



UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT
COMMISSION DES AFFAIRES AFRICAINES

RAPPORT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DU MALI AU

XXVII^{ème} CONGRES INTERNATIONAL DU NOTARIAT
LIMA (PEROU), 09 – 12 Octobre 2013

THEME :

**« SECURITE DU MARCHE IMMOBILIER :
LA NECESSITE D'INSTRUMENTS DE REGULATION ».**

MEMBRE DE L'UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT LATIN
DE L'ASSOCIATION DU NOTARIAT FRANCOPHONE ET DE LA CAAF
Siège : BP. 2016 Tél. 223 20 29.20.73/ E-mail : etudezouboye@orangemali.net

PRESIDENTE
BP. 2016 Bamako
Tél. (223) 20 .29.20.73
Fax. (223) 20.29 04. 49
E-mail : etudezouboye@orangemali.net
Cell. 00.223.66.75.42.10

SECRETAIRE
BP. E 1931, Bamako
Tél. (223) 20.23.12.69 ; Fax : 00.223.13.99
E-mail : cabnotsow@yahoo.fr
Cell. 00.223.66.74.64.66

Introduction

Le marché immobilier est le cadre ou l'espace formel ou non formel dans lequel les transactions immobilières s'initient, se nouent et s'exécutent entre soit des particuliers soit entre professionnels soit entre particuliers et professionnels. C'est le lieu de rencontres entre les besoins et les offres immobilières. Celles-ci peuvent être soit des achats ou locations de terrains soit des achats ou locations d'immeubles.

Selon le lexique immobilier du réseau Solvimmo¹ le marché immobilier est « *un marché de gré à gré (quoique ayant généralement recours à des intermédiaires) où interviennent les acheteurs et vendeurs, et aussi les propriétaires de biens immobiliers* ».

Plusieurs paramètres entrent donc en ligne de compte dans la définition du marché immobilier : il s'agit de la nature des biens (terrain nu, appartement, meublé ou pas, villas), de leur emplacement (commercial, résidentiel, populaire, bourgeoise), de leurs coûts (spéculatif ou pas), des mécanismes de financement mis en place (banque, apport personnel...), de la fiscalité immobilière en vigueur (attractive ou pas) des acteurs qui animent ce marché (administrateurs biens, promoteurs immobiliers, coxeurs, intermédiaires) du statut des terres (titres précaires, titre de propriété) du régime immobilier en place, de l'information immobilière, du statut des baux et de l'encadrement des loyers...

En tout état de cause, les opérations immobilières, quelles qu'elles soient, interviennent dans un environnement urbanistique et juridique animé par des normes et acteurs, spécialistes ou pas, dont l'action influence fortement le fonctionnement du marché dit « immobilier ». En effet, ces normes et acteurs, de par leurs effets, de par le rythme qu'ils impriment à cet espace d'échanges commerciaux, déterminent non seulement les caractéristiques, le comportement ou la physionomie du marché immobilier mais aussi le degré de sécurité juridique des transactions qui s'y déroulent.

¹ Lexique Solvimmo, 2012.

La cohérence, l'attractivité, la bonne structuration et le fonctionnement harmonieux de cet ensemble conditionnent la fiabilité et la sécurité du marché. Ce dernier point est, au demeurant, l'aspect le plus important à prendre en compte.

En effet, au-delà des caractéristiques d'un marché, il importe, surtout pour les juristes en général et la Profession notariale en particulier, de se demander si tel ou tel marché, au travers de ses intervenants régulateurs, procure suffisamment de sécurité, à la fois, juridique et financière, aux bénéficiaires de services immobiliers que sont les acquéreurs ou propriétaires, les locataires et même les pouvoirs publics en raison notamment de nombreux avantages fiscaux qu'ils peuvent en tirer.

Dès lors, les questionnements ci-après s'imposent : Quel est le rôle de la Profession Notariale malienne dans la sécurisation de l'investissement immobilier ? Quelle plus-value, l'intervention du Notaire apporte-t-elle aux transactions immobilières au Mali et à l'économie malienne en général ? Quels sont les outils juridiques mis en œuvre par le notaire pour apporter cette garantie à l'investissement immobilier ? Quel est le rôle du Notaire dans l'assainissement financier du marché de l'immobilier malien ? Quel est l'impact réel de l'intervention du notaire sur la sécurité du marché immobilier ?

Ces interrogations sont d'autant plus pertinentes dans notre pays que l'immobilier et les nombreux scandales, (conflits de droits sur les parcelles, corruption immobilière...) qui le caractérisent¹, montrent tout le vif intérêt que la société malienne accorde au sujet. L'acuité, la délicatesse et les enjeux de la question ont emmené les autorités maliennes à tenir en 2011 les assises des « **Etats Généraux du foncier**² » qui ont ainsi pu être un exutoire pour les frustrés du système actuel.

¹ La presse locale se fait régulièrement l'écho de ces scandales.

² Etats Généraux du foncier, rapport de synthèse du 30 juin 2008 au 11 décembre 2009.

L'enjeu de tout marché immobilier est donc fondamentalement et éminemment la sécurité et la fiabilité de ses opérations immobilières ; elles conditionnent la sérénité des rapports socio-économiques, celle de l'investissement et enfin celle de la paix sociale.

Au Mali, pour donc appréhender ce problème de sécurité juridique du marché immobilier dans toute sa mesure et dans toute sa dimension, nous analyserons :

-Dans une première partie, la question sous l'angle des avantages juridiques et financiers que l'intervention Notariale apporte à l'investissement immobilier.

-Et dans une seconde partie, nous examinerons le problème sous l'angle de la nécessité de renforcer l'acte notarié comme instrument de sécurisation des transactions immobilières. En effet, il s'agira de savoir comment est-ce qu'il serait possible de consolider la mission du Notaire en vue d'une amplification des effets positifs de cette intervention.

1^{ère} Partie : L'Acte Notarié, instrument de sécurisation de l'investissement immobilier.

Le notaire est un officier public désigné par l'Etat pour assurer la mission de service public de la preuve. C'est-à-dire celle de conférer aux actes et conventions des parties le caractère authentique. Le Notaire est ainsi ce professionnel du droit investi par la loi, pour administrer la preuve des actes et opérations qui interviennent entre les parties. En cela, il est « le tiers témoin » dont l'intervention procure la sécurité juridique et l'efficacité aux actes et conventions des parties.

En effet, le recours au Notaire apporte aux parties à la transaction, quelle qu'elle soit, un certain nombre d'avantages juridiques et financiers qui mettent les parties à l'abri de déconvenues et de surprises désagréables qui caractérisent le monde des affaires.

Ces avantages résultent de la nature même de l'acte notarié qui apporte non seulement la sécurité juridique au commerce immobilier (A) mais aussi la sécurité financière aux parties (B).

