

Acheter *un*  
*bien immobilier*  
en Afrique du  
Sud en tant que  
non-résident

STBB



## Vous recherchez quelque chose de spécifique?

- 3 Le Cabinet
- 5 Introduction
- 5 Non-résidents
- 6 Contrats et achat d'un bien immobilier
- 7 Procédure de transfert
- 8 Procédure de transfert applicable aux actions
- 8 Frais
  - Frais du vendeur
  - Frais de l'acheteur
- 10 Signature des documents
- 12 L'offre d'achat/l'acte de vente
  - Dépôt
  - Garantie
  - Occupation
  - Voetstoots
  - Certificats de conformité
  - Installations et aménagements
- 16 Non-résidents et impôts
  - Impôt sur le revenu
  - Impôt sur les plus-values
- 18 Retenue à la source
- 20 Achat d'un bien immobilier avec des fonds étrangers
- 21 Emprunter de l'argent en Afrique du Sud
- 21 Un non-résident peut-il ouvrir un compte bancaire auprès d'une institution bancaire Sud-Africaine?
- 22 Qui choisit les avocats chargés du transfert?
- 22 Transfert du produit de la vente à l'étranger
- 23 Droits de succession en cas de décès

## Le Cabinet

Fondé en 1900, **STBB** est un cabinet de plus de 120 avocats ayant le sens des affaires et exerçant dans 13 bureaux répartis dans toute l'Afrique du Sud. Le cabinet **STBB** est connu pour sa personnalité forte, sa conduite éthique et la manière personnalisée dont ses membres s'occupent de leurs clients.

En Afrique du Sud, la propriété foncière est documentée et sécurisée par le biais des Registres des actes de propriété (Deeds Registries), qui permettent au public d'accéder aux registres de propriété. Le système permet de posséder des propriétés individuelles, conjointes ou d'une entité afin de garantir des droits de propriété définis et sécurisés de manière précise.

Scannez le code QR pour en savoir plus sur le **STBB**



stbb.co.za



Calculatrice



## Introduction

L'Afrique du Sud applique un système de cadastre dans lequel chaque parcelle de terrain est identifiée sur un plan et les propriétés sont enregistrées dans l'un des Registres des actes de propriété situés dans les différentes régions. Ces documents peuvent être consultés par le public. L'Afrique du Sud est réputée pour avoir l'un des meilleurs systèmes d'enregistrement de titres de propriété au monde, avec un niveau exceptionnel de précision et une garantie de jouissance. Les biens peuvent être détenus individuellement, conjointement en indivision ou par une entité telle qu'une société, une société fermée (« close corporation ») ou une fiducie, ou une entité similaire enregistrée en dehors de l'Afrique du Sud.

## Non-résidents

Il n'y a pas de restrictions en ce qui concerne la détention légale de biens immobiliers par des non-résidents.

Des procédures et des exigences doivent être respectées dans des situations spécifiques, comme l'enregistrement local des entités étrangères qui achètent des biens immobiliers en Afrique du Sud. Les acheteurs de biens immobiliers non-résidents qui ont l'intention de séjourner pendant une longue période doivent demander un permis de séjour. La possession d'un bien immobilier ne garantit pas l'obtention d'un permis de séjour.

## Contrats et achat d'un bien immobilier

Le contrat est généralement appelé Offre d'achat (Offer to Purchase, « OTP ») et, s'il est accepté par toutes les parties, il devient un acte de vente (l'« acte »). Voici les conditions requises pour un accord d'achat de biens immobiliers en Afrique du Sud:

- Le contrat doit être écrit;
- Il doit contenir les mentions obligatoires (les parties, la description du bien et le prix);
- Il doit être signé par l'acheteur et le vendeur pour être valide et juridiquement contraignant;
- La propriété d'un bien immobilier peut également être obtenue par l'acquisition des actions/parts sociales et des créances de prêt dans une société/ société fermée propriétaire d'un bien immobilier. Ces contrats, à proprement parler, ne nécessitent pas d'être rédigés par écrit et ils peuvent être conclus oralement. Il est recommandé de consigner l'Acte par écrit afin de s'assurer que toutes les conditions matérielles convenues sont bien enregistrées.

Quand un Acte a été signé par les deux parties, il devient valide et contraignant. Une partie ne peut pas se rétracter sans encourir de conséquences juridiques, sauf dans l'un des cas suivants:

- L'Acte est soumis à certaines conditions qui ne sont pas remplies (telles que le financement);
- Le prix d'achat est inférieur à 250 000 rands et l'acheteur a droit à une période de réflexion et il peut annuler la vente.

