

Guide pratique

Vérifier le chanote (titre de propriété) avant de signer en Thaïlande

Par Khanchai / Siam Expat

Le **chanote** est le document officiel qui prouve la propriété d'un terrain ou d'un condominium en Thaïlande.

Pour un étranger, sa vérification est une étape **indispensable** : c'est la seule garantie que le bien est réellement détenu par le vendeur, qu'il est **libre de dettes ou d'hypothèques** et qu'il est dûment enregistré auprès du **Land Department**.

■ Checklist : Vérifier un chanote pas à pas

- **Nom du propriétaire actuel**
 - Le nom inscrit doit correspondre exactement à celui du vendeur ou du promoteur.
 - Vérifier également la pièce d'identité ou les statuts de société correspondants.
- **Référence cadastrale et numéro de parcelle**
 - Permet de localiser le terrain sur la carte officielle du Land Office.
 - Sert aussi à confirmer que la parcelle correspond bien à ce qui vous est vendu.
- **Superficie exacte vs contrat de vente**
 - Comparer la superficie indiquée sur le chanote avec celle mentionnée dans le contrat de vente.
 - Une différence, même minime, peut avoir un impact sur le prix final ou la légalité de l'enregistrement.

■ Checklist : Vérifier un chanote pas à pas

- **Servitudes, hypothèques ou charges inscrites**
 - Au dos du chanote figurent toutes les inscriptions : dettes bancaires, hypothèques, droits de passage, servitudes.
 - Si une hypothèque existe, le terrain reste sous le contrôle de la banque tant que le prêt n'est pas remboursé.
- **Signature et cachets du Land Department**
 - Chaque chanote doit comporter le cachet officiel et la signature des agents du Land Office.
 - Cela garantit que le document est authentique et non une simple photocopie ou un faux.

■ Les erreurs fréquentes avec un chanote

Se contenter d'une copie non certifiée

- Toujours exiger l'original ou une copie certifiée conforme délivrée par le Land Department.
- Une simple photocopie peut cacher des modifications ou dissimuler une hypothèque.

Ignorer les annotations au dos du chanote

- Beaucoup d'acheteurs se concentrent uniquement sur la première page.
- Or, les informations critiques (dettes, hypothèques, litiges, saisies) figurent au dos.

Croire que tous les titres de propriété sont des chanotes

- En Thaïlande, plusieurs types de titres existent : Nor Sor 3, Nor Sor 3 Gor, Sor Kor 1...
- Certains donnent un droit partiel ou provisoire seulement, donc impossibles à transférer légalement à un étranger.

Acheter via une société sans vérifier l'éligibilité du terrain

- Même en passant par une société thaïlandaise, certains terrains ne sont pas éligibles (zone protégée, titre incomplet).
- Sans vérification juridique, vous risquez de payer pour un terrain inutilisable.

■ Guide visuel : Les différents titres de propriété en Thaïlande

Chanote (โฉนดที่ดิน)

- Le titre le plus sûr : propriété pleine et enregistrée.
- Localisation précise et mesurée par GPS, reconnu par le Land Department.

Nor Sor 3 Gor (น.ส.๓ ก)

- Titre reconnu et mesuré officiellement, mais pas encore un chanote.
- Peut être transféré et converti en chanote.

Nor Sor 3 (น.ส.๓)

- Titre provisoire, description approximative.
- Nécessite une procédure avant de devenir un chanote valide.

Sor Kor 1 (ส.ก.๑)

- Simple notification d'occupation (pas un vrai titre).
- Non transférable directement, très risqué pour un achat.

■ Comparatif : Condo vs Terrain et l'importance du chanote

Condo (unité individuelle)

- Chaque appartement possède un **chanote individuel** enregistré au Land Department.
- La propriété étrangère est possible, mais limitée à **49 % de la surface totale vendue** dans l'immeuble.

Terrain

- Peut avoir différents types de titres (chanote, Nor Sor, Sor Kor).
- Tous ne donnent pas les mêmes droits : certains titres n'autorisent pas la construction ni le transfert à un étranger.
- Acheter un terrain sans chanote clair, c'est risquer un litige foncier, une interdiction de construire ou même la perte du terrain.

■ Conclusion

Le **chanote** est le socle juridique de toute acquisition immobilière en Thaïlande : il atteste la propriété, la surface exacte et l'absence d'hypothèques ou de litiges. Sans contrôle sérieux, vous vous exposez à des dettes cachées, à un refus d'enregistrement au **Land Department** et, au pire, à la perte de votre investissement.

Avant tout acompte ou signature, **vérifiez** l'identité du propriétaire, les **annotations au verso** (dettes, servitudes, hypothèques), la cohérence de la superficie avec le contrat et exigez l'**original certifié**.

L'accompagnement d'un **avocat spécialisé** sécurise chaque étape : authentification du titre, détection des anomalies et enregistrement conforme. En bref, c'est votre **assurance anti-risques** pour protéger votre patrimoine et achetez en toute sérénité.



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