A- Sécurité juridique du commerce immobilier

L'âme de la profession de notaire, c'est d'attester, avec rigueur et sérieux, de la sincérité des actes et conventions qui interviennent entre les parties : c'est le principe¹ de l'authenticité (1) qui se traduit en pratique par des exigences non seulement au plan formel, notamment lors de l'élaboration de l'acte, mais aussi dans le fond, notamment quant au contenu de l'acte. Les avantages liés au principe de l'authenticité soulèvent la question de la fonction sociale et utilitaire du Notariat au Mali (2)

1-Les avantages juridiques de l'authenticité

Le Notaire est cet officier ministériel investi de par la loi pour conférer l'authenticité aux actes et conventions des parties à une transaction. Il officie avec minutie, prudence et s'entoure de précautions juridiques requises et indispensables à la conclusion d'une transaction

¹ **Jean Luc Aubert** in « *Responsabilité Professionnelle des Notaires* », Defrénois, 2^{ème} édition 1981, page 4.

immobilière. Il instrumente avec indépendance, neutralité; il ne peut accepter que des occupations accessoires n'entravent l'indépendance nécessaire pour remplir ses devoirs professionnels¹. Il évitera ainsi tout comportement de nature à se mettre dans la subordination d'une partie quelconque.

L'accomplissement des missions du Notaire fait, en outre, l'objet d'une attention toute particulière. Les cabinets sont ainsi tenus d'accomplir le service public notarial dans un délai raisonnable, c'est-à-dire avec célérité, et satisfaire ainsi les demandes et attentes des usagers.

Le notaire doit, par ailleurs, aux parties à l'acte immobilier, un devoir de conseils dont l'ampleur varie selon la nature et la complexité de l'acte. Dans ce cadre, le Notaire doit éclairer ses clients sur le contenu et les effets des engagements qu'ils ont souscrits lors de la transaction immobilière. Il doit notamment les renseigner sur les conséquences civiles ou fiscales de l'opération. Le notaire ne peut en aucun cas se soustraire à ce devoir professionnel obligatoire sous peine d'engager sa responsabilité.

Par ailleurs, le professionnel qu'est le notaire a l'obligation de s'entourer d'une certaine prudence lors de la conclusion de la transaction immobilière. A ce niveau, il a l'impérieuse obligation de mener des investigations sur l'origine de propriété du bien proposé à la vente, s'assurer de sa contenance, contrôler au fichier immobilier les mutations antérieures intervenues au sujet de ce bien, s'assurer qu'il ne fait pas l'objet d'hypothèque.

Le Notaire a le devoir de procéder à un contrôle de légalité de l'opération immobilière ; elle consiste en une vérification de la capacité des parties, de celle de leur identité, de l'évaluation des documents qui les habilitent, de la légalité de la nature et de l'objet de l'acte. Les préalables juridiques ci-dessus évoqués n'exonèrent pas le Notaire d'assurer par ailleurs l'efficacité pratique des transactions immobilières, en assurant leur révélation et leur opposabilité aux tiers, par la publication de l'acte au fichier au immobilier.

Ces exigences juridiques confèrent à l'acte notarié toute la solidité juridique attachée aux actes de l'Etat c'est-à-dire l'authenticité ; conséquemment la convention immobilière fera foi

¹ L'ensemble de ces devoirs professionnels sont précisés dans le « *Précis de déontologie Notariale* », **Gilles Rouzet**, Presses Universitaires de Bordeaux, 1994.

jusqu'à inscription de faux. C'est donc juridiquement la preuve absolue et cela demeure tant que le contraire n'aura pas été démontré.

Enfin, l'acte notarié de par ses vertus préventives contribue non seulement à minimiser les risques de contentieux mais à assurer aussi à la fiabilité des registres publics notamment le fichier immobilier. En effet, juge amiable des parties, l'intervention du Notaire vise à réduire autant que possible les risques de contentieux qui pourraient survenir entre les parties.

L'enveloppe juridique de l'authenticité et les avantages juridiques qui s'y rattachent constituent donc la sécurité juridique pour l'investisseur immobilier dont le droit de propriété ne pourrait être remis en cause que dans des conditions strictement difficiles voire impossibles.

Au regard de tout ce qui précède, l'on se rend compte que le Notaire crée et diffuse une certaine confiance entre les parties et au sein du marché immobilier. En effet, cette confiance ainsi générée constitue un élément éminemment important pour le climat des affaires au Mali dont les risques s'en trouvent fortement minimiser.

C'est donc conscient de ces avantages que le législateur malien a, dans son arsenal juridique, conféré au Notaire un rôle central dans la conduite des transactions immobilières au Mali. Ainsi,

-la loi numéro 96-023/AN-RM du 21 janvier 1996 sur le statut des Notaires dispose dans son article 57 que « *sont obligatoirement notariés : les **libéralités, les contrats de mariage, les actes constitutifs ou translatifs de droits réels immobiliers, les baux à usage à commercial, industriel et les actes de sociétés à but lucratif*** ».

-La loi numéro 99-040 du 10 août 1999 sur la promotion immobilière en son article 46 dispose que « *Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation avec l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme notariée....* ».

Cependant, il est dommage de constater que ce recours obligatoire au notaire malien ne soit pas étendu au contrat de promotion immobilière pour la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ainsi qu'au contrat de construction d'une maison individuelle. Les dispositions protectrices de l'accédant à la propriété, relatives à ces deux contrats et qui sont d'ordre public, expliquent certainement le recours facultatif aux services du Notaire.

2-La fonction sociale et utilitaire du Notariat

Ainsi investi légalement, dans différentes matières du droit, l'intervention notariale a pour finalité d'apporter aux parties une certaine sérénité et confiance dans les transactions immobilières. On dénote là, le rôle utilitaire et social¹ de ce professionnel du droit; en effet cette fonction utilitaire, au-delà des parties à la transaction, vise également l'apaisement des rapports économiques sociaux. En effet, plus les rapports économiques entre les parties à l'acte notarié seront sécurisés, plus ceux de la famille et de toute la société entière s'en trouvent apaisés.

La fonction sociale se manifeste de diverses manières et peut revêtir plusieurs formes. Il s'agit en outre de :

- L'assistance et l'accompagnement des parties dans le choix entre plusieurs types de contrats en fonction notamment des objectifs de leurs transactions et avec le souci fondamental de veiller au maintien de l'équilibre contractuel entre les parties;
- L'interprétation des conventions, contrats et autres actes juridiques aux parties pour leur faire comprendre la portée ainsi que les incidences de ces documents sur leurs entreprises, leurs biens ou sur leurs familles.
- L'assistance et l'accompagnement des parties dans les choix fiscaux à opérer;
- L'explication de la portée de telle ou telle législation en vigueur ou en cours d'évolution ;
- La conciliation des points de vue des parties en vue d'arriver à un apaisement des rapports familiaux et sociaux ;
- La prévention de conflits futurs entre les parties par le recours à des actes conçus dans la transparence et l'équité ;

Il revient aux notariats des différents pays africains de mettre en exergue, auprès de leur clientèle et de leurs autorités politiques, cette fonction utilitaire et sociale de la profession notariale.

L'avenir du métier et de la profession notariale dépendent largement de cet effort de pédagogie à entreprendre par les instances dirigeantes du Notariat de chaque pays africain.

¹ Ce rôle utilitaire du Notariat est souligné par **Jean Paul POISSON** in « *Etudes Notariales* », Economica, 1996, p 4 à 13.

