



**Silke
Nadolni**
Associée
LPA-CGR avocats

"Investir en Europe : de bonnes surprises chez nos voisins"

L'investissement dans l'immobilier d'entreprise en France reste particulièrement dynamique. "Pourtant, des rentabilités plus élevées peuvent souvent être obtenues dans les pays voisins" constate Silke Nadolni, qui s'interroge : "l'investissement immobilier dans d'autres pays européens est-il si compliqué ?". L'avocate associée au sein de LPA-CGR avocats passe donc au crible le cadre législatif de l'Allemagne, de l'Italie et des Pays-Bas et estime qu'"habitués à un cadre législatif compliqué", les investisseurs français "sont susceptibles de trouver de bonnes surprises" chez nos voisins...

Les chiffres de l'année 2017 parlent d'eux-mêmes : l'immobilier tertiaire en France demeure attractif pour les investisseurs nationaux et internationaux. Pourtant, des rentabilités plus élevées peuvent souvent être obtenues dans les pays voisins. De plus en plus d'acteurs français, dont de nombreuses SCPI, se tournent ainsi vers l'immobilier tertiaire en Allemagne, en Italie ou encore aux Pays-Bas.

Investir à l'étranger implique des contraintes, réglementaires ou autres, différentes de celles en cours en France. Le contexte juridique est différent, la fiscalité évidemment autre et le marché propre à chaque pays, à chaque ville. L'ignorance des règles en cours au-delà de nos frontières est certainement un frein à l'investissement.

La sécurité juridique avant tout

La sécurité juridique est certainement un premier critère en terme d'appréciation de risque. Rien de plus néfaste, par exemple, pour un "business plan" qu'une loi anéantissant de manière rétroactive des règles fiscales. Or, si nous n'avons pas connaissance d'un exemple de loi fiscale rétroactive qui aurait été appliquée par nos voisins allemands, italiens ou encore néerlandais, la France y a bien eu recours en 2013. Contraints de gérer les transactions avec le contexte législatif qui est celui de la France, peut-être perdons nous de vue qu'il est extrêmement contraignant et complexe, du moins en

comparaison avec nos voisins susvisés. Intéressons-nous de manière plus précise au cadre législatif de l'Allemagne, de l'Italie et des Pays-Bas, des pays voisins de la France, mais dont la législation plus souple par certains aspects peut faire la différence lors d'un arbitrage d'investissement.

La pleine propriété en général

Ni l'Allemagne, ni l'Italie, ni encore les Pays-Bas ne prévoient de restriction à l'investissement immobilier pour des non résidents, personnes physiques ou morales, au même titre d'ailleurs que la France.

On y retrouve les mêmes catégories d'acteurs : fonds d'investissement immobilier, foncières, "family offices", fonds de pension, banques hypothécaires. Les véhicules d'investissement suivent, quant à eux, des spécificités locales : les sociétés par actions (SpA italiennes ou NV néerlandaises), les sociétés à responsabilité limitée (GmbH allemandes, Srl italiennes et BV néerlandaises) et les sociétés en commandite (GmbH & Co. KG allemandes, Sas italiennes ou les CV hollandaises). La directive dite AIFM 2011/61/UE en date du 8 juin 2011 a été transposée de manière quasi-simultanée en Allemagne, en Italie et aux Pays-Bas¹, ce qui assure une très bonne compréhension mutuelle des sociétés de gestion et des fonds qu'ils représentent lors des investissements qu'ils effectuent pour compte des investisseurs.

La typologie de la propriété est assez proche dans les trois pays qui connaissent le régime de la pleine propriété, ses démembrements classiques et des régimes de copropriété (condominium). C'est probablement la France qui gagne en ingéniosité : division en volume non prévue par un quelconque cadre législatif, démembrement de propriété très largement utilisé...

L'Allemagne se distingue en Europe par son régime de transfert de propriété. Le contrat de vente est exclusivement un acte générateur de l'obligation. En vertu du principe dit de séparation et d'abstraction, le transfert de la propriété d'un bien immobilier est subordonné à un nouvel accord et à sa transcription dans le livre foncier. Similairement, aux Pays-Bas la validité du transfert est subordonnée à l'inscription dans le registre foncier. Le droit italien connaît, comme en France, un transfert de propriété sans aucun formalisme à titre de validité. Le transfert de la propriété s'effectuant par le seul consentement du vendeur et du potentiel acquéreur sur l'identification de l'immeuble et le prix, une attention particulière doit être portée dans la rédaction des lettres d'intention et des promesses de vente, comme en France.

