

La procédure de la vente immobilière

Introduction

Aux termes de l'ordonnance n° 74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier, notamment en son article premier, « l'Etat garantit à toutes les personnes physiques ou morales possédant des terrains en propriétés, le droit de jouir et d'en disposer librement. » à la suite le législateur fixe clairement le champ d'exercice de la propriété privée en l'article 2 de la même ordonnance en ces termes : « fait l'objet du droit de propriété privé, les terres énumérées ci-après :

Alinéa b : le freehold land

Alinéa c : les terres acquises sur le régime de la transcription.

Alinéa d : les concessions domaniales définitives

Alinéa e : les terres consignées au « grund buch »

A l'évidence, nous comprenons aisément que le législative a prévu des mécanismes efficaces d'acquisitions de terres au profit des particuliers. Ainsi à travers ces mécanismes, toutes personnes physique ou morale de droit privé peut par dévolution successorale obtenir un titre de propriété afin d'effectuer des transactions immobilières aux rangs desquelles, la vente, la donation ou même la déclaration successorale.

Parlant de la vente immobilière, elle peut être définie comme un acte judiciaire notarié qui fournit les renseignements sur la vente d'un bien immobilier en partie ou en totalité par le vendeur à l'acquéreur. L'acquisition d'un immeuble requiert quelques étapes avant sa transmission à l'acquéreur notamment signature de la demande de morcellement ou de la mutation par le vendeur, les levées topographiques et bornage, la signature des procès-verbaux de bornage par les parties et enfin la signature de l'acte de vente immobilier constatant l'acquisition de l'immeuble par l'acquéreur par devant notaire. Dès lors, quelle est la procédure de la vente immobilière ? La réponse à un tel questionnement nous oblige à affirmer au regard de ce qui a été présenté plus haut que la procédure de la vente peut être divisée en trois (03) étapes c'est-à-dire Technique (I) Juridique (II) et Fiscale (III).

I - la partie technique de la procédure de la vente immobilière

A- la signature de la demande de morcellement ou de la mutation et des PV de bornage par le vendeur, sous l'égide du géomètre.

B- Les levées topographiques, le bornage de l'immeuble par le géomètre.

II- La partie juridique de la procédure de vente immobilière

A- La vérification de l'identité des parties et des pièces nécessaires pour la réalisation de la vente immobilière (CNI des parties, CP à jour, copie du TFX, dossier technique, CA, CU)

B- La lecture et la signature de l'acte de vente notarié en présence effective du Notaire et des parties.

III La partie fiscale de la procédure de vente immobilière

A- l'enregistrement

B- Le paiement de la redevance foncière et autres taxes.