

Freehold ou leasehold ? Ce qu'on ne vous dit pas.

Les règles réelles de la propriété immobilière pour un étranger en Thaïlande, mises à jour après la décision de la Cour Suprême du 18 mars 2025 et le durcissement des contrôles sur les sociétés en 2026.

LE POINT QUI CHANGE TOUT

Le bail « 30+30+30 » ne tient plus. Les annonces, elles, n'ont pas changé.



Simon Lefebvre

Agent immobilier — Koh Samui
Accompagnement d'acquéreurs francophones

14 pages

Lecture ~18 min

Gratuit

Ce document en une page

Si vous ne lisez rien d'autre, lisez ceci. Le reste du guide détaille chacun de ces sept points.

- 01 **Un étranger ne peut pas posséder de terrain en Thaïlande.** Ce n'est pas une zone grise administrative, c'est une interdiction du Code Foncier assortie de sanctions pénales. Aucun montage ne la contourne légalement.
- 02 **Le condo en freehold est la seule vraie pleine propriété accessible.** Elle est plafonnée par un quota : les étrangers ne peuvent détenir au maximum que 49 % de la surface vendable d'un immeuble.
- 03 **Pour une villa, le bail enregistré 30 ans est le standard.** Enregistré au Land Office, il constitue un droit opposable pendant toute sa durée.
- 04 **Le « 30+30+30 » est mort.** Le 18 mars 2025, la Cour Suprême a jugé que les clauses de renouvellement pré-négociées sont nulles. Vous achetez 30 ans, pas 90.
- 05 **Le bail 99 ans n'existe pas.** Il existe un projet de loi, discuté depuis 2024, toujours non promulgué. Tant qu'il n'est pas au Journal Officiel thaïlandais, c'est un argument commercial, pas un droit.
- 06 **Le montage société avec prête-noms n'a jamais été légal, et il est désormais contrôlé.** Depuis 2026, l'administration exige de justifier l'origine des fonds à la création et à la modification des sociétés.
- 07 **Rien de tout cela n'est une raison de ne pas acheter.** C'est une raison d'acheter en sachant ce que vous signez, et de faire écrire dans le contrat six clauses que la plupart des contrats ne contiennent pas. Elles sont au chapitre 7.

Sommaire

- 01 La règle de base, et pourquoi elle ne bougera pas
- 02 Le condo freehold : la seule pleine propriété
- 03 Le bail 30 ans : comment ça marche réellement
- 04 Mars 2025 : ce que la Cour Suprême a supprimé
- 05 Sociétés, usufruit, superficie : les autres voies
- 06 Quelle structure pour quel profil
- 07 Les six clauses qui protègent réellement
- 08 Cinq erreurs qui coûtent cher
- 09 Votre checklist avant de signer

La règle de base, et pourquoi elle ne bougera pas

Tout part d'un interdit simple. Le comprendre évite 80 % des mauvaises surprises.

La Thaïlande interdit aux étrangers d'être propriétaires de terrain. Cette interdiction est ancienne, elle est claire, et elle est politiquement intouchable : chaque tentative de réforme se heurte à l'accusation de kai chat — « vendre la nation ».

CODE FONCIER THAÏLANDAIS – SECTION 86

Un étranger ne peut acquérir de terrain qu'en vertu d'un traité ou d'une disposition légale expresse. Les sections 111 à 113 prévoient des sanctions, y compris privatives de liberté, pour les acquisitions réalisées en contournement de cette règle.

Il existe une exception résiduelle, souvent citée mais rarement applicable : un investissement d'un montant très élevé dans des actifs qualifiés, sur autorisation ministérielle, peut ouvrir droit à l'acquisition d'une surface résidentielle limitée. En pratique, presque personne ne l'emprunte, et elle ne concerne pas le marché de la villa à Koh Samui.

Ce que ça implique concrètement

Puisque le terrain vous est fermé, la question n'est jamais « comment devenir propriétaire du terrain ». Elle est : **quel droit puis-je obtenir sur ce bien, pour combien de temps, et qu'est-ce qui se passe à la fin ?**

Trois réponses existent légalement, et une seule vous rend pleinement propriétaire.

Condo	Bail	Bâti
PLEINE PROPRIÉTÉ DANS LE QUOTA ÉTRANGER	DROIT D'USAGE ENREGISTRÉ 30 ANS MAXIMUM	PROPRIÉTÉ DE LA CONSTRUCTION SÉPARÉE DU SOL

LE POINT SOUVENT IGNORÉ

La loi thaïlandaise sépare la propriété du sol et celle de la construction. Un étranger ne peut pas posséder le terrain, mais il **peut** être propriétaire de la maison bâtie dessus, via un droit de superficie enregistré. C'est un outil réel, sous-utilisé, et qui change beaucoup de choses dans un montage villa bien fait.