## Procédure de transfert

1. L'Acte est conclu et envoyé au notaire (« conveyancer »).
2. Le notaire accuse réception, contacte les parties et s'assure de la conformité avec la loi FICA.
3. Le cas échéant, le paiement du dépôt de garantie est demandé, ainsi qu'une lettre de cautionnement.
4. Le cas échéant, les chiffres relatifs à l'annulation des obligations sont demandés à la banque du vendeur.
5. Le prix d'achat est sécurisé: paiement en espèces et/ou garantie bancaire.
6. Les parties signent les documents de transfert ; l'acheteur signe les documents de cautionnement, le cas échéant.
7. L'acheteur paie les droits de mutation et les frais de la transaction.
8. Le notaire demande:
  - Les données chiffrées relatives au taux d'apurement (« rates clearance ») émises par la municipalité.
  - Les données chiffrées relatives à l'apurement des charges (« levy clearance ») émises par l'agent de gestion de la personne morale/ de l'association de propriétaires, le cas échéant.
  - Les certificats de conformité.
  - L'original du titre de propriété du vendeur, le cas échéant.
9. La réception du certificat d'apurement du passif, du certificat d'apurement des charges et du certificat de conformité.
10. La réception du certificat ou de l'attestation d'exonération des droits de mutation après le paiement au SARS.
11. Les documents sont déposés au bureau des actes de vente.
12. Félicitations! Le transfert de propriété est enregistré!

## Procédure de transfert applicable aux actions

Lorsqu'un acheteur acquiert des parts sociales ou des actions dans une entité propriétaire, les droits de propriété ne sont pas modifiés dans le Registre des actes de propriété, car l'entité reste le propriétaire enregistré. Lors de la vente d'actions ou de parts sociales, l'entité reste responsable de son passif.

Les acheteurs doivent procéder selon une diligence raisonnable approfondie et consulter un avocat spécialisé en droit commercial afin d'inclure les dispositions nécessaires dans l'Acte.

## Frais

### Frais du vendeur

1. Des frais de courtage (commission) sont dus lorsqu'un agent immobilier est responsable de la réussite de la vente d'un bien immobilier.
2. Les frais de courtage sont généralement à la charge du vendeur qui mandate l'agent immobilier pour trouver un acquéreur pour son bien. Toutefois, si les parties conviennent que l'acheteur règle la commission de l'agent de vente, elles devront solliciter les conseils d'un expert, car cela entraîne des répercussions sur le plan fiscal.
3. Le vendeur est également responsable des frais d'obtention de certains certificats de conformité obligatoires.
4. Si le bien du vendeur est cautionné, le vendeur est responsable des frais liés à l'annulation de la caution existante sur le bien.
5. Le vendeur doit également payer les frais et les services 60 jours à l'avance, ainsi que tout arriéré à l'autorité locale.

### Frais de l'acheteur

Les frais suivants sont à la charge de l'acheteur:

1. Les frais de transfert dus à l'avocat chargé du transfert de propriété sont déterminés par la Law Society of South Africa.
2. Les frais d'inscription d'une nouvelle garantie hypothécaire sur le bien acheté, le cas échéant.
3. Les frais divers (frais de dépôt au bureau des actes de vente et frais d'obtention des certificats d'apurement du passif/des charges).
4. Les droits de mutation (impôt foncier) dus aux Services fiscaux sud-africains (South African Revenue Services, SARS), calculés selon une formule basée sur le prix d'achat.

### Calculez votre impôt ici avec notre calculateur de coût



Scannez le code QR  
pour être redirigé vers le  
calculateur de coût de STBB

Les droits de mutation sont dus au moment de l'acquisition d'un bien, que ce soit par une personne physique ou morale.

**Exception:** Les droits de mutation ne sont pas dus si la TVA est exigible. Si le vendeur est assujéti à la TVA, celle-ci sera due soit au taux normal (15 %), soit au taux de zéro pour cent (0 %), en fonction de la nature du transfert.

## Signature des documents

Tous les documents de transfert doivent être signés à l'encre noire. Lors de la signature de documents en dehors de l'Afrique du Sud, il existe des formalités d'authentification spécifiques qui doivent être respectées afin de garantir la validité du document. Cette authentification peut s'avérer longue et coûteuse. Nous vous encourageons à demander des conseils spécifiques à votre notaire.

