

Saviez-vous qu'il est possible de vendre un bien immobilier tout en conservant la possibilité de le récupérer ? Laissez-nous vous expliquer en détail !

La vente définitive d'un bien immobilier est une transaction classique où le propriétaire cède définitivement la propriété du bien à l'acheteur. Une fois la vente conclue, le vendeur n'a plus aucun droit sur le bien et l'acheteur en devient le nouveau propriétaire légal.

Toutefois, grâce au mécanisme de la vente à réméré, un propriétaire peut céder temporairement son bien immobilier sans le perdre définitivement.

1. Qu'est-ce que la vente à réméré ?

La vente à réméré, aussi appelé vente avec faculté de rachat, peut-être définie comme la vente qui prévoit en outre que le vendeur pourra récupérer la propriété du bien vendu, dans un certain délai, en contrepartie de la restitution du prix payé et des frais ou intérêts convenus d'accord parties. Elle est prévue en droit sénégalais par les articles 334 à 337 du code des obligations civiles et commerciales. Aux termes de ces dispositions, le vendeur peut, par une stipulation expresse insérée dans le contrat, se réserver pendant un certain délai le droit de reprendre la chose vendue. Ce délai, comme précisé par l'article 335 du même code, ne peut excéder trois (3) ans sauf prorogation faite par le juge à travers un jugement.

2. Pourquoi recourir à la vente à réméré ?

Avec le mécanisme de la vente à réméré, un propriétaire immobilier surendetté peut se procurer des fonds lui permettant de rembourser ses dettes sans perdre définitivement la propriété de son bien immobilier qu'il pense pouvoir récupérer dans un délai précis (3 ans sauf prorogation par le juge en droit sénégalais).

Le mécanisme connaît un regain d'intérêt car il prévoit que le vendeur pourra récupérer la propriété du bien vendu, dans un certain délai, en contrepartie de la restitution du prix payé et des frais ou intérêts convenus d'accord parties. Il mérite donc une réflexion sur le plan fiscal en tant qu'instrument de financement, par le biais d'une cession temporaire d'un immeuble.

3. Est-elle soumise aux droits d'enregistrement ?

Le traitement fiscal de la vente à réméré est prévu par les dispositions de l'article 472 de la loi 2012-31 du 31 Décembre 2012 portant code général des impôts, modifié qui dispose que les adjudications, ventes, reventes, cessions, rétrocessions, les retraits exercés après l'expiration des délais convenu par les contrats de vente sous faculté de réméré, de tous autres actes civils et judiciaires de biens immeubles à titre onéreux, ainsi que les mêmes actes translatifs de droits immobiliers ; sous réserve des dispositions du point I de l'article 471, les adjudications à la folle enchère de biens de même nature, sont enregistrés au taux de 5%.

Le traitement fiscal de la vente à réméré est donc prévu par le droit fiscal sénégalais. Mais qu'en est-il des modalités d'imposition de cette opération ?

Si on s'en tient à l'article 472, les ventes de biens immobiliers sont enregistrées à un taux de 5%. Cette même disposition prévoit que les retraits exercés après l'expiration des délais convenus par les contrats de vente sous faculté de réméré sont enregistrés au taux de 5%. Avec cette disposition, l'on peut comprendre que l'immeuble faisant l'objet de la vente à réméré est susceptible d'une double mutation. En effet, conformément à l'article 472, la vente de biens immobiliers et les retraits exercés après l'expiration des délais convenus par les contrats de vente sous faculté de réméré subissent des droits d'enregistrement à hauteur de 5%. Ce qui favorise donc une double mutation du même bien ayant fait l'objet d'une double cession par les mêmes parties alors que l'administration fiscale était informée à l'avance de la cession ultérieure du bien par l'acquéreur au vendeur. Ainsi, avec cette méthode d'imposer la vente à réméré, les parties concernées seront amenées à s'acquitter d'une double mutation. Dans un premier temps, l'acquéreur paye les droits de mutation au moment d'entrer en possession du bien immobilier. Dans un second temps, le vendeur s'acquitte des droits d'enregistrement au moment de reprendre son bien immobilier, ce qui entraîne alors une double imposition du bien en question.

Est-ce le bon traitement fiscal à faire ? Est-il logique de muter doublement le même bien immobilier ? Ce traitement fiscal favorise-t-il la vente à réméré ?

A notre niveau, nous pensons qu'il serait plus avantageux d'imposer uniquement les intérêts perçus par le vendeur lors de la reprise du bien, tout en laissant le montant initial du bien exempt de taxation. De plus, nous suggérons que l'administration fiscale demande aux parties de faire une publicité concernant le second transfert de propriété, sans toutefois exiger le paiement des



droits de mutation lors de la reprise du bien par le vendeur. En adoptant cette approche fiscale, la vente à réméré deviendrait un instrument de financement temporaire en cas de difficultés financières permettant au vendeur de libérer des liquidités en cédant temporairement son bien tout en conservant la possibilité de le récupérer à l'avenir.

