

# Droit immobilier en Chine

Programme du module de formation en droit chinois

31 mai 2023

Par Vivian Desmots, avocat au barreau de Paris,  
avocat étranger Bureau de la Justice Guangdong (Chine)

# Présence du cabinet dans le monde



- **1500+** avocats et juristes
- Bureaux dans **19** villes en Europe, au Canada, au moyen-orient et en Asie

# Droit immobilier en Chine

## Plan de la présentation:

- Introduction et cadre juridique
- Le droit d'usage du terrain
- Le droit de propriété des bâtiments
- Quelques aspects pratiques sur les transactions immobilières

# Intro

# Le secteur de l'immobilier en Chine

- Un secteur extrêmement important pour l'économie chinoise qui représente plus de 30% du PIB.
- Un secteur en crise ces dernières années notamment déclenchée par la mise en œuvre de mesures visant à limiter l'endettement des promoteurs immobiliers et accentuée par la pandémie de Covid.
- Un secteur marqué par l'histoire du pays, les terres appartiennent toujours à l'Etat ou aux collectivités locales.

# 70%

**de la richesse des Chinois**

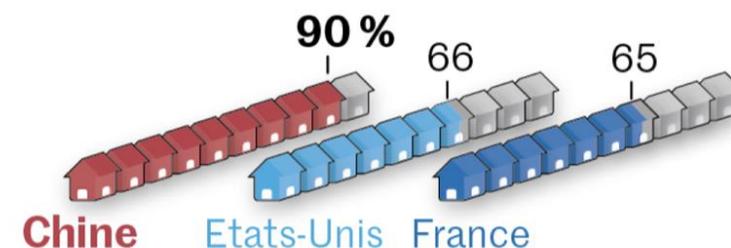
se trouve dans l'immobilier.

(60 % pour la France, 38 % pour les Etats-Unis)

