



中国经济
贸易法

DROIT CHINOIS DES AFFAIRES

N° 101
2006

IMMOBILIER (1)

Le 24 juillet 2006, le Ministère de la Construction, le Ministère du Commerce (MOFCOM), la Commission Nationale des Réformes et du Développement, la Banque Populaire de Chine, l'Administration Nationale de l'Industrie et du Commerce (SAIC), et l'Administration Nationale du Contrôle des changes (SAFE) ont publié conjointement l' « Opinion relative au contrôle et à la gestion de l'investissement étranger dans le domaine de l'immobilier » (ci-dessous l'Opinion) ».

Les principaux changements apportés par cette réglementation dans le domaine de l'investissement immobilier sont les suivants :

☞ Qualification de l'acheteur

Les succursales, bureaux de représentation des entreprises étrangères établis en Chine ainsi que les personnes physiques étrangères (sous certaines conditions) (ci-dessous dénommées les Investisseurs Etrangers

Accrédités: IEA) sont autorisés à acheter un bien immobilier en Chine pour leur usage personnel (bureau ou résidence). L'achat d'un bien immobilier pour le louer à un tiers est dorénavant interdit.

Les personnes physiques étrangères souhaitant acheter un bien immobilier pour leur usage personnel, doivent être résidents en Chine (étudiant ou salarié) depuis plus d'un an. Toutefois, cette obligation de résidence n'est pas applicable aux résidents de Hong Kong, Macao et Taiwan, ainsi qu'aux chinois d'outre mer qui sont autorisés à acheter pour leur usage personnel un bien immobilier d'une « certaine surface », sans que toutefois, aucune précision ne soit apportée sur la définition de cette surface.

Enfin, il convient de préciser que la notion « d'usage personnel » est définie de la manière suivante :

* une personne morale ne peut acheter qu'un seul et unique bien immobilier pour faire office de bureau et ce bien immobilier doit obligatoirement se situer dans le lieu d'enregistre-



ment de la personne morale ;

* une personne physique ne peut acheter qu'un seul et unique bien immobilier pour son propre usage.

L'achat d'un bien immobilier chinois par un investisseur étranger (personne physique ou morale) non établi (ou non résident) en Chine n'est directement pas autorisé. L'investisseur étranger doit pour pouvoir acheter un bien immobilier chinois, constituer en Chine une entreprise à investissement étranger dans le domaine de l'immobilier (ci-dessous FIREE—Foreign Invested Real Estate Enterprise). La FIREE peut être constituée sous forme de société à capitaux sino-étrangers ou de société à capitaux 100 % étrangers.

☞ Processus d'achat d'un bien immobilier par un IEA

L'achat du bien immobilier doit se faire à titre nominatif par l'IEA. Celui-ci doit réaliser les formalités d'enregistrement auprès du bureau foncier et immobilier en présentant :

* pour une personne morale : le document officiel délivré par le gouvernement chinois attestant de son enregistrement légal en Chine ; ou

* pour une personne physique : des documents attestant des raisons de sa présence en Chine (étudiant, salarié) ainsi que de la durée de sa présence.

☞ Conditions de constitution d'une FIREE

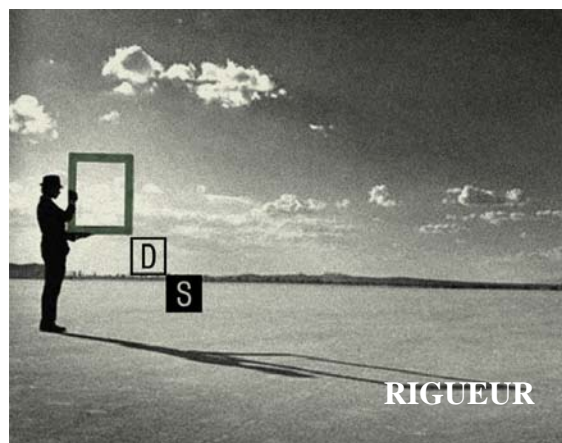
Dans le cas où le montant total de l'investissement serait supérieur à 10 millions de US\$, le montant du capital social ne peut être inférieur à 5 millions de US\$. Lorsque le montant de l'investissement est inférieur à 10 millions de US\$, le montant du capital social doit être conforme au ratio applicable à l'ensemble des entreprises à investissements étrangers.

☞ Processus de constitution

L'approbation de la constitution d'une FIREE est délivrée par le Bureau du Commerce et par l'AIC locale, qui délivrent respectivement un certificat d'approbation et une licence d'exploitation d'une validité provisoire d'un an.

Il est clairement précisé que tant que la FIREE n'a pas obtenu ces deux documents, elle ne peut pas commencer ses activités.

