

L'immobilier en Belgique : opportunités et risques

Jeudi 3 avril 2014

Aline Divo, CMS Bureau Francis Lefebvre,
Bruno Duquesne, Didier Grégoire & Pierre-Axel Chabot, CMS DeBacker

Sommaire

I/ Le marché et les opérations immobilières en Belgique

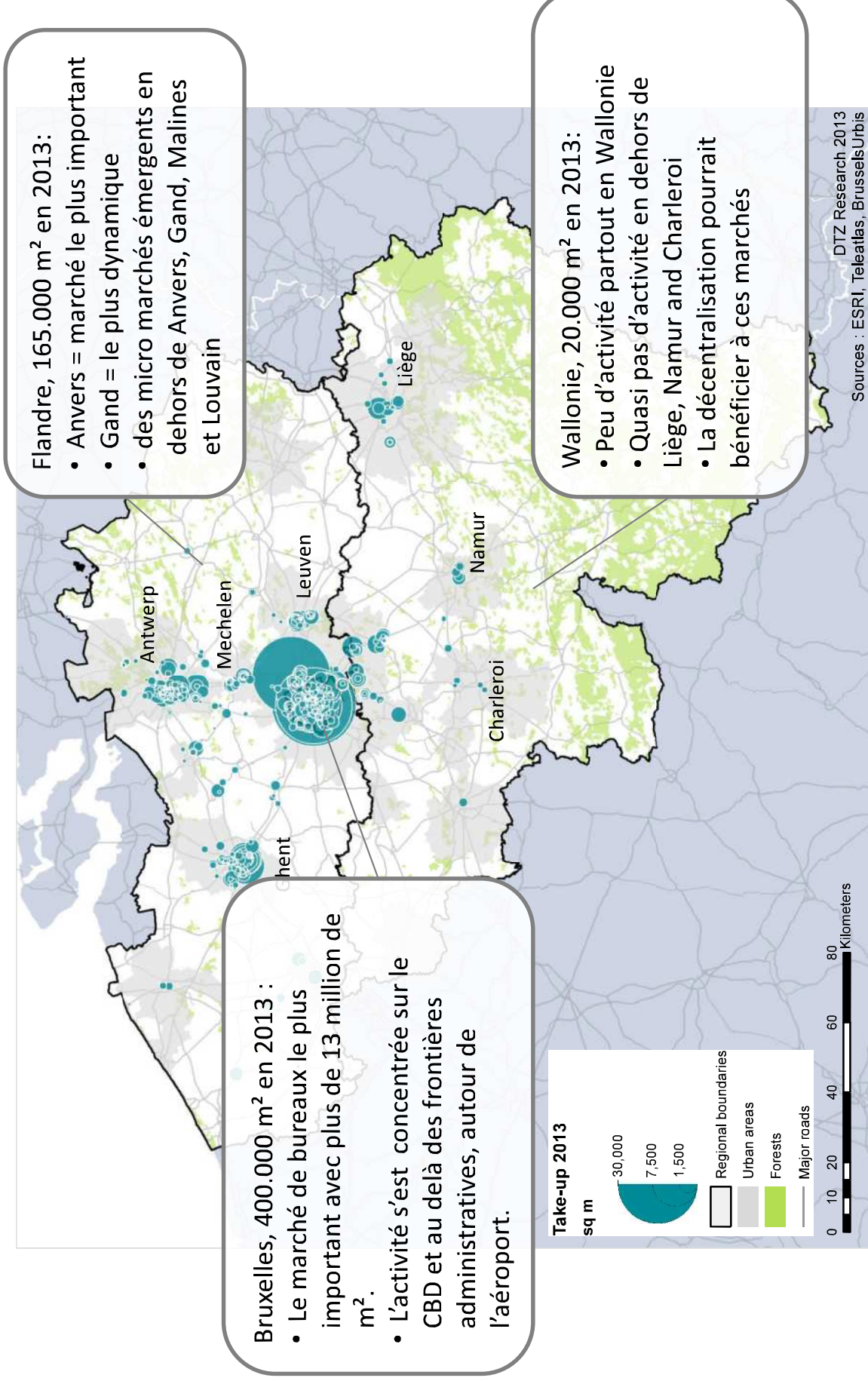
II/ Structuration de vos opérations depuis la France

III/ Comparaison baux commerciaux France / Belgique

I/ Le marché et les opérations immobilières en Belgique

Bruno Duquesne et Didier Grégoire, avocats associés, CMS DeBacker

Le marché immobilier belge en 2013



Flandre, 165.000 m² en 2013:

- Anvers = marché le plus important
- Gand = le plus dynamique
- des micro marchés émergents en dehors de Anvers, Gand, Malines et Louvain

Bruxelles, 400.000 m² en 2013 :

