

La différence entre Chanote et Nor Sor 3

Publié le 23 août 2010 par [Julien Mayard](#)

Les clients de l'agence (www.phuketimmo.com) me demandent fréquemment d'expliquer la différence entre les titres de propriété *Chanote* et *Nor Sor Sam* ; je vais donc m'efforcer d'apporter une réponse à cette question.

Les différents titres de propriété en Thaïlande

Le code foncier de 1954 établit une distinction entre les documents qui reconnaissent différents niveaux de droits liés à la propriété foncière. En Thaïlande, d'importantes surfaces de terrain n'ont pas le statut de terrain titré, mais sont soit des terrains du domaine public ou étatique soit des concessions utilisées généralement par des agriculteurs. Aucun acte juridique (vente ou bail) ne peut être enregistré sur ce type de terrain. Il n'est possible d'enregistrer une vente ou un bail ou d'obtenir un permis de construire (à part quelques exceptions locales) que pour des terrains munis d'un titre de propriété adéquat, c'est-à-dire soit un **Nor Sor Sam**, soit un **Nor Sor Sam Gor**, soit un **Chanote**. Ce sont les seuls titres de propriété qui puissent faire l'objet d'un enregistrement auprès des autorités compétentes, à savoir le *Land Department* (équivalent du cadastre) et ce sont donc les seuls valables.

⚠ Les droits tels qu'un bail de longue durée, un droit de superficie, ou un usufruit doivent être enregistrés au cadastre (Land Department) afin d'avoir force exécutoire. Si le terrain n'a pas les titres appropriés il ne pourra être enregistré auprès des autorités compétentes et, par conséquent ne pourra être opposable aux tiers (donc ne pourra avoir force exécutoire).



Titre de propriété

franche: Chanote

Le document intitulé **Nor Sor 4 (NS-4) (chanod ou chanote)** est un « titre juridique sans restriction » (Giné 2004, 4) ou un titre de propriété franche qui accorde au propriétaire le droit de vendre, de transférer et d'hypothéquer légalement sa terre (Giné 2004, 4). Le NS-4 est délivré en deux exemplaires; le titulaire en détient un, et le *Land Department* (littéralement Ministère des Terres ou cadastre), l'autre. Le NS-4, considéré comme la « meilleure preuve de propriété », contient une description de la propriété (dont sa superficie, ses limites et ses démarcations) de même qu'un dossier comportant toutes les transactions pertinentes à son égard (ibid.). Les documents NS-4 portent d'habitude sur les terrains dans des zones bâties (ibid.) et sont mesurés par GPS et délimités par des bornes individuelles numérotées enfoncées dans le sol.

(Image: un titre de propriété "Chanote"; sur le titre "Nor Sor Sam Kor", le logo est coloré en vert.)

Nor Sor Sam (Gor)

Les documents **NS-3K** et **NS-3** prouvent que le terrain a été utilisé (Giné 2004, 4) ; ce sont des certificats légaux enregistré et délivrés par le *Land Department*, qui montrent qui a le droit de

posséder la terre et profiter de celle-ci en tant que propriétaire. Ce droit est reconnu par la loi et peut être utilisé comme preuve dans une procédure contre un particulier ou le gouvernement. Le NS-3K se nomme également « certificat d'utilisation confirmé » ou « attestation d'exploitation » et démontre que le titulaire « a utilisé le terrain pendant les délais réglementaires » (Giné 2004, 4). Ce document permet au titulaire de vendre ou de transférer le terrain, d'enregistrer un bail ou un usufruit, et (à l'instar du NS-4 et du NS-3) peut être utilisé comme garantie pour obtenir des prêts de la part d'établissements financiers. Les documents NS-3K ont été adoptés après 1972, quand des « photographies aériennes non rectifiées » ont commencé à être utilisées pour dresser les plans des propriétés (Giné 2004, 4). Les cartes utilisées ont une échelle de 1/5 000 et les autorités déterminent les limites exactes des terrains pour lesquels un NS-3K a été émis. Le titulaire d'un NS-3K peut demander un titre complet auprès d'un « bureau de district » (*Amphur*), qui peut être accordé par le cadastre (*Land Department*) si aucun autre parti ne s'y oppose.