En effet, l'acceptation de la profession notariale comme outil indispensable d'apaisement des rapports économiques et sociaux est à ce prix.

Au-delà de ses nombreux avantages juridiques pour les parties et la société, l'acte notarié présente d'autres vertus non moins importantes.

B-Sécurité financière des droits des parties

Le Notaire, en apportant la sécurité juridique aux transactions immobilières, apporte aussi la sécurité financière pour l'ensemble des parties à un acte immobilier. En effet, en tant qu'officier ministériel investi de la confiance de l'ensemble des parties, le Notaire est au cœur de l'opération immobilière ; à ce titre, il sert assez souvent de réceptacle financier lors d'une transaction immobilière. Il veille, à ce niveau, à ce que l'ensemble des parties ne soit lésée financièrement ; cela concerne non seulement les parties intéressées directement à l'acte **(1)** mais aussi les pouvoirs publics **(2)**.

1-La préservation des droits des parties à l'acte

Au premier chef et si les parties en conviennent, le Notaire veillera d'abord au paiement du prix notamment au vendeur qui ne sera plus exposé à un risque d'escroquerie éventuelle. A cette occasion, le Notaire vérifiera l'origine des fonds et s'assurera que ceux-ci ne proviennent pas d'activités frauduleuses ou illicites. En effet, dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de l'argent¹, le Notaire a l'impérieuse obligation de déclarer aux autorités maliennes tout soupçon qu'il pourrait avoir sur l'origine délictuelle de fonds engagés dans une opération immobilière.

Ce rôle positif du Notaire a lieu dans le cadre d'un partenariat² fécond avec la Cellule locale malienne (Centif) chargée de la lutte contre l'argent sale. La profession notariale constitue donc un moyen efficace et sûr d'assainissement du marché immobilier.

¹ Loi numéro 06-066 du 29 décembre 2006 portant loi uniforme relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux. Loi numéro 10062 du 30 décembre 2010 portant loi uniforme relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux.

² Séminaire de formation à l'attention des avocats et notaires sur les enjeux de la lutte contre le blanchiment de l'argent sale in afriquinfos du 22 décembre 2011.

Ensuite, dans le cadre d'un prêt immobilier, l'authenticité de l'acte notarié permettra la préservation des intérêts du prêteur de deniers, notamment la banque ou l'établissement financier.

Le recours au notaire contribue donc à préserver le crédit immobilier dont le caractère certain, liquide et exigible ne pourrait plus être mis en doute par le débiteur ou les co-débiteurs.

Pour ce faire, le Notaire veillera à ce que la garantie appropriée à l'opération soit prise selon la législation et la pratique en vigueur ; ce qui aura pour effet de faciliter grandement et largement la mission de l'huissier poursuivant en cas de recouvrement contentieux du crédit ainsi compromis.

Par ailleurs, l'intervention du Notaire permettra à la banque de ne pas être exposé aux aléas des procédures judiciaires notamment la longueur et la lourdeur qui caractérisent les tribunaux, sans compter les incidents de procédure inhérents à tout contentieux judiciaire.

En effet, la force probante et exécutoire de l'acte notarié et les effets juridiques énergiques qui en découlent constituent des atouts considérables de préservation du crédit ayant permis la réalisation de la transaction immobilière.

Le Notaire devient ainsi un garant des relations entre les établissements financiers et leurs clients débiteurs. Il contribue ainsi à sécuriser le portefeuille de crédits octroyés par les banques et garantir leur remboursement.

Il est extrêmement important pour les instances dirigeantes du Notariat de chaque pays d'approfondir ce rôle important que joue la profession auprès des établissements financiers.

2- La préservation des droits de l'Etat

Au-delà des parties intéressées directement à la transaction immobilière, l'acte notarié préserve aussi les intérêts financiers de l'Etat dont l'autorité est déléguée à l'officier ministériel qu'est le Notaire. En effet, en recevant, le Notaire collecte aussi pour le compte de l'Etat une manne financière importante au budget de ce dernier.

Cette collecte, gracieuse, va des droits de timbres aux droits d'enregistrement en passant par les droits liés à l'inscription, à la radiation des garanties et à la plus value de cession réalisée par les particuliers.

Il serait donc intéressant que les Chambres Notariales de chaque pays africain fassent des études dont les conclusions permettront d'évaluer contrairement l'apport financier du Notariat au budget des Domaines et du Cadastre de son pays. Cela permettrait indubitablement aux pouvoirs publics de saisir dans toute sa mesure le poids financier du Notariat qui en réalité est un véritable service d'assiette pour l'Etat.

Cette fonction importante de collecteur d'impôt pour le compte de l'Etat est cependant mise à mal depuis le mois d'octobre 2011, date d'entrée en application de la loi sur la plus value de cession réalisée par les particuliers.

En effet, cette mesure fiscale, mue par la volonté toujours affirmée des pouvoirs publics d'accroître les recettes de l'Etat, a plongé, l'ensemble du marché immobilier malien, dans une léthargie totale. Elle a entraîné un blocage quasi-total des transactions immobilières.

En effet, si l'impôt est juste et justifié dans son principe, comme cela a été souligné par la Chambre des Notaires du Mali, il est cependant prohibitif dans ses taux qui sont de l'ordre de 35% à court terme et 25% à long terme. Or cet impôt n'est pas entré dans les mœurs et dans les esprits, la clientèle des Notaires a rejeté purement et simplement cet impôt qu'elle trouve inadaptée aux réalités locales.

La mise en application de cet impôt a entraîné le développement par les acteurs de l'immobilier de nouveaux réflexes juridiques qui constituent des menaces graves pour l'ensemble du marché immobilier au Mali. En effet, les parties à une transaction immobilière, pour éviter l'impôt, ont tendance à procéder à des ventes sous-seing privé. Elles se passent de l'expertise, du savoir-faire du Notaire et surtout de la sécurité attachée à son intervention.

Une telle situation est dangereuse non seulement pour la profession mais aussi pour la sécurité juridique des transactions qui se font sous le manteau, sans référence au fichier immobilier des Domaines et du Cadastre.

Cette mesure fiscale prohibitive dans ses taux induit, en outre, une perte financière pour le Notaire d'une part pour l'Etat d'autre part. Celui-ci perd non seulement les droits d'enregistrement classiques qu'il percevait mais aussi les recettes liées à cette plus value.

Il faut souhaiter que les actions entreprises par la Chambre des Notaires auprès des autorités maliennes vont aboutir et permettront de sortir de cette situation préjudiciable pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier.

Nous constatons au terme de cette première partie que Le Notariat est un instrument efficace de régulation des transactions immobilières. Son intervention apporte sécurité et confiance aux parties et contribue à la paix des rapports socio-économiques. Elle, préserve, en outre, les droits financiers de l'ensemble des parties à l'acte y compris l'Etat à qui il sert de collecteur efficace d'impôt.

L'ensemble de ces analyses nous permettent de nous rendre compte du rôle positif que joue le Notariat dans le commerce juridique. On est alors en droit de se demander s'il ne serait pas mieux indiqué de renforcer au Mali un tel rôle positif pour une meilleure et une plus grande sécurisation des transactions en général.