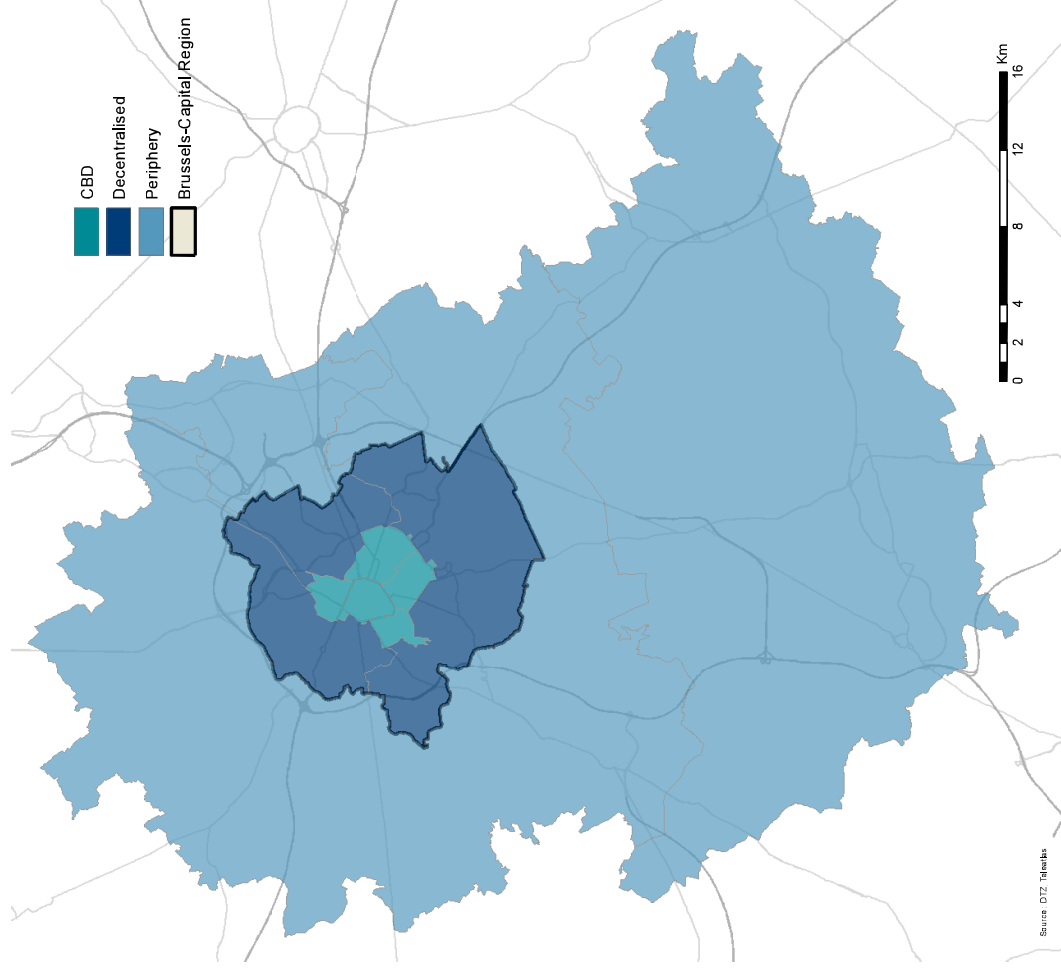
- Le marché de bureaux le plus important avec plus de 13 million de m².
- L'activité s'est concentrée sur le CBD et au delà des frontières administratives, autour de l'aéroport.

Wallonie, 20.000 m² en 2013:

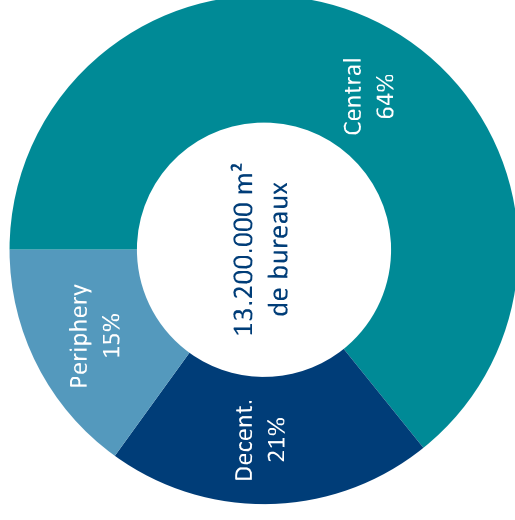
- Peu d'activité partout en Wallonie
- Quasi pas d'activité en dehors de Liège, Namur and Charleroi
- La décentralisation pourrait bénéficier à ces marchés

Le marché bruxellois des bureaux

De quoi parle-t-on ?



Répartition du stock, 2012



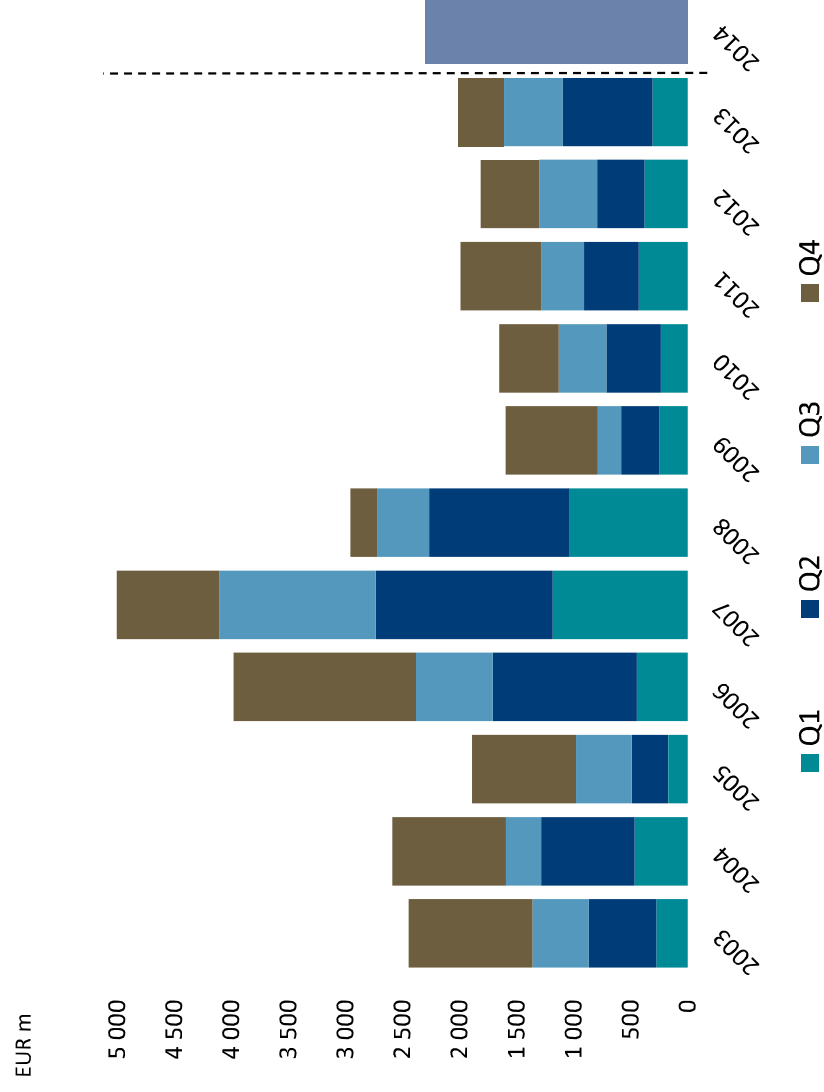
- Environ 800.000 – 850.000 travailleurs basés dans des bureaux
- Le stock de bureaux est au 5ème rang des stocks européens
- Faible densité d'emploi comparée à d'autres villes européennes (190 employés/Ha dans le CBD)

