

# Acquérir un immeuble en République Dominicaine

## Introduction

Les transactions immobilières en République Dominicaine sont régies par la Loi de Registre de Propriété No.108-05 et ses règlements d'application, érigée depuis le 4 avril, 2007.

Un bien immobilier s'acquiert par l'inscription au Registre de Titres correspondant d'un acte de vente, légalisé par un Notaire Public, respectant les conditions légales.

Une fois l'acte inscrite, le Régisseur des Titres expédiera au nom de l'acheteur un Certificat du Titre prouvant le droit de propriété de celui-ci sur l'immeuble.

## Marches à suivre pour l'achat d'un bien immobilier.

Aspects préliminaires:

Contrairement à d'autres pays où les vendeurs et les acheteurs généralement souscrivent un accord ou un document privé sans aucun assessorat juridique préalable, en République Dominicaine, il est recommandé que l'acheteur délègue un cabinet d'avocats et de notaires spécialisé dans les affaires immobilières avant de signer n'importe quels documents ou de déboursier des fonds, à cause des garanties minimales existantes en faveur de l'acheteur.

L'avocat en charge devra réaliser les diligences et vérifications nécessaires pour assurer les droits de l'acheteur, avant la signature de la Promesse de Vente et d'Achat, ou alternativement, préparera premièrement la Promesse de Vente et d'Achat, mais en conditionnant son exécution aux résultats des vérifications légales convenables.

Promesse de vente:

La majorité des opérations immobilières en République Dominicaine s'initient avec la souscription d'une promesse de vente ou option d'achat, en vertu duquel l'acheteur fait un dépôt, une avance au vendeur ou à une tierce personne et ainsi le vendeur se compromet à vendre sa propriété à l'acheteur, sous les conditions prévues dans la Promesse de Vente ou l'Option.

Le contrat est signé par les parties en présence d'un Notaire, lequel légalise les signatures.

La Promesse devra contenir une description détaillée de tous les points importants de la négociation, tel que la description de l'immeuble, le prix de la vente, la manière de paiement, les garanties, les causes de la résolution, entre autres.

La Promesse a comme fonction la régularisation de la vente et de l'achat depuis les débuts jusqu'au paiement total du prix de la vente et la souscription du Contrat de Vente et d'Achat qui servira à transférer la propriété à l'acheteur.

Une Promesse de Vente et d'Achat bien rédigée, devra contenir les informations suivantes:

- (a) Nom complet et données des parties. Si, le vendeur est marié, le conjoint doit aussi signer;
- (b) Description cadastrale de l'immeuble objet de la vente;
- (c) Prix de la vente et manière de paiement.
- (d) Clause de Non-exécution de paiement, si convenu
- (e) Date de la remise de la propriété
- (f) Liste des vérifications légales qui devront être réalisées en ce qui attrait à l'état de l'immeuble et la réalisation des paiements à l'obtention des résultats positifs de ces vérifications.
- (g) Obligation du vendeur de signer le Contrat de Vente et d'Achat à la réception de la totalité du prix de la vente.

Malheureusement, un grand nombre d'avocats et de Notaires en République Dominicaine ne protègent pas correctement les intérêts de l'acheteur en réalisant la Promesse de Vente.

Parmi les déficiences les plus communes sont:

- (a) Il est permis à l'acheteur de payer une grande partie du prix de la vente sans aucune garantie ou

droit réel sur la propriété. En cas d'abus de ces fonds, ou mauvais usage des paiements par le vendeur, l'unique recours de l'acheteur est de le poursuivre personnellement en justice. Durant les dernières années, plusieurs acheteurs d'appartement à Saint-Domingue ont souffert en chair et en os les conséquences des imprévus de leurs assesseurs légaux. Le cas classique, c'est que le promoteur immobilier utilise les fonds de l'acheteur, tout comme les crédits bancaires, pour financer la construction de son projet. La banque qui prête place une hypothèque sur la propriété afin de garantir le paiement du prêt fait. Si le promoteur rencontre des difficultés financières ou détourne les fonds et ne peut pas terminer son projet, la banque peut priver judiciairement le droit de lever l'hypothèque et l'acheteur perd son argent et sa propriété. Dans un sens, l'acheteur joue un rôle d'associé obligatoire du promoteur, avec la pénible particularité qu'ils partagent seulement les pertes; si le projet est un succès, il ne reçoit rien d'additionnel à l'appartement acheté en échange des avances de fonds et du risque pris; si le projet tombe, ils perdent tout.

