

Rencontre avec Frédéric Rétif, avocat français et Damien Poitvin, agent immobilier, codirecteurs de P.A.I. (Phuket Avocat & Immobilier).



Phuket Francophone : Bonjour, on lit et entend beaucoup de choses au sujet de l'acquisition d'un bien immobilier en Thaïlande. Certains francophones ne sont pas familiers avec les lois sur la propriété. Pouvez-vous nous éclairer sur le sujet ?

Frédéric Rétif : Le fait d'être déboussolé par les lois thaïlandaises n'est pas surprenant. En Thaïlande, le principe est qu'un étranger peut être propriétaire d'une maison, mais pas du terrain sur lequel elle est bâtie.

Il existe pourtant des moyens légaux d'accès à la pleine jouissance du terrain et de la maison. Ceux-ci sont :

- en nom propre, à titre définitif, par achat en condominium.
- en nom propre, pour une durée de 90 ans au travers d'un contrat de location longue durée de 30 ans renouvelable 2 fois, appelé contrat de lease
- au nom d'une société de droit thaïlandais dont vous détenez le contrôle

En ce qui concerne la location longue durée (lease), il y a plusieurs points à prendre en considération .

Tout d'abord, il convient de distinguer 2 situations :

- La première est celle où le terrain et la maison font l'objet d'un lease,
- La seconde où seule la parcelle de terre est louée, la maison appartenant en pleine propriété au locataire du terrain.

Cette distinction est importante notamment en ce qui concerne les différents frais attachés à toutes transactions. En effet dans le premier cas, il n'y a qu'un acte juridique, à savoir un contrat de lease portant sur le terrain et la maison alors que dans le second, nous sommes en présence de 2 transactions, un lease sur le terrain et une vente sur la maison. Il y aura par conséquent 2 enregistrements à effectuer.

Ensuite, la loi thaïlandaise impose que la durée d'un tel bail à vocation résidentielle ne dépasse pas 30 ans, et que ce bail ne soit pas renouvelé plus de 2 fois. Ainsi, le lease ne peut excéder 90 ans (3 fois 30 ans).

Enfin, le contrat de lease doit être enregistré auprès de l'administration

thaïlandaise dans les 3 ans suivant sa conclusion sinon, chaque partie pourra dénoncer le contrat à n'importe quel moment, à partir du terme du troisième anniversaire.

En ce qui concerne les deux autres façons de détenir un bien immobilier en Thaïlande, sachez que l'achat en condominium permet l'acquisition d'un bien de façon définitive en nom propre, mais que peu de villas sont construites sous cette qualification juridique, car elle exige du promoteur de suivre un cahier des charges très contraignant. En revanche, de nombreux appartements sont construits selon ce modèle.

Créer une société commerciale de droit thaïlandais, lorsque le seul objectif de celle-ci est l'acquisition du terrain et de la maison dans laquelle on prévoit de résider, se révèle être un procédé risqué. Nous déconseillons fortement à nos clients d'acheter de cette façon.

Quelle que soit l'option choisie, il est vivement conseillé de faire appel aux services d'un avocat/notaire (les professions d'avocat et de notaire sont fusionnées) notamment pour vérifier l'authenticité de l'acte de propriété, l'identité du propriétaire et pour rédiger les contrats de vente ou de lease.

P.F. : Combien faut-il compter pour l'achat d'une villa ou d'un appartement à Phuket ?

Damien Poitvin : Les tarifs sont très variables dans la mesure où différents paramètres sont à prendre en compte : localité, distance de la mer, surface du terrain, vue... Il existe des propriétés adaptées à tous les budgets.

Pour vous faire une idée, les prix des villas débutent à 2 millions bahts pour une villa simple de style thai, à 4 millions pour une villa avec piscine et à 8 millions pour une villa grand luxe.

Les prix des appartements (construits en condominium) débutent à 1,5 million bahts pour un studio de 45 m dans Phuket Town, 3,5 millions pour un deux pièces à Rawai de 65 m², 10 millions pour 160 m² à Bangtao et 15 millions pour un duplex de 250 m² avec toit-terrasse et vue mer.

Pour rappel, lorsqu'un immeuble est

construit en condominium, seuls 49 % de la surface de vente pourront être détenus en pleine propriété par des étrangers (la fameuse règle freehold foreigner), la surface restante (51 %) sera cédée à des Thaïlandais (personne physique ou morale) ou à des étrangers via un contrat de lease.

De fait, les prix et les marges de négociation diffèrent selon le mode d'acquisition de l'appartement. En effet, la marge de négociation est faible si vous achetez dans le « quota étranger », elle sera beaucoup plus conséquente si vous investissez dans le « quota thai », car, si les promoteurs vendent relativement facilement les 49 % destinés aux étrangers, il est en revanche beaucoup plus compliqué pour eux de céder les 51 % restants.

Il est à noter que dans la majorité des cas, la surface allouée aux étrangers est vendue avant même que la construction ne débute. L'achat se fait sur plan et il est par conséquent indispensable de prendre un maximum de précautions : vérification des titres de propriété, des permis de construire, enquête sur le promoteur, insertion dans le contrat de vente de clauses résolutoires, des pénalités en cas de retard dans la livraison...

Pour ce faire, nos services immobiliers et juridiques travaillent en étroite collaboration afin de sécuriser l'acquisition de vos biens.

Par ailleurs, bon nombre de promoteurs proposent des retours sur investissement si vous leur donnez votre bien en location. Le taux est de 6 ou 7 % par an sur deux ou trois années.

Revendez votre bien au bout de trois ans, vous aurez déjà récupéré 20 % du montant investi, ajoutez-y la plus value réalisée à la revente, l'immobilier à Phuket reste un placement judicieux.

P.A.I. Agence immobilière et cabinet d'avocats

www.phuket-avocat-immobilier.com
Voir publicité en pages centrales