

Côte d'Ivoire

Droits et taxes de publicité foncière

Délibération n°187-57-AT du 5 février 1958

[NB - Délibération n°187-57-AT du 5 février 1958 fixant les droits et taxes de publicité foncière

Modifiée par les lois de finances pour 1965, 1980, 1981 et 1996]

Art.1.- L'assiette des droits et taxes de publicité foncière est constituée par la valeur des droits publiés.

Les droits et taxes proportionnels d'immatriculation sont perçus au moment de l'attribution définitive des terrains par concession définitive, cession de gré à gré ou bail emphytéotique, sur la base des estimations du constat de mise en valeur.

Les terrains sont taxés d'après leur valeur vénale.

En cas de cession de terrain non bâti en pleine propriété ou en bail emphytéotique, l'assiette de la taxe d'immatriculation ne peut, en tout état de cause, être inférieure à 10 fois la valeur vénale du terrain.

Sont exonérés des droits budgétaires de publicité foncière, les opérations foncières effectuées au profit des organismes et collectivités publiques subventionnés par l'Etat.

I. Droits au profit du budget territorial

Art.2.- Sont exemptées de tout droit les procédures engagées en vue d'obtenir

l'immatriculation des immeubles dépendant du Domaine de l'Etat, du groupe des territoires de l'Afrique Occidentale Française (AOF) et des territoires dudit groupe ainsi que les mutations de toutes les autres inscriptions quelles qu'elles soient concernant ces immeubles.

Les collectivités précitées bénéficient de la même exemption de droits pour les mutations et toutes les autres inscriptions relatives à des immeubles qu'elles auraient acquis des particuliers.

Néanmoins les adjudicataires ou les concessionnaires d'immeubles des collectivités précitées deviennent redevables des frais de l'immatriculation lorsque cette formalité a été requise préalablement à l'attribution de ces immeubles.

Sont exonérées des droits de mutation foncière les acquisitions faites à titres onéreux par les communes et les communes mixtes, soit de particuliers, soit d'autres collectivités publiques, en vue de réaliser des travaux d'urbanisme ou des constructions d'intérêt public (mairies, squares, jardins, places publiques, gares routières, marchés, abattoirs, terrains de sport, etc.).

Sont exonérés des droits de mutation foncière les apports immobiliers faits aux sociétés immobilières d'économie mixte créées par application de la loi du 30 avril 1946 ayant pour objet d'améliorer les conditions de l'habitat en Côte d'Ivoire, soit en facilitant la construction, l'achat ou l'assainissement des maisons d'habitations dites économiques ou a bon marché, soit en construisant elles-mêmes ces habitations en vue de la vente ou de la location.

Sont également exemptées de tous droits les formalités foncières requises en exécution de la loi n°56-1106 du 3 novembre 1956 relative à la protection des monuments et sites dans le territoire de la Côte d'Ivoire.

Art.3.- Les droits perçus au profit du budget territorial sont de deux sortes :

- 1° les uns, représentant la quote-part de chaque requérant dans les frais généraux du service, sont basés sur l'importance des formalités requises ;
- 2° les autres, constituant le remboursement du prix des imprimés fournis par l'administration, sont arrêtés d'après le nombre des formules employées.

Art.4.- Il est perçu au profit du budget :

a) A titre de contribution aux frais généraux du service

1) Pour l'immatriculation opérée aux Livres Fonciers (Art.119 du décret du 26 juillet 1932) : 2 % sur la valeur vénale attribuée aux immeubles dans les réquisitions d'immatriculation ou, s'il s'agit d'acquisitions faites de collectivités publiques, sur la valeur vénale de l'immeuble au moment de son attribution à des particuliers. La valeur vénale de l'immeuble à retenir pour le calcul des droits ne peut être inférieure à 10 fois la valeur vénale du terrain.

2) Pour l'inscription au titre foncier d'un acte constitutif, translatif ou extinctif de droit réel (Art.150) : 0,80 % sur le montant des sommes énoncées ou, le cas échéant, sur l'estimation fournie par les parties.

Ce droit est ramené à 0,40 % s'il s'agit d'inscription des hypothèques forcées du vendeur ou de la masse des créanciers.

