

Transfert de propriété
www.doingbusiness.org

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de votre participation au projet *Doing Business* de la Banque Mondiale et de la Société Financière Internationale. Le rapport publié l'année dernière, *Doing Business 2008*, fut un grand succès reconnu dans plus de 3500 articles de presse, et ceci grâce à la contribution de 5000 experts dans 178 pays. Depuis sa création en 2004, le rapport *Doing Business* a inspiré plus de 113 réformes d'ordre légal et administratif. Ces réformes facilitent l'activité des entreprises dans des pays aussi divers que l'Egypte et l'Estonie.

Grâce à ces reformes, plus d'entreprises sont en train de se former. Tel est le constat de *Doing Business 2008*. Votre participation a été indispensable à ce succès.

Pour le rapport *Doing Business 2009*, nous sommes très heureux de pouvoir compter sur votre expertise. Nous aimerions savoir si des reformes législatives ou réglementaires concernant le transfert de la propriété immobilière ont été introduites depuis juin 2007.

Vous trouverez de nombreuses informations complémentaires ainsi que toutes les données sur notre site internet : www.doingbusiness.org. Nous aimerions aussi vous faire part du lancement de blog sur le projet *Doing Business* en anglais : <http://blog.doingbusiness.org>


Nous vous remercions de bien vouloir renvoyer le questionnaire dûment rempli dans les prochains 20 jours, au plus tard le 22 février 2008 à Marie Delion (mdelion@worldbank.org). Nous demeurons à votre entière disposition pour toute question concernant ce questionnaire.

Nous vous remercions à nouveau de votre précieuse contribution au projet de la Banque Mondiale.

Veuillez bien agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les plus respectueux.



Roger Coma Cunill
E-mail : rcomacunill@worldbank.org
Tél. : +1 (202) 458-4139
Télécopie : +1 (202) 473-5758



Marie Delion
E-mail : mdelion@worldbank.org
Tél : +1 (202) 473-0183
Télécopie : +1 (202) 614 1551

Comment Procéder:

1. Veuillez passer en revue les données de l'étude de cas pour mieux comprendre le contexte du questionnaire.
2. Prière de mettre à jour vos informations de contact en indiquant celles que vous voudriez que nous publiions, ainsi que les informations concernant ceux qui ont contribué à ce questionnaire.
3. Prière également de compléter le questionnaire et d'écrire dans les espaces assignés toutes réformes ou changements administratifs qui auraient lieu entre juin 2007 et juin 2008. Veuillez aussi fournir des explications détaillées sur toute modification des données actuelles.
4. Pour votre convenance nous avons fourni les réponses de l'année dernière. Pour certaines questions ; aucune réponse n'a été fournie vu qu'elles sont nouvelles.

Etude de cas

Une moyenne entreprise à responsabilité limitée, « ABC », située dans la ville la plus peuplée du pays City cherche à acquérir une propriété commerciale dans une zone périurbaine (en dehors du périmètre urbain ou en banlieue) de la ville. Le vendeur de la propriété a accepté l'offre d'ABC, le contrat a été signé et le montant de la transaction a été versé. Les titres de propriété sont sur le point d'être transférés.

1. Information sur la compagnie acquéreur.

- Est une société à responsabilité limitée nationale située dans <city>.
- La compagnie est privée et est détenue par des nationaux.
- emploie jusqu'à 50 employés.
- La société a une activité commerciale générale.

2. Information sur la propriété.

- La société est détenue par une autre société à responsabilité limitée nationale
- Est située dans une zone commerciale périurbaine de <city>.
- la propriété n'est pas hypothéquée
- cette société en est propriétaire depuis 10 ans.
- Est mesurée avec précision, inscrite au registre du cadastre, enregistrée au registre foncier et ne fait l'objet d'aucun litige;
- a une valeur USD <USD value> ou LCU <LCU value> en monnaie locale (50 fois le revenu brut par habitant)
- Est constituée d'un terrain et d'un bâtiment. La superficie du terrain est de 557,4 mètres carrés. Un entrepôt de 929 mètres carrés sur deux niveaux est implanté sur le terrain.

