

Devenir promoteur immobilier – construire au Costa Rica

Décembre 2016

Fiche fournie par le cabinet d’avocat, membre de la CCI France Costa Rica, SBS Abogados

Téléphone : (506) 4000-3322

E-mail : info@sbs.cr

Site internet : <http://sbs.cr>



Le développement de projet et la promotion immobilière au Costa Rica sont des activités très intéressantes qui peuvent se réaliser en seulement quelques étapes.

Si construire au Costa Rica est une opération très simple et rapidement accomplis au travers de notre cabinet, les projets d’envergure impliquant des ventes à terme ou en l’état de futur achèvement impliquent quelques procédures et régimes spécifiques, destinés à protéger les acheteurs, les constructeurs et les responsables de projet.

Aussi, toute construction immobilière au Costa Rica implique la réalisation d’une étude de faisabilité juridique auprès du registre national, de la municipalité et l’examen minutieux des caractéristiques du terrain en cause. [Pour plus d’information sur cette procédure, nous vous renvoyons à cet article sur l’acquisition d’un bien immobilier.](#)

Plus spécifique à l’activité de promotion immobilière, il convient également de réaliser un avant-projet afin de le soumettre à l’approbation de l’Institut National de « Vivienda y Urbanismo », (INVU). Ce dernier apportera d’éventuelles modifications comme la proportion d’espaces verts, les accès handicapés et diverses adaptations structurelles.

Une fois le projet modifié et / ou autorisé par l’INVU, il conviendra de déposer les plans auprès du collège fédéral des architectes et ingénieurs du Costa Rica. Ce dernier gère la plateforme électronique sur laquelle les différentes autorités administratives compétentes pourront apporter leur consentement au projet. Ces autorités sont la SETENA qui gère l’approbation de l’impact environnemental, l’AYA compétent pour la gestion des eaux, la CNFL compétente pour l’électricité, et enfin le MOPT qui s’occupe de l’accès aux espaces publics et des transports.

Il est important d'avoir à l'esprit que ces formalités sont disponibles par la voie numérique au travers d'un portail digital unique à toutes les autorités citées.

C'est seulement une fois ces formalités accomplies que l'enregistrement du projet en lui-même pourra réellement commencer. Pour ce faire, il faut se reporter au Décret du Ministère de l'Économie de l'Industrie et du Commerce n° 37899 de 2013 qui prévoit les conditions formelles pour le démarrage d'un projet de vente à terme ou de vente en l'état de futur achèvement de biens immobiliers. Ces formalités concernent l'enregistrement du responsable auprès du ministère, ainsi que l'autorisation finale du projet.

L'enregistrement des responsables du projet

Les entreprises de promotion et développement immobilier, ou les responsables de plans de vente à terme ou de vente en l'état de futur achèvement, doivent s'inscrire auprès du Ministère de l'Économie de l'industrie et du commerce (MEIC) devant la Direction d'appui des consommateurs (DAC), ou devant une entité accréditée. L'inscription devra se faire conformément à la procédure, aux termes et conditions présentées ci-après. Cette formalité n'est à réaliser qu'une seule fois.

Les exigences pour l'enregistrement des responsables de projet

L'intéressé devra justifier des conditions suivantes:

- indiquer les moyens pour traiter les courriers
- copie d'une pièce d'identité du représentant légal
- copie du pouvoir ou document autorisant le représentant ou mandataire
- statut juridique de la personne, physique ou morale, et justifier d'un droit de séjour supérieur à 3 mois
- être à jour de ses obligations auprès de la caisse de sécurité sociale costaricienne (CCSS), ce qui sera vérifié par le MEIC, ou une entité accréditée par le système informatique SICRE ou par la CCSS
- justifier d'une inscription auprès de l'administration fiscale avec présentation de la dernière déclaration de revenu déposé au Ministère des Finances
- Dans le cas où l'accomplissement du projet incombe à un tiers, il faudra présenter les originaux et les copies des accords ou liens commerciaux proposés pour soutenir le plan

Pour l'examen de la demande d'inscription des responsables du projet, le ministère, à travers la Direction d'appui des consommateurs disposera d'un délai de 10 jours ouvrables pour vérifier les conditions requises, lequel commencera au jour de la demande.

L'autorisation du projet de vente à terme ou en état de futur achèvement

Avant de commencer l'offre du projet au public, le responsable ou le promoteur immobilier, préalablement enregistré, devra obtenir l'autorisation du projet par le ministère ou de l'entité accréditée devant lesquels il faudra présenter les éléments suivants :

- Formulaire n° IV d'autorisation du projet – annexé au Décret exécutif n° 37899 rendu par le MEIC en 2013 (reproduit ci-après) – signé par le représentant légal ou le mandataire du responsable de projet. Dans ce formulaire sera indiqué ce qui suit:
 - o Description de la localisation géographique et du projet immobilier à développer
 - o Le nombre d'unités offertes et les types de projets disponibles
 - o La gamme des prix présentés au public
 - o Les délais pour formaliser la vente ou livrer les marchandises selon les cas
 - o Pourcentage de la participation du consommateur et les modalités de paiement
 - o Indication éventuelle des garanties exigées et leur forme
 - o Indication claire du traitement de la somme d'argent apportée par le consommateur dans le cas où celle-ci devrait être restituée
- Copie certifiée par Notaire Public ou, original et copie du contrat pour être présenté devant le Collège fédéral des ingénieurs et architectes de Costa Rica
- Copie des modèles de contrat de biens immobiliers offerts aux consommateurs
- Démonstration de la solvabilité du responsable du plan ou développeur immobilier
- Dans le cas où la démonstration de solvabilité ferait défaut, la garantie sera donnée comme indiqué ci-après
- Détail des financements par source des fonds utilisés pour le projet

Pour l'examen de la demande, le ministère dispose d'un délai de 10 jours ouvrables à partir du moment où l'administration reçoit l'ensemble des pièces mentionnées ci-dessus.

Vérification de solvabilité

La vérification de solvabilité du responsable de projet sera effectuée en même temps que la présentation de la demande de plan, au moyen de l'accomplissement alternatif de l'une de ces conditions:

- Une certification bancaire ou autre document de même valeur juridique au travers duquel le responsable de projet démontre le pourcentage de financement dans le projet
- Dans le cas où le projet immobilier utilise des fonds ne provenant pas d'établissements bancaires, il faudra présenter une certification du comptable public, qui démontrera que le responsable du plan ou l'entreprise de développement immobilier, ou ses associés, comptent un capital social suffisant pour faire face à l'exécution du projet, ou à défaut, que les responsables du projet disposent de lignes de crédit suffisantes et ouvertes à de telles fins. Aussi, il faudra présenter une déclaration sur l'honneur du ou des développeurs immobiliers confirmant les informations fournies au comptable.

Dans toutes les hypothèses précédentes, il faudra également fournir une certification indiquant le pourcentage qui sera pris en charge par les consommateurs du projet.

En ce qui concerne la garantie:

Le ou les responsables de projet qui ne remplissent pas les conditions précédentes, devront présenter comme garantie une certification d'un établissement bancaire, qui attestera du mode de financement dont dispose le responsable pour le maniement des primes et sommes reçues en guise d'apport par les consommateurs. Ces méthodes peuvent être la fiducie ou des plans de gestions de primes, établies pour cette fin. Aussi, pourra être utilisée la technique de l'assurance.