Il est parfois avancé que la méthode d'arpentage utilisée pour délimiter un terrain Chanote est plus précise que celle du Nor Sor Sam car elle est faite en utilisant un GPS. Or ce dernier présente une marge d'erreur de 1 à 10 mètres qui peut être accru quand la surface n'est pas plane et si des éléments tels des bâtiments ou même de simples feuilles d'arbres interfèrent avec le système.

En fait, dans les deux cas, la délimitation se fait aussi surtout sur place avec les outils traditionnels du géomètre, à savoir le tachéomètre ou la station totale.

(Photo: une équipe de géomètre en train de délimiter un terrain Nor Sor Sam)

Nor Sor 3 (NS-3)

Les documents NS-3, ou « certificats d'utilisation » (BIA s.d.; Giné 2004, 4), sont semblables aux certificats NS-3K (*ibid.*). Ils ont été délivrés entre 1954 et 1972, quand les terrains étaient délimités à l'aide d'un galon plutôt que de photos aériennes, ce qui permettait la représentation d'une propriété par [traduction] « un diagramme approximatif montrant la forme de la parcelle » (*ibid.*). Les délimitations figurant dans un document NS-3 sont cependant moins fiables que celles figurant dans un certificat NS-3K, étant donné que ce sont les propriétaires fonciers, et non des représentants du gouvernement, qui ont placé les bornes de repère, ce qui augmente les risques d'inexactitudes.

Nor Sor 2 (NS-2) Le document NS-2 ou « certificat préventif » permet au titulaire d'occuper temporairement une parcelle de terrain, mais ne confère aucun droit de transfert (sauf en cas d'héritage); ce document ne peut donc pas être utilisé comme garantie (Giné 2004, 4).

Sor Kor 1 (SK-1)

Le « certificat de revendication » (*ibid.*) ou « certificat de possession » reconnaît au titulaire la possession d'une parcelle de terrain, mais ne lui confère pas de droits de propriété (BIA s.d.). Ces certificats, qui seraient courants dans les régions rurales, ne sont pas transférables, bien que les terres auxquelles ils se rapportent peuvent être transférées à un autre propriétaire foncier, qui peut se voir délivrer un nouveau SK-1 (*ibid.*). Le cabinet d'avocats **Bangkok International Associates** affirme qu'un certificat de possession est exigé pour obtenir un certificat d'utilisation (*ibid.*).

Sor Por Kor 4-01

Ce document est un titre de propriété agricole qui est utilisé principalement les régions rurales et concerne les terres qui ont été transférées par le gouvernement à des familles défavorisées qui peuvent vivre sur une partie du terrain.

Reçus aux fins de l'impôt

Un propriétaire foncier qui ne possède que des reçus aux fins de l'impôt concernant sa parcelle de terrain ne jouit pas de droits officiels sur ce terrain, mais peut utiliser les reçus afin d'en prouver la possession, par exemple, pour obtenir un certificat de possession (BIA s.d.).

Programme de délivrance de titres de propriété

Entre 1984 et 2004, le gouvernement thaïlandais a mis en oeuvre le programme de délivrance de titres de propriété (Land Titling Program) financé par la Banque mondiale afin de remplacer les documents préliminaires (NS-2, SK-1) ou les certificats d'utilisation (NS-3, NS-3K) des propriétaires fonciers admissibles par des titres documentaires (NS-4) (Giné 2004, 5). Les arpenteurs, voisins et arbitres vérifiaient si une modification était recevable et les propriétaires fonciers présentaient divers documents afin de s'assurer que le changement soit accepté, y compris des pièces d'identité ou des documents sur l'histoire de leur famille et un document démontrant qu'ils sont propriétaires (comme un NS-2 et une preuve d'utilisation ou un NS-3/NS-3K) (*ibid.*).