Définition:

Procédure : Une procédure s'entend de toute interaction légale entre le présent propriétaire de la société et des tiers (par exemple des services de l'Etat, juristes, commissaires aux comptes, notaires, etc.). Les interactions entre les propriétaires ou dirigeants de la société et les employés de cette même société ne sont pas considérées comme des procédures à part entière.

Toutes les procédures imposées par la loi ou en pratique pour enregistrer une propriété doivent être enregistrées, même si elles peuvent être évitées dans des cas exceptionnels. On part de l'hypothèse selon laquelle 'ABC' aura recours aux options juridiques les plus rapides à sa disposition. Bien que la société puisse, s'il est nécessaire, recourir aux services d'avocats ou autres professionnels dans le cadre de la procédure d'enregistrement, elle n'a pas recours à un intermédiaire extérieur pour mener l'enregistrement à son terme, sauf si cela est imposé par la loi ou les usages.

On comptabilisera les procédures qui doivent être effectuées afin d'obtenir tous les documents nécessaires à l'enregistrement, qu'elles soient à la charge du vendeur ou de l'acheteur.

Durée : La durée de chaque procédure est calculée en jours civils (plutôt qu'en jours ouvrables).

Coûts : Seuls les coûts officiels (pas les coûts non officiels ou les pots-de-vin) sont inclus pour chaque procédure. Les coûts officiels comprennent le paiement des droits, les droits de mutation, les droits de timbre et autres droits versés au registre des propriétés, aux notaires, aux services publics ou aux avocats si nécessaire.

Information Générales Existantes :

	Veuillez mettre à jour vos coordonnées, si nécessaire.	Souhaitez-vous que les informations suivantes soient publiées?
Civilité (M., Mme, etc.)	[]	<input type="checkbox"/>
Nom	[] (prénom) [] (nom de famille)	<input type="checkbox"/>
Fonction	[]	<input type="checkbox"/>
Société	[]	<input type="checkbox"/>
Adresse postale	[] (numéro et rue) [] (ville) [] (état/province) [] (pays) [] (code postal)	<input type="checkbox"/>
Téléphone	[]	<input type="checkbox"/>
Portable	[]	<input type="checkbox"/>
Fax	[]	<input type="checkbox"/>
Courrier électronique	[]	<input type="checkbox"/>
Site Internet	[]	<input type="checkbox"/>

Autres Contributeurs:

	Nom	Société et fonction	Courrier électronique	Numéros de téléphone
1^{er} participant	[] (prénom) [] (nom de famille)	[] (Cabinet) [] (position)	[]	[]
2^{ème} participant	[] (prénom) [] (nom de famille)	[] (Cabinet) [] (position)	[]	[]
3^{ème} participant	[] (prénom) [] (nom de famille)	[] (Cabinet) [] (position)	[]	[]
4^{ème} participant	[] (prénom) [] (nom de famille)	[] (Cabinet) [] (position)	[]	[]
5^{ème} participant	[] (prénom) [] (nom de famille)	[] (Cabinet) [] (position)	[]	[]

Première partie – Mise à jour des indicateurs city

La réforme des règles d'enregistrement des titres de propriété et leur gestion

1. Dans le tableau ci-dessous, vous trouverez un résumé des procédures d'enregistrement, des délais et des coûts officiels de transfert d'une propriété immobilière d'une société locale à une autre, sur la base des réponses de l'année dernière. Veuillez passer en revue les informations et indiquer tous les changements qui se sont produits depuis avril 2007. Veuillez garder à l'esprit les définitions suivantes de « correction » et « changement » :

Correction : une correction est une modification des délais, coûts ou procédures résultant d'une erreur dans les données présentées (p. ex., une formule de calcul des coûts erronée ou un barème de prix incorrect). Faites particulièrement attention aux hypothèses, et rappelez-vous que les données sont à jour pour la période allant d'avril 2007. Veuillez si possible expliquer la correction ou fournir tout document utile (par exemple, le barème de prix correct).

Changement : un changement est une modification des délais, coûts ou procédures résultant d'une modification de droit ou de fait ayant un impact soit négatif, soit positif sur les données et est survenue après avril 2007. Par exemple, le service du cadastre a été informatisé, ce qui a réduit les délais ; ou la chambre des notaires a décidé d'augmenter les frais notariaux, ce qui a entraîné une augmentation des coûts.