De meilleures conditions économiques et la disponibilité de liquidités stimulent les volumes d'investissement

Volumes investis trimestriellement en Belgique

- L'Europe a connu des meilleures conditions économiques en 2013. La Belgique n'a pas fait exception.
- Appétit croissant due l'abondance de liquidités et la faiblesse des taux d'intérêt.

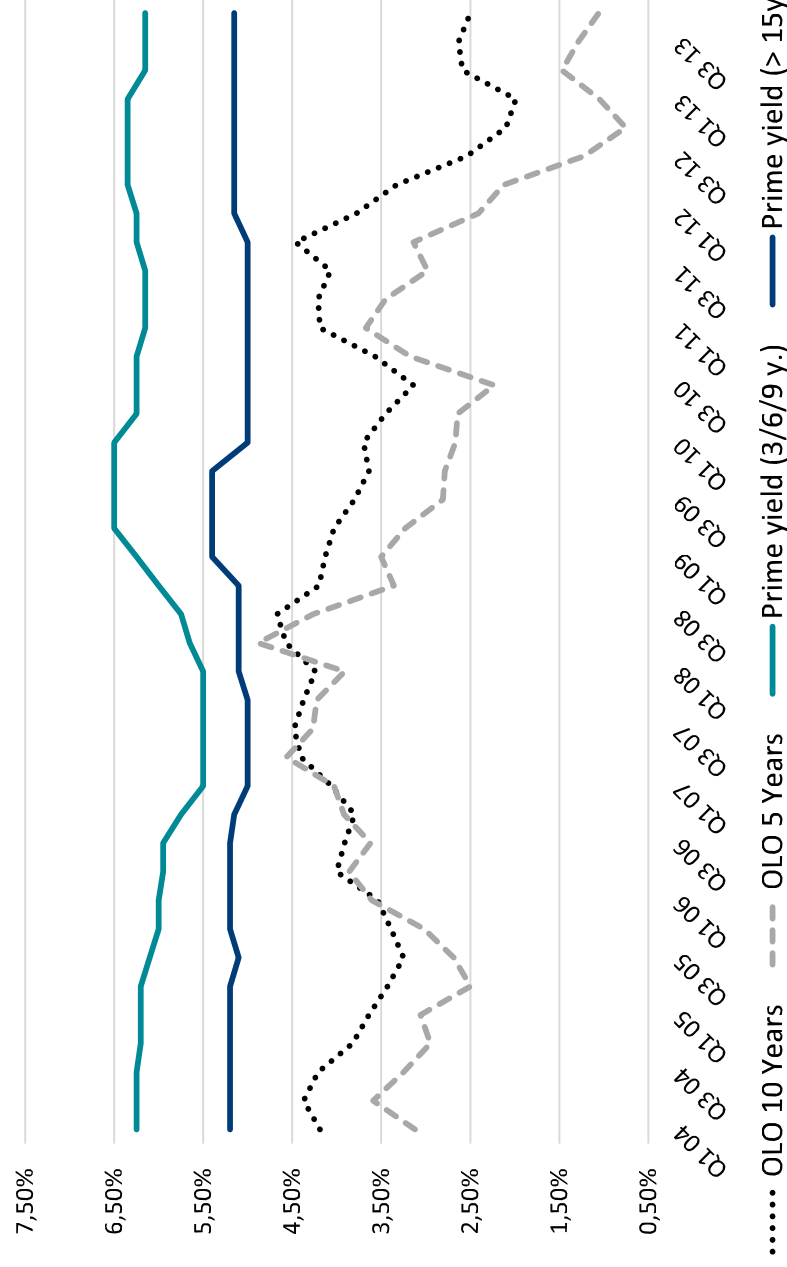
→ EUR 2mld investis en Belgique en 2013 (+ 10% comparé à 2012)



