

L'acquisition de propriété – acheter un bien immobilier 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>



La propriété se définit traditionnellement comme le pouvoir le plus absolu que puisse détenir son titulaire sur une chose. Cependant, si la définition juridique reçoit une acception relativement stable, la réalité de son application peut varier selon les pays.

Investir dans l'acquisition d'une propriété à l'étranger n'est pas toujours chose facile. En effet, lorsque celle-ci n'est pas purement et simplement interdite aux étrangers, elle peut être difficile ou sujette à prudence quant à la sécurité juridique de ses droits.

Avec un système juridique de tradition civiliste, l'acquisition et la conservation de la propriété au Costa Rica est non seulement simple mais surtout sécurisé. Ainsi toute personne est en mesure d'acheter au Costa Rica.

Présentation de l'acquisition immobilière au Costa Rica

Une conservation performante des titres de propriété : gage d'un investissement sécurisé

Au Costa Rica comme dans beaucoup de pays, le droit de propriété immobilière doit faire l'objet d'un enregistrement. Les titres sont inscrits et conservés par un bureau administratif central, le « Registro Nacional de la República de Costa Rica » à San José, et plus précisément dans le département des biens immeubles « Bienes inmuebles ».

Traditionnellement, la conservation des titres était organisée par des écritures matérielles référencées en Livres, Pages, et Inscription au sein du registre des biens immobiliers du Registre National.

Depuis 2014, un processus de numérisation a été lancé aboutissant à la conservation et à l'organisation des titres de propriétés immobilières par un système informatisé de certification et d'information digitales, le « Sistema de Certificaciones e Informes Digitales » dans la rubrique « Bienes inmuebles ».

Cependant, il se peut que la dématérialisation des titres immobiliers ne soit pas totale, et qu'il demeure quelques héritages qui ne soient pas référencés par le système digital. En pareils cas, il est nécessaire de se déplacer au bureau de l'administration pour faire une consultation in situ.

Un transfert de propriété notarié : une acquisition simple et claire

Le transfert de propriété immobilière exige de passer une écriture entre le cédant et l'acquéreur en la forme d'un acte authentique passé par-devant Notaire Publique costaricien.

Cette formalité est imposée pour la validité d'une transaction immobilière, et en tout état de cause, indispensable pour l'inscription du transfert au Registre Publique.

Avant de choisir au mieux la stratégie juridique à adopter en vue de l'acquisition d'une propriété au Costa Rica (III), il faut au préalable comprendre le mécanisme d'inscription des titres (I) afin de mieux considérer les précautions nécessaires à l'étude des titres immobiliers (II).

LA CONSERVATION DES TITRES IMMOBILIERS PAR LE REGISTRE NATIONAL

Une Conservation fidèle et fiable des titres de propriétés immobilières:

Toute propriété immobilière enregistrée dans le pays peut, mais surtout, doit faire l'objet d'une étude à la fois précise et sincère. Ces registres servent à conserver et présenter fidèlement les principales caractéristiques des titres en question, telles que la titularité du droit, les obligations, les annotations ou tout élément susceptible d'atteindre la substance ou l'étendue du droit de propriété.

Avec le système d'enregistrement informatisé, l'étude est simplifiée, car elle peut débiter par une simple consultation du serveur disponible sur internet. Mais néanmoins cette étude restera insuffisante.

Dans de nombreux cas, l'étude du titre devra se poursuivre sur l'ancien système d'enregistrement conservé dans les registres matériels en se déplaçant au bureau du Registre National.

En effet, l'étude sur le serveur internet peut révéler la présence d'obligations ou autres caractéristiques affectant la propriété, lesquelles remontent à des transactions intervenues avant à la numérisation.

De plus, bien que certaines informations générales soient disponibles sur internet, celles-ci ne sont évidemment pas suffisantes, et de surcroît, les utilisateurs ne disposent pas de la formation professionnelle nécessaire pour l'interprétation de ces données de manière sécurisée. Enfin, et en tout état de cause, ils n'ont pas non plus la qualité nécessaire pour la réalisation des formalités additionnelles exigées.

Par exemple, si le cédant est une personne morale, il est nécessaire de consulter le Registre « Personas Jurídicas » afin de vérifier l'existence de la personne morale, la réalité de ses droits sur la chose et les pouvoirs du signataire à disposer du bien en question.

Enfin, parce que nul n'est en mesure de transmettre plus de droit qu'il n'en possède lui-même, il est absolument primordial de mener une étude précise du titre objet du projet d'acquisition afin de connaître avec une sécurité maximale la réalité et l'étendue du droit à acquérir.

C'est pourquoi nous vous recommandons de recourir aux services d'un professionnel qualifié.

