



Les biens immobiliers et Le bureau du Registrar General



- ————— ***Enregistrement***
- ————— ***Transfert***
- ————— ***Transcription***
- ————— ***Inscription***
- ————— ***Taxes***





Le transfert et l'administration des biens sont régis par des législations et des procédures spécifiques .

Tout citoyen se retrouve à un moment ou un autre dans une situation où il doit effectuer des démarches et compléter des formalités y relatives. Outre celles à être entreprises chez le notaire ou l'avoué, la plupart des formalités autour de ces opérations sont effectuées auprès du Bureau du Registrar General.

Les ventes de terrains et d'autres biens, les inscriptions, les enregistrements d'hypothèques, les recherches ayant trait à des propriétés, l'enregistrement d'affidavits, la propriété de campements comportent autant d'aspects avec lesquels le citoyen devrait être familier.

Le but de cette publication est d'apporter un éclairage sur le sujet et aider le citoyen à mieux cerner les diverses procédures au niveau du Bureau du Registrar-General.

Cet ouvrage n'est pas exhaustif, le citoyen devant s'assurer de la justesse des démarches auprès des instances appropriées.

Le Government Information Service tient à remercier la Registrar-General et son personnel de leur précieuse collaboration pour la réalisation de cette publication.

*La Rédaction
Avril 2011*



Le transfert de biens immobiliers est constaté par –

- (a) un contrat sous seing privé (*deed under private signatures*), ou
- (b) un contrat rédigé par un notaire

Le contrat sous seing privé doit être enregistré dans un délai de trois mois. Après ce délai, une amende de 50 % du droit payable est imposée.

Les notaires sont personnellement responsables de l'enregistrement des contrats rédigés par eux. Le délai d'enregistrement dans ces cas est de huit jours et prend effet à partir de la date de la signature. Toutefois, si ce délai n'est pas respecté, une amende de 50% du droit payable est imposée.

Bordereaux

Dans certains cas, un transfert est précédé d'une promesse de vente communément appelée 'bordereau'.

Le délai pour l'enregistrement d'un bordereau est de six mois à partir de la date du bordereau et le droit payable est de 5 % de surcharge sur la valeur de l'immeuble. Au cas où le délai n'est pas respecté, une amende de 50% du droit payable est imposée.

Aucun bordereau ne pourra être enregistré si le document ne contient pas les informations suivantes:

- (a) les noms, prénoms, profession et adresse de chaque partie concernée;
- (b) la date de naissance, la date de mariage et le régime matrimonial de chaque partie concernée;
- (c) l'emplacement précis de la propriété, sa superficie et une description de tout bâtiment y existant (un plan de situation - *site plan* - doit être produit avec le bordereau);
- (d) la valeur du terrain et du bâtiment;
- (e) une déclaration à l'effet que la propriété se trouve en deçà ou au-delà de la limite de 81,21 mètres du niveau de la mer à marée haute.

La transcription n'est pas requise en même temps que l'enregistrement.



Contrat de transfert (*Deed of transfer*)

Tout contrat constatant le transfert d'un bien immobilier, qu'il s'agisse de contrat sous seing privé ou de contrat rédigé par un notaire, doit contenir des renseignements essentiels dont :

- (a) les noms, prénoms, profession et adresse des parties concernées;
- (b) la date de naissance, la date de mariage et le régime matrimonial de chaque partie concernée;
- (c) la superficie, en unités métriques, de la propriété;
- (d) l'emplacement précis de la propriété;
- (e) le numéro de référence du titre de propriété du vendeur et le prix payé au moment de l'achat;
- (f) le nom de l'occupant actuel et dans le cas d'une propriété louée, la location payée;
- (g) la valeur du terrain et, séparément, la valeur de tout bâtiment s'y trouvant;
- (h) une déclaration à l'effet que le prix pour lequel le transfert est effectué représente la valeur réelle de la propriété ou, si ce n'est pas le cas, une déclaration quant à sa valeur réelle; et
- (i) une déclaration à l'effet que la propriété se trouve en deçà ou au-delà de la limite de 81,21 mètres du niveau de la mer à marée haute.

Le contrat doit, en outre, être accompagné d'un plan de situation (*site plan*).



Droit d'enregistrement (*Registration Duty*)

Un droit d'enregistrement au taux de 5% est imposable sur la valeur d'une propriété.

Aucun droit n'est perçu sur un transfert par un ascendant à un descendant, ou le conjoint (vivant ou survivant) de ce dernier.

Registration Duty: Exemption pour 'First Time Buyer'

A. Terrain/ Droit de surélévation

Un *First Time Buyer*, soit une personne qui acquiert pour la première fois un terrain ou un droit de surélévation, bénéficiera, s'il satisfait certaines conditions, d'une exemption du *Registration Duty* payable ou d'une réduction de Rs 37 500, le montant le moins élevé étant applicable.