(b) Les paiements ne sont pas déterminés selon la validité du Certificat du Titre libre de toute charge, ni par l'évolution de la construction ou par autres conditions qui peuvent être d'un intérêt capital pour l'acheteur. Comme conséquence de cet imprévu, le vendeur se réserve la faculté de résilier la Promesse ou annuler l'Option pour la seule raison que les termes de paiements sont passés, sans prendre compte que le manque de paiement de l'acheteur peut être la cause légitime de la non-exécution du vendeur de ses obligations substantielles

(c) Les dépositaires fiduciaires ne sont pas utilisés, ce qui fait que le vendeur à le contrôle des fonds pour le bien ou pour le mal, les fonds déboursés sans aucune garantie en cas de mauvaise gestion.

Le Contrat d'achat et de vente (AContrato de Venta@):

Tout comme la Promesse ou l'Option, le Contrat de Vente et d'Achat est souscrit devant un Notaire qui légalise les signatures des parties.

Il a pour but le transfert du droit de la propriété du vendeur à l'acheteur.

Très souvent, il est recommandé de faire l'achat au nom d'une société dominicaine au lieu de le faire à nom propre.

Détermination et paiement du transfert et de l'enregistrement des impôts:

L'Acte de Vente et d'Achat authentifié doit être déposé dans le bureau d'Administration Locale de la Direction Générale des Impôts Internes pour vérifier si le vendeur est à jour dans l'exécution de ses obligations fiscales, et un inspecteur doit être nommé pour faire l'évaluation de l'immeuble et déterminer le montant des taxes à payer.

Ce processus peut prendre plusieurs jours ou semaines dépendant du travail de l'inspecteur désigné ou de la distance des bureaux de l'Administration Locale avec l'endroit où se trouve l'immeuble.

L'enregistrement de l'Acte de Vente et d'Achat au Registre de Titre:

Une fois que la propriété a été estimée et les taxes de transfert payés, l'Acte de Vente et d'Achat et le Certificat du Titre de la propriété vendue doivent être déposés, conjointement avec la documentation fournie par l'Administration Locale de la Direction Générale des Impôts Internes, au bureau du Registre de titre correspondant à la juridiction de la propriété achetée.

Dans la pratique, l'inscription est sujette aux formalités les plus changeantes lesquelles exigent que dans la majorité des cas, l'avocat ou le notaire doit personnellement se rendre au Registre de Titres et réaliser ces diligences, ce qui représente une différence marquante en rapport à d'autres pays comme l'Espagne et la France, où l'inscription de l'écriture publique peut toujours s'effectuer par courrier ou par fax, remettant après l'original par courrier ou personnellement, dans n'importe quel bureau de Registre de Propriété du pays.

Le Certificat du Titre.:

Après que la vente soit enregistrée au bureau du Registre de Titre, un nouveau certificat du Titre est issu au nom de l'acheteur et l'ancien titre au nom du vendeur annulé.

Il est important de souligner que le droit de propriété de l'acheteur existe dès que la vente est enregistrée au Registre.

La durée de l'émission du nouveau Certificat de Titre peut varier de quelques jours à quelques mois selon le bureau de Registre de Titre où la vente est enregistrée.

**Vérifications nécessaires**

Beaucoup d'avocats en République Dominicaine ne réalisent pas les vérifications requises dans les opérations immobilières, ils se limitent dans beaucoup de cas à acquérir un Certificat du bureau de Registre des Titres qui atteste de l'état juridique de la propriété objet de la vente. Parfois, il arrive que l'agent de biens immobiliers et/ou le vendeur pressurise l'acheteur à clôturer la vente en dépit des avertissements de son avocat.

Pour débiter avec les vérifications essentielles, le vendeur doit fournir à l'acheteur ou à l'avocat de celui-ci, les documents suivants:

Copie du Certificat du Titre de la propriété.