L'EXAMEN DES TITRES SUR LE SYSTEME D'INFORMATIONS ET DE CERTIFICATIONS DIGITALES

Toute étude sur le système de certifications et d'informations digitales doit faire apparaître un certain nombre de mentions qui devront être minutieusement analysées par votre avocat afin de vous offrir la meilleure des sécurités.

Le numéro de registre indiquant:

- La province de l'immeuble : indiquée par un chiffre de 1 à 7 indique
- Le numéro de matricule
- Le droit : indiquant la nature et la quantité des droits sur l'immeuble



Le lieu de siège du fonds immobilier:

L'étude du fichier numérique révélera le nom et le numéro de la Province, du Canton, ainsi que du District où se situe l'immeuble.

Les mesures du bien en mètre carré

Les limites du bien:

- En orientations cardinales
- Par les noms des titulaires des fonds ou héritages contigus
- Par les limites du fait de la nature, comme les rivières ou lacs
- Par les limites du fait de l'homme, comme des routes

L'identité du propriétaire:

Pour une personne morale, le registre renseignera son numéro d'immatriculation, «Cédula jurídica».

Pour une personne physique, le registre renseignera son nom complet, son numéro d'identification, et son état-civil.

La conformité de l'état-civil est très importante, notamment la situation matrimoniale, car celui-ci peut entraîner des conséquences substantielles sur l'étendue du droit de propriété et les pouvoirs sur celle-ci.

Le numéro de plan cadastral:

Le système de certifications et d'informations digitales renseignera un numéro de plan cadastral de la propriété, le «Plano Catastrado».

Cependant, les départements cadastraux et d'enregistrement des titres étant des services indépendants au sein du Registre National, il peut résider des cas dans lesquels ce numéro cadastral ne soit pas encore enregistré, n'existe pas, ou ne correspond pas à la réalité.

En pareille situation, les conséquences d'une irrégularité devront être déterminées selon les cas. Mais en tout état de cause, la loi interdit l'enregistrement d'un fonds qui ne fasse l'objet d'aucun plan cadastral, ce pourquoi le numéro de plan doit nécessairement apparaître dans l'écriture de transfert pour être valablement enregistrée. Il faut donc faire appel à un géomètre-topographe officiel qui établira le plan cadastral. Ce plan devra être enregistré au service cadastral, avant de réaliser la transaction stricto sensu. Ces formalités peuvent donc prendre plusieurs semaines.

À l'inverse, dans les cas où l'irrégularité ne constitue pas un obstacle légal au transfert, il est généralement procédé à une simple correction d'erreur matérielle au moment de l'enregistrement du nouveau titulaire par le Registre National.

Les obligations:

Des obligations peuvent apparaître sous la forme de mention générale lors du pré examen en ligne. Ces obligations sont des mécanismes juridiques modifiant le droit de propriété et qui – lui restant attachées – demeureront juridiquement contraignante pour l'acquéreur nonobstant la transaction. C'est pourquoi, il est impératif d'en étudier la teneur avant d'acquérir le bien.

Ces mécanismes peuvent recouvrir des appellations différentes selon les pays. Néanmoins, les plus courantes sont les hypothèques, les servitudes et les conditions ou limitations.

Les hypothèques :

Celles-ci sont sommairement renseignées avec leur terme, leur montant, leur créancier et débiteur. Cependant, pour une étude complète il est nécessaire de faire une consultation de microfilms au sein du bureau du Registre National.

Les servitudes :

Sont des droits constitués entre deux fonds de terre. Un fonds est dit servant et un fonds est dit bénéficiaire. Ces servitudes sont souvent des droits de passage, droits d'accès à une source, etc.

Les conditions et limitations :

Elles sont normalement cadastrées lorsque la propriété a été intitulée originellement. Ces obligations peuvent venir conditionner ou limiter le droit de céder ou d'utiliser le bien en question. Ces conditions et limitations peuvent disparaître à l'issue d'un terme, ou être à perpétuelle demeure pour des raisons environnementales.

Si le titre révèle la présence d'obligations, elles porteront un numéro de référence permettant de les identifier dans le Registre National.

Les annotations :

Les annotations sont des documents dont l'inscription est suspendue, mais d'ores et déjà présentés au Registre National.

La suspension de l'inscription est encourue si les documents nécessaires sont incomplets ou erronés, en cas de défaut fiscal etc.

Si un document est présenté pour l'inscription d'une propriété qui possède des annotations, celui-ci ne sera pas enregistré par le Registre National. Il faudra pour ce faire que les documents annotés soient eux-mêmes inscrits, ou bien retirés selon une procédure ad hoc.

QUID DES MODALITES D'ACQUISITION?