Les critères d'éligibilité sont comme suit:

- L'acquéreur doit être âgé de 18 ans ou plus
- La propriété devra servir à la construction d'un bâtiment résidentiel
- La construction du bâtiment résidentiel devra démarrer sur une période d'une année et être complétée sur une période de trois ans à partir de la date du transfert
- L'acquéreur ou son conjoint n'a pas déjà bénéficié d'une telle exemption/réduction
- L'acquéreur ou son conjoint n'est pas unique propriétaire d'un bien immobilier à Maurice ou à l'étranger
- Si l'acquéreur et son conjoint sont copropriétaires d'un terrain, ce bien devra avoir été acquis par héritage et ne pas dépasser une superficie de 422 mètres carrés
- Le revenu total de l'acquéreur et de son conjoint pendant l'année où le transfert est effectué ne doit pas dépasser Rs 2 millions
- L'acquéreur doit être un citoyen mauricien
- Le transfert ne concerne pas un bien ou toute portion de bien acquis sous les *Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007*



B. Terrain avec bâtiment résidentiel/Lot résidentiel en copropriété

L'exemption du Registration Duty s'applique également au First Time Buyer qui acquiert un terrain avec bâtiment résidentiel en toute propriété ou un lot résidentiel en règlement de copropriété. L'exemption/réduction s'élève toutefois à Rs 75 000 ou moins, au lieu de Rs 37 500 ou moins.

Les critères d'éligibilité, sauf l'obligation de construire et les échéances à respecter, sont les mêmes que ceux énumérés plus haut.

Le contrat de vente devra comprendre, dans tous les cas (A et B), une déclaration certifiant que l'acquéreur est éligible pour une exemption, et être accompagné d'une déclaration (en deux originaux) faite par l'acquéreur sur le formulaire prescrit.

S'il s'avère qu'une personne qui a bénéficié d'une exemption/réduction a fait une fausse déclaration ou que ses revenus annuels combinés à ceux de son conjoint dépassent Rs 2 millions, la Mauritius Revenue Authority sera habilitée à lui réclamer le montant de l'exemption, grevé d'une surcharge de 25 pour cent. De plus, la personne sera passible de poursuites et d'une amende ne dépassant pas Rs 50 000 si trouvée coupable.

Droit de transcription (*Transcription duty*)

Une somme de Rs 200 comme droit de transcription est payable par tout acquéreur de biens immobiliers.

Land Transfer Tax (payée par le vendeur)

Le vendeur doit s'acquitter d'une taxe sur la valeur de la propriété faisant l'objet de transfert.

Taux imposable au cas où le transfert est effectué:

- | | |
|---|-----|
| (a) après une période ne dépassant pas cinq ans de la date de l'acquisition de la propriété:..... | 10% |
| (b) après une période de plus de cinq ans de la date d'acquisition de la propriété:..... | 5% |

La *Land Transfer Tax* n'est pas applicable dans certains cas, entre autres:

- (i) Transfert de propriété par un ascendant à un descendant ou au conjoint/conjoint survivant du descendant
- (ii) Transfert entre les héritiers d'une personne décédée ou relatif à une propriété acquise par héritage de cette personne
- (iii) Transfert entre époux



Terrain sous culture de canne

Le transfert des terrains sous culture de canne est régi par un régime, comme suit:

- (i) un droit d'enregistrement au taux de 5% sans surcharge; et
- (ii) un *Land Transfer Tax* de 5%.

Certaines conditions doivent cependant être remplies, dont:

- (i) un certificat du *Sugar Insurance Fund*, attestant que le terrain a été sous culture de canne pendant une période de pas moins de deux ans au cours des dix années précédant immédiatement le transfert, doit être produit;
- (ii) l'acte de transfert doit contenir les déclarations suivantes:
 - (a) **par le vendeur**, qu'il n'a pas, depuis le 1er avril 1985, transféré à l'acquéreur des terrains sous culture de canne excédant 25 arpents en totalité ;
 - (b) **par l'acquéreur**, spécifiant la superficie totale de terrains sous culture de canne achetés par lui depuis le 1er avril 1985.

Si après l'enregistrement de l'acte, le Registrar-General constate que les déclarations contenues dans l'acte sont inexactes, il réclamera au vendeur et à l'acquéreur la différence entre le montant des droits qui auraient dû être payés et les droits effectivement payés, ainsi qu'une amende représentant le double de cette différence.