|| **Part de la construction dans l'emploi,**  
par pays, en %

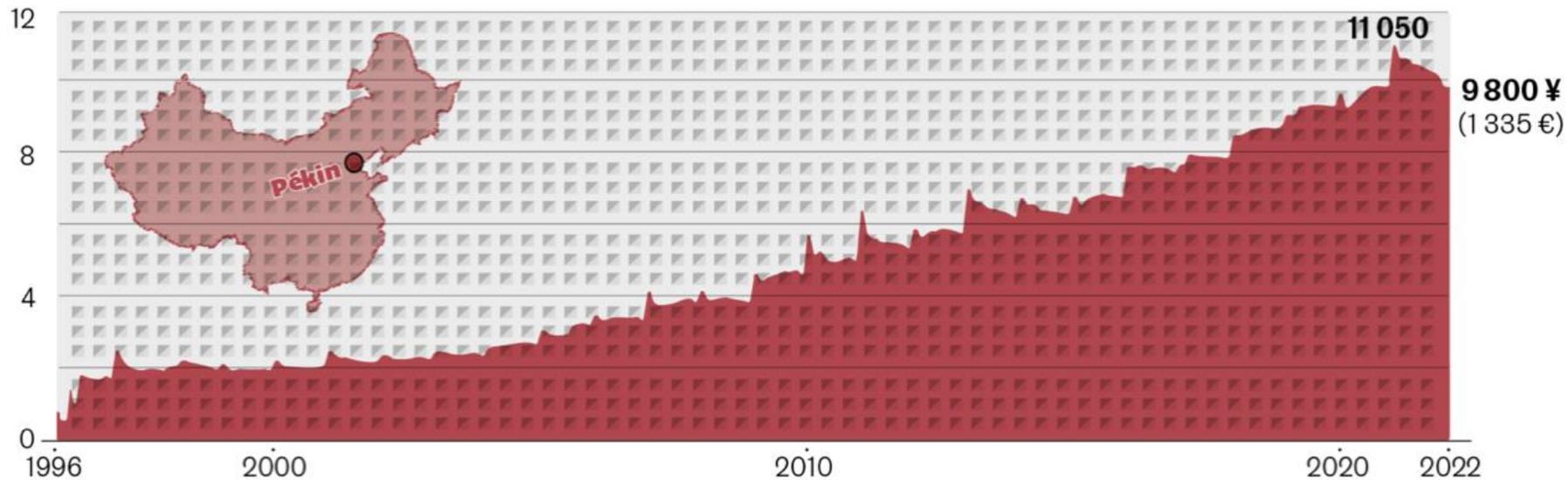


|| **Part des propriétaires, par pays, en %**

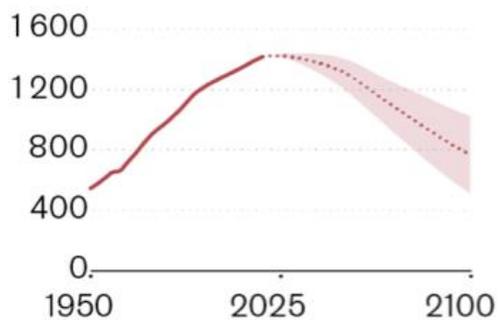


Source: Le Monde 2022

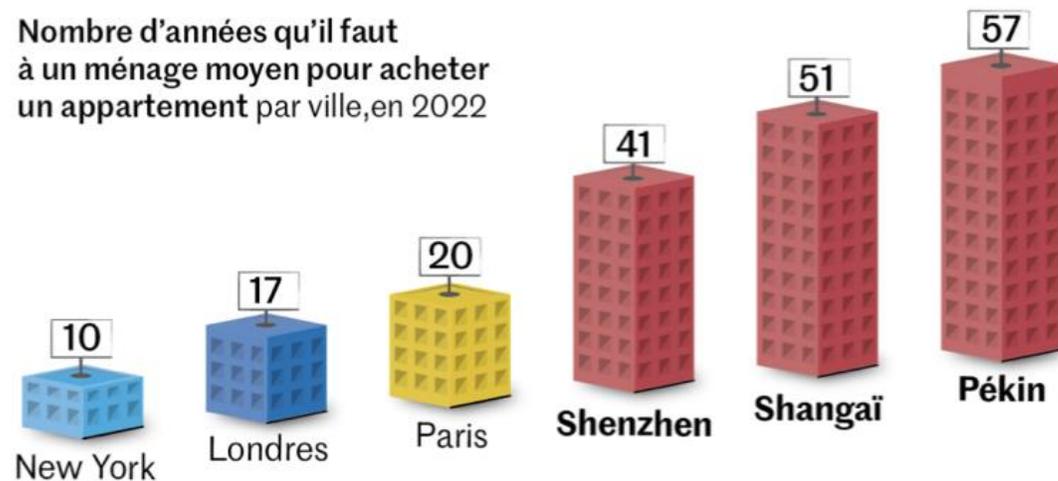
## || Prix de l'immobilier en Chine, en milliers de yuans par mètre carré



## || Population chinoise en millions



## || Nombre d'années qu'il faut à un ménage moyen pour acheter un appartement par ville, en 2022



# Cadre juridique

- PRC Civil Code (Enacted in 2020)
- PRC Interim Regulations Concerning Assignment and Transfer of Urban Land Use Right (Revised in 2020)
- PRC Urban Real Estate Administration Law (Revised in 2019)
- PRC Land Administration Law (Revised in 2019)
- Regulations on the Implementation of the PRC Land Administration Law (Revised in 2021)
- Provisions on the Administration of Urban Real Estate Transfer (Revised in 2001)
- Administrative Measures for the Sale of Commodity Houses (Enacted in 2001)
- Commercial Properties Leasing Measures (Enacted in 2010)
- Interim Regulations on Real Estate Registration (Revised in 2019)
- Detailed Implementing Rules of the Interim Regulations on Real Estate Registration (Revised in 2019)

A ces règles nationales s'ajoutent les réglementations locales (provinciales, municipales...) qui peuvent être plus strictes ou formalistes.

# Droit d'usage du terrain

# Le droit d'usage du terrain

- En Chine uniquement l'Etat ou les collectivités locales (municipalités, villes ou villages...) peuvent être propriétaire d'un terrain.
- Il est possible d'obtenir un **droit d'usage du terrain** qui permettra d'utiliser le terrain selon les conditions fixées lors de l'attribution de ce droit. Il est alors possible de construire et d'exploiter le terrain.
- La durée du droit est limitée en fonction de l'usage du terrain:
  - Résidentiel : maximum 70 ans
  - Industriel: maximum 50 ans
  - Commercial, loisirs, tourisme: maximum 40 ans
  - Utilités publiques: maximum 50 ans
  - Autres usages: maximum 50 ans