Le condo freehold : la seule pleine propriété

C'est l'option la plus simple, la plus liquide et la moins risquée. Elle a une limite structurelle qu'il faut vérifier avant toute chose.

La loi sur les copropriétés autorise un étranger à détenir un lot en pleine propriété, avec son nom sur le titre. Vous pouvez le revendre, le louer, le transmettre à vos héritiers. C'est la seule structure qui vous donne cela.

Le quota des 49 %

Dans un immeuble donné, la surface totale détenue par l'ensemble des acheteurs étrangers ne peut dépasser 49 % de la surface vendable. Une fois ce plafond atteint, les lots restants ne peuvent être vendus qu'à des Thaïlandais — ou en leasehold à des étrangers.

À EXIGER PAR ÉCRIT, AVANT TOUT ACOMPTE

Demandez au syndic ou au promoteur une **attestation écrite indiquant le quota étranger disponible** au jour de la réservation. Un « il reste de la place » verbal ne vaut rien. Un lot vendu en dépassement de quota ne peut pas être enregistré à votre nom, et vous vous retrouvez avec un acompte immobilisé et un recours long.

Le transfert des fonds : le document qui conditionne tout

Pour enregistrer un condo au nom d'un étranger, l'administration exige la preuve que les fonds proviennent de l'étranger et ont été convertis en bahts par une banque thaïlandaise. La banque émet alors un formulaire de transaction de change.

POINT DE PROCÉDURE

Le transfert international doit mentionner explicitement l'objet « achat de bien immobilier » et être libellé au nom de l'acheteur. Un virement mal libellé, ou passé par un tiers, peut bloquer l'enregistrement du titre. C'est l'erreur administrative la plus fréquente et la plus évitable.

Ce que le condo freehold vous donne

- Votre nom sur le titre, sans limite de durée
- Transmission successorale directe
- Revente nettement plus liquide qu'une villa
- Financement plus accessible

Ce qu'il ne vous donne pas

- La villa avec piscine privée, terrain et vue
- La maîtrise de votre environnement immédiat
- L'indépendance vis-à-vis d'un syndic
- Une place garantie si le quota est atteint

Le bail 30 ans : comment ça marche réellement

C'est la structure standard pour une villa à Koh Samui. Bien faite, elle est solide. Mal faite, elle est un mirage.

Le Code Civil et Commercial thaïlandais plafonne la durée d'un bail immobilier à trente ans, et impose son enregistrement au Land Office au-delà de trois ans.

CODE CIVIL ET COMMERCIAL – SECTIONS 538 ET 540

La section 540 fixe la durée maximale d'un bail immobilier à trente ans. Tout bail stipulant une durée supérieure est réduit à trente ans. La section 538 impose l'enregistrement écrit auprès de l'autorité compétente pour tout bail excédant trois ans, à défaut de quoi il n'est opposable que dans la limite de trois ans.

Enregistré, ou rien

Un bail non enregistré au Land Office ne vaut, juridiquement, que trois ans. Vous pouvez avoir signé un contrat de trente ans, l'avoir payé intégralement, et n'avoir en réalité qu'un droit de trois ans si l'enregistrement n'a pas été effectué.

L'enregistrement se matérialise par une mention portée au dos du titre de propriété du terrain. **Demandez systématiquement à voir le titre et sa mention de bail.** Pas une photocopie fournie par le vendeur : une consultation au Land Office, faite par votre propre avocat.

Ce que le bail vous donne, et ne vous donne pas

ÉLÉMENT	STATUT JURIDIQUE	
Les 30 années enregistrées	Droit opposable, y compris à un nouveau propriétaire du terrain	SOLIDE
Propriété de la construction	Possible via un droit de superficie enregistré séparément	SOLIDE
Cession du bail à un repreneur	Valable si la clause est prévue au contrat et enregistrée	SOLIDE
Transmission aux héritiers	Dépend entièrement de la rédaction du bail	À FAIRE ÉCRIRE
Renouvellement pré-négocié	Nul et inopposable depuis mars 2025	SANS VALEUR

LA BONNE FAÇON D'Y PENSER

Achetez en considérant que vous disposez de **trente années de jouissance sécurisée**. Si un renouvellement intervient au terme, ce sera un bonus négocié à ce moment-là, pas un droit acquis aujourd'hui. Tout raisonnement financier bâti sur soixante ou quatre-vingt-dix ans est un raisonnement bâti sur du vide.

