Image not found or type unknown

Droit de l'immobilier à Dubai

Actualité législative publié le **31/01/2025**, vu **26 fois**, Auteur : Yanis MOUHOU

Le marché immobilier de Dubaï est un secteur prospère avec de nombreuses opportunités pour les investisseurs étrangers

Dubaï, l'un des émirats les plus emblématiques des Émirats Arabes Unis (EAU), est devenu un centre mondial pour les investissements immobiliers grâce à son développement rapide, sa stabilité économique et son attractivité pour les investisseurs étrangers. Le marché immobilier de Dubaï est très dynamique, avec une forte demande de propriétés résidentielles, commerciales et de luxe. Cependant, en raison des spécificités culturelles, économiques et juridiques de la région, il existe un cadre juridique unique régissant l'immobilier à Dubaï. Cet article explore les principaux aspects juridiques du marché immobilier de Dubaï, en mettant l'accent sur les transactions, la réglementation des propriétés, la fiscalité, les droits des propriétaires et des locataires, ainsi que les particularités des investissements étrangers.

1. Le Cadre Juridique de l'Immobilier à Dubaï

Le droit immobilier à Dubaï repose sur une combinaison de lois locales, de régulations fédérales et de règles spéciales pour les zones économiques spécifiques. En raison de la nature en constante évolution de l'Emirat, plusieurs réformes ont été mises en place pour soutenir les investissements étrangers et assurer la protection juridique des parties impliquées dans des transactions immobilières.

- **Le Code Civil des Émirats Arabes Unis** : Le droit immobilier à Dubaï est encadré par le **Code Civil des Émirats Arabes Unis** et les **lois locales** spécifiques à l'émirat. Ce code régit les principes généraux du droit immobilier, y compris les contrats de vente, les baux, et les droits de propriété. Cependant, en raison de la particularité de la structure juridique de Dubaï, il existe des régulations supplémentaires qui s'appliquent spécifiquement aux transactions immobilières dans cet émirat.

- **La Loi sur la Propriété des Étrangers** : Les étrangers sont autorisés à acheter des biens immobiliers à Dubaï, mais cela dépend de la zone dans laquelle le bien est situé. Les lois locales permettent aux étrangers d'acheter des propriétés dans des **zones franches** désignées ou des zones dites « libres », comme le **Dubai International Financial Centre (DIFC)** ou des projets spécifiques comme **Palm Jumeirah**. Ces zones ont été conçues pour encourager les investissements étrangers en offrant des avantages juridiques, notamment la possibilité de détenir des propriétés à 100 %.

- **La Dubaï Land Department (DLD)** : La **DLD** est l'organisme gouvernemental qui supervise

toutes les transactions immobilières à Dubaï. Elle joue un rôle clé en matière de régulation et d'enregistrement des propriétés, et elle veille à la conformité des transactions avec les normes et les lois locales. L'enregistrement des transactions immobilières est une étape essentielle pour garantir la validité juridique des droits de propriété.

2. Les Transactions Immobilières à Dubaï

Les transactions immobilières à Dubaï suivent un processus précis, et il est crucial que les acheteurs et les vendeurs respectent toutes les étapes légales pour éviter toute complication.

- **L'Offre et la Vente** : Le processus d'achat commence généralement par la signature d'un **contrat d'achat** (MOU – Memorandum of Understanding), qui précise les conditions de la transaction. Ensuite, un **contrat de vente** est signé, où les conditions de vente et de transfert de propriété sont énoncées. Bien que les notaires ne soient pas impliqués dans les transactions immobilières à Dubaï, la **DLD** assure l'enregistrement du bien au nom de l'acheteur.

- **Le Rôle de la DLD** : Une fois le contrat signé, l'acheteur doit enregistrer la transaction auprès de la **Dubaï Land Department (DLD)**. Cette étape garantit que le transfert de propriété est légal et enregistré dans le système foncier de l'émirat. Le paiement des frais d'enregistrement est également effectué à ce moment-là.

- **Frais d'Enregistrement** : Les frais d'enregistrement des transactions immobilières à Dubaï sont généralement de l'ordre de 4 % de la valeur de la propriété, partagés entre l'acheteur et le vendeur. Ce frais couvre l'enregistrement de l'acte de vente et la mise à jour des données dans le registre foncier.