Il est possible, et souvent conseillé, de laisser une procuration générale en faveur d'une personne de confiance en Afrique du Sud afin de vous aider à cet égard. Personne ne peut signer une déclaration sous serment au nom d'une autre personne, même si une procuration générale a été délivrée.

Si le vendeur est marié selon les lois d'un autre pays, son conjoint devra collaborer en signant tous les documents relatifs au transfert.

“Lors de la signature de documents en dehors de l'Afrique du Sud, il existe des formalités d'authentification spécifiques qui doivent être respectées afin de garantir la validité du document.”



## L'offre d'achat / l'acte de vente

Voici quelques-unes des dispositions les plus importantes prévues par l'Acte.

### Dépôt

Le dépôt de garantie n'est pas une condition obligatoire pour la validité de l'Acte, mais il est un geste de bonne foi de la part de l'acheteur et une indication de sa capacité financière.

Il sera placé par le notaire sur un compte fiduciaire rémunéré, les intérêts étant généralement acquis à l'acquéreur, à condition que ce dernier ait expressément mandaté l'avocat à cet effet. Les avocats sont couverts par le Fonds de fidélité (« Fidelity Fund ») qui les protège contre les risques de perte et qui supervise le fonctionnement de ces comptes fiduciaires.

### Garantie

L'Acte prévoit la constitution d'une garantie pour le solde du prix d'achat. En général, une garantie ne sera acceptable que si elle est émise par une institution financière locale, ce qui signifie que les fonds devront être transférés en Afrique du Sud afin qu'une banque locale puisse émettre une telle garantie ou, à défaut, que des arrangements doivent être pris entre une banque étrangère et une banque locale afin qu'une contre-garantie puisse être émise. Des conseils spécifiques à ce sujet doivent être demandés à l'agent immobilier qui s'occupe de la transaction.



### Occupation

L'occupation se réfère à l'occupation physique du bien, tandis que la possession est généralement considérée comme la date à laquelle l'acheteur assume la responsabilité du risque lié au bien.

Il est de coutume que la possession soit transférée à la date d'enregistrement du transfert. Le transfert se réfère à la date à laquelle la propriété du bien est enregistrée au Registre des actes de propriété, en faveur de l'acheteur.

L'indemnité d'occupation (« occupational interest ») est le loyer dû par la partie qui occupe le bien appartenant à une autre personne lorsque la date d'occupation et la date de transfert sont différentes. Elle est normalement exprimée en rands ou en pourcentage du solde du prix d'achat.

### Voetstoots

Il s'agit d'une clause standard dans tous les contrats de vente, qui implique que le bien est acheté « en l'état », c'est-à-dire « dans l'état exact dans lequel il est ».

## Certificats de conformité

Le propriétaire actuel est tenu par la loi d'être en possession d'une attestation de conformité électrique valide certifiant que l'installation électrique du bien répond à certaines exigences légales en matière de sécurité.

Le certificat d'absence de coléoptères certifie qu'aucune partie accessible du bien n'est infestée par certains coléoptères définis. Cependant, bien qu'il s'agisse d'une clause standard de l'Acte, ce n'est pas une obligation légale et cette clause n'est pas incluse dans les ventes d'unités de titres de propriété sectionnels.

Si un appareil à gaz est installé dans le bien, un certificat de conformité doit être obtenu afin de confirmer que l'installation est conforme aux exigences légales en matière de sécurité. Un certificat de conformité doit également être obtenu lorsqu'une clôture électrique est installée sur la propriété.

Un certificat de conformité de l'installation d'eau doit être fourni par le vendeur à la municipalité avant le transfert lorsque la propriété est située dans la juridiction de la ville du Cap.

Les frais liés aux réparations nécessaires à la délivrance des différents certificats sont généralement considérés comme étant à la charge du vendeur, bien que les parties puissent en convenir autrement par contrat.

## Agencements et installations

Un bien immobilier est vendu avec la totalité des installations et aménagements qui sont de nature permanente. En règle générale, les installations et les aménagements comprennent tout ce qui est rattaché au bien ou qui, en raison de sa masse considérable, est compris dans le bien. Pour éviter toute

incertitude, l'acheteur est invité à s'assurer que tous les éléments destinés à être inclus dans le prix d'achat sont spécifiés par écrit dans l'Acte.

Le fait d'inclure les frais de vente des biens meubles dans le prix d'achat du terrain peut influencer le calcul de l'impôt sur les plus-values. Il est recommandé de consulter un notaire à ce sujet avant de signer l'Acte.