[NB - Art.6.L.F.1989 : Le tarif préférentiel de 0,60 % du droit de publicité foncière des subrogations hypothécaires est supprimé et remplacé par le tarif normal de 1,20 %.

Par suite les droits dus s'élèvent à :

- a) au titre de contribution aux frais généraux du service 0,80 %
- b) aux conservateurs de la propriété foncière 0,40 %]

Pour l'inscription d'un bail à loyer, la liquidation du droit exigible se fera sur le montant cumulé des annuités stipulées et pour la radiation sur le montant cumulé des annuités restant à courir.

Si le bail est arrivé à expiration, il n'est dû pour la radiation qu'un droit fixe.

Au cas où l'inscription porterait sur plusieurs titres fonciers dépendant de la même conservation foncière ou de plusieurs bureaux, et quel que soit le nombre des titres, le droit proportionnel au profit du budget ne peut être perçu qu'une fois sur la totalité de la somme à inscrire. Pour l'inscription sur les autres titres, il n'est dû qu'un droit fixe.

3) En cas de constitution de nouveaux titres par suite de fusion ou de division de titres existants (articles 161 et 163), il n'est dû que la taxe proportionnelle de 0,80 % liquidée sur la valeur des seules parcelles mutées et non la taxe de 2 % qui n'est exigible que dans le cas de la constitution des titres en suite d'immatriculation ; en revanche, les droits fixes sont perçus dans

tous les cas, même s'il s'agit du remplacement du titre terminé.

b) A titre de remboursement des imprimés

- 1° à l'occasion de chaque procédure d'immatriculation ou de morcellement, par titre créé, une somme de 3.000 F excluant tout autre droit fixe ;
- 2° à l'occasion de la délivrance d'un duplicata de titre foncier, ou du remplacement d'un titre terminé, une somme de 3.000 F excluant tout autre droit fixe ;
- 3° pour toute autre formalité, une somme de 1.000 F.

[NB - Réduction temporaire des droits (L.F.2003, 2004, 2005 et 2006) :

Les montants des droits (sur la délivrance d'un titre foncier) sont remis à hauteur de 40 % pour les dossiers soumis à la formalité avant le 31 décembre 2007.]

II. Salaires des conservateurs et honoraires des greffiers

Art.5.- Sont exemptées d'émolument de toute nature, les procédures engagées par les administrations en vue d'obtenir l'immatriculation des immeubles dépendant du domaine de l'Etat, du groupe de territoires de l'AOF ou des territoires dudit groupe, ainsi que les mutations et toutes autres formalités foncières quelles qu'elles soient concernant ces immeubles.

Néanmoins, les salaires deviennent exigibles sur les attributaires de ces immeubles lorsque l'immatriculation a été requise préalablement à l'attribution à une personne quelconque autre que les territoires du groupe de l'AOF, le groupe des territoires et l'Etat.

L'Etat, le groupe des territoires de l'AOF et les territoires dudit groupe bénéficient également de la même gratuité pour les

mutations et toutes autres formalités foncières quelles qu'elles soient concernant les immeubles acquis des particuliers.

Sont également exemptées de tous émoluments les formalités foncières requises en exécution de la loi n°56-1106 du 3 novembre 1956 relative à la protection des monuments et sites dans le territoire de la Côte d'Ivoire.

Art.6.- Les salaires établis au profit des conservateurs sont de deux sortes :

- 1° les uns, représentant l'indemnité due pour la responsabilité assumée du fait de l'exécution des formalités, sont calculés d'après l'importance des actes et faits mentionnés ou publiés ;
- 2° les autres, représentant la rémunération du travail matériel d'établissement de certaines pièces, sont basés sur le nombre desdites pièces ou des renseignements demandés.

Art.7.- Les honoraires dus aux greffiers consistent uniquement dans les procédures ordinaires, en un droit pour l'affichage de l'extrait des réquisitions dans l'auditoire du tribunal ou de la justice de paix à compétence étendue.

Tous les autres émoluments exigibles en cas de litige entre requérants et opposants sont réglés selon les formes du droit commun.

Art.8.- Il est dû :

1) Aux greffiers des tribunaux de première instance et des sections de tribunaux de première instance, pour affichage en l'auditoire de l'extrait de réquisition et rédaction du certificat (art.94 al.2) 1.000 F.