La prime de risque a atteint un sommet de 560 pb en 2013

Les rendements de l'immo de bureaux à Bruxelles vs le rendement des obligations

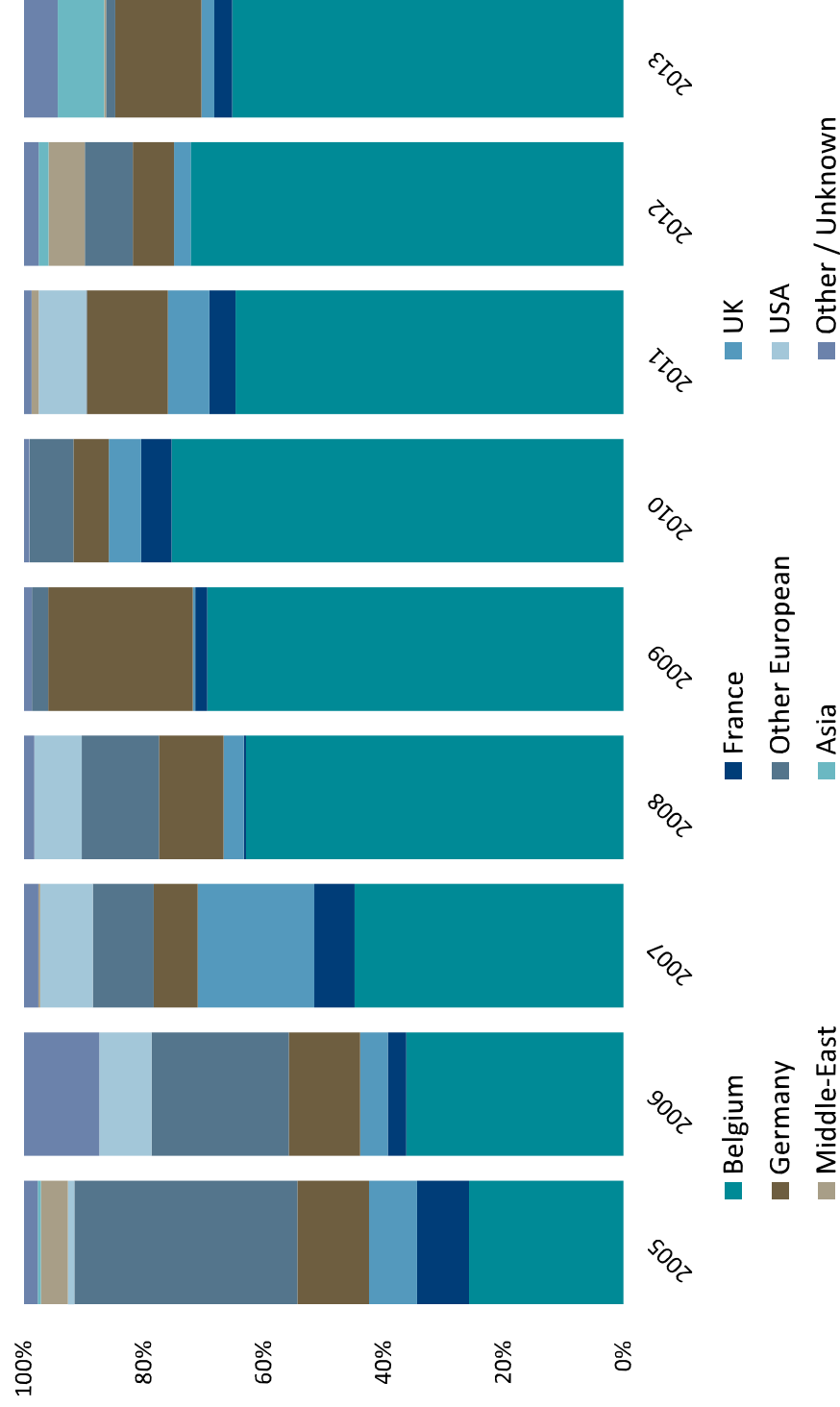
- Faible corrélation entre les rendements des immeubles de bureaux et le rendement des obligations.
- L'évolution du rendement des obligations précède celle du rendement de l'immobilier de bureaux.



Les investisseurs belges restent les plus actifs sur le marché

Volumes investis par nationalité

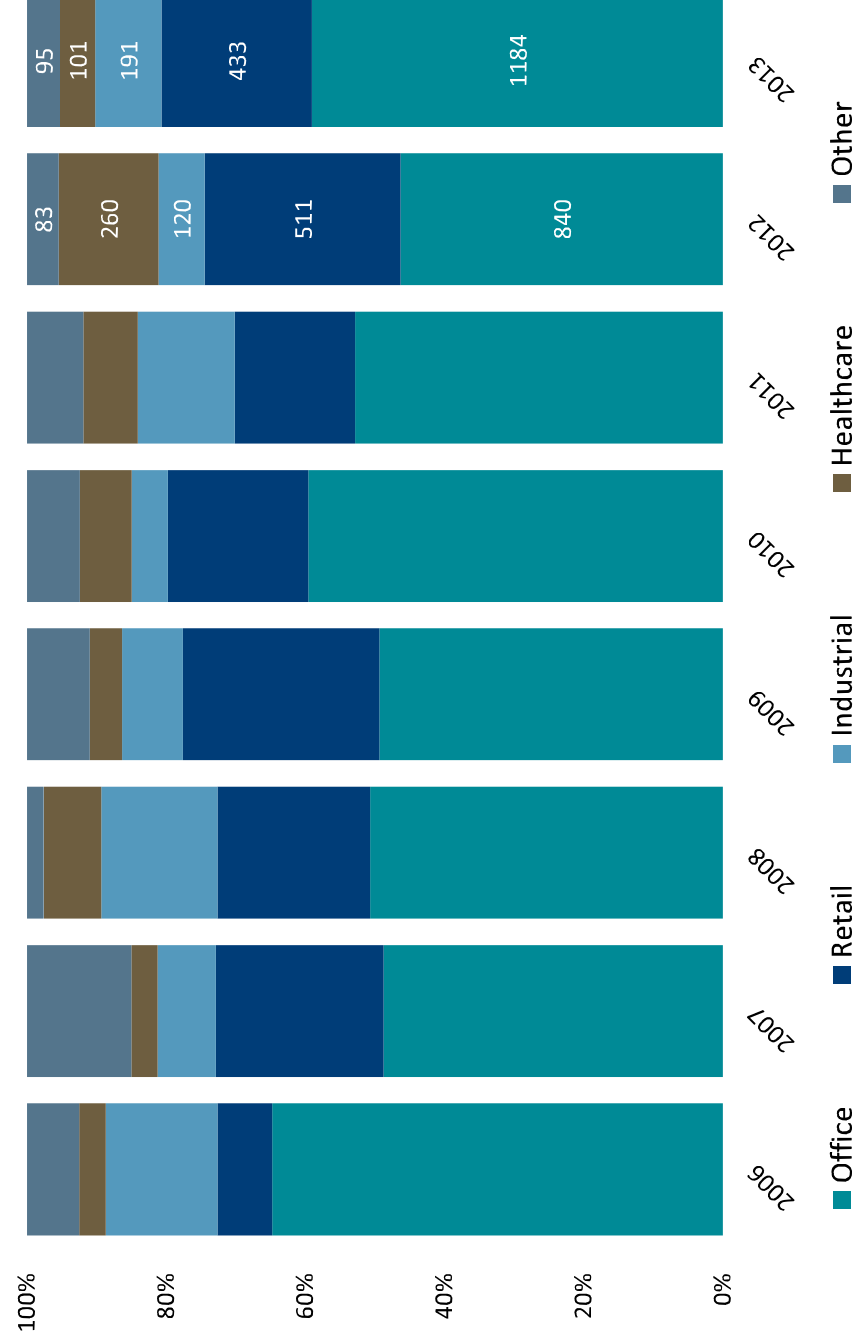
- Les investisseurs belges représentent 65% des volumes investis
- Parmi les Européens, les fonds allemands sont les plus actifs
- Les investisseurs asiatiques et du Moyen-Orient montrent un appétit croissant pour la Belgique