- **Le Financement Immobilier** : Les banques locales offrent des prêts hypothécaires aux résidents et aux non-résidents. Toutefois, les non-résidents peuvent être soumis à des conditions spécifiques, comme un apport initial plus élevé (généralement 20 à 25 % de la valeur de la propriété pour les non-résidents). Les conditions de financement peuvent varier en fonction du profil de l'acheteur et de l'institution bancaire.

3. Les Droits de Propriété à Dubaï

La propriété à Dubaï est généralement **en pleine propriété** (freehold) ou **en bail à long terme** (leasehold).

- **Propriété en Pleine Propriété (Freehold)** : Les étrangers peuvent acheter des propriétés en pleine propriété dans des zones désignées par le gouvernement, comme certaines zones résidentielles ou commerciales spécifiques. Cela leur permet de détenir la propriété à vie et de la vendre, la louer ou la transférer comme bon leur semble.

- **Propriété en Bail à Long Terme (Leasehold)** : Les étrangers peuvent également acheter des propriétés en bail à long terme dans des zones où la pleine propriété est réservée aux

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

citoyens des Émirats Arabes Unis. Le bail à long terme est généralement de 99 ans, ce qui permet aux propriétaires d'en tirer des revenus locatifs ou de transférer les droits de location pendant la durée du contrat. Cependant, après l'expiration du bail, la propriété revient au propriétaire foncier.

- **Les Propriétés Commerciales** : Les investisseurs étrangers peuvent acheter des biens immobiliers commerciaux dans des zones désignées en pleine propriété ou sous forme de bail. Dans certaines zones, les investisseurs peuvent également bénéficier d'exonérations fiscales et de régimes de libre-échange pour leurs projets commerciaux.

4. La Fiscalité de l'Immobilier à Dubaï

Dubaï est connu pour son régime fiscal favorable, qui attire de nombreux investisseurs étrangers. Toutefois, plusieurs aspects fiscaux doivent être pris en compte lors de l'achat et de la gestion de biens immobiliers dans l'émirat.

- **Absence d'Impôt sur le Revenu** : L'un des principaux avantages pour les investisseurs étrangers est l'absence d'impôt sur le revenu à Dubaï. Cela signifie que les revenus locatifs générés par une propriété, ainsi que les plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier, ne sont pas soumis à une imposition.

- **Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)** : Bien que Dubaï soit exempt de taxes sur le revenu, la **TVA** est en vigueur à un taux de 5 % depuis 2018. Les biens immobiliers peuvent être soumis à la TVA lors de la vente ou de la location, en particulier pour les propriétés commerciales. Toutefois, la vente de propriétés résidentielles neuves est généralement exonérée de la TVA, tandis que les transactions de biens existants ne sont pas soumises à cette taxe.

- **Les Frais de Registre Fonciers** : Comme mentionné précédemment, l'enregistrement des biens immobiliers auprès de la DLD est soumis à des frais d'enregistrement de 4 % de la valeur du bien, répartis entre l'acheteur et le vendeur. Ces frais sont dus au moment de l'enregistrement de la transaction.

- **Absence de Taxe sur les Successions** : Dubaï ne prélève pas de taxes sur les successions ou les donations, ce qui représente un avantage supplémentaire pour les investisseurs souhaitant transmettre leur patrimoine immobilier à leurs héritiers.

5. La Location de Propriétés à Dubaï

Le marché locatif à Dubaï est un secteur dynamique, avec une forte demande de logements tant pour les expatriés que pour les locaux. La législation en matière de location est bien définie et vise à protéger les droits des locataires tout en assurant un équilibre avec les intérêts des propriétaires.

- **Le Contrat de Location** : Les contrats de location à Dubaï sont généralement de **12 mois** ou de durée plus longue. Le contrat doit être rédigé par écrit et préciser la durée de la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

location, le montant du loyer, les modalités de paiement, ainsi que les obligations de chaque partie. Le paiement du loyer est généralement effectué par des chèques postdatés.

- **Le Règlement des Loyers** : Dubaï dispose d'un **système d'encadrement des loyers**, en particulier pour les résidences non meublées. Le montant du loyer est fixé par contrat et ne peut être augmenté qu'à certaines conditions, comme la fluctuation des prix dans la zone où se trouve le bien.

- **La Protection des Locataires** : Les propriétaires ne peuvent pas expulser un locataire sans justification légale. Si un locataire souhaite quitter une propriété avant la fin de son contrat, il doit fournir un préavis, et le contrat peut être résilié sous certaines conditions.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés