

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.

A 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

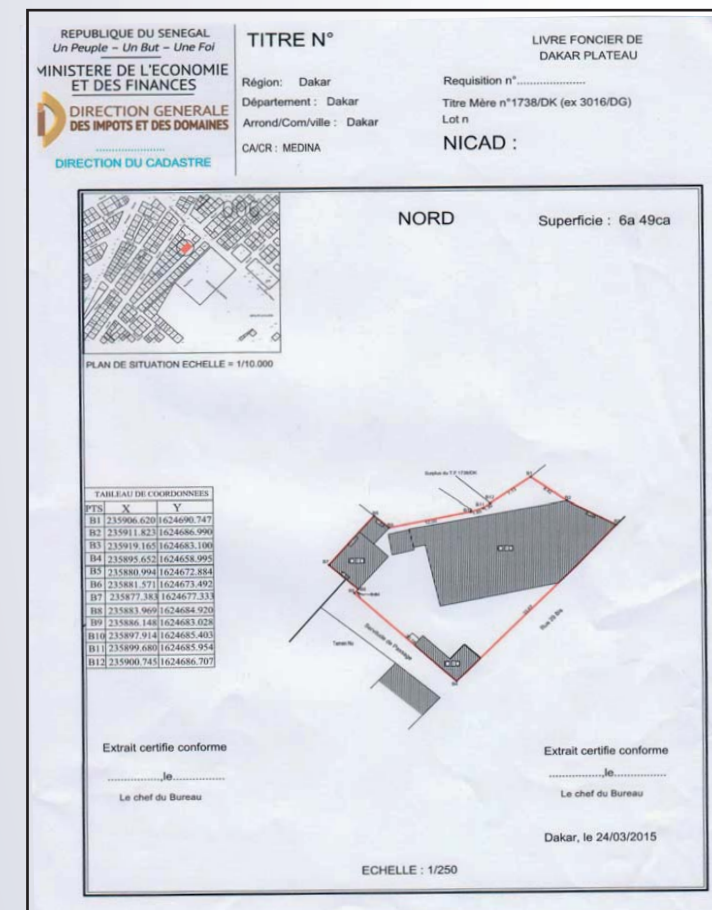
Lorsque le dossier de mutation constitué par le Notaire est déposé par celui-ci au niveau du service de la Conservation de la propriété et des droits fonciers compétent, débute la procédure de la formalité fusionnée, selon les étapes suivantes :

- 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° 76-60 du 12 Juin 1976 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°2012-31 du 31 décembre 2012 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°2007-1500 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.impotsetdomaines.gouv.sn