

Investissement immobilier au Brésil

Précautions lors de la conclusion de contrats immobiliers au Brésil

Le marché immobilier brésilien attire de plus en plus d'investisseurs étrangers.

La dévaluation du real brésilien, ainsi que les récentes simplifications procédurales, comme le dépôt électronique de la demande d'inscription au CPF (*Cadastro de Pessoa Física*)¹ et la possibilité de demander un visa basé sur l'investissement dans le secteur sont quelques-unes des raisons pour lesquelles les perspectives de croissance de ce marché restent optimistes.

Néanmoins, certaines précautions doivent être observées lors de la conclusion de contrats immobiliers. En effet, il convient de noter que les contrats portant sur des biens immobiliers doivent toujours contenir, en plus de la description de la propriété, le registre foncier mis à jour.

Le document d'identification de l'immeuble doit également être à jour, c'est-à-dire délivré il y a moins de 30 (trente) jours. La transaction doit être effectuée entre des personnes capables, titulaires du droit de possession et/ou de propriété et ayant, ainsi, le pouvoir d'autoriser l'usage ou le transfert de propriété, en évitant l'acquisition, la location ou la prise à bail de biens irrégulièrement.

Le registre foncier mis à jour est également indispensable dans les cas où le bien est offert en garantie d'une obligation.

Dans cette perspective, il convient de mettre l'accent sur deux contrats principaux, à savoir, le contrat de vente portant sur des biens immobiliers et le contrat de location.

Le contrat de vente portant sur des biens immobiliers

Lors de l'acquisition de biens immobiliers, le registre foncier mis à jour est le premier document indispensable à analyser. Toutefois, pour assurer une acquisition sans aucune irrégularité, charge inattendue ou pour éviter une annulation future de la transaction, il est indispensable d'effectuer une *due diligence*, c'est-à-dire une recherche plus approfondie sur la situation réelle du bien et de ses anciens propriétaires.

La *due diligence* consiste à délivrer des certificats relatifs au bien et aux vendeurs, à analyser ces documents pour évaluer les risques d'acquisition et à présenter des solutions juridiques pour régulariser le bien et assurer une plus grande sécurité aux transactions immobilières.

¹ Le numéro d'identification fiscale indispensable pour qu'une personne physique puisse effectuer une acquisition immobilière au Brésil.

Investissement immobilier au Brésil

Précautions lors de la conclusion de contrats immobiliers au Brésil

Sur la base de la *due diligence* et des risques identifiés, le contrat pourra être rédigé en stipulant les conditions de conclusion de l'opération et les pénalités applicables en cas de non-respect de ces obligations.

Il convient de préciser qu'en application du droit brésilien, l'acquisition d'une propriété n'a lieu qu'à partir de l'enregistrement de l'opération d'achat au bureau du registre foncier local. Par conséquent, seule la personne actuellement inscrite au registre foncier peut être considérée comme propriétaire légitime d'un bien immeuble.

Pour les biens dont la valeur est 30 (trente) fois supérieure au salaire-minimum brésilien, il est indispensable de rédiger un Acte d'Achat et de Vente avant de procéder au registre foncier.

La *due diligence*, l'élaboration du contrat de vente et l'enregistrement auprès du bureau du registre foncier doivent toujours être effectués ou assistés par des professionnels du droit afin d'assurer la sécurité de l'acquisition ou de la vente du bien.

Location de biens immobiliers

S'agissant d'une location immobilière, comme nous l'avons déjà mentionné, le registre foncier à jour – au-delà d'être important pour vérifier les propriétaires légitimes du bien – est également essentiel pour vérifier la régularité de la propriété.

L'une des préoccupations du locataire est de rester régulièrement dans la propriété, évitant une résiliation anticipée ou une notification inattendue de quitter les lieux. En ce qui concerne la durée du contrat et sa résiliation, les considérations suivantes sont importantes :

- Le contrat ne peut pas être résilié par le bailleur avant la date convenue entre les parties, sauf dans les cas prévus par la loi tels que le non-paiement du loyer, le manquement contractuel ou la commission d'une infraction légale ;
- Si le bail est à durée indéterminée, le bailleur pourra résilier le contrat en accordant au locataire 30 (trente) jours pour quitter le logement. Le locataire peut également résilier le contrat en communiquant son intention de quitter les lieux au bailleur avec 30 (trente) jours d'avance ;

Investissement immobilier au Brésil

Précautions lors de la conclusion de contrats immobiliers au Brésil

- Si le bien qui fait l'objet d'un bail est vendu à un tiers et que ce dernier n'a aucun intérêt à poursuivre le bail, il peut résilier le contrat. Le locataire sera ainsi obligé de quitter le bien dans 90 (quatre-vingt-dix) jours. Si l'intention du locataire est de rester dans l'immeuble pour la durée déterminée dans le contrat, évitant la résiliation du contrat avant l'expiration de ce délai, une clause appelée « *Cláusula de vigência* » doit être incluse dans le contrat. En outre, celle-ci ne sera valable que si le contrat est enregistré dans le registre foncier. Pour que cet enregistrement soit effectué, la description du bien dans le contrat de location doit être identique à celle contenue dans le registre foncier.

Auteur : Me Poliana Almeida



Les informations contenues dans cet article n'engagent que ses auteurs. Le rôle du COMJUR se limite à la divulgation des productions intellectuelles de ses membres, n'exerçant aucun contrôle sur le fond du sujet.