



RÉGULARISATION TF

De quoi s'agit-il ?

Le titre foncier (TF) est un titre de propriété définitif et inattaquable sur un immeuble bâti ou non bâti. Il garantit à son titulaire une occupation permanente et durable, non limitée dans le temps, et peut être vendu, légué ou présenté en garantie. La présente procédure décrit l'acquisition d'un immeuble objet d'un titre foncier appartenant à un particulier, jusqu'à l'inscription du droit de l'acquéreur au livre foncier.

Qui intervient ?

La procédure se déroule obligatoirement avec l'accompagnement d'un Notaire territorialement compétent, et implique le bureau de la Conservation de la propriété et des droits fonciers de la Direction générale des Impôts et des Domaines.

Étapes de la procédure

- Réquisition auprès du Conservateur de la propriété et des droits fonciers aux fins d'obtention d'un état de droits réels (identité du propriétaire, consistance de l'immeuble, charges éventuelles). Délivré en trois (3) jours ; coût compris en général entre 500 et 1 500 FCFA
- Déclaration préalable de transaction auprès du Directeur chargé des Domaines : gratuite, elle ne fait pas obstacle à la poursuite de l'acquisition
- Établissement de l'acte de vente par le Notaire, signé par l'acheteur et le vendeur, puis envoi du dossier (expédition et minute) au Conservateur
- Formalité fusionnée à la Conservation foncière : réception du dossier, enregistrement de l'acte et publicité foncière effectués concomitamment
- Délivrance de l'état de droits réels constatant la mutation de l'immeuble au nom de l'acquéreur, à la demande du Notaire : ce document constate définitivement l'inscription du droit de l'acquéreur

Frais de dossier

Frais payables chez le Notaire : émoluments (honoraires) du Notaire et TVA sur ces émoluments ; 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 par feuille).

Bon à savoir

Les étapes doivent se dérouler dans un délai réglementaire n'excédant pas 30 jours. La procédure n'aboutit qu'après la mutation du droit au nom de l'acquéreur, c'est-à-dire l'inscription de l'acheteur au livre foncier en tant que propriétaire. Le paiement des droits et taxes se fait obligatoirement auprès du Notaire ; pour plus de sécurité, il est souhaitable que le prix convenu soit versé à la comptabilité du Notaire. La transformation d'un titre d'occupation (bail, permis d'occuper...) en titre foncier suit une procédure différente.