

Pour l'achat d'une maison ou d'un terrain.

La loi thaïe, à propos de l'immobilier, stipule que les étrangers n'ont pas le droit de posséder un terrain en nom propre, ou la propriété, si la maison a été enregistrée avec le terrain, il n'y a pas de possibilité de les séparer.

Il y a cependant différentes possibilités pour un étranger de posséder un bien.

- 1. En le mettant au nom de votre compagne ou compagnon.**
- 2. Au nom d'une personne thaïe avec une hypothèque.**
- 3. créer une société immobilière.**
- 4. par un bail de location.**
- 5. Par un contrat de crédit avec le vendeur.**

1. En le mettant au nom de votre compagne ou compagnon.

Cette solution est la plus simple et la plus économique, mais attention, les séparations et les divorce existent aussi en Thaïlande, et dans ce cas là, vous perdez tout.

2. Au nom d'une personne thaïe avec une hypothèque.

Trouvez une personne thaïe qui accepte de signer en tant que propriétaire, mais vous posez une hypothèque en tant que **prêteur**, il y aura quelques frais au land office pour enregistrer l'hypothèque, mais la propriété ne pourra être vendue sans votre accord.

Et vous faites signer au propriétaire un document de transfert vierge, et vous pourrez facilement changer de propriétaire dans l'avenir.

3. créer une société immobilière.

Les étrangers peuvent créer une société immobilière à responsabilité limitée, le terrain ou le bien est enregistré comme actif de la société.

L'étranger peut disposer d'un maximum de 49 % des parts sociales de cette société de droit thaï, les 51% restant étant la propriété de thaïs. L'étranger est nommé directeur exécutif unique dans les statuts de la société, et les actionnaires thaïs signent des contrats de transfert de parts sociales, non datés, au moment de l'enregistrement.

Cela permet de donner le contrôle de 100% des actifs de la société au directeur. Ces actionnaires peuvent être remplacés à tout moment par le directeur selon ses souhaits.

La compagnie engendre quelques frais, la compagnie ayant des actifs, elle se doit de les gérer, donc de les louer, ce qui donne des locations donc une comptabilité et des taxes sur les loyers, mais ça ne va pas chercher loin.

Et créer la compagnie apporte également des frais mais lors de la revente, si revente

il y a, il y a juste à changer le nom du gérant de la société.
Et la société vous louera le bien pour une période de 30 ans renouvelable.
Attention, la société ne doit pas être dormante, c'est à dire que vous devez régulièrement faire la comptabilité et payer les taxes.

4. par un bail de location.

Les étrangers peuvent louer un bien pour une période de 30 ans avec une clause donnant priorité pour les 30 années suivantes. Les héritiers du bailleur sont tenus par la loi d'honorer cet accord, et le locataire peut léguer le bail à ses héritiers dans un testament (à rédiger avec un avocat)

Ce type de bail doit être enregistré obligatoirement au land office, et le locataire figure sur le titre de propriété, le bien ne peut être vendu sans la résiliation du contrat de location.

5. Par un contrat de crédit avec le vendeur.

Plutôt qu'acheter ou louer, le paiement de la propriété peut être enregistré, en tant que prêt au vendeur, par un contrat, au land office. La valeur du prêt est évalué compte tenu de la valeur de la propriété, augmenté des plus values à venir en tenant compte de l'évolution possible du marché.

Le nom de l'acheteur apparaît sur le titre de propriété en tant que créancier, ce qui empêche efficacement le propriétaire enregistré de vendre sa propriété avant de rembourser intégralement son prêt.

La difficulté de cette solution est de prévoir l'évolution du marché en général, et du secteur en particulier, certains secteurs peuvent prendre rapidement beaucoup de valeur. Cette solution est la plus difficile à évaluer dans le temps

Quelque soit la solution envisagée, entourez vous de personnes sérieuses et compétentes.

Fait le 14/03/2011.

Marc Vacheron.