2ème Partie : L'Acte Notarié, instrument de sécurisation juridique à consolider.

L'examen de la première partie de cette étude nous a permis de faire le constat que la l'intervention du Notaire, avec les avantages qui s'y rattachent, est un facteur important de sécurisation des transactions immobilières au Mali. Elle annule ou à tout le moins minimise les risques et aléas qui peuvent caractériser les opérations intervenues entre les parties uniquement.

Le recours au service constitue sans conteste une garantie juridique pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier car il apporte confiance et sérénité dans les échanges économiques d'une part, contribue à l'apaisement des rapports sociaux d'autre part.

Compte tenu de ces nombreux avantages qu'apporte la profession notariale à l'ensemble des acteurs immobiliers, l'on peut se poser les questions ci-après :

Pourquoi l'on n'étendrait pas ou amplifierait pas un tel rôle positif à l'ensemble des segments du marché immobilier au Mali ? Pourquoi les vertus du service notarial, et partant celles de l'acte notarial, ne s'étendraient-ils pas aux titres précaires qui servent de support juridique à la grande majorité des parcelles du marché immobilier malien ? Pourquoi le Notariat malien ne jouerait-il pas un rôle plus important et plus reconnu que celui qui est le sien aujourd'hui dans la conclusion des transactions immobilières au Mali ? Pourquoi ne consoliderait-on pas davantage l'acte notarié, ou l'authenticité qui lui est inhérente, en le rendant obligatoire pour toutes les transactions immobilières ?

Ces interrogations sont d'autant plus pertinentes que l'acte notarié subit la concurrence de nombreux acteurs immobiliers qui pourtant n'apportent pas la même garantie de sécurité que celle offerte par cet expert du droit qu'est le Notaire.

Il s'agit d'abord de l'Etat qui joue un rôle de véritable promoteur immobilier lorsqu'il s'agit de vendre les terrains de son domaine privé immobilier. En effet, ce dernier a recours à des actes administratifs de vente pour réaliser ses transactions avec les Particuliers.

Ceci pose incontestablement un problème d'équilibre contractuel entre les parties : le particulier étant toujours dans une situation juridique inférieure à celle de l'Etat qui bénéficie, dans ce type de contrat, des avantages liés clauses exorbitantes de droit commun.

Il s'agit en outre des municipalités qui constituent de véritables agents immobiliers dont l'action est la source et le nœud de tous les problèmes fonciers de notre pays. Les transactions relatives à ces parcelles sont le terreau de la fraude et de l'escroquerie foncière ; elles sont animées assez souvent par des rabatteurs ou intermédiaires fonciers peu scrupuleux du respect de la législation foncière.

Enfin, il s'agit du Code Domanial et Foncier qui autorise la constatation par acte sous seing privé des transactions relatives aux droits réels immobiliers.

Les questionnements ci-dessus se justifient amplement par ailleurs par le fait que l'insécurité règne en maître dans notre. Dès lors, ne serait-il pas judicieux d'ériger le Notaire et l'expertise qui l'accompagne en rempart contre la fraude ?

Pour mieux appréhender cette problématique du renforcement de l'acte notarié et répondre à ces nombreuses interrogations, nous analyserons d'abord la nécessaire consolidation de l'acte notarié (**A**) pour ensuite examiner la nécessaire réforme de l'environnement administratif (**B**) dans lequel exerce le Notaire.

A-La nécessaire restauration de l'acte Notarié en matière immobilière

Nous avons analysé et aperçu tout l'intérêt que le secteur immobilier en particulier et la société malienne en général pourraient tirer du recours au service notarial. Cette prestation de ce professionnel du droit, au regard de la législation en vigueur au Mali, n'est obligatoire que si les parties elles-mêmes le souhaitent ; autrement la vente immobilière peut être constatée par acte sous-seing privé ; ce qui est un grave danger pour la sécurité des droits des acquéreurs. En plus le Notaire subit de la part des autres acteurs de l'immobilier une concurrence préjudiciable non seulement à la Profession mais aussi à la sécurité juridique des biens(1). Ce qui justifie la restauration du monopole du Notaire pour constater les ventes immobilières. Ceci afin de parvenir à une plus grande sécurité (2).

1-L'acte notarié subi l'action concurrente des autres acteurs de l'immobilier :

Cette concurrence a mis fin (a) au monopole du Notaire en matière immobilière ; elle a générée de l'insécurité lors des transactions foncières municipales (b) et est enfin animée par l'Etat lui-même (c).

a-La fin du monopole du notaire malien en matière de transactions de droits réels immobiliers

La compétence d'attribution du Notaire au Mali pour recevoir les transactions immobilières est non seulement restreinte mais en plus elle est fortement entamée. D'abord, elle se limite juridiquement aux transactions intervenant entre des particuliers et ayant pour objet des titres fonciers conformément à la loi sur le statut des Notaires (article 57). Cependant, paradoxalement, une telle prérogative exclusive n'est pas

consacrée par le Code Domanial et foncier dont l'article 174¹ instaure l'acte sous-seing privé et l'acte notarié comme les deux modes de constatation, de déclaration, de modification ou d'extinction des droits réels immobiliers au livre foncier. Cette disposition consacre juridiquement la fin historique du monopole notarié en matière immobilière; par conséquent, les parties lors d'une vente immobilière sont libres de ne pas faire constater leurs opérations chez le notaire. Elle est d'ailleurs confirmée par l'article 108 du même texte qui dispose que « *l'hypothèque peut être consentie par acte authentique ou sous-seing privé. La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu dans la même forme* ».

Cette situation est une atteinte grave à l'intégrité de la fonction notariale ainsi qu'à la sécurité juridique des rapports économiques noués lors des transactions immobilières. En effet, cette compétence de l'acte sous-seing privé, en raison des nombreux vices qui le caractérisent, est un risque considérable pour non seulement les acquéreurs mais aussi pour la fiabilité du livre foncier; elle est source de danger et de contentieux car elle ne profite guère de la plus-value qui accompagne l'intervention notariale.

Il est extrêmement urgent que législateur malien revienne donc, comme cela est le cas dans de nombreux pays, au monopole notarial en matière immobilière ; il y va de la paix sociale.

Au-delà de la fin du monopole notarial relativement aux transactions ayant trait aux droits réels immobiliers, l'insécurité juridique concerne également les autres types de transactions immobilières notamment celles relatives aux titres précaires (permis d'occuper, permis d'habiter, concession urbaine d'habitation).

