

Mali

Publication des droits acquis sur les biens et droits réels immobiliers

Loi n°2018-054/ du 11 juillet 2018

[NB - Loi n°2018-054/ du 11 juillet 2018 rendant obligatoire la publication des droits acquis sur les biens et droits réels immobiliers (JO 2018-32)]

Chapitre 1 - Caractère obligatoire de la publication des actes constitutifs, modificatifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers et délais

Art.1.- Doivent être publiés, dans le délai d'un mois, à compter de leur date d'établissement à l'exclusion de ceux qui sont exemptés ou régis par des dispositions particulières :

- les actes des notaires et officiers publics et ministériels relatifs aux immeubles et droits réels immobiliers acquis ;
- les actes judiciaires et les actes des huissiers-commissaires de justice et autres ayant pouvoir de faire des exploits et des procès-verbaux relatifs aux immeubles et droits réels immobiliers ;
- les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit ou de jouissance de biens immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle, ou cession de droit à un bail, ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ;
- les actes portant acceptation de successions, legs ou communautés relatifs aux immeubles et droits réels immobiliers ;
- les actes et écrits constatant la formation, la prorogation, la transformation ou la dissolution d'une société, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction de son capital relatifs aux immeubles et droits réels immobiliers ;
- les actes ou écrits constatant la nature, la consistance ou la valeur des biens appartenant aux époux lors de la célébration d'un mariage relatifs aux immeubles et droits réels immobiliers ;
- les actes constatant un partage de biens immeubles à quelque titre que ce soit ;
- les ordonnances et cessions amiables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

- les décisions de classement et/ou de déclassement des monuments historiques et des sites ;
- tout autre acte non expressément exempté ayant pour effet de constituer, transférer des biens immobiliers ou modifier les droits réels immobiliers y existants.

Art.2.- Le délai ci-dessus est porté à trois mois pour :

- les officiers publics et ministériels qui résident dans une localité autre que celle où le bureau des domaines et du cadastre est établi ;
- les actes passés hors du Mali.

Art.3.- Doivent être publiés dans le délai de trois mois à compter de la date de décès du testateur, les testaments déposés chez les notaires ou autres officiers publics ou ministériels ou reçus par ces derniers, à leur diligence.

Art.4.- Doivent être publiés dans le délai de six mois à compter de la date de décès, les déclarations des héritiers concernant les biens et droits réels immobiliers à eux échus ou transmis par décès.

Toutefois, ce délai est porté à un an lorsque le décès est survenu hors du Mali.

Art.5.- Dans les délais fixés par la présente loi, le jour de la date de l'acte ou celui de l'ouverture de la succession ne sera pas compté.

En outre, au cas où la publicité doit être opérée dans deux ou plusieurs bureaux des domaines, les délais ci-dessus prévus sont prorogés d'un mois en sus pour chaque bureau.

Chapitre 2 - Fusion des formalités d'enregistrement et de publicité foncière

Art.6.- Les formalités d'enregistrement et de publicité foncière sont fusionnées.

L'Agent chargé de l'enregistrement recouvrera en même temps les droits de publicité foncière.

Chapitre 3 - Des infractions et de leurs répressions

Art.7.- Constituent des infractions au sens de la présente loi :

- la non présentation des actes soumis à la publicité foncière dans les délais déterminés ;
- la présentation volontaire hors délais desdits actes.

Art.8.- Les officiers ministériels qui n'auront pas fait publier leurs actes dans les délais prescrits et aux taux fixés par le Code Général des Impôts paieront personnellement, à titre d'amende et pour chaque contravention, une somme égale à la moitié du montant

du droit compromis, nonobstant le paiement des pénalités encourues et la perception des droits fixes y afférents ;

En outre, ils seront tenus au paiement des droits, sauf recours entre les parties pour ces droits seulement.

Art.9.- La découverte d'un acte ou d'une mutation assujetti aux dispositions de la présente loi non présenté au bureau des domaines pour publication dans les délais prévus est sanctionnée par l'application d'un double droit en sus sans que ce droit ne puisse être inférieur au double des droits fixes y afférents.

Art.10.- La présentation volontaire, hors délais des actes soumis à la formalité de publication est passible d'un droit en sus, sans que ce droit puisse être inférieur au montant des droits fixes y afférents.

Art.11.- La personne ou les parties qui devraient faire procéder à la formalité de publication supportent les pénalités.

Art.12.- L'Inspection des domaines et du cadastre, les directeurs régionaux et du District de Bamako des domaines et du cadastre feront procéder sans délai à la mise à jour de tous les livres fonciers du Mali à l'effet de déceler les discordances éventuelles entre des titres et leur dossier et ou situation juridique et y mettre fin en collaboration avec :

- les Officiers publics et ministériels ;
- les autorités judiciaires et parajudiciaires ;
- et les Ordres professionnels concernés.

Cette opération de mise à jour, n'ouvre la voie à aucune réclamation d'amende et pénalité en cas de constatation de discordance entre un titre et son dossier ou sa situation juridique de façon rétroactive, mais qu'à celle des droits compromis conformément à la législation fiscale en vigueur.

Chapitre 4 - Gratuite de la publication de certains actes

Art.13.- Sont publiés gratis :

- les acquisitions et échanges faits par les administrations centrales et les Collectivités locales, les partages de biens entre les Collectivités et les particuliers et, en général tous autres actes dont les droits seraient supportés par l'Etat ou ces Collectivités ;
- les actes portant mutations d'immeubles intéressant les associations dont la dotation originaire ou à défaut les recettes annuelles sont constituées à 80 % au moins par des fonds publics ; à condition que ces actes contiennent une référence expresse aux présentes dispositions les renseignements nécessaires pour permettre au chef de bureau des domaines de s'assurer si les conditions de l'exonération sont remplies ;
- les actes portant sur les donations ou successions faites à l'Etat, aux Collectivités locales, aux Etablissements hospitaliers et aux organismes sans but lucratif, portant sur les immeubles et/ou droits réels immobiliers ;

- les actes de constitution ou d'augmentation de capital des sociétés immobilières d'économie mixte ayant pour objet d'améliorer les conditions de l'habitat, soit en facilitant la construction, l'achat ou l'assainissement de maisons d'habitation dites économiques ou à bon marché, soit en construisant elles-mêmes ces habitations en vue de la vente ou de la location ;
- les actes d'acquisition immobilière à titre onéreux ou à titre gratuit que fait, pour son fonctionnement, l'Institut National de Prévoyance Sociale.

Chapitre 5 - Disposition finale

Art.14.- La présente loi sera enregistrée et publiée au Journal officiel.