

Acquisition de biens immeubles au Costa Rica

Octobre 2015

Document du cabinet d'avocat et membre de la CCI France Costa Rica

Lang & Asociados ABOGADOS

Tel : (+506) 2204 7871
E-mail : info@langcr.com
www.langcr.com

Au Costa Rica, la plupart des propriétés est enregistrée, et les titres sont inscrits et centralisés dans les bureaux du Registre Public à San José.

La plupart des titres de propriétés sont maintenant organisés par un système d'informatique appelé "Folio Real". Cependant, il subsiste quelques titres, surtout ceux de propriétés qui n'ont pas fait l'objet des transferts ou d'autres transactions qui les aient affectés pendant plusieurs années, qui ne sont pas intégrés dans ce système informatique. Ces titres de propriété sont encore inscrits sous le mécanisme antérieur qui fait référence à des Livres, Pages et Inscriptions matérielles spécifiques dans le Registre Public.

Le transfert des propriétés exige un acte authentique, où l'acheteur et le vendeur signent une écriture devant un Notaire Public costaricien (dont la notion est différente de celle de beaucoup d'autres pays comme les États-Unis, le Canada ou le Royaume-Uni), ce qui est indispensable pour formaliser toutes les transactions relatives aux biens immeubles et pour l'inscription du transfert au Registre Public.

A. - Etude du titre dans le système de "folio real" et dans celui de "livre/page/inscription"

Toutes les terres intitulées dans le pays, peut importe si elles sont inscrites d'après le système de "Folio Real" ou d'après le système antérieur du Livre/page/inscription, peuvent être étudiées d'une façon sûre et précise pour déterminer les caractéristiques

principales qu'elles présentent, telles que la titularité, les obligations, les annotations ou d'autres aspects que puissent l'altérer.

L'étude d'un titre de propriété de "Folio Real" peut débuter par une recherche dans le système informatique qui est accessible sur l'Internet, mais ensuite l'étude devra très probablement se poursuivre dans le système du Livre/page/inscription, surtout quand la recherche dans l'ordinateur montre des obligations ou d'autres caractéristiques de la propriété qui ont été "héritées" de plus anciennes transactions de cette propriété et qui datent d'avant leur transfert au système de "Folio Real."

En outre, bien que le système informatique indique quelques obligations, dans la plupart des cas une étude complète du titre exigera l'examen de documents microfilmés qui indiquent les détails de l'information, lesquels ne sont pas accessibles sur l'Internet et ne peuvent être obtenus qu'au Registre Public.

Bien que, comme nous l'ayons indiqué, le système de "Folio Real" soit accessible sur l'Internet, en termes généraux les utilisateurs n'ont pas la formation légale nécessaire pour interpréter l'information d'une forme précise, sûre et complète, pas plus que pour continuer les diligences additionnelles qui sont exigées, raison pour laquelle nous recommandons l'utilisation des services d'un professionnel qualifié qui puisse entreprendre une étude complète du titre.

Lors de la réalisation de l'étude du titre, quand la propriété appartient à une entité corporative, il est essentiel d'étudier celle-ci dans la Section Commerciale du Registre Public, puisque seule cette enquête permettra de savoir si l'entité qui transfère la propriété existe réellement, et si la personne qui va signer le transfert détient assez de pouvoir pour le faire.

B. - Information de l'étude de "folio real"

Lors de l'étude de "Folio Real", les éléments principaux qui apparaîtront et qui devraient être compris sont les suivants:

1. - Numéro de "Folio Real":

Ce numéro est traditionnellement composé de trois parties:

Un numéro unique de Un (1) à Sept (7), indiquant la province où la propriété est située, à savoir : 1 pour San José, 2 pour Alajuela, 3 pour Cartago, 4 pour Heredia, 5 pour Guanacaste, 6 pour Puntarenas et 7 pour Limon;

De suite on trouve une séquence de cinq ou six chiffres;

Finalement, Il y a une séquence de trois ou plus chiffres qui sont généralement trois zéros (indiquant que la propriété appartient en totalité à une seule personne ou entité) ou deux zéros suivis par un autre chiffre (indiquant que la propriété appartient partiellement à des personnes différentes)

2. - Information sur le lieu de situation :

L'étude montrera le nom et le numéro de la Province, le Canton et le District où la propriété est située.