L'accord relatif à l'acquisition des actions/parts sociales détenues dans une entité possédant un bien diffère substantiellement de l'accord relatif à l'acquisition d'un bien. Il est recommandé de consulter un expert à ce sujet, non seulement en ce qui concerne l'accord, mais aussi en ce qui concerne les obligations fiscales actuelles et futures de l'acquéreur.



“Un bien immobilier est vendu avec la totalité des installations et aménagements qui sont de nature permanente.”

## Non-résidents et impôts

### Impôt sur le revenu

Les non-résidents ne sont tenus de payer l'impôt sur le revenu en Afrique du Sud que sur les revenus provenant d'une source sud-africaine. Cela inclut tout bénéfice réalisé sur la location d'un bien fixe ou autre, ainsi que tout bénéfice en capital réalisé sur la cession d'un actif immobilisé (bénéfice en capital). Les pensions étrangères sont spécifiquement exonérées d'impôt en Afrique du Sud.

Il convient toutefois de faire une distinction entre les revenus normaux et les revenus du capital.

Les revenus générés par une activité lucrative sont considérés comme des « revenus normaux » et ils comprennent, par exemple, les salaires ou les revenus locatifs qui sont imposables. La vente d'un actif immobilisé peut donner lieu à une plus-value ou à une moins-value. S'il s'agit d'une plus-value, elle sera imposée conformément au barème de retenue à la source du SARS.

### Impôt sur les plus-values

L'expression « impôt sur les plus-values » est une erreur, car il ne s'agit pas d'un impôt distinct. En réalité, seule une partie de la plus-value est incluse dans le revenu normal et l'impôt sur cette plus-value est appelé impôt sur les plus-values. Le pourcentage d'inclusion dépend du type de propriétaire.

Le taux d'imposition réel applicable à une plus-value réalisée par une entité est de 21,6 % et de 36 % dans le cas d'une fiducie. La situation des personnes physiques est plus complexe en raison de l'application d'un barème d'imposition progressif et dégressif en fonction des revenus des personnes physiques.

“Un non-résident réalisant un bénéfice sur la vente d'un bien immobilier ou tout autre revenu de source sud-africaine est tenu de s'enregistrer en tant que contribuable non-résident en Afrique du Sud...”

Le taux d'imposition réel d'une plus-value par le biais d'une personne physique est directement lié au revenu imposable total pour l'année d'imposition. 40 % de la plus-value doivent être ajoutés au revenu total du contribuable pour l'année. Le barème varie entre 0 % et 45 %. Le taux d'imposition réel le plus élevé applicable à une plus-value réalisée par une personne physique est de 18 % (40 % x 45 %).

La cession des éléments suivants sera traitée comme une cession de capital:

- Les biens immobiliers situés en Afrique du Sud, y compris tout droit ou intérêt sur des biens immobiliers. (Cela comprend également une participation d'au moins 20 % dans une société dont 80 % ou plus de la valeur de l'actif net est attribuable, directement ou indirectement, à des biens immobiliers situés en Afrique du Sud.);
- Les actifs d'un établissement permanent appartenant à un non-résident par l'intermédiaire duquel des activités commerciales sont exercées en Afrique du Sud.

Un non-résident réalisant un bénéfice sur la vente d'un bien immobilier ou tout autre revenu de source sud-africaine est tenu de s'enregistrer en tant que contribuable non-résident en Afrique du Sud et de soumettre une déclaration d'impôt pour la période fiscale concernée afin de déclarer le revenu au SARS, puis de procéder au paiement conformément à l'évaluation établie par le SARS.

## Retenue à la source

En 2007, des modifications législatives ont imposé aux notaires l'obligation de retenir un pourcentage du produit de la vente lorsque le vendeur est un non-résident qui cède un bien immobilier pour un montant supérieur à 2 millions de rands.

En pratique, la retenue à la source est prélevée sur le prix d'achat reçu de la part de l'acquéreur.

Lorsque la valeur du bien est supérieure à 2 millions de rands, le montant de la retenue à la source s'applique à la totalité du prix d'achat sans tenir compte de la limite de 2 millions de rands.

