

Paris, capitale de l'immobilier africain

par TSAKADI lundi 28 septembre 2009

Du 25 au 27 septembre derniers, Paris a accueilli la 15ème édition du **salon** de l'immobilier.

Cette ville où résident d'importantes communautés africaines en France abrite aussi divers **salons** immobiliers offrant à ces différentes communautés, l'occasion d'échanger sur les opportunités offertes par leurs marchés immobiliers respectifs.

L'opportunité leur est ainsi offerte de faire le point sur leurs projets immobiliers avec les professionnels de l'immobilier expressément venus d'Afrique notamment, promoteurs, constructeurs, agences immobilières, notaires.

Paris est donc devenu depuis quelques années, la capitale de l'immobilier africain.

Cette année, après la sixième édition du **salon** de l' **immobilier marocain** (du 21 au 24 mai), les deuxièmes éditions du **salon** de l'immobilier tunisien (du 12 au 14 juin) et du **salon** immobilier de la diaspora ivoirienne de France (du 13 au 14 juin), c'est au tour des communautés béninoise et togolaise d'avoir leur premier **salon** immobilier dénommé : **salon** international de l'habitat et de l'immobilier de la diaspora bénino-togolaise en France (SIBITOG), les 11 et 12 décembre prochains.

Évaluation du site

AgoraVox est un site collaboratif. Les articles sont ainsi rédigés par les internautes. Ils couvrent les principaux thèmes de l'actualité générale.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 39

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

Salon immobilier pour la diaspora du Benin et du Togo en France

Cet autre **salon** africain a pour objet de rassembler l'ensemble des intervenants de la chaîne de réalisation du logement (institutions de financement, distribution ou fabrication de matériaux de construction, ordres techniques professionnels dont architectes, géomètres notaires., promoteurs immobiliers, entrepreneurs en BTP.

Il constitue l'occasion pour la diaspora du Togo et du Benin en France qui veut acquérir terrains nus, maisons, terrains ruraux en toute légalité et sécurité, d'accéder à la bonne information.

L'acquisition des terrains ruraux étant au cœur de l'agrobusiness en Afrique, une telle rencontre devra aussi offrir l'opportunité à cette diaspora et aux investisseurs étrangers d'avoir les informations sur l'achat de ces terrains ruraux pour développer l'agriculture voire des biocarburants.

En France, des textes ont été adoptés pour favoriser l'investissement immobilier dans les pays d'origine, notamment la loi sur le compte épargne codéveloppement dont le décret d'application est paru au Journal officiel n° 44 du 21 février 2007.

Cette loi prévoit que les sommes versées annuellement sur ce compte ouvrent droit à une déduction du revenu net global (25% des sommes épargnées dans la limite de 20.000 euros) sous réserve que les sommes épargnées soient investies dans des projets de développement économique du pays d'origine comme l'acquisition d'immobilier d'entreprise, commercial ou de logements locatifs.

Au Togo, le transfert d'argent de la diaspora représente 10% du PIB du pays. On estime que 1.500.000 personnes vivent en dehors de ce pays dont une grande partie en France. Une (1) transaction immobilière sur (3) trois est effectuée par un Togolais de l'Etranger.

Le système foncier togolais

Le système foncier togolais tout comme celui du Benin et de la grande majorité des pays d'Afrique francophone, est inspiré d'un système australien dit « l'acte Thorens » Dans ce système pratiqué en Alsace Lorraine aussi, chaque propriété immobilière, est identifiée par un numéro d'immatriculation dit numéro de titre foncier.

Juridiquement parlant, le titre foncier est une feuille ouverte des livres fonciers tenus par le Service de la Conservation foncière, chargée d'assurer la garantie des droits réels qu'on possède sur un immeuble. Y sont transcrites toutes les transactions, vente, échange, donation, succession, prêt, hypothèque.

Le notaire dans ce système est requis pour l'obtention d'un tel document. Il est un acteur incontournable dans les transactions immobilières. Sa présence lors de ces salons offre aux acquéreurs et vendeurs potentiels, l'opportunité d'obtenir les informations pour sécuriser leurs investissements immobiliers dans leur pays d'origine.

Il y a différentes façons d'obtenir son titre foncier : soit par immatriculation, soit par mutation totale soit par morcellement.

Pour le morcellement, il s'agit d'une demande de division de titre foncier (ou de distraction dans un titre foncier) portant sur un immeuble déjà immatriculé dont un ou plusieurs lots ont fait l'objet de vente ou donation L'acquéreur fait intervenir le notaire pour poursuivre la distraction dans le « titre foncier mère » afin d'obtenir un nouveau titre foncier établi en son nom.

Pour la mutation totale, le notaire intervient pour faire transférer le titre foncier au nom de l'acquéreur.

Dans le cas où le terrain n'avait pas encore été immatriculé, le notaire fera les formalités pour inscrire le terrain, la maison, au livre foncier pour la première fois.

Le Togo qui entend moderniser son système foncier a commandé récemment un audit foncier au Conseil Supérieur du Notariat français, financé par la France dans le cadre du Programme de la modernisation de la justice au Togo. Cet audit a préconisé entre autre, la réduction des

coûts du titrement (obtention du titre foncier), l'informatisation des titres fonciers, la distinction entre le foncier urbain et le foncier rural .

Ce salon immobilier pour la diaspora togolaise relancera, sans nul doute, le marché de l'immobilier local confronté à de multiples problèmes comme la flambée des prix, le coût exorbitant du titrement, la lenteur des procédures du titrement, la double vente, voire la triple vente de terrain avec de nombreux contentieux devant les tribunaux.

Me Komi TSAKADI, notaire à Lomé

www.notaire-tsakadi.net