3. - Mesure:

L'indication de la mesure de la propriété, en mètres carrés.

4. - Limites:

Quatre limites seront indiquées, habituellement Nord, Sud, Est et Ouest. Il est aussi possible de les trouver comme Nord-est, Nord-ouest, Sud-est et Sud-ouest. Les limites peuvent consister, principalement, des noms des propriétaires des immeubles voisins, des marques de la nature comme des rivières ou des lacs ou des marques faites par l'homme comme des routes publiques.

5. - L'information du propriétaire:

Dans le cas des sociétés, l'étude montrera le nom de la compagnie et son numéro d'identification (en espagnol "cédula jurídica"). Dans le cas des personnes physiques, l'Inscription montrera son nom complet, numéro d'identification et état civil. Quand a l'état civil, il est important de vérifier qu'il n'a pas changé par rapport à ce qui est indiqué dans l'Inscription (par exemple : De « marié une fois » a « divorcé une fois »; De « marié une fois » à « veuf une fois »). Ceci parce que dans bon nombre de cas le transfert ou une autre transaction ne sera pas autorisée sans une résolution judiciaire sur la distribution des biens.

6. - Numéro du plan :

Dans la plupart des cas, le "Folio Real" montrera le numéro du plan qui existe pour la propriété ("Plano Catastrado"), bien qu'il y ait encore des cas dans lesquels ce numéro de plan n'est pas encore enregistré ou simplement n'existe pas.

A l'intérieur du Registre Public, le département qui enregistre et garde l'inscription de ces plans (Département de "Catastro") est indépendant de celui du Registre de la Propriété où est consigné le "Folio Real." Cela signifie qu'il peut exister une carte qui ne soit pas mentionnée dans le Registre la Propriété ou même qui affiche des données, mesures ou limites qui ne coïncident pas avec l'information du système. Si c'est le cas, les conséquences de ces différences devront être déterminées et si elles ne constituent pas des obstacles pour la transaction une rectification de l'inscription doit se faire au moment du transfert.

Par décision légale, on ne peut pas faire un transfert d'une propriété si celle ci n'a pas de plan, et ce plan devrait être mentionné dans l'écriture respective. Si le plan n'existe pas, il devra être dressé par un topographe autorisé, ensuite, on doit l'inscrire avant de faire la transaction, et par conséquent le délai d'attente peut être de quelques semaines avant que ce processus soit complété.

7. - Obligations:

Les Obligations incluent plusieurs aspects qui pourraient être connus sous d'autres noms dans la terminologie légale d'autres pays.

Si le titre indique l'existence des Obligations, les éléments les plus communs qu'on peut trouver sont les suivants:

Des hypothèques, qui montreront leur terme, le montant, le créancier et le débiteur. Plus d'information sur les termes de l'hypothèque sera consultée dans des documents microfilmés au Registre Public.

Des servitudes, qui pourraient être constituées à faveur ou en défaveur de la propriété et pourraient consister en des droits de passage, des droits de source, etc.

Les conditions et limitations, normalement cadastrées quand la propriété a été intitulée originairement, qui font référence à des routes publiques, des corps d'eau ou des limitations pour la vente ou l'utilisation, etc., qui généralement expirent après un certain terme.

Les obligations montreront un numéro de référence qui facilite leur révision dans le système de microfilm et l'examen d'inscriptions qui sont, dans beaucoup de cas, directement en rapport avec les données du document d'origine.

8. - Annotations:

Ce sont des documents présentés au Registre Public mais qui ne sont pas encore inscrits. En règle générale ce sont des transactions relatives à la propriété, aux procédures judiciaires, etc.