Veuillez indiquer les dates de tels changements.

Procédure	_____
Délai	_____
Coût	_____
Commentaire	_____
Cette procédure et le délai et/ou le coût associé(s) a changé depuis Juin 2007 ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Si oui, veuillez indiquer la ou les nouvelle(s) valeur(s):	
Si oui, merci d'indiquer s'il s'agit d'une correction ou d'une réforme, et de fournir les explications nécessaires. Vous pouvez aussi utiliser cet espace pour ajouter tout autre commentaire	

Procédures additionnelles associées à la création d'entreprise

Merci de spécifier des procédures nouvelles ou existantes qui n'ont pas été couvertes ci-dessus.

Procédure	[]
Délai	[]
Coût	[]
Commentaire	[]
S'agit-il d'une <input type="checkbox"/> Correction ou une <input type="checkbox"/> Réforme?	
Merci d'expliquer []	
Merci d'indiquer la séquence de cette procédure (ex: entre procédures 2 et 3) []	
Cette procédure peut-elle se dérouler simultanément avec une autre procédure? Si oui, laquelle/lesquelles? []	

Procédure	[]
Délai	[]
Coût	[]
Commentaire	[]
S'agit-il d'une <input type="checkbox"/> Correction ou une <input type="checkbox"/> Réforme?	
Merci d'expliquer []	
Merci d'indiquer la séquence de cette procédure (ex: entre procédures 2 et 3) []	
Cette procédure peut-elle se dérouler simultanément avec une autre procédure? Si oui, laquelle/lesquelles? []	

Procédure	[]
Délai	[]
Coût	[]
Commentaire	[]
S'agit-il d'une <input type="checkbox"/> Correction ou une <input type="checkbox"/> Réforme?	
Merci d'expliquer []	
Merci d'indiquer la séquence de cette procédure (ex: entre procédures 2 et 3) []	
Cette procédure peut-elle se dérouler simultanément avec une autre procédure? Si oui, laquelle/lesquelles? []	

Autres commentaires: []

Deuxième partie :

Réforme des règlements portant sur l'enregistrement des titres de propriété et leur gestion pour les sociétés détenues par des nationaux

1. Entre juin 2007 et maintenant, est-ce qu'un changement législatif ou réglementaire aurait-il augmenté ou réduit le nombre de **procédures, coûts et/ou durée** nécessaires au transfert d'un titre de propriété d'une société nationale à une autre ? (Veuillez cocher une réponse.)

Oui | Non

Si non, répondez directement à la question 3

2. Veuillez décrire, dans le tableau ci-dessous, tout changement qui serait intervenu entre juin 2007 et maintenant.

Catégorie	Exemples de réformes	Oui	Non
Réforme législative	Des procédures ont été ajoutées ou supprimées.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Modification de lois/règlements sur le transfert de propriété.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Réforme de la procédure d'enregistrement	Le service du cadastre a été informatisé ou restructuré.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	La nature de la procédure d'enregistrement a changé, jusqu'alors judiciaire elle est désormais administrative.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Les juges et le personnel judiciaire participent/ ne participent pas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	L'enregistrement peut être effectué en ligne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	De nouvelles options de service express ont été mises en place.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Nouvelles limitations de durée des procédures.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Le service du registre et le service du cadastre ont été unifiés.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Le registre foncier et le registre immobilier ont été unifiés.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Justificatifs et publication	Le rôle des notaires/avocats a changé.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Les stipulations relatives aux pièces à fournir ont été simplifiées, réduites ou accrues.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Les exigences de publication (au journal officiel ou dans un quotidien) ont changé.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Paiement des droits et taxes	Les stipulations relatives aux quittances d'impôts ont changé.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Le paiement des droits et taxes a changé – centralisation en un endroit unique, mise en ligne ou transfert à une autre entité administrative.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Si vous avez répondu oui, à une question ci-dessus, veuillez décrire

Date de la réforme(s)	[]
Loi ou réglementation applicable	[]
Description de la réforme	[]
Commentaires additionnels	[]

Législation

3. Veuillez indiquer ci-dessous toute les lois ou réglementations ou décrets additionnels applicables au transfert de propriété dans votre pays. Veuillez aussi indiquer tout amendements.