Copie de la mensuration ou du plan de l'immeuble.

En vertu de la nouvelle Loi de Registre de Propriété, les ventes de propriétés non-délimitées, c'est-à-dire n'ayant pas de plan, et une désignation cadastrale unique approuvés, ne pourront être inscrite dans le Registre de Titres, à l'exception des cas suivants:

(1) Les ventes et achats faites avant le 4 avril 2007, elles peuvent être inscrites durant une période de 2 ans qui se terminera le 4 avril 2009.

(2) Les ventes et achats de propriétés entières qui ne sont pas délimitées Elles seront permises seulement en cas de transfert unique. (La vente d'une portion de ces propriétés n'est pas permise).

Copie de la Carte d'Identité ou du Passeport du vendeur et celle du conjoint (e) si le vendeur (e) est marié (e).

Copie du récépissé de la Direction Générale des Impôts Internes (DGII) attestant le dernier paiement de l'impôt sur la propriété (IPI) ou copie du Certificat d'exonération fiscale des dits-impôts, ainsi que la copie du Certificat de la DGII (Direction générale des impôts internes) prouvant que le vendeur est à jour avec ses obligations fiscales.

Si le vendeur est une société:

- La Copie du dossier constitutif de la société, de l'acte qui désigne les fonctionnaires de la société et l'acte autorisant la vente.
- Le Certificat de la DGII prouvant que la société est à jour avec le paiement des impôts.

Si la propriété fait partie d'un Condominium:

- Copie de la Déclaration du Condominium.
- Copie des règlements du Condominium.
- Copie des plans de la Construction acceptés par les autorités correspondants.
- Certificat de l'administration du condominium prouvant que le vendeur est à jour avec ses obligations concernant le condominium.
- Copie des trois (3) dernières Assemblées du condominium.

Si la propriété est une maison:

- Copie des plans de la construction, approuvés par les autorités correspondants.
- Inventaire des meubles existants, etc.
- Copie des derniers récépissés de l'électricité, l'eau, le téléphone, etc.).

Une fois obtenue la documentation énumérée ci-dessus, l'avocat devra s'assurer que l'immeuble qui figure dans le Certificat de Titre est libre de tout droit de tiers et que c'est la propriété exacte que son client désire acheter:

- **Recherche du Titre:**L'avocat doit obtenir une Certification du Bureau de Registre de Titre avec l'état juridique de la propriété.

- **Arpentage:**Un arpenteur, un expert ou un topographe doit vérifier que la propriété à vendre coïncide avec celle du plan présenté par le vendeur au moins que la propriété soit située dans une subdivision précédemment inspectée.

Ils se sont produit des cas à cause d'erreurs de mensuration ou par fraude de la part du vendeur, la propriété présentée à l'acheteur n'est pas celle qui figure dans le Certificat du Titre.

Il est conseillé que le plan du terrain soit toujours vérifié même lorsque le terrain a déjà été délimité ou subdivisé avec l'accord de la Direction Générale de Mesures Cadastrales.

- **Inspection des bâtiments:** Un ingénieur civil ou un architecte qualifié doit examiner n'importe quel bâtiment à être vendu (maison, appartement ou étage) pour confirmer que les plans présentés par le vendeur sont corrects et que les bâtiments sont en bon état.

- **Permis:** L'avocat doit confirmer que la propriété à acheter peut être employée pour les buts désirés par l'acheteur.

Quoique l'ordre urbanistique en République Dominicaine soit très déficient, il existe plusieurs restrictions légales qui doivent être prises en considération et respectées avant la vente.

Par exemple: La Loi 305 de 1968 établit une zone maritime de 60 mètres tout le long du littoral dominicain entier à la marée haute, laquelle transforme toutes les plages dominicaines en propriété publique.

Aucun bâtiment n'est permis d'être construit dans la zone maritime sans un permis spécial émis par le Pouvoir Exécutif.

Aussi, dans les régions touristiques, il existe des restrictions de construction réglementées par le Ministère du Tourisme.

- **Propriété:** L'avocat doit vérifier que le vendeur est en possession de la propriété d'achat et s'assurer qu'elle ne soit occupée ou qu'il n'existe aucun tiers ayant des droits qui affectent l'immeuble.