Mars 2025 : ce que la Cour Suprême a supprimé

C'est le chapitre le plus important du guide. C'est aussi celui que la plupart des annonces ignorent encore.

Pendant des décennies, promoteurs et avocats ont construit une superstructure sur le plafond des trente ans : signer, le même jour, un bail initial et un ou deux engagements de renouvellement. Le tout était vendu comme « 60 ans », « 90 ans », parfois « 99 ans ». La théorie : le plafond s'appliquerait à chaque bail pris isolément, pas à l'ensemble contractuel.

Le 18 mars 2025, la Cour Suprême de Thaïlande a rejeté cette théorie dans une décision devenue le point de référence du marché.

COUR SUPRÊME DE THAÏLANDE – DÉCISION N° 4655/2566, 18 MARS 2025

Toute stipulation visant à conférer un droit d'occupation au-delà de trente ans à compter de la prise d'effet est nulle pour la part excédant cette durée. Les clauses de renouvellement automatique pour des périodes ultérieures sont invalides et inopposables, y compris lorsque les parties en étaient convenues dès l'origine et lorsque les périodes futures ont déjà été payées.

L'affaire à l'origine de la décision est instructive : un preneur avait payé le bail initial, puis une somme supplémentaire pour deux périodes de renouvellement à venir. Au terme des trente ans, le bailleur a refusé de renouveler et a demandé la restitution du terrain. La Cour a donné raison au bailleur.

La frise qu'aucune annonce ne montre

DROIT RÉEL ENREGISTRÉ

PROMESSE SANS VALEUR JURIDIQUE

Année 0 → Année 30

Année 30 → Année 90

Opposable au bailleur et à tout acquéreur ultérieur du terrain, à condition que le bail soit enregistré au Land Office.

Ce que vous avez peut-être payé. Ce qu'un tribunal ne fera pas exécuter. Ce que les annonces appellent encore « 90 ans ».

Trois conséquences pratiques

- 01 **Les baux existants ne sont pas annulés.** Leurs trente premières années restent valables. Ce sont les clauses de renouvellement qu'ils contiennent qui sont vidées de leur effet.
- 02 **Si on vous a fait payer un renouvellement d'avance, cette somme est aujourd'hui sans contrepartie juridique certaine.** Faites relire votre contrat.
- 03 **Une annonce qui affiche encore « 90 ans » ou « 99 ans » vous renseigne surtout sur son auteur.** Soit il ne s'est pas mis à jour, soit il espère que vous ne l'êtes pas.

Et le bail de 99 ans dont tout le monde parle ?

Un projet de réforme portant la durée maximale à quatre-vingt-dix-neuf ans circule depuis 2024. Il a avancé, reculé, changé de gouvernement, et se heurte à la même opposition politique que toute réforme foncière.

À ce jour, il n'est pas promulgué. Le plafond légal reste trente ans. Tant que le texte n'a pas été publié au Journal Officiel thaïlandais, il ne crée aucun droit — et un vendeur qui vous demande de payer aujourd'hui en anticipant une loi future vous demande de spéculer, pas d'acheter.

Sociétés, usufruit, superficie : les autres voies

Une à éviter absolument, deux qui méritent d'être connues.

La société thaïlandaise : le sujet à traiter franchement

Le montage historique consistait à créer une société thaïlandaise détenue majoritairement par des actionnaires thaïlandais — souvent des prête-noms sans intérêt économique réel — pour lui faire acheter le terrain au bénéfice de l'étranger.

Ce montage n'a jamais été légal. Le recours à des prête-noms pour contourner les restrictions sur la détention étrangère est une infraction. Ce qui a changé récemment, ce n'est pas la loi : c'est le niveau de contrôle.

DURCISSEMENT 2026

Depuis le **1^{er} janvier 2026**, l'administration commerciale exige une justification documentée de l'origine des fonds pour toute constitution de société. Depuis le **1^{er} avril 2026**, cette exigence s'étend aux modifications statutaires. Un vaste programme de contrôle des sociétés soupçonnées de détention par prête-noms est en cours, coordonné avec l'administration foncière.

Une société thaïlandaise peut parfaitement détenir un bien : à condition qu'elle exerce une activité réelle, que ses actionnaires thaïlandais aient un intérêt économique authentique, et que leurs apports soient traçables. Si vous détenez déjà par ce biais, la bonne démarche n'est pas d'attendre : c'est de faire auditer la structure et, si nécessaire, de la régulariser avant qu'un contrôle ne s'en charge.