# Obtenir le droit d'usage du terrain

1. La **cession** (出让) moyennant le paiement d'une compensation:
  - La cession de terrain à usage commercial, résidentiel ou industriel doit obligatoirement faire l'objet d'un appel d'offre et d'une publication.
  - Pour les autres usages et dans des cas très limités, la cession peut se faire par un accord entre les parties.
  - Une fois la cession validée, un enregistrement est nécessaire pour obtenir un certificat de droit d'usage du terrain.
  - Le droit d'usage obtenu par cession peut être transféré, hypothéqué ou loué sous certaines conditions.
2. L'**allocation** (划拨) par l'Etat ou le gouvernement local.  
Il est alors impossible de transférer le droit d'usage.

# Exploitation du terrain

- Les détenteurs d'un droit d'usage doivent respecter toutes les conditions prévues lors de la cession ou l'allocation. Cela inclut l'usage du terrain, les ratio de constructions, la hauteur des batiments, le calendrier de développement...
- Si le terrain n'est pas exploité selon les modalités prévues, le détenteur du droit d'usage peut faire l'objet d'une amende et les autorités peuvent revenir sur la cession ou l'allocation du droit d'usage sans compensation.
- Il est interdit de changer l'usage du terrain sans l'accord de l'administration chargée du plan d'urbanisme.

# La fin du droit d'usage du terrain

- Les autorités peuvent mettre fin au droit d'usage avant terme pour des raisons d'intérêts publics. La loi donne une liste non exhaustive de ces cas : sécurité nationale, projet d'infrastructure, construction de logements sociaux, réhabilitation... L'expropriation pour ces raisons ouvre droit à un dédommagement basé sur le prix du marché.
- Au terme de la durée de cession ou d'allocation, le droit d'usage:
  - peut être renouvelé moyennant le paiement d'une nouvelle prime et de la signature d'un nouvel accord.
  - en l'absence de renouvellement, le droit d'usage du terrain et les constructions qui s'y trouvent retournent à l'Etat.

# Droit de propriété des bâtiments

Les transactions immobilières en droit chinois

# Le droit de propriété privée

Dans une économie socialiste de marché

# Un concept juridique ressucité

- République Populaire de Chine fondée en 1949 et nationalisation de l'économie dès '50
- Réouverture de la Chine en 1978 par Deng Xiaoping
- Développement du secteur privé et reconnaissance seulement en 1988 par un amendement de la Constitution
- Notion d'économie socialiste de marché inscrite dans la Constitution en 1993
- Le droit de propriété privé devient inviolable par un amendement de la Constitution en 2004
- Loi sur la propriété de 2007, fusionnée dans le Code Civil depuis 2021

# La construction

# Documents requis pour tout projet de construction

- Certificat de droit d'usage du terrain
- Approbation du projet par les autorités locales (département du développement et de la réforme/ex « comité au plan »)
- Approbation de l'étude d'impact sur l'environnement
- Permis pour la construction sur le terrain
- Permis pour le projet de construction
- Permis pour le lancement des travaux
- Autres documents demandés par les autorités locales, notamment sur la sécurité du chantier, des garanties financières, etc.

# L'achat et la vente d'un bien immobilier

# Achat / vente d'un bien immobilier

- Il faut en préalable vérifier la légalité de la construction et la détention du droit d'usage du terrain.
- L'achat / vente se fait par simple contrat.  
Les autorités locales ont des modèles, qui peuvent être amendés ou complétés.
- Le titre de propriété n'est transféré qu'après l'enregistrement auprès du bureau foncier local et le paiement des taxes liées à la transaction.
- Il est possible de faire un pré-enregistrement de la promesse de vente auprès du bureau foncier, afin de vérifier le droit de propriété du vendeur et le bien est libre de toute charge.

# Restrictions pour les étrangers

- Depuis 2006, Opinion 171 sur la réglementation de l'accès au marché par les étrangers, les sociétés et ressortissants étrangers n'ont plus le droit d'acquérir un bien immobilier comme investissement locatif.
- Les sociétés et ressortissants étrangers peuvent continuer à acquérir des biens immobiliers, mais uniquement pour leur propre usage.
- Certains villes exigent que l'acquéreur réside depuis plus d'1 an en Chine et paie des impôts localement, afin de pouvoir acquérir un bien.