Lorsque le Registrar-General n'est pas satisfait de la valeur d'une propriété telle qu'elle est déclarée dans un contrat de transfert, il expédie au vendeur et à l'acquéreur, et cela dans un délai de sept mois de la date de l'enregistrement du contrat, un avis sous pli recommandé proposant un amendement de la valeur.

Le vendeur ou l'acquéreur peut :

- (a) accepter l'évaluation proposée et régler le droit et les taxes supplémentaires ainsi que toute amende au taux approprié; ou
- (b) objecter à l'évaluation proposée. Cette objection doit se faire par écrit au Registrar-General dans un délai de 28 jours de la date de l'avis et en même temps la personne doit s'acquitter d'un frais de 30% sur le montant de la taxe excluant la pénalité. Toute personne n'ayant pas objecté dans ce délai sera considérée comme ayant accepté la valeur proposée.

L'objection sera référée à l'*Objection Unit* qui statuera sur la valeur et communiquera sa décision au Registrar-General. Au cas où la personne n'est pas satisfaite de la décision émise par cette unité, elle peut référer le cas à l'*Assessment Review Committee*.



Penalité pour sous-évaluation des biens

Une pénalité de 100 pour cent peut être imposée par le Registrar-General si la valeur de la propriété, après avoir été évaluée par l'*Assessment Review Committee*, est supérieure à celle mentionnée par le vendeur ou l'acquéreur dans le contrat de transfert.

Toutefois, cette pénalité n'est pas applicable si le transfert est effectué par un descendant ou son conjoint à un ascendant ou son conjoint ou entre frères et sœurs et leurs conjoints.

Lorsqu'un avis proposant un amendement à la valeur d'un bien immobilier est retourné au Registrar-General avec les mentions, sur l'enveloppe, *Gone away* ou *Unknown*, une inscription de privilège est prise en faveur du Gouvernement contre l'acquéreur ou le vendeur pour le montant additionnel dû par lui. Si, et quand, l'avis est subséquemment délivré à la personne à laquelle il était adressé, le privilège est rayé après paiement du montant dû ou après qu'une objection à la réévaluation a été logée, la valeur est fixée par l'*Objection Unit* ou l'*Assessment Review Committee* et tout surplus de droit ou de taxe est payé.



La prescription est un mode d'acquisition d'une propriété après une possession publique, paisible, sans équivoque, apparente, à titre de propriétaire (*animo domini*) et non interrompue pendant une période de 30 ans. Le caractère apparent doit être manifesté par des signes matériels extérieurs.

Affidavit de prescription

Aux termes de l'*Affidavit of Prescription Act*, toute demande de transcription d'un affidavit de prescription doit être faite, en écrit et dans la forme prévue au dit *Act* au Conservateur des Hypothèques en produisant les documents suivants :

- (a) un affidavit dûment enregistré contenant outre les caractères de la possession sus-énoncés, les renseignements suivants:
 - (i) Les coordonnées de la propriété (situation, description, abornements etc.);
 - (ii) la valeur marchande de la propriété à la fin de la période de 30 ans;
 - (iii) la date à laquelle l'*occupation de la propriété* a commencé.
- (b) le plan de situation (*site plan*) de la propriété;
- (c) un procès-verbal d'arpentage dûment enregistré, indiquant la situation, la description et les abornements exacts de la propriété.

Publication de l'avis

Un avis, rédigé dans les termes prévus à l'*Affidavit of Prescription Act* à l'effet qu'une demande a été déposée auprès du Conservateur des Hypothèques doit ensuite être publié, une fois dans la Gazette Officielle et pendant trois jours consécutifs dans deux quotidiens, dont un au moins devra être de la liste approuvée par le Conservateur des Hypothèques.

Objection

Toute personne se réclamant être le propriétaire, totalement ou partiellement, ou avoir un certain intérêt dans la propriété en question peut, dans un délai de trois mois suivant la dernière publication de l'avis, objecter à la transcription de l'affidavit de prescription. L'objection doit être faite au moyen d'un exploit d'huissier de la Cour Suprême adressé au Conservateur des Hypothèques et à la personne ayant fait la demande de transcription.



Les détails de tout affidavit de prescription qui est déposé pour transcription ainsi que ceux d'une notice d'objection sont inscrits par le Conservateur des Hypothèques dans un registre spécial qui est accessible au public contre paiement d'un droit de Rs 100 par jour.

En cas d'objection, la personne ayant fait la demande de transcription peut solliciter un juge en chambre pour la levée de l'objection.

Après l'audition des parties concernées, le juge peut :

- (i) ordonner la levée de l'objection; ou
- (ii) renvoyer les parties à une cour compétente.