¹ Ordonnance N°27 du 22mars 2000 portant Code Domanial en République du Mali. Cette disposition tranche avec l'article 242 du Code domanial et foncier antérieurement en vigueur (Loi 86-91 AN-RM du 1^{er} Août 1986) qui consacrait le Notaire comme seul compétent à connaître les transactions relatives aux droits immobiliers.

b-L'insécurité foncière générée par les municipalités maliennes

Le dynamisme des transactions relatives à ces parcelles, objet de titres précaires, est tant et si vrai que les municipalités se sont arrogé le droit de les constater et de procéder subséquemment à leurs mutations. Cependant, leur intervention ne procure pas la même fiabilité juridique que celle des Notaires en raison d'un certain nombre de raisons pertinentes :

-D'abord, ces municipalités procèdent à des lotissements sans obéir à la formalité préalable de l'immatriculation¹ de ces parcelles au nom de l'Etat comme le stipule l'article du Code Domanial et foncier. Or sans cette formalité, elles ne peuvent être juridiquement être propriétaires, a fortiori revendre ces parcelles aux particuliers. La pratique nous enseigne cependant que les lotissements municipaux ne respectent pas cette formalité obligatoire ; ce qui fait les détenteurs coutumiers, dont les droits n'ont pas été purgés, remettent systématiquement les reventes faites par ces municipalités. Ceci constitue une source grave d'insécurité.

-Ensuite, les transactions municipales ne reposent pas sur un système fiable et efficace de révélation² des droits réels (absence de livre foncier) comme c'est le cas pour les titres fonciers au niveau des Domaines et du Cadastre.

Ces facteurs conjugués à la faiblesse structurelle de l'Administration malienne expliquent que le marché immobilier relatif à ces parcelles soit le vivier par excellence de la fraude et des malversations foncières³.

Ce phénomène d'insécurité juridique⁴, greffé à celui de la corruption, s'est généralisé si gravement qu'il est impossible aujourd'hui de garantir à un acheteur la sécurité

¹-**Bertrand M.** in « *La question foncière dans les villes du Mali : Marchés et patrimoines* », Karthala, 1994, p 150. Idem **Tribillon J.F.** in « *Sur la question du sol et de l'urbanisme* », *Projet Urbain du Mali* », Boulogne, 177-1978.

² Dans le même sens **Kadiatou Coulibaly** in « *Le contentieux domanial et foncier devant la section administrative de la cour suprême* », Mémoire, Droit ENA, 1988, p 24 et 25.

³ Le même phénomène est observé au Cameroun avec la vente de la même parcelle à plusieurs acquéreurs. **A. Harissou** in « *La lettre des Notaires* » numéro 2, Mars-avril 1997, p4.

⁴ **Joseph DJOGBENOU** in « *L'exécution forcée Droit Ohada* », **EDITIONS Credij**, 2012, P260

minimum qu'il est en droit d'attendre. Tout ceci induit des difficultés juridico-financiers qui sont à la hauteur et à la dimension de nombreux conflits qui sont pendants devant tous les juridictions maliennes.

Ces conflits se résument essentiellement à des double, triple voire multiples attributions par la municipalité de la même parcelle à autant de particuliers, chacun arguant avoir le droit avec soi. Il s'ensuit en pratique une confusion totale pour l'ensemble des parties prenantes à ce genre de situations difficiles et inextricables tant juridiquement que financièrement.

Ce triste tableau devrait plaider en faveur de la fin des titres précaires (lettre d'attribution, concession urbaine d'habitation, permis d'occuper), inadaptés aux réalités économiques des sociétés modernes. En effet, la notion de mise en valeur¹, liée à ces instruments juridiques datant de la période coloniale, ne se justifie plus de nos jours; du reste, l'administration malienne n'est pas si performante pour assurer la mise en œuvre de leurs transformation en titres fonciers. Ces arguments pertinents devraient militer vivement en faveur de la mise en place par les autorités politiques maliennes d'un seul instrument juridique pour l'ensemble des parcelles destinées à l'habitation : il s'agit du titre foncier.

c- La concurrence de l'Etat en matière immobilière

Par ailleurs, la Profession notariale subit la concurrence de l'Etat lorsque celui-ci procède à la vente des parcelles de son domaine privé immobilier aux particuliers. Les transactions relatives à ces parcelles sont constatées, non pas par des actes notariés, mais plutôt par des actes administratifs² qui créent un déséquilibre contractuel entre les parties. En effet, cette équité, qui est le fondement de l'acte notarié, est d'autant plus

¹ **J.F Tribillon** qualifiait cette notion de mise en valeur de « **monstre juridique** » impliquant de longues procédures juridico-administratives. « *Sur la question du sol et de l'urbanisme* », *Projet Urbain du Mali* », Boulogne, 177-1978.

² L'Article 35 du Code Domanial et Foncier ouvre certes la possibilité d'une cession du Domaine privé de l'Etat soit par acte administratif soit par acte notarié ; mais en pratique l'acte administratif est la règle.

rompue que l'Administration est à la fois partie à l'acte et juge de l'acte. Il s'agit en réalité de véritables contrats d'adhésion qui ne laissent aucune place aux intérêts et aux préoccupations de l'acquéreur.

Cette concurrence immobilière non sécurisante des autres acteurs immobiliers constitue un menace sérieuse pour la paix sociale ; il serait urgent d'y mettre fin.

2-L'instauration d'un véritable monopole du Notaire en matière foncière et immobilière

Ces réalités juridiques du marché immobilier dans notre pays devraient plaider en faveur d'une compétence exclusive du Notariat pour authentifier et instrumenter toutes les transactions immobilières au Mali. Cela est déjà le cas dans de nombreux pays qui, par ce biais, ont réussi à assainir leur marché immobilier et à le rendre quasiment exempt de toute fraude ou vice. Un tel système fiable s'est toujours appuyé sur un intermédiaire fiable, expert du droit et des problèmes fonciers afin de parvenir à la garantie des droits des particuliers sur leurs biens.

C'est ce rôle éminemment important, que les Notaires du Mali souhaiteraient jouer dans le système foncier de notre pays.

Il est donc anormal que nos Etats africains fassent encore exception à ce qui, d'évidence, apporterait un avantage certain à l'ensemble des acteurs de l'immobilier notamment à l'Etat qui verrait incontestablement ses recettes domaniales croître. Il est donc urgent pour le Mali de maintenir non seulement l'acte notarié dans le rôle actuel qui est le sien mais aussi de le conforter en le rendant obligatoire pour quelque transaction que ce soit.

Au-delà de l'assainissement du marché immobilier, la mise en œuvre d'une telle mesure aurait un impact certain sur le climat des affaires au Mali qui s'en trouverait incontestablement amélioré. En effet, un bon système foncier, fiable et rigoureux est un critère déterminant de l'investissement. C'est pourquoi, il importe pour notre pays, au-delà du renforcement de la profession notariale, d'amorcer des réformes structurelles d'ampleur pour atteindre cet objectif.

B-La nécessaire réforme¹ de l'environnement d'exercice de la profession notariale

L'ambition de la profession notariale plus efficace, sécurisante et utile à l'ensemble de la société malienne suppose, au-delà de la réhabilitation juridique de l'acte notarié, aussi une réforme approfondie de l'environnement dans lequel s'exerce ce métier. Celle-ci devrait d'abord concerner la profession elle-même en son sein (1) puis l'ensemble des partenaires du notariat (2).

