

DVP

DE VILLIERS & PHEIFFER

1996 **10** 2006

PROKUREURS • ATTORNEYS
TRANSPORTBESORGERS
CONVEYANCERS

Rochelle Pheiffer

Victoria Link Road 16
Route 21 Corporate Park
h/v Nellmapius & De Goedehoop
Irene

Posbus 60012
Pierre van Ryneveld 0045
Tel: (012) 345 5342/3
Faks: (012) 345 5887
Sel: 082 921 4506
rochelle@dvp.co.za

PROSEDURE VIR DIE REGISTRASIE VAN 'N EIENDOM

1. Die Verkoper stel 'n transportbesorger aan met die sluiting van 'n skriftelike koopkontrak. By ontvangs van die koopvooreenkoms sal ons dit nagaan ten einde vas te stel of daar enige opskortende voorwaardes en/of beperkende voorwaardes in die kontrak vervat is en ontvangserkenning doen aan die verkoper, koper en agent.

2. Na die Transportbesorger aangestel is, benodig ons die volgende dokumente:

- Skriftelike koopkontrak
- Identiteitsdokumente plus huweliksertifikate (indien van toepassing) van die Koper/s en Verkoper/s.
- Bewys van fisiese adres en inkomstebelastingnommer soos vereis deur die FICA wet.

3. Inligting wat vir ons baie belangrik is op die Skriftelike Koopkontrak sluit die volgende in:

- Die agentskap plus die agent wat die spesifieke transaksie hanteer asook hulle betrokke telefoonnommers en hul adres.
- Koopprijs en beskrywing van die eiendom.
- Enige spesiale voorwaardes.
- Volle besonderhede van die Koper en Verkoper, dit sluit in: *Volle name, Identiteitsnommer, huwelikstatus, 'n huis- en werkstelefoonnommer, posadres. Rekeningnommer van bank en die tak van die Bank waar die Verkoper se bestaande verband gehou word ten einde kansellasiesyfers aan te vra.*
- Die meeste transaksies word vertrap as gevolg van kommunikasieprobleme en gebrekkige of foutiewe inligting.

4. Vervolgens doen ons 'n Aktesoek om sodoende seker te maak van die eiendomsbeskrywing en die Verkoper se besonderhede. Ons rig 'n skrywe aan die bestaande verbandhouer, waarin ons die kansellasiesyfers en titelakte aanvra. Die bank stel dan ook 'n prokureur aan om namens hulle 'n Toestemming tot kansellasië van die bestaande verband op te stel en die Koper se waarborge in ontvangs te neem. Na ontvangs van die kansellasiesyfers word die waarborge aangevra vanaf die Koper se verbandprokureurs. By ontvangs word dit aan die Verkoper se bank gestuur ten einde hulle in staat te stel om toestemming te verleen vir kansellasië van die Verkoper se verband. Die Verkoper moet egter daarop let dat die kansellasiesyfer bestaan uit die uitstaande balans soos op die dag wat ons dit aanvra tesame met rente teen die relevante koers tot en met datum van betaling, welke datum 60 - 90 dae in die toekoms kan wees. Indien die koopprijs nie voorsiening maak vir renteheffings nie, veroorsaak dit 'n tekort, wat deur die Verkoper inbetaal sal moet word.

5. Die transportbesorger dien intussen 'n aansoek in by die plaaslike owerheid, in wie se area die eiendom geleë is, om voorsien te word van die bedrag betaalbaar ten einde 'n uitklaringsertifikaat te verkry. Alle uitstaande erfbelastings is vooruitbetaalbaar vir 120 dae na datum van uitreiking van die betrokke uitklaringsertifikaat.

6. Terwyl hierdie prosesse plaasvind stel ons transportdokumente op vir die ondertekening deur die Kopers en Verkopers, dit bestaan uit:

- Volmag: Die Verkoper magtig die Aktevervaardiger om namens hom voor die Registrateur van Aktes te verskyn om die eiendom oor te dra en te registreer in die naam van die Koper.
- Verklarings tov insolvensie
- Hereregteverklarings: verklarings deur beide partye waarin besonderhede rakende die koopprijs, eiendomsbeskrywing ens. op verskyn vir voorlegging aan die Ontvanger van Inkomste ten einde 'n Hereregtekwitansie te verkry.
- Saam met hierdie dokumente word 'n voorlopige rekeningstaat aan die koper gegee om hom 'n idee te gee van die transport- en verbandkoste wat hy sal moet betaal.

7. Intussen ontvang ons die Titelakte wat ons dan hertik vir indiening saam met die Koper en Verkoper se transportdokumente.

8. By ontvangs van transportkoste word die Hereregte namens die Koper betaal sowel as die plaaslike owerheid vir die uitreiking van die uitklaringsertifikaat ten opsigte van die erfbelastings.

9. Gelyktydige indiening van al die aktes by die Aktekantoor word gereël wanneer almal gereed is. Die dokumente word dan nagesien deur Akteondersoekers om te verseker dat dit voldoen aan die Wet en Regulasies. Daarna word die Akte weer aan die Aktebesorgers beskikbaar gestel om dit te laat registreer voor die Registrateur van Aktes. Die hele geskakelde stel dokumente word dan gelyktydig geregistreer.