Transcription de l'affidavit

Aucun affidavit de prescription faisant l'objet d'une objection ne peut être transcrit à moins que:

- (a) l'objection n'ait été retirée et qu'une notice à cet effet ait été adressée par un huissier de la Cour suprême au Conservateur des Hypothèques; ou
- (b) un ordre du juge, ou une copie certifiée d'un jugement d'une cour compétente rejetant l'objection, n'ait été présenté au Conservateur des Hypothèques.

Si aucune objection n'est reçue dans le délai susmentionné de trois mois ou si l'objection logée est subséquemment retirée ou rejetée, la procédure pour la transcription de l'affidavit peut suivre son cours sur présentation par la personne qui en a fait la demande, des documents suivants :-

- (a) les copies de la Gazette Officielle ainsi que les journaux où les avis ont été publiés;
- (b) un autre original de l'affidavit rédigé sur du papier de format A4 de pas moins de 90 g suivant les normes prescrites au *Transcription and Mortgage Act*.

Les frais de transcription d'un affidavit de prescription sont de Rs 200.

Après transcription, l'affidavit déposé est rendu à la personne ayant fait la demande de prescription.

Transfert des propriétés acquises par voie de prescription

La validité d'un contrat relatif au transfert d'une propriété acquise par voie de prescription est subordonnée aux deux



conditions suivantes :

- (a) la transcription de l'affidavit de prescription ;
- (b) l'insertion dans le contrat des détails de cette transcription.

Tout contrevenant est passible de poursuites judiciaires, et s'il est trouvé coupable, d'une amende ne dépassant pas Rs 1 000.





Les documents qui doivent être transcrits

- (i) tout acte ou jugement attestant le transfert d'un bien immobilier ou de droits sur un bien immobilier ainsi que toute déclaration concernant un bien immobilier;
- (ii) tout affidavit ou acte notarié établissant la succession de tout propriétaire de bien immobilier décédé.

Formalités de transcription

Actes notariés et jugements

Les actes notariés et les jugements sont transcrits en déposant au bureau du Conservateur des Hypothèques l'original ainsi qu'une copie de l'acte ou du jugement.

La copie doit être dactylographiée ou imprimée sur du papier de format A4 de pas moins de 90 g ne contenant pas plus de 35 lignes par page et pas plus de 5 caractères au centimètre et ayant en blanc des marges qui devront être (a) au recto, de 3 cm à gauche et d'un centimètre à droite, au bas et en haut (sauf pour la première feuille ou la marge du haut devra être de 5 cm), et (b) au verso, de 3 cm gauche et d'un centimètre à droite, au bas et en haut.

Un droit de Rs 200 est payable pour la transcription et un droit de timbre de Rs 100 est perçu pour chaque document. Le droit d'enregistrement dépend de la nature de l'acte ou du jugement.

Après l'enregistrement et la transcription, l'original de l'acte ou du jugement est rendu à la personne ayant effectué le dépôt et la copie certifiée est conservée au bureau du Conservateur des Hypothèques.

Actes sous seing privé

La transcription des actes sous seing privé se fait par le dépôt, au bureau du Conservateur des Hypothèques, de deux originaux de l'acte, dont l'un doit être imprimé ou dactylographié sur du papier de format A4 de pas moins de 90 g et ne doit contenir pas plus de 35 lignes sur chaque page avec pas plus de 5 caractères au centimètre. Chaque feuille de papier utilisée pour la transcription devant avoir les mêmes marges en blanc que celle prévues pour les feuilles de transcription des actes notariés et des jugements.

Cet original doit comporter un certificat, signé par le déposant, à l'effet que le document est un original identique à l'autre avec lequel il a été dûment collationné.

Après l'enregistrement et la transcription, l'original rédigé sur du papier A4 est conservé au bureau du Conservateur des Hypothèques et l'autre original est rendu à la personne ayant effectué le dépôt.



Affidavit suite au décès d'un propriétaire de bien immobilier

La loi prévoit qu'au décès d'une personne propriétaire d'un bien immobilier, ses héritiers, ou le notaire chargé de la succession, doivent faire transcrire un affidavit ou un acte notarié dans un délai de six mois suivant le décès.

L'affidavit ou l'acte notarié doit contenir, entre autres, des renseignements sur l'état civil du défunt (dates de naissance, de mariage, de décès etc.), le nom de son conjoint (survivant, divorcé ou décédé) ainsi que des informations concernant les héritiers (noms, dates de naissance, adresses, professions etc.).

L'affidavit ou l'acte notarié doit être enregistré et transcrit. Le droit d'enregistrement s'élève à Rs 200, alors que la transcription est gratuite. Passé le délai de six mois, une pénalité de Rs 500 est imposée.