1-L'adaptation de la profession notariale aux défis des enjeux immobiliers

Dans un environnement socio-économique fortement marqué par la fraude, le défi majeur pour les usagers du Notariat au Mali c'est besoin de sécurisation de l'investissement immobilier. En vue de répondre à cette exigence impérieuse, le Notaire malien devrait s'engager dans un processus extrêmement important de remise en cause de soi-même et des pratiques immobilières actuellement en cours dans notre pays. Ces pratiques sont non seulement largement éprouvées mais elles ont aussi contribué à échauder bon nombre de citoyens.

Dès lors, le notaire malien devrait se mettre au service de la population malienne dont la majorité est largement analphabète. Cette dernière rencontre d'énormes difficultés pour accéder à un notaire et à l'ensemble de ses prestations. C'est pourquoi, il est extrêmement important, pour la Chambre des Notaires du Mali, de développer et mettre en œuvre un service public notarial de proximité, adapté aux besoins des populations usagers.

¹ Les différents rapports Doing Business, à propos du Mali, plaident en faveur de l'amélioration de l'environnement administratif, la nécessaire mise en œuvre de principes de la bonne gouvernance.

Il est par ailleurs important pour les Notaires d'être performants, professionnels et être à la pointe du savoir et de la technologie ; cela passe par une remise à niveau permanente de l'ensemble du personnel notarial notamment pour répondre à la complexité et aux enjeux des problèmes fonciers. Cela passe aussi par une maîtrise de la législation immobilière et fiscale en permanente évolution.

Il s'agit enfin pour le Notariat d'être respectueux de la légalité notamment de la déontologie qui gouverne la profession. Ces règles devraient être systématiquement appliquées en cas d'indélicatesse commise par les confrères en matière immobilière. Il y va du crédit de la profession.

Ce n'est qu'en s'inscrivant dans cette dynamique d'excellence et de renouveau que les Notaires maliens pourront répondre aux nombreux défis et enjeux de l'immobilier notamment répondre à ce besoin de protection juridique des maliens en matière immobilière.

La seule réforme de la Profession notariale est cependant insuffisante pour prendre toute la mesure des enjeux fonciers et immobiliers. L'implication des autres acteurs partenaires du Notariat est indispensable à cet effet.

2- L'adaptation de l'environnement normatif aux défis des enjeux immobiliers.

Pour parvenir à une profession notariale plus professionnelle, efficace et apte à répondre aux besoins de sécurité juridique de la société malienne, il est indispensable de réformer un certain nombre d'instruments juridico-administratifs qui encadrent l'immobilier au Mali. Cette adaptation concerne en effet l'outil législatif à savoir le Code Domanial et Foncier ; il se caractérise par son inefficacité et ne répond pas aux réalités foncières maliennes (a). Elle concerne ensuite, les normes fiscales incohérentes qui sanctionnent les transactions immobilières (b). Enfin, la réforme à entreprendre a trait aussi à l'administration malienne, partenaire du notariat dans la résolution des problèmes fonciers (c).

a- La nécessaire réforme de la norme foncière.

Elle concerne en premier lieu le Code Domanial et Foncier qui devrait être réformé avec pour finalité l'institution du Notaire comme seul professionnel du droit exclusivement compétent pour constater les transactions immobilières. Une telle proposition est déjà en vigueur dans de beaucoup de pays et notre système foncier aurait grandement à gagner à s'inscrire dans une telle réforme. Cela aurait le mérite d'assainir largement le marché immobilier malien en y apportant toute la sécurité juridique requise.

Par ailleurs, la réforme devrait aussi mettre fin au rôle des autres acteurs notamment l'Etat qui constate les actes de cession par le biais de l'acte administratif. En effet, les règles juridiques qui gouvernent le foncier et les transactions immobilières partent du postulat que l'Etat ne peut concéder la propriété définitive d'une portion de son domaine que si le titulaire du droit précaire (concession rurale, permis d'habiter, permis d'occuper, certificat urbain d'habitation...) arrive à mettre en valeur le terrain dont il a la concession. Ce n'est qu'au constat de cette mise en valeur, à travers notamment la procédure d'immatriculation, que la propriété, au sens romain du terme, est reconnue : c'est la question fondamentale de la mise en valeur des titres précaires ou de la propriété au mérite.

En pratique, la procédure pour parvenir à cette propriété définitive ou titre foncier est parsemée de longues difficultés juridico-administratives¹ qui font que seuls les plus nantis peuvent les surmonter. Elles ne favorisent nullement la création à grande échelle de titres de propriétés au sens plein et juridique du terme et pour lesquels le Notariat est de droit compétent. C'est ce qui explique que la plupart des citoyens des villes maliennes, et africaine d'ailleurs, n'ont en leur possession que des titres précaires, sources, par ailleurs, d'insécurité en raison des doubles, triples voire multiples attributions dont ces instruments font l'objet.

¹ Dans le même sens **J. COMBY** in « *L'impossible propriété absolue : un droit inviolable et sacré* ». ADEF, 1991, p32 ; Idem **Gaoussou DIAWARA** in « *Les transactions immobilières :*

En effet, instrument juridique conçu pendant et pour la période coloniale, lorsque le pays était vierge, avec notamment un fort besoin de mise en valeur par les colons, la notion de mise en valeur liée aux titres précaires quels qu'ils soient ne semble plus adaptée à nos sociétés urbaines actuelles où la « notion de propriété » a fortement pénétré les esprits africains au même titre que les autres sociétés.

Les populations africaines ne voient plus l'intérêt de s'engluer dans des procédures domaniales inextricables, longues et coûteuses pour obtenir leurs titres de propriétés avec des administrations domaniales peu performantes; elles s'en tiennent aux titres précaires qu'elles possèdent.

Or ces titres précaires ne sont pas des instruments juridiques performants et sécurisants et constituent pour la plupart une source d'insécurité pour ceux qui envisagent de les acquérir.

Ces difficultés, bloquent la généralisation de la propriété privée d'une part, favorisent l'insécurité juridique d'autre part, sont à la base de la volonté du notariat africain d'aller vers un titre foncier simplifié à travers la procédure du titrement qui était un des thèmes du congrès de Brazzaville en 2009.

Tous ces arguments pèsent en faveur de la nécessité de reformer en profondeur l'arsenal juridique immobilier au Mali ; cela se traduirait par l'abandon des titres précaires et l'adoption des titres fonciers comme seul instrument juridique¹ valable pour l'immobilier urbain.

Cette réforme législative, si elle était entreprise, apporterait incontestablement beaucoup plus de sécurité au marché immobilier malien. Les avantages juridiques seraient beaucoup plus grands, si la réforme était conjuguée à une autre qui ferait du notaire le seul et l'unique professionnel compétent pour constater les transactions immobilières.

Droit et réalités, la vente, l'hypothèque et le gage », Mémoire, Droit Ena, 1989, p18 ; Idem **Joseph DJOGBENOU** in « *L'exécution forcée Droit Ohada* », **EDITIONS Credij**, 2012, P260.