L'obligation de retenue à la source est appliquée au prix de vente brut et le taux applicable dépend de la nature du non-résident de la manière suivante:

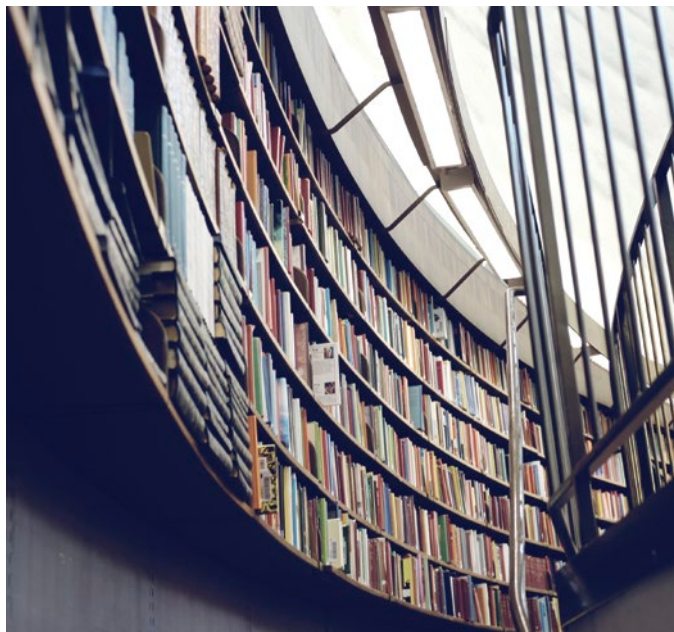
- 7,5 % pour une personne physique non résidente;
- 10 % pour une entité étrangère;
- 15 % pour une fiducie étrangère.

Dans les cas où cette obligation s'applique, le notaire doit retenir un pourcentage du prix de vente net et effectuer le paiement directement au SARS au nom du vendeur non-résident, ce paiement étant alors considéré comme un paiement provisoire de la future dette fiscale du vendeur.

Cet impôt provisoire ne tient pas compte du bénéfice réel réalisé sur une transaction et il entraîne le plus souvent un trop payé d'impôt versé au SARS.

Les non-résidents peuvent demander le remboursement du paiement exédentaire d'impôt en soumettant une déclaration d'impôt au cours de la période de déclaration

“Les non-résidents peuvent demander le remboursement du paiement exédentaire d'impôt en soumettant une déclaration d'impôt au cours de la période de déclaration appropriée...”



appropriée, indiquant que la dette réelle est inférieure au paiement provisoire de l'impôt. Il convient de noter que la période de dépôt peut, dans certains cas, n'être ouverte que 18 mois après le paiement de l'impôt provisoire et qu'aucun intérêt n'est perçu par le non-résident sur ce paiement provisoire de l'impôt.

➤ **Contactez notre Service aux non-résidents à l'adresse suivante [nonres@stbb.co.za](mailto:nonres@stbb.co.za) pour obtenir de l'aide concernant le paiement de l'impôt.**

## Achat d'un bien immobilier avec des fonds étrangers

Les fonds étrangers peuvent être versés sur n'importe quel compte bancaire désigné en Afrique du Sud. Ce compte est généralement le compte fiduciaire des avocats chargés du transfert, sur lequel sont versés le dépôt de garantie pour le bien et le solde du prix d'achat.

“...les non-résidents sont autorisés à emprunter localement jusqu'à 50 % du prix d'achat restant à payer...”



Ces fonds seront investis au profit du non-résident, à condition que l'avocat soit mandaté pour le faire et que le non-résident soit assuré que les fonds sont sécurisés et garantis.

Lorsqu'un non-résident transfère des fonds d'une source étrangère sur un compte bancaire sud-africain, la banque sud-africaine conserve une trace des fonds étrangers reçus, appelée « reçu de transaction ». Il s'agit d'un document important qui doit être conservé aux fins du rapatriement des fonds.

## Emprunter de l'argent en Afrique du Sud

Sous réserve des conditions de prêt internes des institutions financières locales, les non-résidents sont autorisés à emprunter localement jusqu'à 50 % du prix d'achat restant à payer, à condition que les 50 % initiaux du prix d'achat, ainsi que les frais et droits de mutation, aient été introduits en Afrique du Sud à partir d'une source étrangère.

## Un non-résident peut-il ouvrir un compte bancaire auprès d'une institution bancaire Sud-Africaine?

Sous réserve des conditions internes d'ouverture de compte des différentes institutions financières, les non-résidents peuvent ouvrir un compte bancaire en Afrique du Sud. Ces comptes sont strictement réglementés et les paiements en devise locale peuvent y être déposés dans des situations limitées, par exemple les revenus locatifs locaux qui ont été approuvés par la banque sur la base de ses conditions spécifiques.

