBRE 2012 PORTANT APPLICATION DE LA LOI 2011-06 DU 30 MARS 2011

a) Quels sont les titres concernés

Les titres délivrés par l'administration coloniale :

les permis d'habiter, les permis d'occuper, les autorisations d'occuper délivrés par l'administration entre **1926** (les terrains de TOUND à Dakar) et **1972** (les terrains des lotissements de Dagoudane Pikine)

Les titres similaires : ce sont ceux délivrés par l'administration des Domaines après l'avènement du Code du Domaine de l'Etat en 1976, et ceux établis par les autorités administratives (gouverneurs ou préfets) ou locales (maires) portant sur des terrains régulièrement lotis et dépendant du domaine privé de l'Etat.

b) Quels sont les titres non concernés

- 1 les baux emphytéotiques, les baux ordinaires et les droits de superficie concédés sur le domaine privé de l'Etat;
- 2 les autorisations d'occuper à titre précaire et révocable délivrées sur les dépendances du Domaine public naturel;
- 3 les concessions de voiries sur le Domaine public artificiel;
- 4 les délibérations des collectivités locales portant affectation de terrain dépendant du domaine national;
- 5 les titres délivrés par la SICAP et la SNHLM.

c) Qui peut prendre l'initiative de la transformation

- 1 L'administration des Domaines qui y procède d'office sur la base du registre des permis d'occuper mis à jour et purgé de tous les titres litigieux;
- 2 Le ou les titulaires du titre provisoire sous réserve de la production de toutes les pièces justificatives de ce droit d'occupation;
- 3 Le notaire qui reçoit une transaction portant sur le titre provisoire ou sur un titre relatif à une succession.

d) Le support juridique

C'est un arrêté du Ministre en charge des Domaines qui permet au chef du bureau des Domaines d'adresser une réquisition au chef de bureau de la Conservation foncière aux fins **d'obtenir la création pour chaque lot identifié, d'un titre foncier au nom des ayants droits** (quelque soit le nombre de personnes figurant sur le titre d'occupation précaire). La procédure est ainsi entamée au niveau du bloc foncier (Domaines, Conservation/Cadastre).