

GUIDE FONCIER DE L'INVESTISSEUR

La personne qui veut investir au Sénégal et qui doit, par conséquent, s'installer sur un terrain doit garder à l'esprit que l'appropriation ou l'utilisation d'une parcelle obéit à des procédures complexes en raison de la multiplicité des régimes juridiques des terres et du nombre élevé des intervenants dans le processus décisionnel.

Si elle ne prend pas les précautions préliminaires nécessaires, elle risque, tout simplement, de perdre beaucoup de temps et d'argent et de se retrouver, le plus souvent, avec un titre irrégulier et inopposable aux tiers et à l'administration.

Les démarches à mener sont récapitulées dans l'ordre chronologique suivant :

1. Présentation à l'APIX

En attendant la création d'une structure chargée de l'acquisition, de l'aménagement et de l'attribution des terrains aux investisseurs, il est recommandé à ceux-ci de s'adresser à l'APIX qui les accompagnera dans toutes leurs démarches et leur donnera des informations et des conseils.

2. Etablissement d'un plan cadastral

Il faut obtenir, en premier lieu, un plan de la parcelle qui vous est proposée comportant un visa du service du Cadastre. Evitez les croquis et autres indications fournis par des tiers.

Si le visa du Cadastre ne figure pas sur le plan qui est remis, vous devez vous rendre auprès du bureau du Cadastre de la situation du terrain pour qu'on vous précise la catégorie d'appartenance du terrain (domaine public, domaine privé, ou domaine national), car chaque dépendance obéit à une procédure distincte.

3. Dépôt de la demande

Votre demande constitue, en fait, un dossier comprenant tous les éléments nécessaires à sa bonne analyse et en particulier :

- le plan cadastral de situation ;
- l'avant-projet indicatif des travaux ;
- le coût des travaux et son mode de financement ;
- le nombre d'emplois à créer.

Cette demande est adressée au Ministre de l'Economie et des Finances sous le couvert de l'APIX qui saisira les autorités compétentes (en particulier la Direction Générale des Impôts et des Domaines), suivra le dossier et vous avisera régulièrement de son évolution.

4. Instruction du dossier et passation du contrat

L'instruction du dossier emprunte des circuits différents, selon qu'il s'agit d'une dépendance du domaine public, du domaine privé ou du domaine national.

4.1. Terrains du domaine public

4.1.1. Titre

Le titre que vous obtiendrez à la fin de la procédure est soit :

- une concession d'occupation temporaire du domaine public ;
- soit un bail emphytéotique ou une vente après déclassement du Domaine public.

4.1.2. Procédure

Elle se déroule comme :

- avis de l'Urbanisme ;
- avis du Cadastre ;
- avis de la Collectivité locale où se situe le projet ;
- avis du Conseil régional ;
- arrêté d'approbation du Gouverneur de la région de la délibération du Conseil régional.

4.2. Terrain du Domaine privé

4.2.1. Domaine privé des particuliers

4.2.1.1. Vente par entente directe. En cas d'accord entre les parties, l'acte doit être passé devant notaire et si le prix de cession est supérieur à dix millions de francs, l'acte doit recevoir l'autorisation préalable du Ministre de l'Economie et des Finances.

4.2.1.2. Vente par expropriation pour cause d'utilité publique : la procédure comprend une phase administrative d'enquête, de décrets déclaratifs d'utilité publique et de cessibilité, de recherche de conciliation sur le prix, puis une phase judiciaire pour la fixation de l'indemnité provisoire puis définitive.

4.2.2. Domaine privé de l'Etat (bail emphytéotique ou vente)

L'Etat peut vendre directement et rapidement à des investisseurs industriels et touristiques les dépendances de son domaine privé.

Il a également donné des missions identiques à des organismes spécialisés qu'il a créés (SODIDA, SAPCO, TECHNOPOLE) pour qu'ils effectuent les mêmes opérations sur des parcelles aménagées et parfois équipées leur appartenant.

Procédures – Avis CCOD – Acte de bail ou de vente

- Dépôt de la demande avec le plan aux services des Domaines ;
- Avis des services techniques du Cadastre et de l'Urbanisme ;
- Avis de la CCOD ;
- Notification de l'avis et établissement de l'acte (bail ou vente) ;
- Approbation de l'acte par le Ministre chargé des Domaines.

4.3. Terrains du Domaine national

Le Domaine national est divisé en quatre parties : zones urbaines (périmètres villes), zones classées (forêts), zones de terroirs (agriculture, élevage, pêche) et zones pionnières (grands projets d'aménagement).

Toute dépendance du Domaine national qui doit recevoir un projet industriel ou touristique doit, au préalable, être immatriculé au nom de l'Etat, à la suite d'une déclaration d'utilité publique du projet.

Pour les terrains situés dans les zones de terroirs, l'avis préalable du Conseil rural est requis et l'indemnisation de l'occupant à hauteur de sa mise en valeur doit être assurée avant le démarrage de la procédure d'immatriculation.

Pour les terrains situés dans les zones de terroirs, l'avis préalable du Conseil rural est requis et l'indemnisation de l'occupant à hauteur de sa mise en valeur doit être assurée avant le démarrage de la procédure d'immatriculation.

Pour les dépendances des autres zones, la procédure est déjà allégée et les actions tendent à améliorer les délais de signature sont arrêtées.

La procédure comporte :

- l'avis de la collectivité locale de situation du terrain ;
- l'indemnisation de l'occupant ;
- la déclaration d'utilité publique et la prescription de l'immatriculation ;
- la désaffectation ;
- l'immatriculation du terrain ;
- le contrat de bail ou de vente.

x
x x

Dans un souci de célérité, l'APIX a arrêté avec le Ministère de l'Economie et des Finances une mesure tendant à examiner à part les dossiers qu'elle lui soumet. Une rencontre hebdomadaire entre les représentants des deux structures est prévue et permet un examen plus diligent des dossiers par les services compétents et la délivrance d'une autorisation provisoire de prise de possession dès l'intervention de l'avis favorable de la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales (CCOD)