Le bureau concentre 65% du total du volume des investissements

Volumes investis par secteur

- Les investissements dans les bureaux représentent EUR 1.2bn, 60% du total des volumes investis

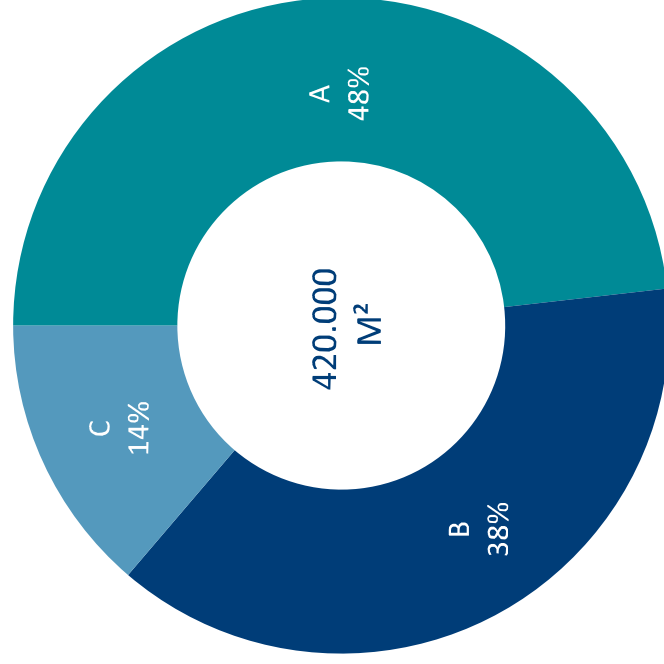


La rareté du stock de bureaux de classe A stimule les investissements dans les immeubles de catégorie B

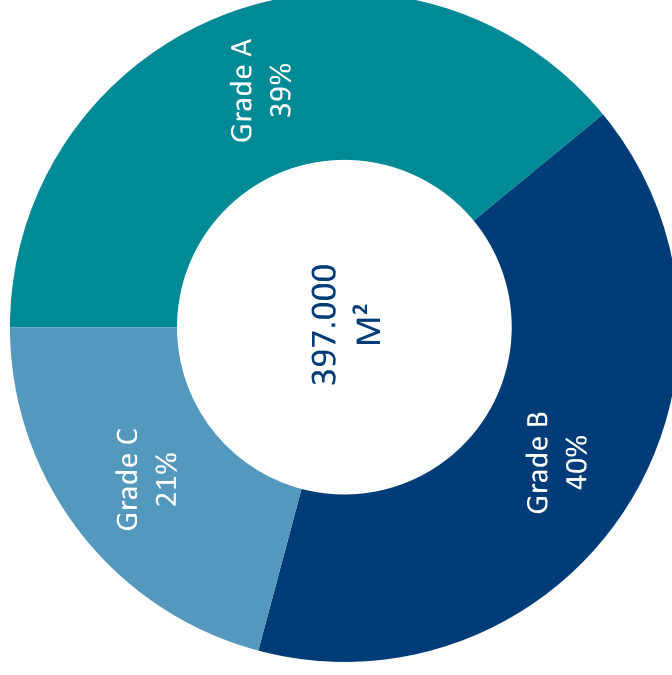
Take-up par catégories d'immeubles

- La rareté des espaces disponibles dans des immeubles de catégorie A conduit les occupants à se tourner vers des immeubles moins efficients
- Les immeubles de classe A demeurent les immeubles les plus recherchés