¹ Dans le même sens Boubacar SOW, in « *L'Acquisition de l'habitat urbain au Mali* », Thèse, Droit, Montpellier, 2000, p 138. Ce qui mettrait fin à ce que **A. SOW SIDIBE** a qualifié de pluralisme juridique du droit en Afrique « *Le pluralisme Juridique en Droit Sénégalais des Successions ab intestat* », Thèse, 1987. Idem **Joseph DJOGBENOU** in « *L'exécution forcée Droit Ohada* », **EDITIONS Credij**, 2012, P245

L'inefficacité ou l'inadaptation de la norme immobilière constatée au niveau du Code Domanial et Foncier se retrouve au niveau de la loi numéro 99-040 du 10 août 1999 relative à la promotion immobilière au Mali. Celle-ci en effet, contient des institutions contractuelles (vente à l'état futur d'achèvement, contrat de construction de maisons individuelles, contrat de promotion immobilière...) protectrices des acquéreurs en raison du fait qu'il s'agit d'un secteur protégé (fourniture de garanties d'achèvement, de garantie de bonne fin, paiement échelonnés....).

Cependant, en pratique, rares sont les sociétés de promotions immobilières qui ont recours à ces contrats ; la plupart utilise des contrats classiques de ventes immobilières qui ne prennent pas en compte suffisamment les exigences protectrices des droits des acquéreurs en raison notamment du coût élevé de ces garanties (de bonne fin, décennale...); elles inscrivent plutôt leurs relations contractuelles avec leurs clients dans des contrats classiques de ventes immobilières de terrains de maisons.

Ceci a induit en pratique le développement de véritables arnaques immobilières se traduisant par l'avance de fonds par les accédants à la propriété sans garantie de réalisation totale du projet immobilier en retour.

Il y'a en réalité un décalage total entre les dispositifs juridiques contenus dans cette loi sur la promotion immobilière et la réalité des pratiques immobilières en cours dans notre pays ; ce qui en soi constitue une source d'insécurité juridique et financière pour les accédants à la propriété.

La réforme de l'ensemble de ce dispositif législatif et leur remplacement par des règles juridiques simples et claires, notamment l'institution du Notaire comme seul professionnel compétent pour connaître des transactions immobilières apporterait indubitablement un début de solution aux problèmes fonciers du Mali.

Elle devrait par ailleurs s'accompagner par la mise en œuvre d'une cohérence certaine entre les normes qui interviennent dans le foncier.

b- La nécessaire cohérence de la norme foncière.

Un marché immobilier dynamique et sécurisant suppose aussi des règles de droit et des institutions régulatrices cohérentes et harmonieuses.

Au Mali cependant, force est de constater qu'une telle cohérence fait assez souvent défaut. En effet, les textes, portant organisation du District de Bamako, de la Mairie de Bamako, des Collectivités territoriales (communes), instituent l'ensemble de ces structures administratives, déconcentrées et décentralisées, comme des entités distributrices de parcelles de terrains aux particuliers. Elles alimentent ainsi le marché immobilier en parcelles de terrains qui sont ainsi vendues aux particuliers par le biais d'actes administratifs signés par les autorités qui dirigent ces entités administratives.

Cependant, cette distribution administrative de parcelles, par plusieurs autorités à la fois convoitant les mêmes espaces fonciers, est source, en pratique, de véritables conflits et confusions entre les bénéficiaires de ces parcelles : les uns affirmant détenir leurs droits de la Mairie de Bamako, les autres de la Mairie.

Ces conflits de compétence créent des situations juridiques inextricables pour les citoyens, chacun arguant bénéficiaire de la légalité et de la légitimité juridique.

Ces problèmes de cohérence¹ administrative sont souvent poussés à l'extrême au point de bloquer l'Etat lui-même notamment lorsque celui-ci envisage d'entreprendre, à son tour, des projets d'aménagement ou des programmes immobiliers.

En effet, il est devant le fait accompli réalisé par d'autres entités administratives et constate en pratique le concours ou l'exercice de droits concurrents sur des espaces distribués à son insu.

Il y'a donc un véritable besoin de rationalisation et de coordination de l'action administrative lorsqu'il s'agit de générer des parcelles d'habitations qui alimentent le marché immobilier.

¹ **Kouma A. BERTHE** in « *Organisation de l'espace et paysages urbains* » in collection « *pays enclavés* » numéro 6, 1993, p 35. Idem Etats Généraux du foncier, rapport de synthèse du 30 juin 2008 au 11 décembre 200, p9.

Au-delà de ces difficultés de cohérence de l'action administrative, il y'a aussi des problèmes de cohérence législative en matière immobilière.

A ce propos, il est bon de noter l'incohérence qui existe entre la loi 105 du 10 décembre 2001 relative au financement de l'habitat et celle ayant trait à la plus value de cession immobilière des particuliers.

En effet, dans le premier de ces textes, l'Etat malien, en vue de donner un coup de fouet au secteur de l'immobilier, avait accepté une baisse drastique du taux du droit d'enregistrement des actes d'acquisition immobilières qui passent ainsi de 15% à 2,5,8% selon le montant de l'assiette en jeu. L'effet positif de ce texte s'est tout de suite fait sentir au niveau des particuliers qui ont pu ainsi avoir plus facilement des parcelles de terrain.

Dans le même temps, les pouvoirs publics ont, malheureusement initié et mis en application une nouvelle loi fiscale relative à la taxation des plus-values de cession immobilières réalisées par les particuliers. Justifier dans son principe et dans son esprit, cet impôt est cependant injuste dans le taux qui y est contenu : il est de 35% pour les plus values à court terme et 25% pour celles à long terme.

Cette nouvelle législation a constitué véritablement un coup de frein pour le marché immobilier qui, depuis son application en octobre 2011, est subitement devenu léthargique voire atone car les particuliers visés par ce texte l'ont trouvé prohibitif.

En effet, son coût très élevé a induit le problème très grave de la réalisation des ventes non plus sous la forme notariée mais plutôt sous la forme sous-seing privé, pour ainsi échapper à l'impôt. Ceci est source d'insécurité pour le marché immobilier malien ; en effet, le recours à la vente sous-seing privé, qui se généralise, sans renseignement du fichier immobilier des Domaines et du Cadastre est dangereux pour la sécurité des tiers sans compter l'Etat qui perd l'occasion de réaliser des recettes domaniales.

Ces nombreux exemples montrent et illustrent indubitablement le peu d'impact et de cohérence de la norme immobilière sur le marché immobilier. Cette norme est même source d'insécurité pour le marché. Cela s'explique certainement par la faiblesse structurelle de l'Etat notamment de l'Administration malienne qui peine à faire appliquer ses propres normes juridiques.

c-La nécessaire réforme de l'administration domaniale malienne

Au-delà des problèmes liés à la réforme de la norme législative foncière, il y'a ceux en rapport avec l'Administration, bras séculier de la politique foncière. Ces difficultés administratives sont source d'insécurité pour le Notaire malien dans sa pratique de tous les jours.

Celui-ci fait en effet face quotidiennement à la circulation de faux titres de propriétés, de fausses pièces d'identités¹, de faux titres précaires délivrés par l'Administration malienne et qui servent de support et de cadre à des transactions immobilières. Cela explique le développement systématique dans notre pays de la corruption foncière² et du contentieux foncier qui s'y rattache.