Hypothèques, privilèges, sûretés et gages

Hypothèques

Un prêt (d'une certaine importance) est normalement garanti par une hypothèque en faveur du créancier sur un bien immobilier appartenant au débiteur.

Il appartient au notaire rédigeant l'acte de prêt de déposer, en même temps que l'acte, les bordereaux d'inscription.

L'acte de prêt est enregistré et inscrit contre paiement d'un droit fixe dépendant de la valeur empruntée.

L'inscription de l'hypothèque reste valide pendant une période de dix ans. Elle peut toutefois être valablement renouvelée avant l'expiration de cette période de 10 ans à l'exception de certaines institutions tels le *Sugar Industry Labour Welfare Fund* (SILWF) et la *Mauritius Housing Company* (MHC).

Après le remboursement de la dette, le débiteur doit demander à son notaire de rédiger un acte de quittance, lequel devra être signé par le créancier et contenir une requête au Conservateur des Hypothèques de rayer l'inscription grevant sa propriété.

La quittance est enregistrée sur paiement d'un droit de Rs 200 et le notaire doit déposer une copie de l'expédition auprès du Conservateur, pour les besoins de la radiation de l'hypothèque.

Un droit de Rs 200 est payable pour la radiation de l'inscription.

Privilège du vendeur ou du prêteur

Le vendeur d'une propriété immobilière qui n'a pas été payé la totalité du prix de vente ou la personne ayant avancé à l'acquéreur de l'argent pour payer le prix de vente, a droit, en vertu de la loi, à un privilège inscrit en sa faveur et grevant la propriété aussi longtemps que la somme due n'est pas remboursée.

C'est la responsabilité du vendeur ou du créancier, par le biais de son notaire, de déposer auprès du Conservateur des Hypothèques, les bordereaux d'inscription du privilège.

Le droit payable pour l'inscription est de Rs 200.

Après remboursement de la somme due, l'acquéreur doit demander au notaire de rédiger un acte de quittance contenant une requête du vendeur ou du prêteur au Conservateur des Hypothèques de rayer le privilège.



L'acte de quittance est enregistré moyennant un droit de Rs 200. Le notaire doit subséquemment déposer une copie de l'expédition auprès du Conservateur.

Un droit de Rs 200 est réclamé pour la radiation de toute inscription de privilège.

Sûretés fixes et flottantes

Les sûretés fixes (*fixed charges*) et les sûretés flottantes (*floating charges*) sont les sûretés inscrites aux registres du Conservateur des Hypothèques pour garantir le remboursement des prêts consentis par des institutions agréées.

Les institutions qui se qualifient, d'après la loi, comme 'institutions agréées' sont :-

- (a) le Gouvernement de Maurice;
- (b) toute banque enregistrée sous le *Banking Act*;
- (c) toute compagnie d'assurance;
- (d) la Banque de Développement et la Mauritius Post and Cooperative Bank Ltd;
- (e) la Mauritius Housing Company;
- (f) toute société coopérative enregistrée;
- (g) toute corporation financière locale ou étrangère agréée par règlement du ministère des Finances.

L'inscription d'une sûreté fixe ou flottante reste valide pendant une période de dix ans. Elle peut toutefois être valablement renouvelée avant l'expiration de cette période de dix ans à l'exception de certaines institutions tels le SILWF et la MHC.

Différence entre sûretés fixes et sûretés flottantes

Une sûreté fixe grève seulement les biens mentionnés dans l'acte qui constate la charge alors qu'une sûreté flottante en général grève la totalité des biens, présents et futurs, du débiteur.

Une sûreté fixe suit le bien hypothéqué quel qu'en soit le propriétaire et tout acte constatant le transfert de ce bien ne sera enregistré que s'il contient l'autorisation écrite de l'institution agréée, en faveur de laquelle la sûreté fixe est inscrite, au dit transfert.

Procédures d'inscription des sûretés

La dérogation applicable sur le droit d'enregistrement pour les actes de prêt est aussi applicable dans le cas d'une sûreté fixe donnée en garantie par un individu et lorsque le document établissant la sûreté fixe contient les déclarations requises.



L'institution agréée doit présenter au Conservateur des Hypothèques deux originaux de l'acte de prêt, dont un doit être rédigé sur une feuille de papier de format A4 de pas moins de 90 g ne devant contenir qu'un maximum de 35 lignes par page avec pas plus de 5 caractères au centimètre. Chaque feuille de cet original doit avoir, au recto, une marge en blanc de 3 cm à gauche et d'un centimètre à droite, au bas et en haut (sauf pour la première feuille ou la marge du haut devra être de 5 cm) et, au verso, un marge en blanc de 3 cm à droite et d'un cm à gauche, au bas et en haut. Les deux originaux doivent contenir les renseignements suivants:

- (i) les noms, prénoms, date et lieu de naissance, profession et adresse du débiteur ou, dans le cas d'une société ou compagnie, son nom et l'adresse du siège social;
- (ii) une description de la propriété grevée;
- (iii) la somme garantie par la sûreté;
- (iv) le nom et l'adresse de l'institution agréée en faveur de laquelle la sûreté est inscrite.