Take-up 2012



Take-up 2013

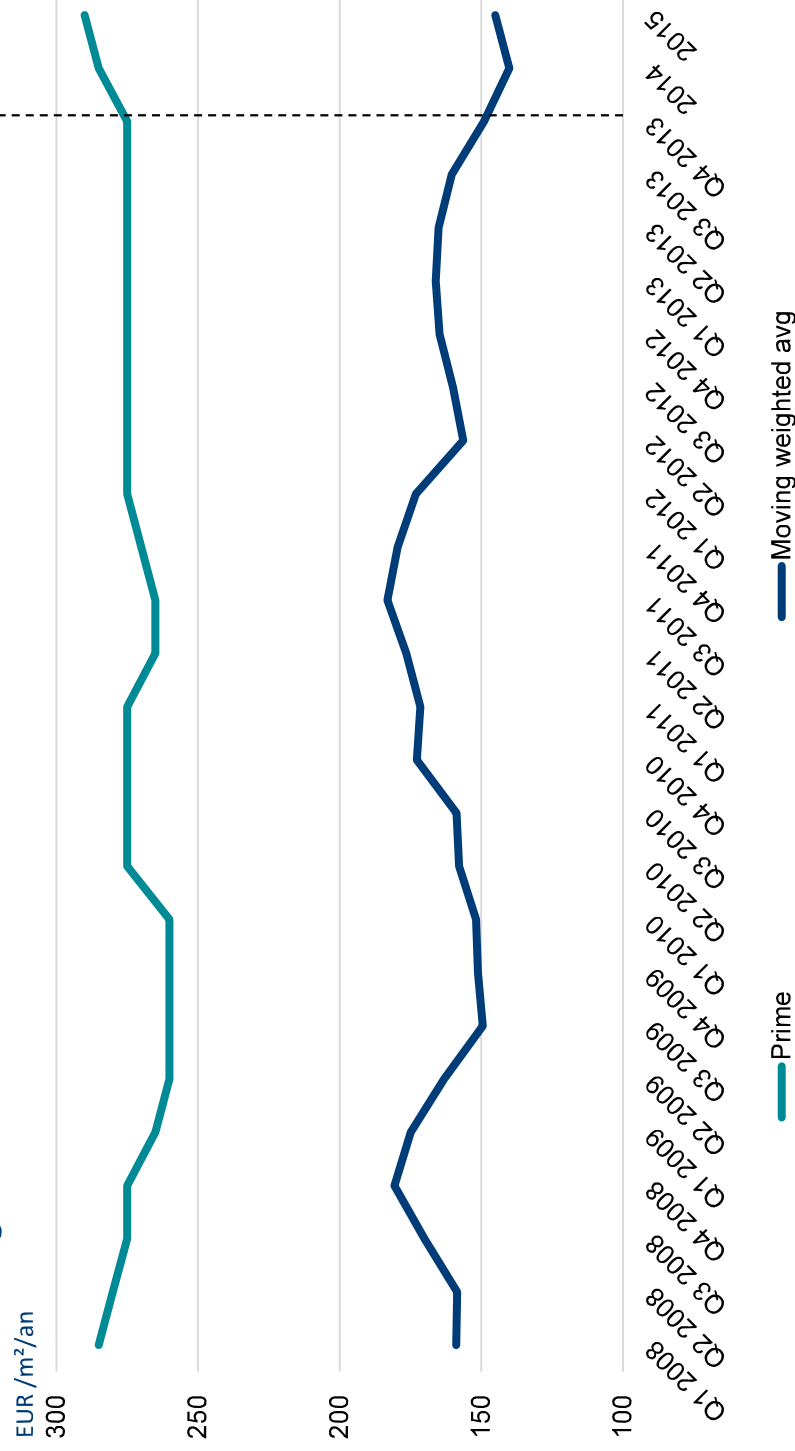


Le *prime rent* augmentera en 2014 mais le loyer moyen baissera légèrement

Prime rent et loyer moyen pondéré

- Le *prime rent* reste stable dans le quartier Leopold à EUR 275/m²/an.
- Le loyer moyen pondéré baissera en raison de la concentration de l'activité sur les immeubles de catégorie B

→ La réduction d'espaces de qualité devrait entraîner une hausse du *prime rent* dans les mois à venir et devrait conduire à une baisse de la moyenne pondérée en raison de la nécessité de relocalisations dans des immeubles de catégorie B



Le cadre institutionnel

- Le mille-feuilles institutionnel belge
 - Etat fédéral
 - Région de Bruxelles-Capitale, Région flamande et Région wallonne
 - Communauté flamande, Communauté française, COCOF, VGC, COCOM et Communauté germanophone
 - Provinces
 - Communes
- Le droit et immobilier et la fiscalité immobilière sont élaborés essentiellement aux niveaux fédéral et régional
- La fiscalité est également locale

Le cadre institutionnel

- Fédéral > législation de base sur les droits réels immobiliers et les contrats intéressant l'immobilier : Code civil et lois y assimilées
- Régional > droit de l'urbanisme et de l'environnement, performance énergétique des bâtiments, pollution des sols
- Cette division est appelée à évoluer à la faveur des réformes institutionnelles en cours (6^{ème} réforme) et prévisibles (élections en mai 2014)
 - > exemple de la loi du 13/08/2004 sur les implantations commerciales (« permis socio-économique ») qui sera régionalisée au 1^{er} juillet 2014

Les opérations immobilières

- La vente
 - Cadre réglementaire de base : Code civil
 - Incidence du droit régional : exemple de la pollution des sols
 - RBC > Ordonnance du 5/03/2009
 - Flandre > Décret du 26/10/2007
 - Wallonie > Décret du 5/12/2008
 - Mécanique transactionnelle
 - Lettre d'intention
 - Compromis de vente
 - Acte de vente
 - Conventions accessoires : exemple de la garantie locative

Les opérations immobilières

- **Fiscalité**
 - Régime « par défaut » : droit d'enregistrement
 - 12,5% à Bruxelles et en Wallonie
 - 10% en Flandre
 - Régimes dérogatoires
 - Immeubles neufs > TVA (21%)
 - Régime « marchand de biens » > droits d'enregistrement réduits (4% e FI. 5% en Wal. et 8% en RBC)
- **Réglementations particulières : la vente sur plans (« loi Breyne »)**
 - Limitation des acomptes et modalités de paiement
 - Garantie obligatoire du promoteur
 - Extension de la garantie décennale au promoteur vendeur

Les opérations immobilières

- L'emphytéose
 - Cadre réglementaire
 - Loi du 10/01/1824
 - Incidence du droit régional > voir vente
 - Caractéristiques essentielles
 - Droit réel
 - Durée : de 27 à 99 ans
 - Mécanique transactionnelle > voir vente
 - Fiscalité :
 - Droits d'enregistrement de 2% (anc. 0,2%)
 - Les *split sales* et la loi anti-abus du 29/03/2012

Les opérations immobilières

- La superficie
 - Cadre réglementaire
 - Loi du 10/01/1824
 - Incidence du droit régional > voir vente
 - Caractéristiques essentielles
 - Droit réel
 - Durée : 50 ans maximum
 - Mécanique transactionnelle > voir vente
 - Fiscalité : droits d'enregistrement de 2% (anc. 0,2%)

Les opérations immobilières

- Usufruit
 - Cadre réglementaire
 - Code civil
 - Incidence du droit régional > voir vente
 - Caractéristiques essentielles
 - Droit réel
 - Durée : viager pour les pers. phys. / 30 ans pour les pers. morales
 - Mécanique transactionnelle > voir vente
 - Fiscalité : droits d'enregistrement > vente