L'acquisition avec une société :

Le droit costaricien permet l'attribution d'un droit de propriété complet au profit des étrangers sans distinction de ceux attribués aux nationaux. A ce titre, un investisseur étranger peut tout à fait acquérir la propriété d'un fonds immobiliers en son nom propre.

Cependant, il est préférable de procéder à l'acquisition du bien immobilier au travers d'une société. Ce dispositif vous permettra d'exercer votre propriété avec souplesse et de facilité.

En effet, la structure sociétaire présente plusieurs avantages. Notamment, elle permet de rendre les formalités successorales plus faciles, de réduire les coûts fiscaux, et enfin, de simplifier la représentation du propriétaire lors de la réalisation des actes nécessitant sa présence, par la simple désignation d'un mandataire en assemblée générale. Cela évite donc les situations de blocage imposant le déplacement physique du propriétaire enregistré. Retrouvez [l'article consacré à la création de société](#), ou [créez votre société en ligne via le formulaire suivant de SBS Abogados](#).

Méfiez-vous des sociétés anciennes, privilégiez la constitution d'une nouvelle société :

La propriété se transfère traditionnellement selon la procédure de mutation des inscriptions au sein du Registre National. Cependant, cette mutation n'intervient que si le propriétaire désigné dans les registres vient à changer.

Or, dans le cas où c'est une société qui est désignée au sein des registres, c'est la personne morale qui est propriétaire de l'immeuble et non la personne physique des sociétaires, même si ces derniers ont indirectement des droits sur celui-ci.

S'il peut paraître plus simple d'acquérir une société propriétaire d'un immeuble afin de faire l'économie de la procédure de mutation des registres, cette solution n'est toutefois pas à privilégier.

En effet, l'acquisition d'une société entraîne l'acquisition de l'universalité de son patrimoine, c'est-à-dire de tous les biens dont elle est propriétaire, (par exemple, dans notre cas, un éventuel immeuble au Costa Rica), mais également et surtout de toutes ses éventuelles dettes et obligations.

Or, s'il est possible de connaître avec certitude qu'un bien appartient à la société en vérifiant les registres détenus par l'administration, il est, en revanche, impossible de connaître avec suffisamment de sécurité ce que la société peut posséder en terme de dette et d'obligations.

Par conséquent, il est possible d'acquérir une société propriétaire d'un immeuble au Costa Rica, mais que celle-ci devra, peut-être, faire face à un passif important réclamé par ses éventuels créanciers.

Il est donc préférable de constituer une société nouvelle, qui se chargera d'acquérir l'immeuble en procédant aux formalités de mutation auprès du Registre National.

Mais il est néanmoins possible d'utiliser des mécanismes protecteurs du patrimoine de la société par ce que l'on appelle des garanties de passif. Cela permettant un regain de sécurité dans les cas où l'acquisition d'une société ancienne paraîtrait inévitable.

Vous désirez acquérir une propriété plus petite que celle enregistrée dans les registres cadastraux:

Comme nous l'avons indiqué précédemment, toute cession de fonds immobilier doit faire l'objet d'une inscription avec mention du numéro de plan cadastral correspondant. Or, si l'acquisition concerne seulement une partie d'un fonds enregistré, il sera nécessaire de procéder à une modification cadastrale par la procédure dite de la «Ségrégation».

Cette procédure devra être précédée d'une demande d'autorisation auprès de la Municipalité du siège du terrain dont la modification du plan est convoitée, laquelle se prononcera après information de la faisabilité du projet.

Ensuite, il faudra faire appel à un géomètre-topographe officiel afin de procéder aux modifications des plans. Le nouveau plan devra faire apparaître l'autorisation municipale sous forme de visa afin d'être valablement enregistré par les services compétents au sein du Registre National.

Immeubles en concession:

Certaines zones au Costa Rica ne sont pas soumises au droit de la propriété privée, elles sont par conséquent hors commerce et appartiennent à l'État. Ce sont principalement des zones côtières protégées, désignées par la Loi de la Région Maritime, et concernent souvent les zones les plus proches du littoral. Cependant leur possession est rendu possible par une convention de concession d'un droit d'occupation accordée par l'état aux personnes privées à certaines conditions et durant un temps déterminé.

Les concessions d'occupation sont des droits qui ne sont généralement pas accordés intuitu personae et peuvent donc être négociés et cédés à un nouveau titulaire. Cependant, soumis au droit public distinct du droit de la propriété privé, l'état cocontractant dispose de prérogatives exorbitantes de droit commun, et il est par conséquent impossible de prévoir avec certitude l'avenir d'une telle concession. La reprise d'une concession n'est donc pas à privilégier, mais elle reste tout à fait envisageable si l'opération correspond au projet convoité.