10. Die Verkoper ontvang sy opbrengs nadat die waarborge uitbetaal is. Die bovermelde proses kan enige iets van een tot drie maande duur afhangende van die tipe transaksie asook die samewerking van al die betrokke partye en instansies.

Hoekom neem die hele proses so lank?

Redes wat 'n transaksie vertrap is die volgende:

- Opskortende voorwaardes in die koopkontrak.
- Verkoop en afhandeling van registrasie van die Koper se eiendom indien dit 'n opskortende voorwaarde van die kontrak is.
- Verkryging van finansiering binne 'n bepaalde tyd, in so geval word slegs voortgegaan met die registrasieproses na voldoening aan die opskortende voorwaarde.
- Bepaalde tydperke wat owerheidsinstellings of ander instansies neem om dokumentasie/sertifikate te lewer, soos bv Uitklaringsertifikaat, hereregtekwitansie, waarborge, toestemming tot kansellasië. Die mees belangrikste seker die Aktekantoor vir registrasie.

DVP

DE VILLIERS & PHEIFFER

1996 **10** 2006

PROKUREURS • ATTORNEYS
TRANSPORTBESORGERS
CONVEYANCERS

Rochelle Pheiffer

16 Victoria Link Road
Route 21 Corporate Park
corner Nellmapius & De Goedehoop
Irene
PO Box 60012
Pierre van Ryneveld 0045
Tel: (012) 345 5342/3
Fax: (012) 345 5887
Cell: 082 921 4506
rochelle@dvpa.co.za

PROCEDURE FOR REGISTRATION OF A PROPERTY

1. Firstly the transferring attorney will advise the Seller and Purchaser that instruction is being attended to and call upon them to furnish the transferring attorney with documentation evidencing identity number and marital status, as well as information to comply with the FICA Act, namely proof of residential address and income tax number.

2. Provided the documentation contains a written authorization for the estate agent's commission to be paid out of the proceeds of the sale, a letter of undertaking may be furnished to the agent for that purpose by the transferring conveyancer.

3. The attorney will then address a letter to the existing bondholder advising them of the sale and calling upon them to furnish their conveyancer, for onward transmission to the transferring conveyancer, the original title deed and a statement of account reflecting the amount required by the mortgagee to enable a consent to cancel the sellers mortgage bond to be drafted. When accepting an offer to purchase the Seller must remember that the cancellation figure is the outstanding amount on the day the figure is requested together with interest from that day until date of payment which can be 60 - 90 days later. The bank does not take into account any payments made in the interim and they will refund all credits to the Seller after cancellation of the existing bond. If the purchase price does not cover these interest charges, it will result in a shortfall, which the Seller will have to pay before registration.

4. The attorney will proceed to examine the Agreement of Sale to confirm its validity and suspensive conditions (if any) that require fulfillment.

5. A computer printout will be obtained from the deeds office to confirm that the Seller is the registered owner of the property and that there are no interdicts, caveats and other relevant information that may prevent, hamper or delay the transfer.

6. The attorney will also obtain from a local authority, in whose area the property is situated, a valuation certificate and figures required by the local authority to issue a rates and taxes clearance certificate. This will be lodged with the transfer documents in the deeds office after payment. The Seller will receive a refund of any credits within 30 - 60 days after registration.

7. Once the purchaser's loan has been approved and other suspensive conditions are fulfilled, the transfer documentation will be prepared in readiness for signature by the Seller and Purchaser.

8. The Seller will sign:

- Power of Attorney empowering Conveyancer to transfer property into name of Purchaser.
- A solvency Affidavit and Affidavit regarding marital status.
- Declarations for transfer duty purposes to enable the Receiver of Revenue to issue a transfer duty receipt, which is duly lodged in the Deeds Office.

The Purchaser will sign:

- A solvency Affidavit and an Affidavit regarding the marital status of the Purchaser.
- Additional resolutions and affidavits where the Purchaser is a close corporation, company, a trust or a juristic person.
- A declaration for transfer duty purposes.

8. Once the cancellation figures have been obtained from the holders of all mortgage bonds registered over the property, guarantees will be requisitioned from the Purchaser or the conveyancers appointed by the financial institution involved in granting loan finance to the Purchaser.

9. The Purchaser is obliged to ensure that all guarantees are available on the date upon which they are due.

10. The Purchaser is obliged to pay the transfer and bond costs when called upon to do so. The conveyancer will then be in a position to apply for the transfer duty's as well as the local authority for a rates and taxes clearance certificate.

11. On receipt of the guarantees the one required to cancel the existing bond is delivered to the conveyancers attending to the cancellation of the existing bond in order to enable them to have the consent to cancellation signed by the relevant financial institution.

12. Simultaneous lodgment in the Deeds Office will be arranged between all conveyancing firms involved in the transactions.

13. After due examination in Deeds Office, the documents are registered and after cashing of the guarantees the Seller receives payment of the purchase price.

The above may take from one to three months depending on the type of transaction and the co-operation of all involved.