L'usufruit

Un droit d'usage et de jouissance, enregistrable au Land Office, qui peut être consenti pour une durée déterminée ou pour la vie du bénéficiaire. Sa force : **il s'éteint au décès et n'est pas transmissible**, ce qui en fait un mauvais outil patrimonial mais un excellent outil de sécurisation personnelle, souvent en complément d'un autre droit.

Le droit de superficie

Il permet de posséder une construction sur un terrain qui appartient à autrui. C'est l'outil qui rend un montage villa réellement solide : le bail vous donne le sol pour trente ans, la superficie vous rend propriétaire de la maison. Enregistré au Land Office, il est opposable.

LE BON MONTAGE VILLA, EN UNE PHRASE

Bail de trente ans enregistré sur le terrain, **plus** droit de superficie enregistré sur la construction, **plus** permis de construire établi à votre nom. Les trois ensemble. C'est ce qui distingue un dossier sérieux d'un contrat de vacances.

Quelle structure pour quel profil

Aucune option n'est meilleure qu'une autre. Elles répondent à des questions différentes.

La question qui départage n'est pas « lequel est le plus sûr ». C'est : **qu'est-ce que vous voulez qu'il arrive à ce bien dans vingt-cinq ans ?**

VOTRE SITUATION	STRUCTURE ADAPTÉE	POURQUOI
Vous voulez transmettre à vos enfants	Condo freehold	Seule structure avec transmission successorale directe et sans terme.
Vous achetez pour du locatif	Condo freehold	Liquidité de revente, gestion déléguée, fiscalité plus lisible.
Vous venez vivre 15 à 25 ans	Bail + superficie	La durée de vie du projet tient dans les trente ans du bail.
Vous voulez la villa, piscine, terrain	Bail + superficie	Il n'existe pas d'alternative légale à ce produit pour un étranger.
Vous avez plus de 65 ans	Bail + usufruit	Sécurise l'occupation à vie, mais anticipez la question successorale.
On vous propose une société	Faites auditer	Légal si l'activité et les actionnaires sont réels. Illégal sinon.

LE RAISONNEMENT QUE JE VOUS SUGGÈRE

Posez-vous d'abord la question de l'horizon, ensuite celle du produit. La plupart des acheteurs font l'inverse : ils tombent amoureux d'une villa, puis découvrent la structure juridique trois semaines plus tard, quand l'acompte est versé et que la lucidité coûte cher.

Les six clauses qui protègent réellement

Ce sont celles que je fais ajouter systématiquement. La plupart des contrats types que je vois passer en contiennent une ou deux.

Puisque le renouvellement automatique ne vaut plus rien, la protection s'est déplacée : elle ne se joue plus sur la durée promise, mais sur ce qui se passe pendant et à la fin des trente ans.

- 01 **Enregistrement au Land Office comme condition suspensive.** Le solde n'est libéré qu'une fois le bail effectivement inscrit au dos du titre. Sans cette clause, vous payez d'abord et espérez ensuite.
- 02 **Droit de superficie enregistré sur la construction, au même acte.** Il vous rend propriétaire de la maison, indépendamment du sort du sol. C'est votre actif réel.
- 03 **Cessibilité libre du bail.** Le droit de céder à un tiers sans accord discrétionnaire du bailleur. Sans elle, votre bien est invendable : aucun acquéreur ne reprendra un bail dont le transfert dépend du bon vouloir d'un tiers.
- 04 **Transmission aux héritiers expressément stipulée.** Elle n'est pas automatique. Elle doit être écrite, nommément, avec la désignation des bénéficiaires ou du mécanisme de désignation.
- 05 **Droit de préemption à la vente du terrain.** Si le bailleur vend, vous êtes informé et prioritaire aux mêmes conditions. Cela ne vous rend pas propriétaire du sol — mais cela vous met à la table plutôt que devant le fait accompli.
- 06 **Mécanisme de fin de bail défini dès aujourd'hui.** Puisqu'on ne peut plus pré-signer un renouvellement, on écrit ce qui se passe au terme : obligation de négocier de bonne foi, méthode d'évaluation, sort de la construction, indemnisation éventuelle. C'est la clause la plus technique et la plus utile des six.

UNE REMARQUE DE MÉTHODE

Faites rédiger ou relire ces clauses par **votre** avocat, pas par celui que vous recommande le vendeur ou le promoteur. Ce n'est pas une question de confiance envers qui que ce soit : c'est une question d'intérêts. Le coût d'un conseil indépendant est marginal comparé à ce qu'il protège.

Cinq erreurs qui coûtent cher

Elles reviennent constamment, et elles sont toutes évitables avant signature.

