

# Louer un immeuble ou une maison Costa Rica – le contrat de bail

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>



Qu’il souhaite s’installer durablement ou temporairement, l’investisseur étranger devra inévitablement se pencher sur la question de la location d’un immeuble ou d’une maison au Costa Rica. Louer un bien immobilier au Costa Rica est une opération courante qui se réalise au moyen d’un contrat de bail. Cependant, les mêmes causes ayant les mêmes conséquences, comme en France, la rédaction d’un contrat de bail doit tenir compte des règles de droits et de la jurisprudence pour maîtriser ses intérêts et anticiper d’éventuels conflits.

Le contrat de bail est donc un contrat spécial soumis à un régime juridique protecteur du locataire et juridiquement contraignant pour les parties, auquel il convient de consacrer les développements suivants.

## Présentation du contrat de bail au Costa Rica

Un régime contractuel encadré, des règles d’ordre public :

Le régime du bail impose des règles d’ordre public auxquelles les parties ne peuvent déroger par l’expression d’une volonté contraire. Dans le cas où le contrat comporterait des stipulations contraires aux règles légales impératives, le contrat pourrait être entaché de nullité, ou voir ses clauses remplacées par le régime légal.

### Une liberté contractuelle subsidiaire, des règles supplétives de volonté:

Au-delà des règles impératives indérogables, les parties au contrat retrouvent la liberté d'imaginer des clauses capables de répondre au mieux à leurs besoins. Cependant, il existe des cas pour lesquels il existe déjà des règles, dites supplétives de volontés, et celles-ci viendront s'appliquer dans le cas où les parties n'auraient pas exprimé de volonté contraire par l'insertion d'une clause spéciale.

Par conséquent, avant de s'engager dans un contrat de bail au Costa Rica, il est indispensable d'avoir en tête quelques généralités concernant les règles impératives et supplétives s'appliquant aussi bien aux baux d'habitation qu'aux baux commerciaux.

### **Le formalisme contractuel :**

Tradition civiliste oblige, la rédaction d'un contrat écrit n'est pas une condition légale de validité du bail, et celui-ci peut très bien être purement consensuel à l'occasion d'un accord verbal ou d'une poignée de main.

Bien que l'absence d'écrit permette tous les moyens de preuve clairs et acceptables, il est bien évident que la rédaction d'un document est à préférer afin de se pré constituer une sécurité et prévisibilité probatoire dans le cas d'un litige futur.

L'écrit permettra également de prévoir des clauses différentes des règles supplétives de volontés, et ainsi aménager les obligations concernant la résiliation anticipée, le dépôt de garantie, la répartition du poids des charges et réparations. Ainsi, il ne sera pas laissé à l'appréciation du juge le soin de sanctionner le bail à l'aune de son interprétation personnelle de l'intention des parties par l'autorité de son jugement.

### **L'immeuble et le prix objets du contrat de bail :**

#### La désignation de l'immeuble :

Bien que la loi n'impose pas l'écrit comme condition de validité du contrat, elle impose de mentionner le numéro d'immatriculation au Registre National du bien objet de la location dans le contrat de bail.

Cette contradiction – venant achever les raisons de conseiller la rédaction d'un écrit – vient également sécuriser la conclusion du contrat par la désignation précise du bien.

Il faudra à cet égard procéder à la bonne vérification du bien en question. S'agit-il de l'immeuble correspondant à l'immatriculation visée dans l'accord ? La personne qui le donne à bail dispose-t-elle des droits suffisants pour réaliser un tel acte ? N'y a-t-il aucun obstacle à la conclusion du contrat ?

Enfin, il est fortement recommandé de doubler la mention de l'immatriculation du bien par une description écrite détaillée, informant de toutes les parties accessoires éventuelles, (comme les

places de parking, ou encore les dimensions de l'appartement, etc.) en précisant expressément qu'elles font partie de l'immeuble donné à bail dans le présent contrat.

#### Le loyer:

Le loyer stipulé dans le contrat de bail peut être exprimé en monnaie étrangère, mais néanmoins le preneur conserve toujours la faculté de payer en monnaie nationale. Pour cela, il suffit de libérer un montant équivalent à celui stipulé au contrat après application du taux de change en vigueur établi par la Banque Centrale du Costa Rica au jour où le paiement est dû.

Lorsque le loyer est exprimé en monnaie étrangère, une indexation annuelle est autorisée pour les baux commerciaux mais reste prohibée pour les baux d'habitation.

Cependant, traditionnellement les indexations annuelles des loyers exprimés en colons sont supérieures à celles pratiquées au regard des monnaies étrangères.

Les parties peuvent néanmoins s'entendre à fixer un montant fixe sur toute la durée du contrat.

Lorsque le preneur s'est acquitté de son obligation de paiement, il doit impérativement se faire délivrer une quittance écrite du bailleur.

En ce qui concerne le poids des charges locatives, c'est le locataire qui est désigné débiteur par les règles de droit. Cependant, ces règles ne sont pas d'ordre public, il est possible de prévoir une répartition différente. Et cette solution sera à privilégier afin d'éviter que le bailleur n'abuse du locataire en l'étranglant financièrement. À ce titre, il est également possible de prévoir une clause libérant le preneur du paiement des charges contre une somme forfaitaire.

