

Lang & Asociados

ABOGADOS

LES CONTRATS DE BAIL-A-LOYER AU COSTA RICA DU POINT DE VUE DU LOCATAIRE

La première chose qu'il faut garder à l'esprit lorsqu'on conclue un bail au Costa Rica est que la réglementation applicable à ces relations juridiques a tendance à être quelque peu différente de celle que l'on rencontre dans d'autres pays.

Très souvent, ces règles sont impératives pour les parties, lesquelles ne peuvent s'en écarter même en négociant des choses différentes dans le contrat, car celui-ci pourrait alors être entaché de nullité. Dans d'autres situations, il est important de connaître ce que la loi établit sur des sujets spécifiques pour le cas où les parties ne les auraient pas couvert elles-mêmes dans leur contrat, et, lorsque ces dispositions ne vont pas de pair avec vos intérêts, de convenir de façon expresse quelque chose de différent.

Ci-après, nous essayerons de survoler plusieurs des aspects fondamentaux que le futur locataire devra tenir en compte et auxquels il devra être attentif lorsqu'il s'engage dans une relation de bail au Costa Rica. La plupart de ces considérations sont valables que le bail porte sur un logement d'habitation ou qu'il porte sur un local commercial.

LE CONTRAT ECRIT

Alors même que la loi ne l'exige pas, il est vivement conseillé de passer le contrat par écrit, contrat qui doit contenir les clauses et conditions applicables au bail. En procédant de la sorte, des éléments aussi essentiels que la résiliation avant expiration du terme, la caution de garantie, le paiement des charges, les frais d'entretien et les réparations ou améliorations, parmi d'autre encore, ne sont plus laissés à l'interprétation du juge ou à l'intervention de règles supplétives prévues par la loi.

Cependant, lorsqu'il n'y a pas de contrat écrit, tous les moyens de preuve, pour autant qu'ils soient clairs et acceptables (e.g. reçus de loyer), peuvent être apportés et sont suffisants pour créer des droits élémentaires en faveur du locataire.

IDENTIFICATION DE LA PROPRIETE

De par la loi, toute propriété, pour devenir objet de location, doit être identifié par son numéro de registre « *folio real* », lequel est l'immatriculation qui lui est attribuée par le Registre Public. L'inclusion de cette information est obligatoire et permet au futur locataire de mener une étude du titre pour s'assurer que son bailleur a le droit de louer la propriété, et que qu'il n'y a pas d'obstacles à la conclusion du contrat.

Même si la loi ne le requiert pas, il est très recommandable d'identifier les locaux ou logements à louer avec autant de détails que peut se faire, y compris leur mesure et situation exactes. Dans la plupart des cas, un simple bleu des lieux est également très utile. On suggère également de spécifier l'indication des places de parcage et leur emplacement, et prévoir un engagement exprès qu'elles constituent une partie essentielle du contrat.

UTILISATION DES LOCAUX

Les contrats de bail contiennent habituellement des restrictions quant à l'utilisation des locaux à des fins déterminées. Dans le cas d'habitations, les usages veulent qu'ils ne servent pas à des activités commerciales. Dans le cas de la location de bureaux ou locaux commerciaux, une destination concrète est prévue dans le contrat, laquelle est souvent très restrictive, et il est donc dans l'intérêt du futur locataire d'insister sur la rédaction d'une description de l'utilisation prévue qui couvre les activités qui vont se dérouler dans le local dans toute son extension, sans quoi il pourrait faire l'objet d'une résiliation anticipée du contrat et être astreint au paiement de dommages au propriétaire.

Lang & Asociados

ABOGADOS

LE LOYER

Le loyer peut s'exprimer en monnaie locale ou étrangère. S'il n'est pas indiqué en colones, le locataire garde toutefois le droit de payer en monnaie locale l'équivalent au montant en monnaie étrangère auquel le loyer a été fixé contractuellement, calculé au taux de change établi par la Banque Centrale du Costa Rica au jour où le paiement est dû.

Lorsque ce loyer est fixé en dollars ou n'importe quelle autre monnaie étrangère, des indexations annuelles sont permises uniquement pour les baux commerciaux tandis que de telles hausses de loyer sont interdites dans le cas de baux d'habitation. Généralement, si le loyer est exprimé en dollars, même lorsqu'elle est permise, la hausse de loyer reste moins élevée que celle pratiquée sur les loyers en colones et même, dans ces cas, puisque la protection contre la dévaluation est garantie, le locataire est en mesure d'obtenir que le bailleur s'engage sur la base d'un montant fixe pour la durée complète du contrat.

En principe, on attend du bailleur qu'il signe un reçu pour le loyer, lequel devient alors une preuve importante du paiement de celui-ci, ainsi que de l'existence même de la relation entre les parties.