Taxe sur les sûretés fixes et flottantes

Les taxes sur les sûretés fixes et flottantes dépendent de la valeur du prêt. Toutefois, des frais d'enregistrement de Rs 300 sont payables sur les prêts auprès de la Banque de Développement jusqu'au seuil de Rs 100 000 et ceux avancés par les sociétés coopératives à leurs membres.

Au cas où le délai de huit jours à compter de la date du document n'est pas respecté, une amende de 50% sur la taxe sur les sûretés fixes et flottantes sera imposée.

Radiation de sûreté

La radiation d'une sûreté fixe ou flottante est effectuée par le Conservateur des Hypothèques sur requête faite par écrit par l'institution agréée en faveur de laquelle la sûreté a été inscrite et contre paiement de Rs 200 pour chaque sûreté et d'un droit de timbre de Rs 100.



Il n'existe plus de *Stamping Office* au département de l'Accountant-General et le droit de timbre sur tout acte ou document est payable au bureau du Registrar-General seulement au moment de sa présentation pour les besoins de l'enregistrement de la transcription, de l'inscription ou de la radiation d'une inscription.

Montant du droit

Un droit variant entre Rs 25 à Rs 500 est payable pour chaque document, dépendant de la nature du document.

Qualité du papier

La loi ne prévoit aucune obligation spéciale quant au format ou la qualité du papier utilisé sauf pour les cas suivants :

- (i) tout transfert de véhicule, ou déclaration d'importation de véhicule, doit être rédigé sur un papier de format A4 de pas moins de 90 g ;
- (ii) certains officiers publics, tels les notaires, avoués, huissiers, arpenteurs jurés, commissaires priseurs, ne peuvent utiliser que du papier de format A4 de pas moins de 90 g. De plus, les documents rédigés ne doivent pas contenir plus de 35 lignes sur chaque page avec pas plus de 5 caractères au centimètre.
- (iii) les copies d'actes notariés et les originaux d'actes sous seing privé qui sont déposés pour la transcription, ainsi que les bordereaux d'inscription, doivent être faits sur du papier de format A4 de pas moins de 90 g et doivent être dactylographiés ou imprimés, mais jamais écrits à la main. Le nombre de lignes sur chaque page ne doit pas dépasser 35 avec pas plus de 5 caractères au centimètre. De plus chaque feuille doit comporter, au recto, une marge en blanc de 3 centimètres à gauche et d'un centimètre à droite, au bas et en haut (sauf sur la première feuille sur laquelle la marge d'en haut devra être de 5 centimètres) et, au verso, une marge en blanc de 3 centimètres à droite et d'un centimètre à gauche, au bas et en haut.

Surcharges prévues en cas de non-conformité à la loi

- (i) une surcharge égale à 100% du montant du droit de timbre, lorsqu'un acte ou document soumis à un délai pour l'enregistrement, la transcription, etc., est présenté après ce délai ; et
- (ii) une surcharge égale à 50% du montant du droit de timbre, lorsque le format, la qualité, etc., d'un document rédigé par un notaire, un avoué ou un des officiers publics mentionnés plus haut ne sont pas conformes aux stipulations de la loi.



La section des Hypothèques (*Land Registry*) du département du Registrar-General, située au 6e étage de l'Immeuble Emmanuel Anquetil, à Port Louis, est ouverte du lundi au vendredi de 9h00 à 15 h30 à tout membre du public désirant faire des recherches concernant les transactions immobilières, les hypothèques, les sûretés et les gages.

Le chercheur doit d'abord consulter l'index alphabétique des propriétaires d'immeuble ou des personnes grevées d'hypothèque, de privilège, de sûreté ou de gage, ainsi que le numéro de référence de leur case hypothécaire. La case hypothécaire contient la liste des transactions immobilières effectuées par un propriétaire ainsi que les hypothèques, privilèges et autres charges grevant ses biens.

Le chercheur peut également consulter les volumes des transcriptions contenant les copies des contrats relatifs aux transactions immobilières et les volumes contenant des bordereaux, des inscriptions, des hypothèques, privilèges ou autres charges.

Droit de recherche

Un droit de recherche de Rs 100 pour chaque jour de recherche ou Rs 1 000 par mois est réclamé par personne ou bureau de notaire avoué et arpenteur. Cette somme doit être payée au préalable à la caisse.

Toutes les entrées pour les documents à partir du 15 juillet 2002 ont été informatisées.

Copies certifiées

Pour l'obtention d'une copie certifiée d'une transcription de contrat ou d'un bordereau d'inscription, le chercheur doit adresser une requête écrite au Conservateur des Hypothèques.

Le coût d'une copie est en fonction de la longueur du document, le tarif étant de Rs 50 pour chaque feuille imprimée.



Un *Campement Site* peut être défini comme un terrain situé complètement ou en partie dans les limites de 81,21 mètres du niveau de la mer à marée haute. Les terrains en toute propriété ne sont néanmoins pas inclus dans cette définition.

Tout propriétaire d'un *Campement Site* est tenu de faire une déclaration auprès de l'instance concernée, en l'occurrence le Registrar-General, dans le formulaire prévu à cet effet. La non-soumission de cette déclaration constituera un délit et une amende ne dépassant pas Rs 5000 sera imposée.

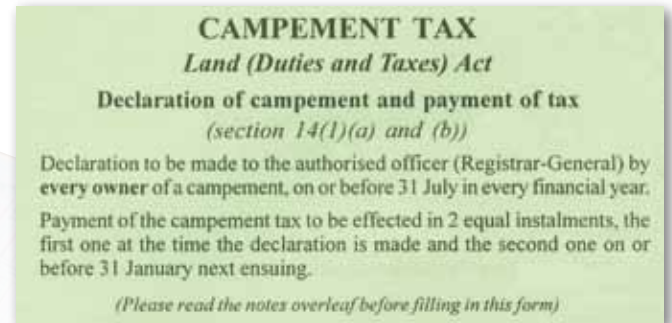
Toute personne propriétaire d'un *Campement Site* doit s'acquitter d'une taxe annuelle, le *Campement Site Tax*. Cette taxe varie de Rs 2 à Rs 6 par mètre carré, dépendant de la zone où se situe le *Campement Site*.

Un plan indiquant les différentes zones des *Campement Sites* de même qu'un registre avec les détails de ces sites sont disponibles au bureau du Registrar-General et peuvent être consultés sur demande.

Le *Campement Site Tax* est payable au plus tard le 31 juillet.

Le non-paiement de la taxe à l'échéance prévue est sujet à une surcharge comme suit:

- (a) 10 pourcent du *Campement Site Tax* pour le premier mois ou une partie du mois durant lequel la taxe n'a pas été payée ; et
- (b) 2 pourcent du *Campement Site Tax* excluant la surcharge pour chaque mois qui suit ou une partie du mois durant lequel la taxe n'a pas été payée, jusqu'à un maximum de 50 pourcent du *Campement Site Tax*.





Un campement est défini comme un *campement site* abritant un bâtiment ou structure ou appartement utilisé à des fins de résidence.

Tout propriétaire d'un campement doit s'acquitter d'une taxe annuelle, la *Campement Tax*. Il est aussi tenu, au plus tard le 31 juillet de chaque année, de:

- soumettre une déclaration dans un formulaire approuvé par le Registrar-General;
- payer la taxe si cela s'avère nécessaire.

La déclaration doit contenir les renseignements suivants :

- Nom complet du propriétaire et adresse précise du campement
- Zone du *Campement Site* sur lequel se situe le campement
- Valeur marchande du campement au 1er juillet
- Autres détails et informations comme spécifié dans le formulaire.

Le *Campement Tax* ne sera pas imposé sur un campement utilisé comme résidence unique par le propriétaire et dont la valeur ne dépasse pas Rs 5 millions.

Le *Campement Tax* est imposé à un taux de 0,5% de la valeur marchande après déduction du:

- Campement Site Tax* imposable;
- tout montant imposable, conformément au taux applicable (*General Rate*) aux biens immobiliers sous le *Local Government Act*.

Le *Campement Tax* ne sera pas payable si:

- Le montant combiné du *Campement Site Tax* et du *General Rate* est plus élevé que celui du *Campement Tax*
- Le *Campement Site Tax* est plus élevé que le *Campement Tax*
- Le *General Rate* est plus élevé que le *Campement Tax*

Le *Campement Tax* peut être payé au Bureau du Registrar-General soit intégralement soit en deux tranches égales, c'est-à-dire, la première tranche du 1er au 31 juillet de l'année et la deuxième au plus tard le 31 janvier de l'année suivante.