Les opérations immobilières

- Le bail
 - Cadre réglementaire
 - Bureaux et entrepôts : droit commun (Code civil)
 - Commerces : loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux
 - Résidence principale : loi du 20/02/1991 sur les baux de résidence principale
 - Terres de culture : loi du 4/11/1969 sur les baux à ferme
 - Fiscalité
 - Droits d'enregistrement : 0,2% du total des loyers et des charges sur la durée du bail
 - Pas de TVA : incidence sur les centres commerciaux et les centres d'affaires

Les opérations immobilières

- La location financement
 - Cadre réglementaire
 - Caractéristiques essentielles
 - Contrat non translatif de propriété
 - Paiement d'une redevance
 - Contrat non résiliable
 - Durée limitée à la durée de vie économique du bien
 - Fiscalité
 - IS > Diff. entre *full payout* et *non full pay out*
 - TVA > A.R. du 29/12/1992

Les opérations immobilières

- Les questions de financement
 - Les banques prêtent autour de 65% de LTV mais ce pourcentage a tendance à augmenter
 - Les sûretés immobilières :
 - Hypothèque > coût = +/- 1,3% de la créance garantie
 - Mandat hypothécaire > montant forfaitaire

II/ Structuration de vos investissements au départ de la France

Didier Grégoire, avocat associé, CMS DeBacker

Structuration d'investissement depuis la France

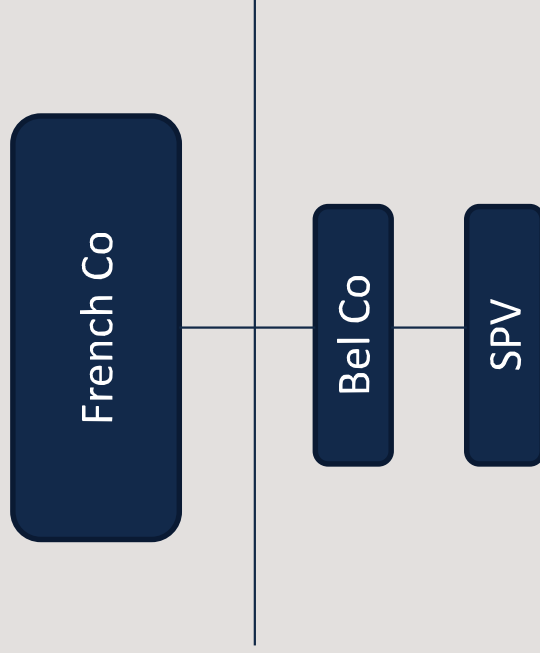
Investissement en direct

-
- Article 3 de la C.P.D.I. France/Belgique
 - Imposition à l'IS des revenus
 - Taxation de la plus-value en cas de revente ⇨ retenue de l'impôt par le notaire
 - Obligation déclarative

Structuration d'investissement depuis la France

Investissement par l'intermédiaire d'une société

- Remarques préalables :
 - Absence de notion de prépondérance immobilière
 - Absence de structure type « SCI »
- Eviter d'attribuer le pouvoir d'imposition à la France
- Interposition d'une structure intermédiaire
- Fiscalité à la sortie
 - Plus-value :
 - Si détention > 12 mois : exemption/0,412%
 - Si détention < 12 mois : 25%
 - Distribution de Bel Co : régime mère-filiale



III/ Comparaison baux commerciaux France / Belgique

Aline Divo, avocat associé, CMS Bureau Francis Lefebvre
Pierre-Axel Chabot, avocat associé, CMS DeBacker

Introduction

- Base législative
 - France : articles L.145-1 à L.145-60, et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de commerce (ancien décret du 30 septembre 1953) – statut d’ordre public
 - Belgique : loi du 30 avril 1951 – législation impérative
 - Fr + B : Nécessité de combiner ces textes avec les articles du Code civil sur le louage d’immeuble
- Faux amis

1. Champ d'application

- France : le bail commercial s'applique
 - aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité
 - aux commerces, mais également aux bureaux qui constituent « le centre nerveux » de l'entreprise
 - aux baux d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce
 - aux activités visées à l'article L.145-2 du Code de commerce (établissements d'enseignement)
 - application conventionnelle possible

1. Champ d'application

- Belgique: un bail commercial nécessite (cumulativement)
 - une convention de bail (jouissance meuble ou immeuble moyennant loyer)
 - portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble (même non bâti)
 - dont l'affectation est convenue dès l'entrée en jouissance ou en cours de bail
 - par le preneur direct ou par un sous-locataire
 - affectation à usage de commerce et d'artisanat (exclusion des professions libérales et asbl)
 - en contact direct avec le public – commerce de détail (exclusion du commerce de gros B2B) (exclusion d'une clientèle spécialisée, fermée ou limitée)

1. Champ d'application

- Rattachement conventionnel possible

2. Forme du bail

- F + B : l'écrit n'est pas un élément obligatoire constitutif du bail, mais seulement un moyen de preuve
- F : si le bail est d'une durée supérieure à 12 ans, il faut obligatoirement un acte authentique (acte rédigé par un notaire) lequel sera publié à la conservation des hypothèques.
- B : nécessité d'un acte authentique (rédigé par notaire) si la durée du bail excède **9 ans** ; pour la transcription à la conservation des hypothèques

3. Durée du bail

- Minimum
 - F + B : la durée d'un bail commercial est de 9 ans minimum
- Maximum
 - F : la durée maximum est fixée à 99 ans
 - B : interdiction du bail perpétuel
- Renouvellement
 - F : le nombre de renouvellements est illimité
 - B : le nombre de renouvellements est de **3 maximum** (souvent 36 ans au total)
- Résiliation anticipée de commun accord
 - B : Possible à tout moment mais formalisme strict (juge de paix ou notaire)