Il faut prendre beaucoup de précautions lorsque le terrain de l'achat est sur une propriété non clôturée ou qui ne fait pas partie d'un lotissement ou d'un projet connu.

Clôturer le terrain avant de conclure le contrat est conseillée afin de savoir à l'avance s'il y a des réclamations de tierce personne.

S'il y a des locataires ou colons sur la propriété, l'acheteur devra être informé que la loi dominicaine protège les droits du locataire et que les expulsés peuvent être une tâche très difficile et coûteuse.

- **Les employés:** Le vendeur doit liquider tous les employés travaillant dans la propriété objet de l'achat leurs prestations de travail.

- **Conseils:** L'avocat ou l'acheteur lui-même doit vérifier que le vendeur n'a aucune facture pendante concernant l'énergie électrique, l'eau, le câble et le téléphone, ou autres services.

## Frais et honoraires pour transférer la propriété

Les frais pour le transfert de la propriété du vendeur à l'acheteur remontent approximativement aux 3.1% de la valeur de l'immeuble sur le marché, ventilé de la manière suivante:

3% pour la taxe sur les transferts des biens immobiliers (Loi #288-04)

Frais mineurs pour concept de timbres divers tel que l'authentification de chèque ou étalon.

Il convient de souligner que les impôts se calculent sur la valeur de l'immeuble transféré sur le marché (Article 20 de la Loi #288-04), de par taxation réalisée par les autorités gouvernementales, et non sur le prix stipulé dans le Contrat de vente et d'achat comme dans beaucoup de pays.

En ce qui attrait aux honoraires professionnels, la tarif standard est de 1% du prix de l'achat, lequel inclut normalement l'assessorat dans la négociation de l'achat, les diligences requises pour prouver l'état de l'immeuble, la rédaction de la Promesse de Vente et le Contrat de Vente et d'Achat, ainsi que la légalisation devant le Notaire, les paiements des impôts de transfert, l'inscription du Contrat de Vente et d'Achat au Registre de Titres et extraire le Certificat du Titre expédié au nom de l'acheteur.

Les responsabilités de l'Avocat-Notaire en République Dominicaine correspondent à celles en Espagne de l'Avocat, du Notaire et du Gestionnaire Administratif Collégial.

## **Impôts fonciers**

Les propriétés enregistrées à nom propre ayant une valeur supérieure à cinq millions (RD\$5,000,000) de pesos sont soumises au paiement annuel de 1% sur tout excédent sur cette somme, par le concept de l'impôt foncier annuel (IPI), à l'exception des suivants:

Propriétés rurales.

Immeubles dont les propriétaires sont âgés de 65 ans ou plus et sont détenteurs de ses propriétés depuis plus de 15 ans et ne possédant aucune autre propriété en leur nom

## **Achats de biens immobiliers par des étrangers**

Dans l'actualité, il n'existe aucune restriction pour les étrangers voulant acheter une propriété en République Dominicaine.

Antérieurement, le Décret 2543 de 1945 et ses amendements exigeaient que les étrangers obtiennent une approbation préalable du Pouvoir Exécutif sauf dans certains cas exceptionnels.

Cette norme fut abolie par le Décret 21-98 du 8 janvier de 1998 qui a établie comme unique exigence que les bureaux de Registre de Titre gardent un livre d'inscription de tous les achats faits par les étrangers pour des raisons statistiques.

## **Les Immeubles et Le Droit Successoral**

Les étrangers peuvent héritiers librement des biens immobiliers en République Dominicaine.

Néanmoins, s'ils ne sont pas résidents en République Dominicaine, les taxes de succession à payer sont augmentées de 50% de plus de ce que payera un résident.

De plus, la succession de biens immobiliers établis en République Dominicaine est régie par la loi dominicaine, laquelle crée une réserve héréditaire obligatoire en faveur des enfants de la personne décédée.

Par exemple: Un étranger ayant un enfant doit lui réserver 50% (cinquante pour cent) de son patrimoine immobilier en territoire dominicain en dépit de la loi de son origine ou de l'existence d'un testament disposant le contraire.