



Guide pratique

Protection des biens immobiliers quand on est marié à un(e) Thaï(e)

Checklist, règles légales et solutions pratiques

Par Khanchai / Siam Expat

■ Introduction

Beaucoup d'expatriés mariés à un(e) Thaï(e) pensent que leur union leur permet de devenir automatiquement propriétaires d'un bien immobilier en Thaïlande. C'est une erreur fréquente.

La loi thaïlandaise interdit à un étranger de posséder un terrain en son nom propre, et même dans un mariage mixte, les règles sont strictes : le conjoint thaï est juridiquement propriétaire, et l'étranger peut rapidement se retrouver sans aucun droit en cas de divorce, de décès ou de conflit familial.

Pourtant, il existe des moyens légaux et efficaces pour protéger son investissement et sécuriser sa famille, que ce soit via un usufruit, un bail longue durée, un contrat de superficie ou encore certaines clauses intégrées dès l'acte d'achat.

Ce guide pratique vous explique :

- Les checklists essentielles à respecter avant tout achat,
- Les règles légales spécifiques aux couples mixtes (étranger + conjoint thaï),
- Les erreurs fréquentes à éviter,
- Et surtout les 5 solutions légales reconnues pour sécuriser vos biens immobiliers en Thaïlande.

En anticipant et en vous entourant des bons conseils, vous pouvez investir sereinement et protéger vos droits, sans risquer de tout perdre.

■ Checklist – Étapes avant d'acheter un bien immobilier

Avant l'achat

- Vérifier le **titre de propriété (Chanote)** auprès du Land Office.
- Préparer un **contrat de mariage** (séparation des biens) pour distinguer argent personnel et biens communs.
- Confirmer la provenance des fonds (souvent demandée par les autorités).

Documents à préparer

- Passeport et visa de l'étranger.
- Carte d'identité et Tabien Baan (livret de maison) du conjoint thaï.
- Preuve du mariage (acte de mariage thaï + français si applicable).
- Justificatif bancaire (source des fonds étrangers si achat de condo).

Qui doit être inscrit comme propriétaire ?

- **Condo** : l'étranger peut être propriétaire si l'immeuble respecte le quota des 49 % de parts étrangères.
- **Maison/terrain** : seuls les Thaïlandais peuvent être propriétaires.
→ Dans ce cas, c'est le conjoint thaï qui sera inscrit comme propriétaire.

Options de financement

- Apport personnel étranger (transfert depuis l'étranger).
- Prêt hypothécaire en Thaïlande (rarement accordé aux étrangers seuls).
- Solutions mixtes (emprunt local au nom du conjoint, argent personnel via transfert international).

Clauses de protection à inclure dans l'acte d'achat

- Déclaration que l'argent provient uniquement de l'étranger.
- Renonciation du conjoint étranger à tout droit de propriété sur le terrain (obligatoire).
- Possibilité de rajouter des droits d'usufruit, bail ou superficie enregistrés.

■ Ce que dit la loi en cas de mariage mixte

Restrictions légales pour les étrangers

- Impossible pour un étranger d'acheter un terrain en Thaïlande en nom propre.
- Seule exception : achat d'un **condo** (dans la limite de 49 % de la copropriété).

Cas des couples mixtes (Français + Thaï)

- Si le conjoint thaï achète au nom personnel → considéré comme son bien propre.
- L'argent de l'étranger doit être justifié comme fonds personnels et non communs.

Cas typiques

- Achat d'un **condo** : possible directement au nom de l'étranger si paiement depuis un compte étranger.
- Achat d'une **maison** : propriété au nom du conjoint thaï, mais possibilité d'ajouter un **usufruit** ou un **bail longue durée** au profit de l'étranger.
- Achat d'un **terrain agricole** : totalement interdit aux étrangers, même via mariage.

Exemple concret

Un Français marié à une Thaï achète une maison sur un terrain au nom de sa femme :

- Le terrain est au nom de l'épouse.
- Le mari enregistre un **usufruit de 30 ans renouvelable** + un **contrat de superficie** pour être protégé juridiquement.

■ Cinq solutions légales pour sécuriser son bien

Usufruit enregistré (สิทธิการใช้อาศัย - Usufruct)

- Accordé pour une durée déterminée (souvent 30 ans, renouvelable).
- Permet d'habiter, louer ou utiliser le bien toute sa vie.
- Inscrit au Land Office → protection légale forte.

Bail longue durée (30 ans + renouvellement)

- Contrat enregistré au Land Office.
- Possibilité de louer ou sous-louer le bien.
- Durée maximale : 30 ans, renouvelable par avenant (non systématique).

Contrat de superficie (สิทธิการปลูกสร้าง - Superficies)

- Permet de construire sur un terrain appartenant au conjoint.
- Sépare la propriété du terrain de celle de la maison.
- Inscrit au Land Office, valable 30 ans (renouvelable).

Société thaïlandaise (cas particuliers)

- L'étranger peut détenir max. 49 % des parts.
- Le conjoint et/ou des associés thaïs détiennent 51 %.
- Risque élevé si société "fictive" : l'administration peut annuler la structure.

Donation avec réserve d'usufruit

- Le conjoint thaï peut faire don du terrain/maison tout en réservant l'usufruit pour l'expat.
- Permet de sécuriser la jouissance du bien tout en préparant la succession.

■ Conclusion

Être marié à un(e) Thai(e) ne donne pas automatiquement à l'expatrié des droits sur un bien immobilier.

- Sans protection juridique, en cas de divorce ou de décès, l'étranger risque de perdre tout contrôle sur le bien.
- Les solutions légales existent (usufruit, bail, superficie, testament).
- La clé est de **préparer le contrat avant l'achat** et de toujours faire enregistrer les droits auprès du **Land Office**



Pour toute information complémentaire, vous pouvez me contacter via WhatsApp : +66 96 719 5030