# La location

# Contrat de bail

- Grande liberté contractuelle pour les contrats de bail.  
Le contrat de bail doit être conclu pour une durée de 6 mois à 20 ans.
- Les autorités locales ont souvent des modèles de contrat, mais il est possible de les amender.
- Le propriétaire est généralement responsable de la structure et gros travaux.
- Interdiction d'indexer le loyer.  
La révision du loyer doit être négociée lors de la conclusion ou l'exécution du bail.
- La question de la fiscalité sur le revenu et des factures officielles.

# Quelques spécificités en Chine

- Aucun droit de priorité pour le renouvellement du contrat de bail (à l'exception de quelques provinces pour des exploitations agricoles, utilités publiques, etc).
- Pas de sous location sans le consentement du propriétaire.
- En cas de vente du bien:
  - Le locataire a un droit de préemption pour l'achat aux mêmes conditions. Toutefois si ce droit n'est pas respecté, le locataire pourra exiger un dédommagement mais pas une annulation de la vente.
  - Normalement le bail se poursuit jusqu'à son terme, mais ce droit peut être en pratique difficile à faire respecter.

# Quelques aspects pratiques

# Fiscalité

- Achat / vente / location

Vendeur	Acheteur
TVA pour les vendeurs professionnels	Taxe de transfert (3 à 5% du prix)
Droit de timbre (0,05% de la vente ou 0,1% du loyer)	Droit de timbre (0,05% de la vente ou 0,1% du loyer)
Taxe sur la valeur ajoutée du terrain (progressive en fonction de la plus value)	
Impôt sur le revenu des sociétés ou des individus	Impôt sur le revenu des sociétés ou des individus

- Pas d'équivalent de SCI

# Aspects environnementaux

- Cadre légal:
  - Loi sur la protection de l'environnement (révisée en 2014)
  - Loi sur les études d'impact environnemental (révisée en 2018)
  - Règlementation sur la protection de l'environnement pour la construction (révisée en 2017)
  - Nombreuses autres réglementations nationales et locales sur le traitement des déchets, la consommation énergétique des bâtiments, les espaces verts, etc...
- Creation d'un système de notation « bâtiments verts » avec des incitations fiscales et des subventions.
- Les règles de décontamination et de nettoyage sont strictes. C'est en général à la charge du propriétaire même si celui n'est pas responsable de la pollution.

# En pratique, patience et prudence...

- Aucun registre national du cadastre, Informations non publiées ou incomplètes par les autorités locales.
- Formalisme administratif: enregistrements compliqués auprès de différentes administrations, démarches à accomplir en personne, pouvoir discrétionnaire et demandes supplémentaires des autorités locales...
- Désordre documentaire fréquent: absence de titres de propriété, incohérences de métrage, permis de construire incomplet, intermédiaires sans mandat....
- Projet de taxe foncière permettrait peut-être de régulariser le marché.

# Questions

# Contact

Vivian DESMONTS

*Partner, China Leadership Team*



+86 136 6007 1329



Vivian.Desmonts@gowlingwlg.com



Scan the QR code to add me on WeChat

# Office locations

## Canada

Calgary  
Hamilton  
Montreal  
Ottawa  
Toronto  
Vancouver  
Waterloo Region

## United Kingdom

Birmingham  
Leeds  
London

## China

Beijing  
Guangzhou  
Shanghai

## United Arab Emirates

Abu Dhabi  
Dubai

## Germany

Frankfurt  
Munich  
Stuttgart

## Belgium

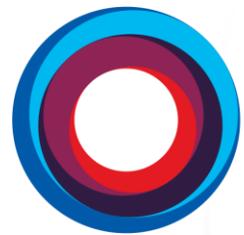
Brussels

## France

Paris

# Full-service solutions

- Advertising & Product Regulatory
- Banking & Finance
- Capital Markets
- Commercial
- Competition & Antitrust
- Corporate, M&A and Capital Markets
- Employment, Labour & Equalities
- Environmental Law
- Insurance & Professional Liability
- Intellectual Property
- International Arbitration
- IP Litigation & Strategy
- Litigation & Dispute Resolution
- Medical Defence & Health Law
- Patents
- Pensions
- Private Client Services
- Projects
- Real Estate
- Restructuring & Insolvency
- Tax
- Trademarks, Brands & Designs



**GOWLING WLG**