Une fois que la FIREE s'est acquittée du paiement de la totalité du droit d'usage du terrain, elle peut obtenir la délivrance du certificat de droit d'usage du terrain. Ce n'est que sur présentation de ce certificat que la FIREE pourra obtenir la délivrance d'un certificat d'approbation et d'une





licence d'exploitation définitive.

☞ Obtention de prêt

L'Opinion précise que les FIREE ne sont pas autorisées à bénéficier d'un prêt tant que :

- * le capital n'a pas été entièrement contribué ;
- * le certificat de droit d'usage du terrain n'a pas été délivré ;
- * le capital contribué est inférieur à 35 % du montant total de l'investissement du projet.

De cette manière, les FIREE bénéficient des mêmes conditions de prêt que les entreprises immobilières à capitaux 100 % chinois.

- ☞ Cas particulier de l'acquisition (ou de la prise de participation) par un investisseur étranger d'une entreprise immobilière à capitaux 100 % chinois

L'investisseur étranger est soumis à des conditions plus strictes que dans le cas de la création d'une FIREE. Il devra notamment :

- * remettre une lettre de garantie dans laquelle il s'engage à exécuter les dispositions du contrat de cession du droit d'usage du terrain, et les autres obligations prévues dans les autorisations et permis divers relatifs au projet de construction.

- * et verser en une seule fois le montant total de l'acquisition.

☞ Dispositions diverses

Il est strictement interdit pour une FIREE d'inclure dans son contrat ou ses statuts, ou dans tout autre document (accord de cession de part, ...) une clause ayant pour but de fixer un pourcentage fixe de revenu sur investissement à l'un ou l'autre des investisseurs.

IMMOBILIER (2)

Suite à la promulgation de l'Opinion, la SAFE et le Ministère de la Construction ont publié conjointement le 1er septembre 2006 une circulaire visant à préciser les dispositions relatives aux contrôles des devises dans le cadre d'un achat de bien immobilier par un investisseur étranger.

- ☞ Achat d'un bien immobilier par un IEA (hors investisseur de Hong Kong, Macao, Taiwan ou chinois d'outre mer)

Lorsque le montant de l'achat du bien immobilier est viré de l'étranger, ou lorsque l'achat est réglé à partir du compte en devises détenu en Chine par l'IEA :

Il convient d'obtenir l'approbation de la banque qui reverse automatiquement après conversion le montant de l'achat sur le compte en RMB du développeur du projet immobilier.

Documents à présenter pour obtenir l'approbation de la banque :

- a) le contrat d'achat du bien immobilier ;
- b) le document attestant de l'archivage du contrat d'achat auprès des autorités foncières du lieu d'établissement de l'IEA;

Et

Pour une personne morale :

- c) les documents attestant de l'enregistrement en Chine de la personne morale (certificat d'enregistrement, etc...) ;
- d) une attestation sur l'honneur d'utiliser le bien immobilier pour un usage personnel.

Pour une personne physique :

- a) le passeport ;
- b) le contrat de travail d'une durée supérieure à un an ou une attestation d'études.

☞ Rapatriement à l'étranger des RMB reçus suite à la vente du bien immobilier par un IEA

Après vérification de la validité des documents suivants, le bureau local de la SAFE autorise l'IEA à convertir ses RMB en devises et à les rapatrier à l'étranger :

- a) Une lettre de demande d'achat de devises ;
- b) Le contrat de cession du bien immobilier ;
- c) Les quitus fiscaux relatifs à la cession du bien immobilier.

Pour tout renseignement ou information complémentaires concernant ce numéro, ou toute autre précision concernant d'autres lois et réglementations chinoises, vous pouvez contacter :

DS AVOCATS

BEIJING OFFICE:
tel: (0086-10) 65.88.57.59
Email: savoie@dsavocats.com.cn

PARIS OFFICE:
tel: (0033) 01.53.67.68.03
Email: bret@dsavocats.com

SHANGHAI OFFICE:
tel: (0086-21) 63.90.62.64
Email: severin@dsavocats.com.cn

Sont également disponibles sur notre site:

La lettre des départements Droit Public des Affaires, Immobilier et Construction

La veille juridique et réglementaire du département commerce international, douane et transport.

La lettre du département Concurrence, contentieux commercial et arbitrage

La lettre d'information du département droit social

La lettre d'information du département droit des sociétés des fusions acquisitions et des entreprises en difficulté.

La lettre du département droit fiscal

La lettre d'information du département droit de la propriété intellectuelle et des technologies de l'information

La lettre du département droit du tourisme et du transport aérien

Vous pouvez les recevoir de façon régulière sur simple demande à:

astorg@dsavocats.com

DS AVOCATS

**PARIS
LYON
BRUSSELS
BARCELONA
MILANO
BUENOS AIRES
BEIJING
SHANGHAI
SEOUL
HANOI
HO CHI MINH
SINGAPORE**