

OFFICE NOTARIAL DE MAÎTRE DWARKA

ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER EN 5 ÉTAPES

LE CODE CIVIL ÉTABLIT UN CADRE JURIDIQUE PROTECTEUR POUR L'ACHAT ET LA DÉTENTION DE BIENS IMMOBILIERS EN PLEINE PROPRIÉTÉ. EN TANT QUE NOTAIRE, NOUS INTERVENONS COMME CONSEIL JURIDIQUE, ET NOUS VEILLONS À CE QUE VOUS OBTENIEZ UN TITRE DE PROPRIÉTÉ VALABLE ET INCONTESTABLE, CONFORMÉMENT AUX LOIS DE LA RÉPUBLIQUE DE MAURICE.

IDENTIFICATION & NÉGOCIATION



Demandez au vendeur une copie de son acte de propriété actuel, afin que notre Office vérifie s'il est propriétaire

1

Une fois que vous avez identifié le bien que vous souhaitez acheter, visitez et inspectez-le (avec l'aide d'un agent immobilier, si nécessaire). N'hésitez pas à poser des questions au propriétaire : de quand date la construction ? existe-t-il un règlement de copropriété ? des litiges avec les voisins ? Parvenez à un accord de principe sur le prix et les conditions de votre futur achat.

L'AVANT- CONTRAT (PROMESSE)

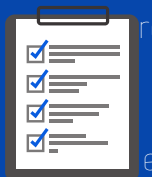


Un dépôt de garantie de 5 à 15% du prix peut être demandé. Vous risquez de perdre ce montant si vous renoncez à l'achat

2

Il s'agit d'une promesse de vente et d'achat qui engage fermement le vendeur et l'acheteur. L'avant-contrat définit les conditions à remplir avant la vente, et la date-limite de conclusion de cette vente. Le droit de propriété n'est pas encore transféré à l'acheteur, mais le vendeur ne peut plus proposer la vente à quelqu'un d'autre.

LES CONDITIONS SUSPENSIVES



Faites vos meilleurs efforts pour réaliser les conditions suspensives dont vous avez la charge, sous peine d'être tenu responsable envers l'autre partie de toute perte qu'elle pourrait subir

3

Elles doivent être remplies pour que la vente puisse avoir lieu. Ainsi, le vendeur doit lever une hypothèque, préparer un plan de situation récent ou clarifier le statut d'urbanisme (zonage) ; l'acheteur peut avoir besoin d'un prêt bancaire. Souvent, un acheteur étranger nécessitera un agrément administratif (PMO/EDB).

L'ACTE NOTARIÉ D'ACQUISITION



Assurez-vous de verser le prix d'achat, les droits et les frais sur le compte-clients du Notaire avant la date de signature

4

C'est votre titre de propriété ; il contient une description précise du bien, et les garanties dont vous bénéficiez. Le Notaire vous en explique le contenu juridique avant que vous ne signiez l'acte. À ce stade, la propriété vous est transférée. L'acte notarié (authentique) est exécutoire de la même manière qu'une décision de justice.

LES FORMALITÉS AU REGISTRE FONCIER



Le Notaire ne décaisse le prix net au vendeur qu'une fois l'acte enregistré, c-à-d. après environ 5 jours

5

Le Notaire transmet l'acte signé à la Publicité Foncière (*Registrar-General's Department*), afin que votre statut de propriétaire soit publié : un n° dit "T.V. number" est attribué au contrat. Sauf exemption, vendeur et acheteur paient chacun une taxe de 5% sur la valeur du bien. Le Notaire vous délivre ensuite une copie authentique de l'acte d'achat.