2) Aux conservateurs de la propriété foncière :

a) A l'occasion des procédures d'immatriculation, d'inscription, de morcellement, de fusion, etc. :

- 1° pour l'immatriculation (Art.119) d'un immeuble sur les livres de la circonscription foncière 1 % de la valeur vénale déterminée comme au a-1 de l'article 4 à majorer d'une somme fixe de 3.000 F pour toutes les formalités accomplies au cours de la procédure ;
- 2° pour l'inscription (Art.150) sans morcellement extinctif au titre foncier d'un acte constitutif, translatif ou de droit réel, sur le montant des sommes énoncées 0,40 % à majorer d'une somme fixe de 2.000 F pour toutes les formalités accomplies au cours de la procédure. Le tarif proportionnel de 0,40 % est ramené à 0,20 % lorsqu'il s'agit de l'inscription des hypothèques forcées du vendeur ou de la masse des créanciers.
 - Au cas où l'inscription porterait sur plusieurs titres fonciers dépendant de la même circonscription foncière, le tarif proportionnel n'est applicable qu'une fois, quel que soit le nombre de ces titres, au moment de l'inscription sur le premier titre. Pour l'inscription sur chacun des autres, il n'est dû qu'une somme fixe de 2.000 F.
 - Si les titres dépendent de plusieurs circonscriptions, chaque conservateur a droit au salaire proportionnel sur le premier titre dépendant de son bureau.
- 3° pour morcellement d'un titre et création de nouveaux titres ou fusion de plusieurs titres (Art.161, 162 et 163). S'il y a mutation, 0,40 % sur la valeur des parcelles mutées, à majorer d'une somme fixe de 3.000 F pour chaque titre créé ou annulé. S'il n'y a pas mutation, seule la somme fixe est due ;
- 4° pour la délivrance d'un duplicata de titre (Art.124° ou le remplacement d'un titre terminé, une somme fixe de 3.000 F ;
- 5° pour toute autre formalité, une somme fixe de 2.000 F.

b) A l'occasion de la consultation des livres fonciers par le public :

- 1° pour chaque état des droits réels appartenant à une personne déterminée ou grevant un immeuble déterminé :
 - par article : 1.000 FCFA
 - avec minimum de : 3.000 FCFA, ce minimum étant dû pour un état négatif
- 2° pour chaque copie d'acte ou de bordereau analytique 2.000 FCFA par rôle de copie.

Art.9.- Les salaires bruts annuels des receveurs, conservateurs et inspecteurs conservateurs de la Propriété foncière font l'objet d'un prélèvement au profit du budget territorial dont le taux est fixé ainsi qu'il suit :

- de 0 à 1.000.000 FCFA : 0 %
- de 1.000.001 à 2.000.000 FCFA : 20 %
- de 2.000.001 à 3.000.000 FCFA : 30 %
- de 3.000.001 à 4.000.000 FCFA : 40 %
- de 4.000.001 à 5.000.000 FCFA : 50 %
- de 5.000.001 à 6.000.000 FCFA : 60 %
- de 6.000.001 à 7.000.000 FCFA : 70 %
- de 7.000.001 à 8.000.000 FCFA : 80 %
- au-delà de 8.000.000 FCFA : 90 %

Art.10.- Le prélèvement est effectué chaque trimestre par le conservateur lui-même en sa qualité de receveur de l'enregistrement. Dans les localités où les services sont spécialisés, le prélèvement est liquidé et perçu par le receveur chargé de l'enregistrement des actes notariés.

Art.11.- Le conservateur établit dans les quinze premiers jours de chaque trimestre le relevé des salaires perçus pendant le trimestre précédent et depuis le début de l'année.

Pour la détermination des tranches de pourcentages du prélèvement applicable aux salaires du trimestre, il sera tenu compte de la totalité des salaires perçus depuis le début de l'année.

Tout retard dans le versement des prélèvements entraînera le paiement d'un intérêt de 6 % l'an sur les sommes à verser, toute fraction de mois étant comptée pour mois entier et tout mois pour trente jours.

En cas de changement de titulaire de la Conservation en cours d'année ou en cas d'intérim, le prélèvement, liquidé sur le produit total de l'année, sera supporté par les intéressés proportionnellement aux salaires perçus par chacun d'eux au cours de l'année considérée.