Droits d'enregistrement et financements

Si le notaire italien est responsable de la vérification de la validité du titre de propriété, les notaires allemands ou néerlandais ne sont pas forcément impliqués dans les transferts des fonds et ne sont pas soumis à cette obligation de vérification. Les émoluments sont, de manière comparée, plus onéreux en France que dans ces pays voisins : 0,814 %, contre des émoluments libres aux Pays-Bas, environ 1 %, mais plafonnés en Allemagne et environ 1,5 % en Italie.

Dans les trois pays, l'acquisition d'un immeuble est classiquement soumise à des droits d'enregistrement. En Allemagne, les droits d'enregistrement se situent entre 3,5 et 6,5 %, en fonction des "länder". Une exonération continue

à s'appliquer en cas de "share deal" si l'investisseur acquiert moins de 95 % des parts de la société immobilière. En Italie, les droits d'enregistrement varient entre 2 et 9 %. Les Pays Bas connaissent une taxe de transfert d'en principe 6 %.

Attention toutefois lors de la présentation des biens, pour éviter de devoir une commission d'intermédiation et, plus particulièrement, en Allemagne : jusqu'alors aucune loi ne vient encadrer l'intermédiation en Allemagne, de sorte que toute personne peut se prétendre agent immobilier et surtout, prétendre à une commission, sous prétexte qu'elle vous a présenté un immeuble. Si des réformes sont en cours qui prennent modèle sur la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite Loi Hoguet, la vigilance est de mise.

Des baux commerciaux plus souples

Contrairement à la France qui dispose d'un régime des baux commerciaux très contraignant, les trois pays étudiés se distinguent par des législations plus souples. L'Italie connaît un régime spécifique des baux commerciaux quand la loi néerlandaise dispose d'un régime des baux commerciaux pour le seul commerce de détail. L'Allemagne ne dispose pas d'un régime spécifique applicable aux baux commerciaux. Les baux d'entreprise sont, ainsi, régis par le droit commun, ce qui laisse une marge de négociation plus forte même si la jurisprudence encadre la pratique.

En Allemagne et aux Pays-Bas, la durée des baux d'entreprise est en principe négociable, à l'exception des baux "retail" néerlandais qui ont une durée minimale de cinq ans. L'Italie connaît un système plus proche du droit français, la durée du bail étant fixée à six ans minimum. La loi italienne autorise, cependant, depuis 2014, les parties à décider librement de la durée du bail commercial si le loyer annuel dépasse 250 000 euros. La protection du fonds de commerce par le droit au renouvellement du bail n'existe qu'en Italie où le bail est renouvelable de droit une fois et aux Pays-Bas pour les baux "retail". Dans les autres cas, le

bail se prolonge par tacite reconduction. Aucun des trois pays étudiés ne prévoit une indemnité à verser au preneur en cas de congé délivré par le propriétaire, tel que cela résulte du régime des baux commerciaux français.

Loyers et charges

La fixation des loyers est, en principe, libre dans les trois pays. Le recours à l'indexation n'est autorisé que pour les baux d'une durée supérieure à 10 ans en Allemagne. Cependant, d'autres moyens permettent d'encadrer l'évolution des loyers tels que des clauses de réévaluation, d'augmentation automatique ou de recette. En Italie, l'indexation des loyers est encadrée par les taux de l'institut statistique italien. Aux Pays-Bas, les baux portant sur du commerce peuvent faire l'objet d'une évaluation par le juge.

Le calcul de la surface louable d'un bien immobilier répond dans les trois pays à des standards différents. Ainsi, aux Pays-Bas, le standard est la NEN 2580. Le calcul de la surface au sol ne tient pas compte de certaines surfaces spécifiques (ascenseur, hauteur sous 1,50 mètre, parois). En Italie, le calcul de la surface louable se fait selon le *Codice delle Valutazioni Immobiliari* par pondération des surfaces de l'immeuble. En Allemagne, les standards sont les règles DIN 277-1 ou la directive *Mietfläche für gewerblichen raum*, les parties pouvant choisir entre la surface brute ou la surface nette pour déterminer la surface locative.

Il est certain que chaque pays dispose de son corps législatif propre, qu'il convient de s'approprier lorsqu'on y investit. Il nous paraît également certain que rien ne devrait empêcher les investisseurs français de réussir leurs investissements à l'étranger, tels qu'ils le font déjà. Habités à un cadre législatif compliqué, ils sont susceptibles de trouver de bonnes surprises dans les pays voisins.

1 - Directive transposée en Allemagne par la loi du 4 juillet 2013, aux Pays Bas par la loi du 22 juillet 2013 et en Italie par un Décret législatif du 4 mars 2014.