

ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ EN INDE



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

DÉC. 2018

### **Qui peut acheter une propriété en Inde ?**

Toute personne physique résidant en Inde, les Indiens non résidents, habitant dans un autre pays, les sociétés indiennes ou les fiducies enregistrées en Inde est habilitée à acheter une propriété en Inde.

Les NRI (Indiens non résidents) et les PIO (Personne d'origine indienne) peuvent-ils acheter une propriété en Inde ?

Aussi bien les NRI que les PIO sont autorisés à acheter ou à recevoir par donation tout bien immobilier situé en Inde sans l'autorisation de la Reserve Bank of India, à l'exception d'un terrain agricole, d'une propriété de plantation et d'une ferme. En outre, les NRI et les PIO sont également autorisés à hériter de tout bien immobilier (y compris les terres agricoles, etc.) en Inde. Il n'y a pas de restriction sur le nombre de biens immobiliers que les NRI ou les PIO peuvent détenir. En cas d'achat d'un bien immobilier, le paiement ne peut être effectué qu'en roupies indiennes. Le paiement ne peut être effectué par chèque de voyage ou en devise étrangère.

### **Un ressortissant étranger d'origine non indienne résidant en dehors de l'Inde peut-il acheter un bien immobilier en Inde ?**

Non. Un étranger d'origine non indienne résidant hors de l'Inde ne peut acheter aucun bien immobilier en Inde à moins que ce bien ne soit acquis par héritage d'une personne résidant en Inde. Toutefois, il peut acquérir ou transférer des biens immobiliers en Inde, en location, pour une durée ne dépassant pas cinq ans. Dans de tels cas, il n'est pas nécessaire de demander l'autorisation de/ou de faire rapport à la Reserve Bank of India.

### **Un étranger qui réside en Inde peut-il acheter un bien immobilier en Inde ?**

Oui, un ressortissant étranger qui est une « personne résidant en Inde » au sens de la Section 2 (v) de FEMA, 1999 peut acheter un bien immobilier en Inde, mais la personne concernée devrait obtenir les autorisations et remplir les conditions requises, s'il y en a, prescrites par d'autres autorités, telles que le gouvernement de l'État concerné, etc. La charge de prouver son statut de résident incombe à l'individu conformément aux dispositions en vigueur de la FEMA, si cela est requis par une autorité quelconque. Cependant, un ressortissant étranger résidant en Inde et citoyen du Pakistan, du Bangladesh, du Sri Lanka, d'Afghanistan, de Chine, d'Iran, du Népal et du Bhoutan aurait besoin de l'accord préalable de la Reserve Bank.

### **Les détenteurs de carte OCI peuvent-ils acheter une propriété en Inde ?**

Les titulaires de carte OCI peuvent acheter des propriétés résidentielles et commerciales en Inde. Mais ils ne sont pas autorisés à acheter des terres agricoles, y compris des terres cultivables ou tout type de plantation.

### **L'immobilier est-il réglementé en Inde ?**

Oui. Avec l'introduction de la loi RERA (loi de 2016 sur la réglementation et le développement de l'immobilier), l'immobilier en Inde est réglementé. Cette loi concerne à la fois les promoteurs et les agents immobiliers, afin de garantir une plus grande transparence et de protéger les intérêts des acheteurs. RERA couvre tous les projets immobiliers commerciaux et résidentiels dont le terrain fait plus de 500 mètres carrés ou huit appartements. L'achat de propriétés achevées et finies ne relève pas de la réglementation de RERA.

### **Quels sont les domaines où il faut être prudent lors de l'achat d'une propriété en Inde ?**

Il faut être prudent lors de la sélection d'un agent immobilier. Il y a beaucoup d'agents immobiliers organisés et non organisés en Inde, aussi bien des particuliers que des institutions. Même après l'introduction de RERA, la plupart d'entre eux ne sont pas enregistrés. Il est important pour un acheteur de choisir un agent expérimenté, possédant une bonne connaissance du marché et possédant un enregistrement RERA valide dans la région. Il est toujours bon de travailler avec une institution de courtage réputée, qui offre plusieurs services et une présence étendue, car elle sera capable de proposer des services intégrés sous un même toit.