La non-inscription peut être due à la présentation de documents incomplets ou erronés, au manque de paiement des impôts, etc. Un document présenté pour une propriété qui a des annotations ne sera pas inscrit jusqu'à ce que les documents annotés soient inscrits ou soient retirés sans s'inscrire suivant une procédure spéciale.

C. - Eléments additionnels.

1. - Acheter au nom personnel contre acquérir au nom d'une société:

Bien qu'au Costa Rica les propriétés puissent être acquises au nom d'un individu ou bien de celui d'une société, et que la détention de biens immeubles par des étrangers est complètement permise, il est recommandé de les acheter à travers une société. Cette structure permet davantage de flexibilité et de prévisibilité quant au droit de propriété (si la propriété des actions est bien structurée l'investisseur peut éviter à ses héritiers de passer par un long et douloureux processus de succession), les taxes (par exemple, les règles sur les dépenses corporatives autorisées sont plus flexibles que celles applicables aux personnes physiques), et la représentation (les assemblées d'actionnaires peuvent faciliter la concession de pouvoirs spéciaux ou d'autres types d'autorisations pour de nombreux actes qui n'exigeront donc pas la présence physique dans le pays).

2. - Acquisition d'actions d'une société qui possède la propriété contre transfert de celle-ci à travers du Registre Public:

Une pratique habituelle est de transférer les actions d'une société qui est la propriétaire de l'immeuble qui est acquis, au lieu de la transférer en passant par le Registre Public.

Bien que le système de transfert des actions puisse paraître attirant dans son principe, parce qu'il permet d'économiser de l'argent sur les dépenses notariales et les impôts de transfert et peut paraître comme un chemin plus rapide pour accomplir l'objectif du transfert de la propriété à l'acheteur, nous ne recommandons pas de prendre cette route et, au contraire, nous recommandons énergiquement d'acheter la propriété à travers le Registre Public avec la procédure légale d'une écriture notariale.

Quand les actions d'une société sont acquises, au Costa Rica comme dans la plupart des pays, on ne reçoit pas que les biens de la société (dans ce cas, principalement, les immeubles) mais aussi leurs obligations, et il n'existe pas de mécanisme pour les détecter à satisfaction ni complètement, ou pour rejeter leur existence. De telles obligations, si elles existent, affecteraient directement l'immeuble acquis.

Dans ces termes, il est recommandé qu'un transfert normal soit fait à travers le Registre Publique. Beaucoup de personnes considéreront une telle dépense comme un type d'assurance qui sera capable de les protéger contre de possibles réclamations futures de la part des possibles créanciers du vendeur.

3. - Achat d'une portion d'une propriété inscrite:

L'acquisition d'une portion d'une propriété inscrite, appelée "ségrégation", est aussi possible au Costa Rica. Pour un tel but un « plano catastrado » (plan cadastré) de la part à acheter sera exigé, de même que l'autorisation du gouvernement local ("Municipalité") où la propriété est située. Une telle autorisation devrait paraître dans le « plano catastrado » sous la forme d'un "Visado municipal."

4.- Immeubles en concession:

Plusieurs régions du pays, principalement celles visées par la Loi de la Région Maritime et situées sur la côte ne sont pas sujettes au régime de propriété privée et leur possession est allouée comme une concession qui pourrait être comparée, d'une façon simpliste, à un bail fait par le gouvernement pour une période de temps spécifique.

Les concessions sont difficiles à étudier et dans beaucoup de cas l'acheteur ne sera pas capable d'obtenir un bon niveau de certitude sur ce qui est acquis. Ce genre de transaction devrait être évité si l'on peut trouver des terres inscrites avec des conditions semblables. Si on décide de continuer avec la transaction, il faut le faire avec prudence.

©Henry Lang, Lang & Associés. Tous les droits réservés.

Pour plus d'informations et demande de services, vous pouvez contacter le cabinet d'avocat Lang&Associés:

Tel : (+506) 2204 7871

E-mail : info@langcr.com

www.langcr.com