

LOI N°01-105/ DU 10 DEC. 2001 RELATIVE AU FINANCEMENT DE L'HABITAT.

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté en sa séance du 16 novembre 2001 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. La présente loi s'applique aux opérations de financement de l'habitat.

Elle a pour objet d'établir des règles et des procédures spécifiques, et parfois dérogatoires au droit commun, pour faciliter le financement de l'habitat.

ARTICLE 2. Au sens de la présente loi, les mots et expressions suivants signifient :

L'habitat : c'est l'ensemble de l'espace de vie qui comprend l'habitation, tous les équipements et autres infrastructures complémentaires à cette habitation.

L'habitation : ou le logement individuel ou collectif est défini par un espace bâti servant à abriter et faire loger un ménage ou un groupement de ménages.

Le Financement de l'habitat : le financement de l'habitat consiste à réaliser des opérations de crédit destinées à la construction, l'achèvement, la rénovation ou l'acquisition d'immeubles devant servir à l'usage exclusif d'habitation.

TITRE II : DES REGLES DE GARANTIE ET DE PROCEDURES PARTICULIERES APPLICABLES AU FINANCEMENT DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION.

Chapitre 1 : DES GARANTIES PARTICULIERES

ARTICLE 3. Les parties peuvent, dans l'acte d'hypothèque garantissant l'obligation née d'un contrat de financement de l'habitat, convenir d'une clause de dation en paiement.

Le créancier doit cependant obtenir l'autorisation du tribunal pour exercer ce droit lorsque le débiteur a déjà acquitté, au moment de l'inscription par le créancier de l'avis prévu à l'article suivant, la moitié, ou plus, de l'obligation garantie.

En tout état de cause, les parties peuvent assortir l'exécution de la dation d'un réméré.

La faculté de rachat que confère la clause de réméré doit être exercée dans un délai d'un an à compter de la date d'insertion de la clause.

Elle ne peut être renouvelée.

Les sommes versées au titre de la clause de réméré, demeurrées insuffisantes au rachat, au bout d'un an, sont considérées comme versées au titre de paiement de la créance initiale sans pouvoir faire, en tant que tel, obstacle à la dation.

ARTICLE 4. Le créancier ne peut exercer le droit de devenir propriétaire de l'immeuble que soixante jours après avoir donné et inscrit aux livres fonciers un avis de l'omission ou contravention en raison de laquelle il veut le faire.

Cet avis doit être inscrit avec désignation de l'immeuble et signifié au propriétaire. Il a effet contre tout autre intéressé auquel les droits du créancier sont opposables.

La signification de l'avis au détenteur ou à ses héritiers doit être faite par exploit d'huissier.

L'inspecteur de l'enregistrement est tenu d'informer, de l'inscription de l'avis, chaque créancier hypothécaire ou privilégié qui a donné avis de son adresse ou de son domicile élu.

ARTICLE 5. Le débiteur ou tout autre intéressé peut empêcher l'exercice par le créancier de son droit de devenir propriétaire de l'immeuble, en remédiant à l'omission ou à la contravention mentionnée dans l'avis et à toute omission ou contravention subséquente et en payant les frais de recouvrement, en tout temps pendant le délai d'avis et, par la suite, avant que le créancier ait été déclaré, par acte signé volontairement ou par jugement, propriétaire de l'immeuble.

Au cas d'omission de payer une somme d'argent ou de fournir des garanties, le créancier qui a donné l'avis prévu à l'article précédent n'a droit à aucune autre indemnité que l'intérêt et les frais de recouvrement.

Une renonciation à l'avis ci-dessus prescrit est réputée non écrite.

ARTICLE 6. L'acquéreur d'un immeuble à crédit peut aussi céder à son créancier, les loyers actuels et futurs de l'immeuble.

Cette cession ne peut cependant porter atteinte aux droits du locataire, ni rendre plus onéreuse son obligation.

ARTICLE 7. La cession porte sur le loyer et ses accessoires ; elle n'emporte pas novation.

ARTICLE 8. La cession est opposable au locataire et aux tiers dès que le locataire a reçu copie ou extrait pertinent de l'acte de cession.

Lorsque le locataire ne peut être trouvé, la cession est opposable dès qu'elle a été signifiée à domicile par exploit d'huissier.

ARTICLE 9. Le locataire peut opposer au cessionnaire tout paiement fait au cédant avant que la cession ne lui ait été rendue opposable, ainsi que toute autre cause d'extinction de l'obligation survenue avant ce moment.

ARTICLE 10. Lorsque la remise au locataire de la copie ou d'un extrait de l'acte de cession a lieu au moment de la signification d'une action exercée contre le locataire, aucun frais judiciaire ne peut être exigé de ce dernier s'il paie dans le délai fixé pour la comparution, à moins qu'il n'ait déjà été mis en demeure d'exécuter l'obligation.

ARTICLE 11. La cession n'est opposable à la caution que si les formalités prévues pour rendre la cession opposable au locataire ont été accomplies à l'égard de la caution elle-même.

Chapitre 2 : DE LA REDDITION DES COMPTES ET DU PAIEMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT ET DES DROITS DE LA CONSERVATION FONCIERE

ARTICLE 12. Le créancier est tenu, au moins une fois par an, de communiquer au débiteur le relevé de l'état de la créance résultant d'un financement de l'habitat, en y précisant les échéances échues et réglées et celles à venir jusqu'au paiement intégral.