Lois additionnelles	Site Internet, si applicable
[]	[]
[]	[]
[]	[]
Autres lois	
Commentaires additionnels	[]
Commentaires:	
[]	

4. Avez-vous connaissance de projets de modifications devant être apportées aux lois et règlements régissant le transfert d'un titre de propriété d'une société nationale à une autre dans votre pays jusqu'au 1^{er} juin 2008 ?
 Oui or Non
5. Si oui, merci de décrire brièvement: 1) la date approximative de cette reforme 2) l'objectif de cette reforme, et 3) les caractéristiques principales des changements prévus.
 []
6. Si votre pays a réformé certains aspects du transfert de propriété entre juin 2007 et maintenant, quelle est votre opinion sur le succès de la réforme ?
 []
7. Si vous deviez conseiller le gouvernement sur la manière de réformer les procédures d'enregistrement de propriété, quelle serait votre principale suggestion et pourquoi ?
 []

Information complémentaires sur le genre féminin

Le projet Doing Business procède à une nouvelle enquête sur les opportunités pour les femmes dans le monde des affaires. A ce sujet, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir répondre aux questions ci-dessous. Veuillez noter que ces questions ne font que compléter le chapitre sur le transfert des propriétés et sont indépendantes de l'étude de cas mentionnée en début de ce présent questionnaire.

Les informations obtenues n'auront aucun impact sur le classement de votre pays.

Question	Oui	Non	Réponse
1. Existe-t-il des lois ou réglementations concernant l'enregistrement et le transfert des propriétés (lois sur les propriétés ou les terres, lois coutumières, etc.) qui comporteraient des provisions qui traitent les hommes et les femmes différemment ou plus en particulier, qui s'applique seulement aux femmes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Si oui, merci de clarifier et de spécifier la base légale</i> []
2. Existe-t-il des restrictions légales sur le droit des femmes de posséder, utiliser ou louer un terrain en leur propre nom ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Si oui, merci de clarifier et de spécifier la base légale</i> []
3. Existe-t-il des restrictions légales sur le droit des femmes d'enregistrer un terrain en leur propre nom ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Si oui, merci de clarifier et de spécifier la base légale</i> []
4. Est-ce qu'une femme célibataire peut transférer ou utiliser comme nantissement un terrain qu'elle est seule a posséder, sans le consentement ou la signature de n'importe lequel de ses parents ou d'un tiers ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Si oui, merci de clarifier et de spécifier la base légale</i> []
5. Est-ce qu'une femme mariée peut transférer ou utiliser comme nantissement un terrain qu'elle est seule a posséder, sans le consentement ou sans la signature de son époux?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Si oui, merci de clarifier et de spécifier la base légale</i> []
6. En se basant sur la question numéro 5, est-ce que la réponse serait la même si le terrain ou la maison était conjointement posséder par les deux époux?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Si oui, merci de clarifier et de spécifier la base légale</i> []
7. Est-ce qu'un homme marié peut transférer ou utiliser comme nantissement un terrain qu'il est seule a posséder, sans le consentement ou sans la signature de son épouse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Si oui, merci de clarifier et de spécifier la base légale</i> []

Statistiques sur l'Office du Registre Foncier

Le projet Doing business procède actuellement à une recherche comparative sur différents aspects des registres immobiliers à travers le monde. Nous vous saurions gré de bien vouloir répondre aux questions ci-dessous.

Si vous êtes un avocat, merci de nous donner le contact d'une personne travaillant dans ce service.

