

## Garanties et financement de projet d'investissement 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](mailto:info@sbs.cr)

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



La question du financement d'investissement à l'étranger est souvent une étape difficile. En effet, les banques traditionnelles peuvent se montrer réticente à prêter des capitaux destinés à l'expatriation. Cependant, sachez que l'opération reste tout à fait réalisable.

Premièrement, il faut savoir que le prêteur nécessite des garanties de recouvrement et de solvabilité. Et il n'acceptera de vous prêter des fonds pour réaliser un investissement au Costa Rica que si vous lui permettez de recouvrer sa créance en cas de problème. C'est pourquoi, la solution la plus simple est de posséder, soit un bien dans le pays ou se situe l'organisme prêteur afin que ce dernier puisse constituer une hypothèque facilement réalisable, soit des produits financiers d'épargne qu'il conviendra de nantir par endossement au profit du créancier. Néanmoins tout est affaire de négociation, de votre qualité, de votre projet et de l'établissement prêteur.

Il semble cependant, qu'à défaut d'acceptation de votre banque traditionnelle, que la solution la plus simple soit de vous orienter vers un organisme spécialisé dans le prêt hypothécaire et plus particulièrement le prêt à l'étranger. [Quelques illustrations d'organismes](#) purement indicatives et non-exhaustives vous sont présentées dans le thème climat d'investissement.

Nous attirons également votre attention sur le fait que le cabinet SBS Abogados dispose d'un Centre d'affaire mettant en relations certains clients afin de leur faire bénéficier des synergies de leurs communauté d'intérêt. A ce titre, de nombreuses personnes souhaitant acquérir un financement peuvent facilement contracter un prêt privé avec une personne souhaitant financer

un projet particulier ou simplement réaliser un crédit privé. Pour en savoir plus, visitez notre page consacrée à notre centre d'affaire.

## **Votre cabinet «Escrow Agent» légalement homologué**

Le cabinet SBS est habilité par l'État, et plus précisément par la SUGEF, à réaliser des opérations de garanties lors de l'achat immobilier. Lors de la signature d'une vente, le vendeur exige très souvent le versement d'un acompte. Cependant, pour des raisons de sécurité et de rapidité les acheteurs préfèrent verser cet acompte à un tiers garant. Dans le cas où le vendeur respecte son obligation de livrer le bien, l'Escrow lui délivrera l'acompte, dans le cas inverse, il restituera la somme à l'acheteur qui n'aura perdu que son temps.

## **L'hypothèque:**

Traditionnellement, les personnes associent l'hypothèque à une garantie réservée aux banques. Cependant, c'est ignorer qu'au Costa Rica ce type de financement peut être proposé par des tiers non-professionnels du commerce de l'argent. Ces tiers peuvent être des sociétés ou des personnes physiques.

Bien que les banques soient parfois réticentes à accorder des financements à l'étranger, il est de pratique commune au Costa Rica, que les vendeurs accordent des prêts aux acheteurs.

Aussi, il est également de plus en plus courant que des personnes privées, disposant de fonds importants, souhaitent accorder des prêts aux marchés locaux pour bénéficier de taux intéressants tout en soutenant les transferts fonciers.

Cette pratique peut s'avérer très lucrative, et si l'hypothèque est constituée avec prudence, cela représente une stratégie d'investissement très intéressante. C'est aussi une opportunité pour les personnes désireuses d'investir dans l'aménagement foncier.

Néanmoins, il faut garder à l'esprit que le recours à l'hypothèque n'est pas recevable pour toutes les propriétés foncières, et c'est notamment le cas des concessions accordées par l'état. C'est pourquoi, dans les cas où l'hypothèque n'est pas possible, il reste l'alternative de la fiducie.

## **La Fiducie sûreté:**

Le contrat de fiducie est de plus en plus utilisé comme outil de garantie d'un prêt en alternative à l'hypothèque. Il s'agit de constituer un patrimoine distinct, le remettre entre les mains d'un dépositaire en garantie d'une dette. Cependant, la fiducie n'est pas aussi facilement acceptée que l'hypothèque. Il faut prendre en considération que le manque d'encadrement de cet outil par le système juridique costaricien, et la négligence dont font preuve beaucoup de ses utilisateurs exposent l'investisseur à de nombreux risques de malentendus et de conflits.

## **La mise en œuvre de l'hypothèque:**

Pour être effective, l'hypothèque doit être constituée dans un document formel signé par-devant Notaire Public par l'emprunteur et le propriétaire du bien foncier affecté en garantie, dans le cas

où s'agit de personnes différentes. Ce document doit ensuite être enregistré dans le livre des formalités notariales.

N'existant aucune exigence légale quant aux devises exprimées dans l'hypothèque, celles-ci peuvent être étrangères. Dans ce cas, il s'agira de préciser les modalités de paiement et le calcul des taux de change dans l'acte d'hypothèque.

## **Des clauses utiles pour le bon fonctionnement de l'hypothèque**

Par mesure de sécurité, une même hypothèque peut concerner plusieurs biens fonciers.

Cependant, il est important de savoir que la loi locale exige que les documents du prêt ventilent le total entre chaque propriété, en spécifiant pour chacune leur valeur individuelle respective.

Cette exigence est très importante et peut être lourde de conséquences. Entre autres, le non-respect de l'exigence de précision quant aux valeurs des différents biens peut constituer une cause de rejet partiel de l'hypothèque, ce qui ne fera que retarder l'opération d'investissement.

L'élection du domicile des parties au contrat est encore une particularité à ne pas négliger. Ce détail est primordial, car un mauvais choix d'adresse, et en particulier pour le débiteur, peut retarder ou rendre impossible le déclenchement de la procédure de recouvrement. On ne saura que conseiller par exemple, d'exprimer que l'emprunteur élit domicile au cabinet de son avocat. Une telle stratégie rend la réception des notifications plus sûres et plus simples. L'efficacité de l'hypothèque s'en trouve considérablement préservée.

Afin de protéger l'emprunteur réalisant un projet de développement immobilier, il est encore utile de préciser clairement les règles dans lesquelles les différentes propriétés soumises à l'hypothèque seront libérées afin de pouvoir être éventuellement vendues. Plus les règles en la matière sont claires et plus elles profiteront aux parties en leur offrant une prévisibilité et une sécurité juridique.

Prévoir la possibilité de rembourser le prêt avant le terme prévu au contrat est généralement une anticipation appréciable. Dans le cas contraire, cette possibilité sera soumise à l'autorisation discrétionnaire du prêteur.

Il est possible de souscrire un prêt en fournissant une hypothèque sur un terrain appartenant à un tiers. Dans ce cas, il suffit que le propriétaire du terrain accepte de garantir le prêt et appose sa signature sur l'engagement hypothécaire. Il est possible également d'ajouter d'autres garanties au remboursement du prêt, par exemple des cautions personnelles pouvant être accordées par des tiers. Ce qui en réduisant les risques d'impayé favorise l'octroi d'un prêt.

Enfin les prêteurs ont intérêt d'insérer une clause interdisant de vendre le bien hypothéqué sans autorisation. Sans une telle mesure, le créancier insatisfait se retrouverait confronté à plusieurs procédures simultanées ce qui réduira l'efficacité de sa poursuite.