Cette obligation du créancier doit être accomplie par l'envoi au débiteur d'une lettre avec accusé de réception, dans le mois suivant l'expiration de l'année couverte par le relevé.

ARTICLE 13. Le débiteur, dans les trente jours, peut porter au créancier toute contestation par lettre avec accusé de réception, et le cas échéant se pourvoir en justice. Passé ce délai, il n'est plus recevable en contestation de cette créance, ni sur son fondement, ni sur son montant.

ARTICLE 14. Les actes translatifs de propriété d'immeubles à usage exclusif d'habitation financés ou non, sont assujettis, lorsqu'ils sont à titre onéreux, à des droits de mutation établis selon les taux suivants :

- 1° lorsque la base de taxation n'excède pas 8.000.000 F CFA : 2%.
- 2° lorsque la base de taxation excède 8.000.000 F CFA sans excéder 15.000.000 F CFA : 5% ;
- 3° lorsque la base de taxation excède 15.000.000 F CFA sans excéder 30.000.000 F CFA : 10% ;
- 4° lorsque la base de taxation excède 30.000.000 F CFA : 15%

Lorsqu'une personne physique ou morale acquiert un terrain dans le but de construire ou faire construire deux immeubles ou plus à usage exclusif d'habitation en vue de les vendre, le droit de mutation ne peut excéder 5% malgré que la base de taxation soit supérieure à 15.000.000 F CFA.

Les dispositions 2° et 3° de l'article 664 portant Code Général des impôts s'appliquent alors, en faisant les adaptations nécessaires.

ARTICLE 15. Il y a exonération du paiement du droit de mutation lorsque la mutation porte sur un immeuble neuf bâti et que le vendeur est, à cet égard, une personne assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée en vertu des articles 477 et 481 du Code Général des impôts.

ARTICLE 16. Il y a exonération du paiement du droit de mutation lorsque l'entreprise du cessionnaire consiste dans le prêt d'argent assorti de sûretés réelles, et que le transfert d'un immeuble au cessionnaire résulte de l'exercice d'une clause de dation en paiement, ou a été fait de toute autre manière dans le but d'éteindre une dette assortie de la sûreté réelle, ou d'assurer la protection d'une telle sûreté ou d'une créance.

ARTICLE 17. Le taux des droits proportionnels perçus au profit du budget pour l'inscription au livre foncier d'un acte constitutif, translatif, ou extinctif de sûreté réelle est de 0,2% sur le montant des sommes énoncées.

Le taux à titre d'émoluments et salaires aux Conservateurs de la propriété foncière pour une telle inscription est de 0,1% sur le montant des sommes énoncées.

Lorsque l'acte présenté à l'inscription comporte une clause de dation en paiement, la mention de cette clause au registre n'entraîne aucune majoration des taux qui précèdent.

ARTICLE 18. Les droits exigibles pour l'inscription ou la radiation d'un avis prévu à l'article 5 ci-dessus sont fixés à 250 F CFA.

ARTICLE 19. Les droits exigibles pour l'inscription d'un avis d'adresse ou d'un avis de changement d'adresse sont fixés à 100 F CFA.

ARTICLE 20. Les droits exigibles pour une notification par l'inspecteur des enregistrements en vertu de la présente loi sont fixés à 100 F CFA, par minute ou copie.

Chapitre 3 : DE LA TRANSMISSION DES OBLIGATIONS

ARTICLE 21. La délégation par laquelle un débiteur donne à son créancier un nouveau débiteur qui s'oblige envers le créancier n'opère point novation, à moins que le créancier déclare expressément libérer le débiteur qui fait la délégation.

En cas de novation par changement de débiteur, les sûretés liées à l'ancienne créance ne peuvent point passer sur les biens du nouveau débiteur sans son consentement.

TITRE III : DES DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 22. Tout créancier hypothécaire ou privilégié, ou ses ayants cause, le titulaire d'un droit réel, ou encore toute autre personne intéressée, peut donner à l'inspecteur des enregistrements de la circonscription dans laquelle se trouve situé l'immeuble visé, avis de son adresse et, s'il la change ensuite, de sa nouvelle adresse, afin que l'inspecteur lui notifie certains événements qui touchent ses droits.

L'avis d'adresse vaut tant que subsiste l'inscription du droit auquel il se rapporte.

ARTICLE 23. L'avis d'adresse indique le nom du bénéficiaire et l'adresse où doit être faite la notification ainsi que la nature et, s'il y a lieu, le numéro d'inscription du droit visé ou du document, s'il s'agit d'une hypothèque.

ARTICLE 24. La désignation de l'immeuble dans l'avis d'adresse ou dans l'avis de changement peut se limiter à l'indication de la circonscription foncière et du numéro de lot.

ARTICLE 25. Le numéro de chaque avis est noté aux livres fonciers, sur la page ou l'espace destiné au lot en regard duquel la personne donnant l'avis est bénéficiaire d'un droit.

ARTICLE 26. L'inspecteur des enregistrements est tenu de notifier, dans les meilleurs délais, à chaque personne qui a donné avis de son adresse, que l'immeuble sur lequel son droit est inscrit est l'objet d'un avis prévu à l'article 4.

ARTICLE 27. La notification peut se faire par la remise à son destinataire, contre accusé de réception, d'une copie de l'avis.

Elle peut également se faire par l'envoi à son destinataire d'une copie de l'avis, par lettre avec accusé de réception, à l'adresse mentionnée dans l'avis d'adresse.

Bamako, le 10 décembre 2001

**Le Président de la République,
Alpha Oumar KONARE**