

## **THEME : « SECURITE JURIDIQUE DU MARCHE IMMOBILIER : LA NECESSITE D'INSTRUMENTS DE REGULATION »**

### **RESUME**

La sécurité juridique est un facteur important qui influence le comportement économique des acteurs investissant dans l'immobilier, secteur en perpétuelle évolution. Cette dynamique doit être maîtrisée et accompagnée par le Notariat afin que les transactions immobilières en Afrique jouissent d'une sécurité juridique. Contribuant par la même occasion à l'émergence d'un secteur immobilier porteur et crédible. Aussi convient-il de bien circonscrire le marché immobilier africain afin de mieux appréhender les différents instruments de régulation.

**Le marché immobilier africain** est caractéristique et nécessite une sécurisation.

Ce marché caractéristique est influencé par plusieurs paramètres, marqués par la diversité des pays notamment en ce qui concerne le statut des terres et le marché du construit. Le statut des terres est contrasté entre l'Afrique subsaharienne et le Maghreb. Aussi, depuis l'entrée en vigueur des réformes introduisant le régime de l'immatriculation foncière, le taux des immatriculations est resté très faible du fait des lourdeurs administratives, des coûts de procédure prohibitifs et de l'inefficacité voire l'absence de cadastre. Certaines municipalités procèdent à des lotissements sans obéir à la formalité préalable de l'immatriculation au non de l'Etat des parcelles comme le prévoit les législations du Mali, du Bénin ou de la Guinée ; concourant ainsi à entretenir le climat d'insécurité. A cette insuffisance d'application de la réglementation, se greffe le phénomène récent de l'accaparement des terres par les investisseurs nationaux et internationaux. Le marché du construit épouse les mêmes contrastes. Toutefois, l'univers de la construction des bâtiments modernes voit naître, à côté de l'auto-construction, des nouveaux intervenants que sont les promoteurs immobiliers offrant des garanties techniques et juridiques. En outre, le financement de l'immobilier est assez singulier en Afrique en ce qu'il est rare et la capacité d'endettement des emprunteurs reste très faible, sans occulter une fiscalité inadaptée. Les législations actuelles ne prennent pas véritablement en compte la complexité de

l'immobilier. Seuls quelques pays ont des textes qui régissent la copropriété, la promotion immobilière. Aussi est-il nécessaire de sécuriser le marché de l'immobilier.

Ce marché serait sécurisant en Afrique si tous les acteurs concouraient à lui conférer des garanties juridiques et techniques. La construction et la détention d'un immeuble bâti ont besoin de sécurité afin de lutter contre la précarité éventuelle de la propriété. Ainsi, les contrats d'accession à la propriété immobilière ont besoin d'un renouvellement pour introduire une dose de protection de tous ceux qui acquièrent un immeuble bâti. Les professions immobilières ont besoin d'être réglementées à travers l'Afrique, afin d'assainir les conditions de leur exercice.

**La régulation du marché immobilier africain repose sur des garanties traditionnelles et ouvre des perspectives.**

Les garanties traditionnelles concernent essentiellement le notaire qui est au cœur de la transaction immobilière aussi bien entre les parties que vis-à-vis de l'Etat.

L'acte notarié est un instrument de garantie entre les parties. La survenance d'un contentieux relatif aux actes authentiques est quasi nulle notamment au Sénégal et au Togo mais est importante au Mali en raison de la mauvaise organisation de l'administration domaniale municipale. Le notaire assure une sécurité juridique par ses divers contrôles et vérifie la conformité des contrats aux textes en vigueur. Il fait preuve d'impartialité dans l'élaboration de l'acte. L'acte authentique répond aux deux préoccupations fondamentales que sont la transparence et la sécurité. Le notaire offre aux intervenants du marché immobilier la sécurité juridique dans leurs rapports contractuels. Il est tenu à un rôle de vigile et de surveillant des flux financiers qui ont lieu lors de la conclusion des actes qu'il reçoit. La profession notariale constitue ainsi un moyen efficace et sûr d'assainissement du marché immobilier en Afrique.

L'acte notarié est un instrument de garantie et de fiabilité pour l'Etat. Le notaire concourt, ainsi, à la collecte directe de l'impôt et est garant de la fiabilité des registres publics. Auxiliaire précieux, il recouvre gracieusement des sommes considérables au service du budget. Il doit au préalable se soumettre au devoir de conseil en matière fiscale tout en veillant à ce que la règle de droit soit appliquée. Ce même devoir a guidé la Chambre des notaires du Sénégal à faire des propositions aux autorités gouvernementales qui ont conduit à la révision de certaines dispositions du Code

Général des impôts actuelle afin de diminuer les taux d'imposition jugées prohibitifs. La Chambre des notaires du Mali a également engagé des négociations en ce sens avec leurs autorités. Le notaire est aussi garant de la fiabilité des registres immobiliers. La fiabilité d'un registre public devient une valeur économique fondamentale car elle offre une garantie irréfutable, *erga omnes*, se traduisant en sécurité pour les acteurs du marché immobilier et favorisant l'augmentation des changes économiques. Le notaire effectue, à ce titre, un grand nombre de vérifications auxquelles ne pourraient procéder les agents de l'enregistrement ou de la conservation foncière. Dès lors que « les actes notariés » créent les situations juridiques publiées et les modifient, ils garantissent la fiabilité des registres publics immobiliers, socle de tout développement durable du marché. Cependant, malgré l'existence de registres publics, la transaction immobilière connaît des fortunes diverses dans les pays africains. Si au Sénégal, ces actes doivent revêtir la forme authentique pour être enregistrés dans les registres de la conservation de la propriété foncière et des droits réels, cela n'est pas le cas au Mali. 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. Une politique foncière efficiente est un facteur de stabilité socio-économique et de promotion d'un développement durable du marché immobilier. Il est donc nécessaire de poursuivre l'œuvre de la réforme foncière qui garantira la sécurité d'occupation foncière et constituera un levier important dans le processus d'expansion de la compétence réservée du notariat africain.

Deux perspectives se distinguent. Tout d'abord, il serait souhaitable que nos Etats, dans l'optique des réformes foncières, adoptent des législations faisant du notaire un acteur incontournable. Enfin, il est impératif de plaider pour la fin des titres précaires et l'adoption du titre foncier comme seul instrument juridique valable en matière immobilière.