

Avant d'acheter une maison

Cette check-list rassemble les points à examiner avant de vous engager à acheter une maison à Las Terrenas ou ailleurs en République dominicaine. C'est un guide général : il ne remplace pas l'examen de votre dossier par des professionnels habilités, seuls à même de confirmer la situation du bien.

Mis à jour le 4 octobre 2026

Titre et propriété

- Obtenir une copie du certificat de titre et vérifier que le propriétaire inscrit correspond au vendeur et à ses pièces d'identité.
- Déterminer s'il s'agit d'un certificat de titre portant sur une parcelle ayant fait l'objet d'un deslinde ou d'une constance annotée.
- Demander un certificat de situation juridique récent au Registro de Títulos.
- Vérifier la présence d'hypothèques, d'oppositions, de litiges ou d'autres annotations, et convenir par écrit de la façon dont elles seront levées avant la vente.
- Si le vendeur est une société, une succession ou plusieurs personnes, vérifier avec votre avocat qui est habilité à signer et quels consentements sont nécessaires.

Terrain et limites

- Comparer la désignation cadastrale et la superficie indiquées sur le titre avec le plan et avec le terrain visité.
- Faire vérifier sur le terrain les limites et les clôtures par un agrimensor habilité.
- Confirmer que l'accès au bien se fait par une voie publique ou par une servitude dûment établie.
- Si la maison est proche de la mer ou d'une rivière, vérifier que ni le terrain ni les constructions n'empiètent sur le domaine public.

Permis et construction

- Demander le permis de construire et les plans approuvés, puis les comparer avec la maison construite.
- Repérer les agrandissements, piscines ou annexes construits après le permis et demander s'ils ont été régularisés.
- Vérifier que l'usage des sols autorise l'usage prévu, en particulier si vous envisagez de louer la maison.

État technique

- Faire réaliser une inspection technique par un ingénieur ou un architecte habilité : structure, fissures, humidité et corrosion des armatures.
- Contrôler la toiture, l'étanchéité et l'évacuation des eaux de pluie.
- Contrôler l'installation électrique, l'alimentation en eau et le système d'assainissement.
- Rechercher des traces de termites ou d'autres nuisibles dans le bois et les structures.

Impôts et charges

- Demander au vendeur une attestation indiquant qu'il est à jour de l'IPI, lorsque cet impôt s'applique.
- Vérifier l'absence de factures impayées d'électricité, d'eau ou de collecte des déchets, et de charges impayées si la maison se trouve dans une résidence.
- Demander à votre avocat une estimation de l'impôt de transfert et des frais de clôture avant de signer.

Contrat et paiement

- Avant de verser tout acompte, inclure dans la promesse de vente des conditions liées au résultat des vérifications.
- Payer par des moyens traçables, sur un compte dont le titulaire est clairement identifié dans le contrat.
- Confirmer avec votre avocat qui légalisera les signatures et comment le transfert sera inscrit au Registro de Títulos.
- Si vous achetez en tant qu'étranger, demander à votre avocat de confirmer les démarches applicables à votre situation.

Informations générales, qui ne constituent pas un avis juridique.

Demander une vérification : <https://terrenascheck.com/fr/demande/>