Campement Site Tax
Declaration under section 19 of Land (Duties and Taxes) Act
in respect of land used primarily for agricultural purposes
(To be filed in and returned to the National Office (Registrar-General),
Registrar-General's Department, Economic Appraisal Building, 5th Level, Post Office
(Please see notes attached))

1. Full name of owner/ _____ (in BLOCK LETTERS)
2. Residential address _____
3. Registered office of company/that the other body represents _____
4. Address of campement site - _____
District _____ Locality _____
5. Details of acquisition - freehold _____
(a) Extent of land (hectares) _____
(b) Date of acquisition _____ Transcription Volume and Transfer TV _____
(c) Registration reference of memorandum of survey/transfer report _____
6. Details of lease - leasehold _____
(a) Extent of land (hectares) _____ Date of commencement of lease _____
(b) Duration of lease _____ Annual rental Rs _____
(c) Reference of transcription of lease TR _____ (Please attach photocopy of plan annexed to lease agreement)
7. The campement site described above qualifies for exemption under regulation 4 of the Campement Site Tax and Campement Tax (Exemption) Regulations 2003 except for the plot of land which lies within 81.21 metres from the high water mark and which is used for a building or structure, particulars of which are given hereunder:
(a) the campement site had been used primarily for agricultural purposes for any period ending _____
(b) extent of land situated beyond 81.21 metres from high water mark/structure _____
(c) extent of land situated within 81.21 metres from high water mark/structure _____
(d) actual usage of land used for the building or structure/structure(s) _____
8. Extent of land lying within 81.21 metres from high water mark and forming part of golf course/terraces:
(Please attach memorandum of survey/transfer report in respect of item 7 (a)(b), (c) or (d) or item 8, as applicable)
9. _____
(Full name of signatory in BLOCK LETTERS)
I hereby declare that the particulars and information given in this declaration and in the documents attached hereto are true and correct.
Date _____ Signature _____



Le non-paiement de la taxe à l'échéance prévue est sujet à une surcharge comme suit:

- (a) 10 pourcent du *Campement Tax* pour le premier mois ou une partie du mois durant lequel la taxe n'a pas été payée; et
- (b) 2 pourcent du *Campement Tax* excluant la surcharge pour chaque mois qui suit ou une partie du mois durant lequel la taxe n'a pas été payée, jusqu'à un maximum de 50 pourcent du *Campement Tax*.

Dans les cas où il y a un changement de propriétaire ou le campement n'est plus utilisé comme résidence unique, et que la valeur marchande du campement est estimée à plus de Rs 5 millions, le propriétaire devra, dans un délai de 30 jours, notifier par écrit le Registrar-General pour l'informer du changement.



Parmi ses autres attributions, le Bureau du Registrar-General s'occupe de certaines formalités concernant l'enregistrement et le transfert des véhicules. Il incombe à tout nouveau propriétaire de véhicule - neuf, déjà sur route ou importé - d'y effectuer certaines démarches.

Ces démarches étant très courantes, nous avons jugé utile de les inclure dans cette publication.

Véhicule neuf

Documents requis:

- 2 originaux du contrat de vente

Véhicule déjà sur route (Transfert à un nouveau propriétaire)

Documents requis:

- Le Horse Power Certificate
- 2 originaux du contrat de vente
- Certificat de lien - octroyé par la *National Transport Authority* (NTA)

Véhicule importé

Documents requis:

- Permis d'importation (*Import Permit*)
- 2 originaux de la déclaration d'importation
- Déclaration d'entrée en douane (*Bill of Entry*)
- Fiche technique de la NTA

La déclaration d'importation du véhicule doit contenir les données suivantes :

- Nom, adresse et signature de la personne qui a importé le véhicule
- Date et numéro du *Bill of Entry*
- Marque du véhicule; numéro du moteur et du châssis; capacité du moteur en termes de cc
- Valeur du véhicule
- Certificat de collation
- Date du premier enregistrement



Contrat de vente

Le contrat de vente doit contenir les données suivantes :

- Nom et adresse du vendeur (*transferor*)
- Nom et adresse de l'acquéreur (*transferee*)
- Marque du véhicule; numéro du moteur, du châssis, et d'immatriculation; capacité du moteur en termes de cc
- Date du premier enregistrement
- Montant payé
- Signature du vendeur et de l'acquéreur
- Certificat de collation
- Date de vente

Le délai pour l'enregistrement est de 15 jours et prend effet à partir de la date inscrite sur le contrat de vente. Au cas contraire, une amende de 50% sera imposée sur la valeur de la taxe d'enregistrement.





Toutes les données contenues dans ce document sont sujettes aux amendements sous le *Finance Act*, les *Government Notices* et d'autres législations.

Renseignements supplémentaires:

Registrar General
6e étage
Immeuble Emmanuel Anquetil
Port-Louis

Site web: <http://mof.gov.mu/registrar>