1. Croire au « 99 ans »

Traité au chapitre 4. Si une annonce l'affiche encore aujourd'hui, considérez que vous avez une information sur le sérieux du vendeur, pas sur le bien.

2. Ne pas faire enregistrer le bail

Un bail de trente ans non enregistré vaut trois ans. C'est l'erreur la plus grave, la plus fréquente, et paradoxalement la plus simple à éviter : elle se règle par une clause suspensive et une visite au Land Office.

3. Payer un acompte avant la due diligence

Vérification du titre, des servitudes, de l'accès à la route, des hypothèques, du permis de construire, du quota étranger dans le cas d'un condo. Tout cela se fait **avant** le premier versement, pas après. Un vendeur qui met la pression sur le calendrier vous dit quelque chose.

4. Accepter le montage société sans le comprendre

Si on vous explique qu'une société thaïlandaise « permet de posséder le terrain comme un Thaï », demandez qui sont les actionnaires, ce qu'ils ont réellement apporté, et quelle activité la société exerce. Si les réponses sont floues, vous êtes dans le montage que l'administration contrôle activement depuis 2026.

5. Sous-estimer le coût de détention

Une villa avec piscine sous ce climat coûte à entretenir. Piscine, jardin, climatisation, corrosion saline sur tout ce qui est métallique, gardiennage, taxe foncière, charges de lotissement. Faites établir un budget annuel réaliste avant l'achat : c'est ce qui transforme une bonne affaire en bonne décision.

UN TEST SIMPLE

Demandez à votre interlocuteur de vous citer un bien de son portefeuille qu'il vous déconseille, et pourquoi. Un professionnel qui connaît son marché en a toujours plusieurs. Un professionnel qui n'en a aucun ne vous vend pas un bien : il vous vend son stock.

Votre checklist avant de signer

À imprimer et à cocher. Si une case reste vide, ne versez rien.

Sur le bien

- Titre de propriété consulté **au Land Office** par mon propre avocat, pas sur une copie fournie
- Type de titre vérifié et compris (tous ne permettent pas la même chose)
- Absence d'hypothèque, de saisie ou de servitude non déclarée
- Accès à la voie publique juridiquement établi, pas seulement existant dans les faits
- Permis de construire délivré et conforme à ce qui est bâti
- Pour un condo : attestation écrite du quota étranger disponible

Sur la structure

- Je sais si j'achète du freehold, un bail, ou les deux avec une superficie
- Le bail est de trente ans, et je n'ai payé aucune période au-delà
- L'enregistrement au Land Office est une condition suspensive du paiement
- Le droit de superficie sur la construction est enregistré à mon nom
- La cessibilité, la transmission et le mécanisme de fin de bail sont écrits
- Mon avocat est indépendant du vendeur, du promoteur et de l'agence

Sur l'argent

- Les fonds arrivent de l'étranger, à mon nom, avec l'objet correctement libellé
- J'ai le formulaire bancaire de transaction de change pour un condo freehold
- Le budget annuel de détention est chiffré et je l'ai accepté
- Les frais de transfert et taxes sont répartis noir sur blanc dans le contrat
- Aucun versement n'a été fait avant l'achèvement de la due diligence

Une dernière chose

Ce guide est volontairement inconfortable. La plupart des documents que vous lirez sur l'immobilier en Thaïlande vous vendront une image. Celui-ci vous donne les contraintes d'abord, parce que ce sont elles qui déterminent si votre projet tiendra.

Rien de ce que vous venez de lire n'est une raison de renoncer. Koh Samui reste l'un des rares endroits où un budget européen moyen achète un cadre de vie que la France ne propose plus. Il faut simplement acheter les yeux ouverts, avec les bons documents et le bon conseil.

Si vous voulez qu'on regarde votre situation précise — votre budget, votre horizon, votre objectif patrimonial — écrivez-moi. Je réponds moi-même, et je vous dirai aussi quand votre projet n'a pas de sens.



Simon Lefebvre

Agent immobilier — Koh Samui, Thaïlande
Accompagnement d'acquéreurs francophones

Avertissement. Ce document est un guide d'information générale destiné à des acquéreurs francophones. Il ne constitue pas un conseil juridique, fiscal ou financier et ne peut se substituer à la consultation d'un avocat thaïlandais indépendant sur votre situation particulière. Le droit thaïlandais évolue, notamment sur les questions de durée des baux et de contrôle des détentions par société ; les éléments présentés reflètent l'état du droit et de la pratique connu à la date de rédaction et doivent être revérifiés avant toute décision. Les références aux textes et décisions de justice sont données à titre indicatif. L'auteur décline toute responsabilité quant à l'usage fait de ces informations.