

Guide pratique

Pourquoi il est indispensable d'avoir un avocat pour acheter un condo en Thaïlande

Par Khanchai / Siam Expat

Acheter un condominium en Thaïlande est l'une des options préférées des expatriés et investisseurs étrangers.

Mais derrière la simplicité apparente, les transactions comportent des risques juridiques, financiers et administratifs.

Un avocat spécialisé immobilier sécurise le processus, protège vos droits et évite les mauvaises surprises souvent coûteuses.

■ Checklist : Les vérifications légales avant d'acheter un condo

Contrat de réservation (Reservation Agreement)

- **Conditions de remboursement en cas d'annulation** (délais, pénalités, force majeure).
- **Montant de l'acompte** (souvent 100k-200k THB ≈ 2 780-5560 €), modalités de conservation / escrow.
- **Calendrier de paiements** (milestones clairs, intérêts de retard plafonnés).
- **Prix "all-in"** : clarifier ce qui est inclus (meubles, cuisine, parking, taxes).

■ Checklist : Les vérifications légales avant d'acheter un condo

Due diligence du projet et du promoteur

- **Autorisations** : EIA, permis de construire, enregistrement auprès du Land Department.
- **Documents de copropriété** : Règlement de la juristic person, by-laws, house rules.
- **Historique du promoteur** : retards de livraison, litiges, qualité SAV, fonds de réserve.
- **Common Area Fees (CAF) et Sinking Fund** : tarif THB/m² et échéances.

Vérification du quota étranger (49 %)

- **Lettre officielle** du juristic office confirmant le % vendu à des étrangers et les unités libres.
- **Vérifier la surface enregistrée** (titre) vs surface marketing.
- **Si le quota est dépassé**, transfert impossible, même avec contrat signé.

FET Form (Foreign Exchange Transaction)

- **Reçu bancaire obligatoire pour un étranger** : transfert en devises depuis l'étranger vers la Thaïlande.
- **Libellé à exiger** : "For the purchase of condominium unit [projet/unité]".
- **Le FET doit couvrir le prix déclaré au Land Office** (sinon ajustements/risques).
- **Sans FET conforme** → transfert de propriété refusé.

■ Checklist : Les vérifications légales avant d'acheter un condo

Contrat de vente (Sale & Purchase Agreement)

- **Délais de construction/livraison + pénalités bidirectionnelles** (promoteur et acheteur).
- **Clauses de paiement** : pas d'intérêts usuraires, droit à cure period.
- **Frais cachés** : Sinking Fund, CAF, compteurs (élec/eau), frais de transfert.
- **Garanties** : période de défauts (12-24 mois), rectification aux frais du promoteur.
- **Annexes techniques** : plan cadastral, specs (matériaux, hauteur sous plafond), liste des équipements.

Taxes & frais au Land Office (à cadrer dans le contrat)

- **Transfert** : 2 % du prix enregistré (souvent 50/50 vendeur/acheteur, à négocier).
- **Specific Business Tax (SBT)** : 3,3 % si revente < 5 ans (sinon Stamp Duty 0,5 %).
- **Withholding tax** : barème (personne physique) ou 1 % (personne morale).

-L'avocat clarifie qui paie quoi et verrouille la répartition dans le contrat.

■ Les erreurs fréquentes sans avocat

Acheter un condo au quota étranger dépassé

→ Transaction invalide, acompte potentiellement perdu.

Signer un contrat avec clauses abusives

→ Pénalités disproportionnées, toutes taxes à la charge de l'acheteur, renonciations de garantie.

Oublier de vérifier les dettes de la copropriété

→ Charges impayées transférées au nouvel acheteur, risque de services coupés (élec/eau/ascenseurs).

Ignorer l'importance du FET Form

→ "On régularisera après" = faux. Sans FET conforme, pas de titre.

Payer un acompte sans garantie

→ Sans escrow ou clause protectrice (retard/annulation), acompte à risque.

Ne pas contrôler les charges récurrentes

→ CAF plus élevé que prévu, Sinking Fund exigible à la remise des clés.

Accepter un prix "net au promoteur"

→ Vous assumez toutes les taxes/frais : mauvais deal si non négocié.

■ Guide pratique : Rôle de l'avocat dans l'achat d'un condo

Traduction & analyse des contrats (TH/EN)

→ Concordance des versions, suppression/équilibre des clauses déséquilibrées, ajout de protections (rétention à la livraison).

Vérification des titres (Chanote / Nor Sor 3 Gor / etc.)

→ Validité, absence d'hypothèque, servitude, litiges ; correspondance unit ID / étage / surface.

Conformité Land Department

→ Dossier complet, lettre de quota étranger, FET, pièces d'identité, POA si besoin.

Guide pratique : Rôle de l'avocat dans l'achat d'un condo

Négociation des frais & taxes

→ Ciblage 50/50 transfert, prise en charge **SBT/Stamp/Withholding** par le vendeur selon cas, plafonds sur CAF initiale.

Représentation via procuration (POA)

→ Signature au **Land Office** si vous êtes absent : POA **notariée + légalisée** (selon cas, ambassade/consulat).

Handover & snagging (remise des clés)

→ Inspection technique (liste de défauts), **délai de rectification, retenue** ou **bond** jusqu'à correction.

Après-vente

→ Ouverture compte électricité/eau, enregistrement auprès de la **juristic person**, assurance habitation, mise à jour des **by-laws**.

Conclusion

Acheter un condo **sans avocat**, c'est souvent découvrir trop tard des **pièges coûteux** (quota étranger, FET non conforme, clauses abusives, dettes de copro).

Avec un avocat :

- vos **contrats** sont clairs et équilibrés,
- vos **droits** sont protégés (taxes/frais partagés équitablement),
- votre **titre** est transféré **sans blocage** grâce à un FET conforme,
- la **remise des clés** se fait avec une **inspection** et des **délais de correction** fermes,
- votre **investissement** est sécurisé dès l'enregistrement au **Land Office**.

En résumé : l'avocat n'est pas un coût en plus, c'est votre **assurance anti-risques** pour un achat immobilier serein en Thaïlande.



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