#### **La destination des lieux:**

Les baux stipulent souvent la destination pour laquelle la location est accordée. Par exemple, dans le cas d'une location à usage d'habitation, il ne sera certainement pas permis de réaliser une activité commerciale.

De plus dans le cas d'un bail commercial, le contrat devra prévoir la destination spécifique attendue de l'occupation, à savoir l'activité qui y sera réalisée. Par la suite, seule cette activité sera donc permise. Pour changer d'activité, il faudra l'autorisation du bailleur consacré par un nouvel accord par avenant au contrat. Mais cette demande peut amener le propriétaire à conditionner son accord à la renégociation de certaines clauses.

Il est donc préférable de prévoir dès le début du contrat une clause stipulant une activité très large en anticipant ses éventuels développements.

Dans le cas d'un changement d'activité sans l'accord du bailleur, il s'agira d'une violation des stipulations contractuelle pouvant entraîner une résiliation anticipée et une condamnation au paiement de dommages-intérêts.

## **La durée du contrat:**

La Loi costaricienne dispose pour régime commun que les contrats de baux à loyer ne peuvent être conclus pour une durée inférieure à trois années.

Cependant, cette règle est destinée à la protection exclusive du locataire preneur. Par conséquent, il est possible d'y déroger en stipulant une clause de résiliation anticipée à la faveur du locataire. Une telle possibilité est interdite pour le bailleur.

La clause de résiliation anticipée doit donc être expressément stipulée, elle doit prévoir un délai de préavis, ainsi que les possibles conséquences financières de son exercice. La clause, si réservée à la faculté du locataire, elle peut néanmoins entraîner des conséquences pour le bailleur, telles que l'allocation d'indemnités, ou la perte de la caution.

Si la clause n'est pas expressément stipulée, le locataire ne peut résilier le contrat avant son terme que s'il fonde cette demande sur de justes motifs. Dans le cas contraire, il se verra obligé du paiement des loyers jusqu'au terme initialement convenu.

Il est aussi possible de prévoir une clause de reconduction tacite du contrat lors de la survenance du terme. Cette reconduction peut entraîner une modification du loyer initial.

## **La caution ou dépôt de garantie:**

Le dépôt de garantie traditionnellement exigé du bailleur lors de l'entrée dans les lieux, est équivalent à un ou deux mois de loyer.

Il est possible de prévoir des mécanismes contractuels permettant un recouvrement rapide des éventuelles créances du bailleur sur le preneur.

## **État des lieux:**

Lors de l'entrée dans les lieux, le preneur et le bailleur vont réaliser une analyse commune de la condition du bien loué. Il faut être très rigoureux sur la réalisation de ce document, car à la fin du bail, le preneur sera obligé de rendre le bien dans l'état initial, exception faite de l'usure consécutive à un usage normal.

### Le droit de faire des travaux ou améliorations:

Si le locataire souhaite réaliser des améliorations ou travaux, il est, en principe, nécessaire d'obtenir un accord exprès du propriétaire des lieux. Par conséquent, un locataire devra faire signer dans le contrat initial, ou dans un avenant à celui-ci, une clause d'autorisation à réaliser certains travaux spécialement désignés.

### La propriété des travaux ou améliorations:

Lors de l'achèvement des travaux, deux situations différentes peuvent exister. En principe, les modifications du bien loué s'incorporent à ce dernier et deviennent propriété du bailleur propriétaire par le mécanisme de l'accession immobilière.

Il existe une exception à ce principe, qui fait conserver la propriété des modifications au preneur qui les réalise dans le seul et unique cas où celles-ci peuvent être séparées de l'immeuble sans en altérer la substance ou l'endommager.

Il est conseillé au locataire désireux de réaliser une quelconque modification du bien de faire produire une preuve écrite du consentement du propriétaire, ainsi que de stipuler le sort desdits travaux à la fin du bail, ainsi que le résultat final et les délais de réalisation.

### **Inspections:**

Au Costa Rica, il est traditionnellement prévu dans les contrats de bail que le propriétaire dispose d'une faculté d'inspecter les lieux durant le temps de l'exécution du contrat.

Il est néanmoins conseillé de préciser dans le contrat les conditions et la périodicité dans lesquelles les visites sont permises au propriétaire. Dans le cas contraire, le preneur s'expose à des possibles troubles de jouissance. Pour le cas d'un bail commercial, il est nécessaire de concilier l'exercice de ces visites dans le respect du fonctionnement du fonds de commerce exerçant dans les lieux.

### **Cession et Sous-Location:**

Les contrats de bail au Costa Rica prévoient souvent l'interdiction expresse de sous-louer le bien à un tiers, ou de céder son droit au bail. Or dans le cas d'un contrat de bail commercial, il est fortement conseillé de faire supprimer cette clause. En effet dans l'exercice d'un commerce, la possibilité de céder le bail commercial est très importante pour le commerçant.