4. Résiliation triennale par le preneur

- Possibilité
 - F : le preneur peut résilier le bail tous les 3 ans, sauf clause contraire
 - B : le preneur peut résilier le bail tous les 3 ans, sans dérogation possible (droit absolu et impératif même si non prévu) – il n'existe donc pas de bail commercial pour une durée « ferme » de 9 ans
- Absence d'indemnisation : idem F + B
- Pas de nécessité de motiver, pas de condition de fonds : idem F + B
- Préavis : F + B : préavis de 6 mois minimum
 - Formalisme pour la notification de la résiliation
 - F : acte d'huissier uniquement
 - B : exploit d'huissier ou lettre recommandée

5. Résiliation triennale par le bailleur

- Possibilité
 - F : le bailleur peut résilier le bail tous les 3 ans,
 - B : le bailleur peut résilier le bail tous les 3 ans mais uniquement si cela est expressément prévu dans le bail
- Conditions – circonstances ouvrant le droit à résiliation
 - F : cas précis prévus par la loi
 - B : uniquement pour exploitation effective d'un commerce par le bailleur ou son conjoint ou leurs descendants, ascendants, etc. (en ce compris via une société)
- Préavis : F : 6 mois ; B : préavis de 1 an

6. Résiliation triennale par le bailleur

- Formalisme pour la notification de la résiliation
 - F : acte d'huissier uniquement
 - B : exploit d'huissier ou lettre recommandée
- Indemnisation du preneur
 - B : indemnités d'éviction forfaitaires : de 1 an à 3 ans selon circonstances
 - B : exception au caractère forfaitaire : locataire évincé peut demander complément lorsque bailleur ou nouvel occupant exerce un commerce similaire et si forfait manifestement insuffisant vu profit retiré par le bailleur de l'éviction

7. Sous- location

- Autorisée ou non autorisée
- F : le principe est que la sous-location est interdite, sauf clause contraire ou accord du bailleur
- B : le principe est que **la sous-location est autorisée**, sauf clause contraire d'interdiction ; à noter que la clause d'interdiction peut être mise en échec dans certains cas lorsque la sous-location est concomitante avec la cession du fonds de commerce (articles 10 et 11); la clause d'interdiction ne peut pas être mise en échec si le bailleur ou sa famille habite dans l'immeuble
- Formalisme
- F : le bailleur doit être invité à concourir à l'acte de sous-location
- B : la sous-location doit être notifiée au bailleur pour lui être opposable (pas de formalisme requis même si utile de garder preuve)

8. Détermination du loyer

- Liberté dans la fixation du loyer
 - B : liberté des parties : fixe ou progressif dans le temps ; modification de commun accord en cours de bail ; échéance mensuelle, trimestrielle, annuelle, loyer unique ; partie fixe – partie variable
- Tempérament à la liberté des parties
 - B : la révision triennale : possibilité pour preneur ou bailleur d'obtenir dans certaines conditions une révision à la hausse ou à la baisse du loyer pour l'adapter à la valeur locative normale – caractère impératif – conditions :
 - la valeur locative normale a augmenté ou diminué suite à des « circonstances nouvelles »
 - variation de plus de 15% par rapport au loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision
 - les circonstances doivent avoir une influence durable

9. Indexation et dépôt de garantie

- Indexation
 - F + B : nécessité d'une clause contractuelle
 - F : 3 indices possibles en fonction de l'activité du preneur : ICC, ILC ou ILAT
 - B : 1 seul indice : l'indice santé - une fois par an max – au plus tôt le 1er anniversaire de l'entrée en vigueur
- Garantie locative
 - F + B : aucune obligation légale mais toujours là en pratique
 - F : règle d'ordre public : si le dépôt de garantie dépasse deux termes de loyer, il porte intérêt au profit du preneur
 - B : une telle règle n'existe pas – liberté contractuelle

10. Etat des lieux d'entrée

- Base légale
 - F : article 1731 du Code civil
 - B : article 1731 du Code civil (modifié en 2007)
- Contenu - présomption
 - F : si aucun état des lieux d'entrée n'est établi par les parties, le preneur est présumé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives
 - B : présomption inverse et favorable au preneur : si aucun état des lieux d'entrée n'est établi par les parties, le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans le même état que celui existant à la fin du bail (sauf preuve contraire par toute voie de droit) – très important pour un bailleur d'établir systématiquement un état des lieux et de le mettre à jour en cas de travaux

11. Loyer/ valeur locative si renouvellement

- Renouvellement de commun accord – sans contentieux
- A défaut d'accord – tribunal :
 - F : Concept de VALEUR LOCATIVE déterminée d'après :
 - Les caractéristiques du local considéré
 - La destination des lieux
 - Les obligations respectives des parties
 - Les facteurs locaux de commercialité
 - Les prix couramment pratiqués dans le voisinage.
 - B : Critères généralement retenus pour la fixation du nouveau loyer

11. Loyer/ valeur locative si renouvellement (suite)

- prix demandé dans quartier, agglomération ou région pour immeubles / locaux comparables
 - le cas échéant, la nature du commerce exercé
 - le profit tiré par le locataire d'une éventuelle sous-location
 - ≠ rendement favorable ou défavorable de l'entreprise résultant du seul fait du preneur
- B : Expert remet avis non liant – faculté pour le preneur de se désister de sa demande de renouvellement si conditions financières fixées par le juge non acceptables



Aline Divo

Avocat associé

CMS Bureau Francis Lefebvre

aline.divo@cms-bfl.com



Didier Grégoire

Partner

CMS DeBacker

didier.gregoire@cms-db.com



Bruno Duquesne

Partner

CMS DeBacker

bruno.duquesne@cms-db.com



Pierre-Axel Chabot

Partner

CMS DeBacker

pierreaxel.chabot@cms-db.com

CMS Bureau Francis Lefebvre

1-3 villa Emile Bergerat
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

Tél. : +33 1 47 38 55 00

CMS DeBacker

Chaussée de La Hulpe 178
1170 Bruxelles

Tél. : +32 2 743 69 00

Fax : +32 2 743 69 01