Les charges et frais pour des services publics sont en règle générale acquittés par le locataire mais une attention particulière doit être prêtée à avoir des compteurs séparés pour ces charges, sans quoi il est probable que le bailleur-propriétaire abuse le locataire dans la répartition des montants des factures. Concernant les frais d'entretien, si besoin est, un montant fixe ou un pourcentage, ou du moins un plafond devrait être négocié.

DUREE

Selon la loi, les baux-à-loyer ne peuvent être convenus pour une durée inférieure à trois ans. Cette disposition légale fonctionne à l'avantage du locataire car, alors qu'il n'est pas possible pour le bailleur de prévoir un délai de résiliation avant ce terme, il est par contre acceptable d'inclure une telle clause en faveur du locataire, lequel, selon ce qui est convenu, pourra alors demander la résiliation anticipée en donnant un préavis de congé et/ou le paiement d'une pénalité ou par la perte de la caution.

Si le contrat ne contient pas de clause de résiliation anticipée et le locataire met fin au contrat avant son terme sans juste motif, il sera tenu responsable pour le paiement du loyer convenu jusqu'au terme prévu originellement dans le contrat.

Les clauses de reconduction sont possibles et requièrent en général une augmentation substantielle du loyer initialement convenu.

CAUTION DE GARANTIE

Il arrive très fréquemment que le bailleur demande une caution de garantie pour répondre des dommages éventuels à la propriété, des factures non réglées, et quelque fois même des loyers arriérés. Cette caution est en règle générale fixée sur la base de l'équivalent à un ou deux loyers mensuels.

Habituellement, des clauses prévoyant des cautions plus élevées sont à éviter, tandis que des dispositions pour un rapide recouvrement de ces montants après la fin du bail, et pour la détermination objective de son utilisation sont conseillées.

Lang & Asociados

ABOGADOS

ETAT DES LIEUX

Les contrats de bail au Costa Rica décrivent communément la condition dans laquelle les choses sont délivrées par le bailleur et reçues par le locataire. Il est d'une grande importance de s'assurer que l'état des lieux reflète véritablement la bonne ou mauvaise condition de la propriété louée, car à la fin du bail le locataire a l'obligation de rendre la chose dans le même état qu'il l'a reçu, sauf pour la détérioration normale due à l'usage de celle-ci.

Les améliorations ne sont en principe acceptées qu'avec le consentement exprès du propriétaire et il est conseillé d'inclure, lors de la signature du contrat, l'autorisation de procéder à de tels travaux que le locataire aura prévu. Une fois terminés, ces altérations et additions deviennent partie intégrante des choses louées, et, à l'exception de celles qui peuvent être séparées de la propriété sans l'altérer sa substance ou l'endommager –et dans ce dernier cas seulement si le contrat le permet expressément– deviennent la propriété du bailleur-propriétaire.

Les travaux de construction sur l'objet du bail par le propriétaire sont permis et peuvent être inscrits dans le contrat, bien qu'il soit important de les détailler de façon aussi complète que possible pour s'assurer que le résultat final comble effectivement les attentes et nécessités du locataire. De même, des délais spécifiques pour que ces constructions aient lieu doivent aussi être sérieusement envisagés.

INSPECTIONS

Des visites d'inspection par le propriétaire font normalement partie des contrats de bail au Costa Rica. Il est conseillé de prévoir par écrit que ces visites doivent intervenir avec une périodicité raisonnable et, dans le cas de baux commerciaux, qu'ils ne peuvent empiéter avec la marche normale des affaires du locataire.

CESSION ET SOUS-LOCATION

Il est usuel de prévoir une interdiction expresse de céder le contrat de bail ou sous-louer la chose louée. Dans le cas des baux commerciaux, nous recommandons d'écarter expressément cette interdiction pour ce qui touche à des transactions avec des sociétés apparentées.

NOTIFICATIONS

Bien que le locataire reçoive habituellement des avis et communications sur la chose louée, il est rare de prévoir où les communications doivent être adressées au bailleur. Une telle indication de l'endroit de notification est à conseiller, avec une adresse du propriétaire très détaillée, afin que les communications qui ont trait à la relation de bail puisse être effectivement délivrées.

Il reste encore plusieurs autres questions et dispositions légales qu'il faut prendre en considération lorsqu'on négocie un contrat de bail au Costa Rica. Il est essentiel pour le locataire de connaître ses droits et spécialement quelles conditions peuvent être négociées et dans quelle mesure. Cet effort produira une relation d'une plus longue durée, plus avantageuse et profitable.

©2004 Henry Lang, Lang & Asociados. Tous droits réservés.