Le notariat malien est ensuite confronté aux pesanteurs administratives³ et à la corruption dans le circuit administratif des actes qu'il établit. Très souvent, les lenteurs constatées dans les différentes procédures, qui permettent de donner toute l'efficacité requise à l'authenticité des actes notariés, sont attribuées à la profession notariale. Cependant, en réalité cette lourdeur et la corruption qui y est inhérente sont le fait des agents administratifs.

¹ Ce même phénomène est observé au Cameroun où le Notaire est impuissant face à ces faux documents administratifs. Voir dans le même sens **Me R. DOOH COLLINS EKOLO** in « *Transactions immobilières privées, la loi, toute la loi, rien que la loi* », in Lettre des Notaires, n°3, mai-juin-juillet 1997.

² Dans le même sens **Mamadou KEÏTA** « *Appropriation et accroissement urbaine : Le cas de Bamako* », Thèse, Paris X, p284.

³ Etats Généraux du foncier, rapport de synthèse du 30 juin 2008 au 11 décembre 2009, p 10.

Tout ceci contribue non seulement à fragiliser et à rendre l'acte notarié peu sûr mais à l'exposer à des conflits en annulation systématique. Ces faux documents administratifs ainsi que cette mauvaise organisation administrative sont en réalité le terreau de véritables fraudes foncières qui sont devenues une réalité systématique et systémique dans notre pays.

Enfin, sur le plan judiciaire, les actes notariés font de plus en plus l'objet de contestation de la part des citoyens. En effet, en pratique, assiste-t-on au développement du contentieux foncier¹ au Mali. Ces procédures d'annulation contre l'acte notarié sont initiées en violation totale des règles relatives à la procédure d'inscription. Cette inflation du contentieux s'explique essentiellement par la mauvaise organisation de l'administration dont les actes sont systématiquement annulés.

Une réforme structurelle globale, et en profondeur, de l'environnement dans lequel exerce le Notaire s'impose. La sécurité juridique offerte par le Notaire en dépend grandement.

¹ Etats Généraux du foncier, rapport de synthèse du 30 juin 2008 au 11 décembre 2009, p 26.

Conclusion

L'analyse et l'examen de ce thème nous a permis de nous rendre compte de l'impérieuse nécessité de non seulement maintenir l'acte notarié dans son rôle de garant de la sécurité juridique des transactions immobilières au Mali mais en plus de renforcer ce rôle éminemment important que joue la profession notariale dans la régulation du marché immobilier malien.

En effet, nul autre acteur du secteur de l'immobilier n'a pu jusqu'ici et ne peut apporter autant de sécurité, de garantie à l'investissement immobilier. Au contraire, l'on se rend compte que toutes les transactions immobilières qui interviennent en dehors de l'expertise et de l'accompagnement du Notaire sont exposées à de graves risques préjudiciables à leurs auteurs.

Cette insécurité a surtout concerné les opérations relatives aux titres précaires (permis d'habiter, permis d'occuper, certificat d'urbain d'habitation) qui sont des instruments juridiques domaniaux délivrés par les municipalités maliennes et qui sont le vivier par excellence de la fraude et de l'escroquerie foncière. En effet, l'absence d'un fichier immobilier efficace d'une part, la mauvaise organisation de l'Administration malienne sont les facteurs explicatifs de l'insécurité généralisée constatée au niveau de ces biens.

Les avantages liés à l'intervention du Notaire d'une part, l'insécurité foncière d'autre part devraient conduire les autorités de notre pays à confier au Notaire malien un rôle plus important dans la conclusion des transactions immobilières comme cela est le cas dans de nombreux pays. En effet, par ce biais, il sera beaucoup plus facile d'assainir le marché immobilier malien en étendant la plus value qui caractérise l'intervention notariale à l'ensemble des ventes immobilières. Une telle solution est profitable à l'ensemble des parties à l'acte immobilier : la sécurité est garantie, les droits financiers de l'Etat seront mieux préservés, la paix sociale sera sauvegardée. La consolidation de l'acte notarié comme outil de prédilection des transactions immobilières est devenue indispensable.

Cette solution passe par l'accroissement du monopole du Notaire en matière immobilière. Cela passe aussi par une remise en cause de la profession notariale qui devrait s'adapter aux nouveaux défis du foncier. Enfin, une remise à plat de l'ensemble de l'Administration domaniale malienne est indispensable à cet effet. Celle-ci devrait être beaucoup plus performante dans son action. La sécurité juridique de l'investissement immobilier dans notre pays est à ce prix. Gageons que les décideurs maliens prendront la mesure de ces enjeux.

Bibliographie :

Manuels :

Bertrand M. in « *La question foncière dans les villes du Mali : Marchés et patrimoines* », Karthala, 1994.

Jean Paul POISSON in « *Etudes Notariales* », Economica, 1996

Jean Luc Aubert in « *Responsabilité Professionnelle des Notaires* », Defrénois, 2^{ème} édition 1981.

Joseph DJOGBENOU in « *L'exécution forcée, Droit Ohada* », EDITIONS Credij, 2012.

Lexique Solvimmo, 2012.

Thèse :

Mamadou KEÏTA « *Appropriation et accroissement urbaine : Le cas de Bamako* », Thèse, Paris X.

A .SOW SIDIBE « *Le pluralisme Juridique en Droit Sénégalais des Successions ab intestat* », Thèse, 1987.

Mémoires :

Gaoussou DIAWARA in « *Les transactions immobilières : Droit et réalités, la vente, l'hypothèque et le gage* », Mémoire, Droit Ena, 1989.

Kadiatou Coulibaly in « *Le contentieux domanial et foncier devant la section administrative de la cour suprême* », Mémoire, Droit ENA, 1988.

Revues

Me R. DOOH COLLINS EKOLO in « Transactions immobilières privées, la loi, toute la loi, rien que la loi », in Lettre des Notaires, n°3, mai-juin-juillet 1997.

A. Harissou in « *La lettre des Notaires* » numéro 2, Mars-avril 1997.

Kouma A. BERTHE in « *Organisation de l'espace et paysages urbains* » in collection « *pays enclavés* » numéro 6, 1993.

J. COMBY in « *L'impossible propriété absolue : un droit inviolable et sacré* ». ADEF, 1991.

J.F Tribillon qualifiait cette notion de mise en valeur de « **monstre juridique** » impliquant de longues procédures juridico-administratives. « *Sur la question du sol et de l'urbanisme* », *Projet Urbain du Mali* », Boulogne, 177-1978.

Rapports :

Etats Généraux du foncier, rapport de synthèse du 30 juin 2008 au 11 décembre 2009.

Textes :

Loi 86-91 AN-RM du 1^{er} Août 1986.

Loi numéro 06-066 du 29 décembre 2006 portant loi uniforme relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux.

Loi numéro 10062 du 30 décembre 2010 2006 portant loi uniforme relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux.

Loi 105 du 10 décembre 2001 relative au financement de l'habitat.

Loi numéro 96-023 AN-RM du 21 février 1996 portant statut des Notaires.

La loi numéro 99-040 du 10 août 1999 sur la promotion immobilière.

Ordonnance N°27 du 22 mars 2000 portant Code Domanial en République du Mali.