Lorsqu'il s'agit de sélectionner des développeurs et des projets, n'achetez que des projets approuvés par RERA. Tous les projets approuvés auront un numéro d'enregistrement RERA valide. Toutefois, veuillez noter qu'à l'heure actuelle, la loi sur l'immobilier n'oblige que les projets immobiliers commerciaux et résidentiels dont le terrain a une superficie supérieure à 500 mètres carrés, ou huit appartements à enregistrer en vertu du RERA.

### **Quels sont les coûts additionnels lors de l'achat d'une propriété en Inde ?**

- Droit de timbre - il varie d'un État à l'autre
- Frais d'inscription - ils varient d'un État à l'autre
- Frais juridiques
- Frais de transfert - en cas de sociétés ou de communautés
- Frais pour des équipements tels que l'adhésion à un club, l'alimentation électrique, l'eau, etc.
- Courtage
- Les coûts liés à la prise d'hypothèque, le cas échéant.

Une fois la propriété acquise, vous devrez payer les taxes foncières tous les ans et, dans le cas d'une communauté, les frais d'entretien à payer mensuellement/trimestriellement.

### **Est-il important de faire preuve de diligence avant d'acheter une propriété ?**

Oui. Le devoir de diligence incombe à l'acheteur et il est nécessaire de procéder à un contrôle approfondi et minutieux des documents avec l'aide d'un avocat expérimenté avant d'acheter la propriété. Ceci est important pour s'assurer que tous les documents sont en ordre et qu'il n'y a pas de différends ou de litiges sur la propriété. Voici quelques conseils à suivre pour faire le meilleur choix lors de l'achat d'une propriété.

- Le titre de la propriété est clair
- Il n'y a pas de charges sur la propriété
- Pas de litiges ou réclamations sur la propriété
- Taxes foncières payées jusqu'à ce jour
- La propriété possède tous les documents supplémentaires mandatés par les gouvernements de chaque état. Cela peut varier d'un État à l'autre et l'avocat peut fournir la liste de contrôle applicable à la propriété en question.
- Disponibilité du certificat d'occupation, le cas échéant

### **Quelles sont les étapes à suivre pour acheter et mettre en chantier une propriété auprès d'un promoteur ?**

L'achat d'une propriété en construction en Inde est très courant. L'Inde a beaucoup de développeurs réputés engagés dans ces constructions. Lors de l'achat de telles propriétés, veuillez vous assurer que le projet est approuvé par RERA (le cas échéant) et possède un numéro d'enregistrement valide. Une fois les unités sélectionnées et finalisées, l'acheteur paiera une avance symbolique pour la bloquer et signera le formulaire de demande. Ensuite, un contrat de vente sera exécuté dans un délai déterminé et les développeurs recevront un paiement équivalent à 20 % à 40 % d'avance à ce moment-là. Le montant du solde sera payé par versements échelonnés liés à la construction, en fonction du temps nécessaire à la réalisation du projet. Enfin, lors de la remise du projet, un acte de vente devra être exécuté et traité comme le document final de propriété. Si l'acheteur contracte un emprunt hypothécaire auprès d'une banque, les banques disposeront d'un privilège sur le titre de propriété, jusqu'à ce que la dette soit effacée.

### **Peut-on prendre une hypothèque pour acheter une propriété en Inde ?**

Oui. La plupart des banques et des sociétés de financement non bancaires en Inde offrent des facilités de prêt hypothécaire pour acheter des propriétés. Les taux continuent à changer de temps en temps. Les banques financent des propriétés résidentielles en construction dès le début du projet. Les banques financent jusqu'à 75 % à 80 % de la valeur de la propriété, en fonction de l'éligibilité du particulier et les prêts au logement contractés accordent des exemptions d'impôt et des avantages au particulier. Les prêts hypothécaires destinés à l'achat de biens commerciaux diffèrent des prêts au logement en termes de taux, de conditions, d'avantages, etc. Si vous achetez une maison à l'aide d'un prêt hypothécaire, vous pouvez le faire avec une mise de fonds ne dépassant pas 20 % de la valeur de la propriété.



# JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

LES PLUS BELLES TRANSACTIONS  
PORTENT TOUJOURS LA MÊME SIGNATURE

---



JOHN TAYLOR INDE  
No. 61, 100 Feet Road  
Indiranagar, Bangalore- 560038  
Karnataka, INDIA  
+91 80 41133222  
[india@john-taylor.com](mailto:india@john-taylor.com)