Contact d'une personne a l'Office du registre foncier						
Prénom	Nom de famille	Fonction	Adresse	Téléphone	télécopie	Email
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]

Par contre si vous travaillez à l'office du registre foncier, nous vous prions de bien vouloir compléter les renseignements ci-dessous, au mieux de votre connaissance. Veuillez aussi noter que ces informations n'auront aucun impact sur le classement de votre pays. **Ces informations seront utilisées à des fins de recherche uniquement.**

Système d'enregistrement						
Quel système est utilisé par vos services pour l'enregistrement des propriétaires de terrain?	Un registre de titre	Un registre d'actions	Les deux (veuillez préciser)	autres		
	[]	[]	[]	[]	[]	
Propriétés enregistrées (dans votre ville)						
Année	Le nombre total des propriétés enregistrés (au 31 Dec.)	Le nombre total des propriétés enregistrés dont les femmes sont les propriétaires (au 31 Dec.)	Nombre total de propriétés enregistrées pour la première fois dans l'année	Nombre total de propriétés transférées dans l'année	Surface totale des propriétés enregistrées (M ²)	Surface totale des propriétés transférées (M ²)
2004	[]	[]	[]	[]	[]	[]
2005	[]	[]	[]	[]	[]	[]
2006	[]	[]	[]	[]	[]	[]
2007	[]	[]	[]	[]	[]	[]
Office du registre foncier (Ressources Humaines) et statut financier (dans votre ville)						
Année	Nombre total d'employés	Total des revenus annuels pour les enregistrements seulement (Monnaie locale)	Total des revenus annuels pour les transferts seulement (Monnaie locale)	Montant total des dépenses opérationnelles (Monnaie locale)	Montant total des fonds reçus du gouvernement (Monnaie locale)	% des données numérisées (par exemple dans des bases de données)
2004	[]	[]	[]	[]	[]	[]
2005	[]	[]	[]	[]	[]	[]
2006	[]	[]	[]	[]	[]	[]
2007	[]	[]	[]	[]	[]	[]

Références

Le projet Doing Business porte sur plusieurs aspects de la réglementation des entreprises, depuis leur création jusqu'à leur fermeture. Merci de bien vouloir nous indiquer si vous aimeriez contribuer à un ou plusieurs des sujets suivants en plus de ce questionnaire, ou si vous souhaiteriez nous recommander l'un de vos collègues.

Oui, je souhaiterais contribuer au sujet suivant :

Non, mais je souhaiterais recommander :

	Nom	Cabinet et position	Coordonnées de cette personne
<input type="checkbox"/> Création d'entreprises	[] (Prénom) [] (Nom)	[] (Cabinet) [] (position)	[] (téléphone) [] (e-mail)
<input type="checkbox"/> Octroi de licences/ permis de construire (peut inclure ingénieurs et architectes)	[] (Prénom) [] (Nom)	[] (Cabinet) [] (position)	[] (téléphone) [] (e-mail)
<input type="checkbox"/> Embauche des travailleurs	[] (Prénom) [] (Nom)	[] (Cabinet) [] (position)	[] (téléphone) [] (e-mail)
<input type="checkbox"/> Transfert de propriété	[] (Prénom) [] (Nom)	[] (Cabinet) [] (position)	[] (téléphone) [] (e-mail)
<input type="checkbox"/> Obtention de prêts	[] (Prénom) [] (Nom)	[] (Cabinet) [] (position)	[] (téléphone) [] (e-mail)
<input type="checkbox"/> Protection des investisseurs (Droit des sociétés et valeurs mobilières/droit boursier)	[] (Prénom) [] (Nom)	[] (Cabinet) [] (position)	[] (téléphone) [] (e-mail)
<input type="checkbox"/> Exécution des contrats	[] (Prénom) [] (Nom)	[] (Cabinet) [] (position)	[] (téléphone) [] (e-mail)
<input type="checkbox"/> Fermeture d'entreprise	[] (Prénom) [] (Nom)	[] (Cabinet) [] (position)	[] (phone) [] (e-mail)
<input type="checkbox"/> Transparence (peut inclure ONGs, professeurs d'universités)	[] (Prénom) [] (Nom)	[] (Cabinet) [] (position)	[] (téléphone) [] (e-mail)
<input type="checkbox"/> Commerce transfrontalier (peut inclure transitaires, compagnies logistique, importateurs et exportateurs)	[] (Prénom) [] (Nom)	[] (Cabinet) [] (position)	[] (téléphone) [] (e-mail)
<input type="checkbox"/> Infrastructure/Electricité (peut inclure architectes, ingénieurs, personnel d'utilités électriques)	[] (Prénom) [] (Nom)	[] (Cabinet) [] (position)	[] (téléphone) [] (e-mail)

Autres commentaires: []