## Qui choisit les avocats chargés du transfert?

En Afrique du Sud, il est de coutume que le vendeur désigne les avocats qui s'occuperont du transfert de la propriété. L'acquéreur peut désigner le notaire dans l'Offre d'achat qui doit être acceptée par le vendeur. Les juristes désignés agissent au nom des deux parties tout au long de la procédure de cession.

## Transfert du produit de la vente à l'étranger

La South African Reserve Bank (« SARB ») applique de manière stricte les règles de contrôle des changes qui limitent les transferts de fonds à l'étranger. Les non-résidents sont toutefois autorisés à transférer leurs revenus disponibles à l'étranger tant que les règles applicables sont respectées.

“Les non-résidents sont toutefois autorisés à transférer leurs revenus disponibles à l'étranger tant que les règles applicables sont respectées.”

➤ Veuillez contacter notre Service aux non-résidents pour obtenir de l'aide concernant le transfert de fonds vers ou depuis l'Afrique du Sud, à l'adresse suivante [nonres@stbb.co.za](mailto:nonres@stbb.co.za).

## Droits de succession en cas de décès

Les droits de succession sont actuellement calculés à hauteur de 20 % du montant imposable d'une succession dont la valeur est comprise entre 3,5 millions et 30 millions de rands, et à hauteur de 25 % si sa valeur est supérieure à 30 millions de rands. Toutefois, l'héritage légué au conjoint survivant n'est pas soumis aux droits de succession.

“...l'héritage légué au conjoint survivant n'est pas soumis aux droits de succession.”



## Nous contacter

### **Cape Town**

8th Floor, 5 St Georges Mall,  
Cape Town  
021 406 9100

### **Blouberg**

24 Blaauwberg Road,  
Table View  
021 521 4000

### **Claremont**

2nd Floor, Buchanan's Chambers,  
Cnr Warwick Street & Pearce Road,  
Claremont  
021 673 4700

### **Helderberg**

1st Floor, Titanium House,  
19 Gardner Williams Avenue,  
Paardevelei, Somerset West  
021 850 6400

### **Noordhoek**

4 Carlton Close,  
Sunnydale, Noordhoek  
021 784 1580

### **Tyger Valley**

5 High Street, Rosenpark,  
Tyger Valley  
021 943 3800

### **Hermanus**

Unit 3-4, 7 Village Lane,  
Hemel and Aarde Village,  
Hermanus  
028 753 0033

### *Laissez-nous vous mettre en relation.*

*STBB offre l'accès à une équipe  
dynamique d'avocats, de spécialistes  
en transferts immobiliers et de notaires,  
experts dans de nombreux domaines  
du droit.*

### **Fourways**

Ground Floor, Block A, The Pivot,  
Montecasino Boulevard,  
Fourways  
010 001 2632

### **Bedfordview**

105 Boeing Road East,  
Bedfordview  
011 453 0577

### **Sandton**

112, 4th Street, Parkmore,  
Sandton  
011 219 6200

### **Centurion**

F&S House,  
c/o John Vorster Drive  
& Lenchen Avenue North,  
Centurion  
012 001 1546

### **Durban**

Unit 3, 1st Floor,  
21 Richefond Circle,  
Ridgeside Office Park,  
Umhlanga Ridge  
031 583 8060

### **East London**

1st Floor, Block B,  
Chesswood Office Park,  
8 Winkley Street, Berea,  
East London  
043 721 1234

Assez **grands**  
pour relever  
tous les défis.

Assez **petits**  
pour une aide  
personnalisée.

### Domaines d'expertise

- Tous actes de transfert de propriété
- Droit commercial
- Droit de la propriété commerciale
- Droit constitutionnel
- Droit de la construction
- Services de correspondance (bancaire, etc.)
- Droit de la famille (divorce, enfants, etc.)
- Droit de l'insolvabilité
- Droit des assurances
- Droit du travail
- Litiges et règlement des différends
- Fusions et acquisitions
- Accidents de véhicules à moteur et préjudices corporels
- Droit de l'urbanisme
- Services aux non-résidents
- Développement immobilier et droit de l'environnement
- Droit de la propriété résidentielle
- Droit fiscal
- Testaments, fiducies, successions et curatelles

stbb.co.za  
info@stbb.co.za  
@thebigsmallfirm

**CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ:** Le contenu de la présente brochure est fourni à titre d'information générale uniquement et il n'es pas un avis juridique ou professionnel. Nous n'acceptons aucune responsabilité pour les pertes ou les dommages qui pourraient résulter du crédit accordé aux informations contenues dans le présent document.  
©STBB JUNE 2026 Tous droits réservés.