

# INVESTIR EN UKRAINE

## GUIDE DE L'IMMOBILIER

de l'entreprise et de l'expatrié

*Le savoir-faire des CCE*





# **INVESTIR EN UKRAINE**

## **GUIDE DE L'IMMOBILIER**

### **de l'entreprise et de l'expatrié**

***Le savoir-faire des CCE***

Une publication de la section Ukraine des CCE  
Egalement disponible sur le site [www.cnccef.org](http://www.cnccef.org)  
La reproduction, même partielle, de tous les documents publiés dans le guide est interdite



# SOMMAIRE

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <b>QUI SONT LES CCE ?</b> | <b>6</b> |
| <b>AVERTISSEMENT</b>      | <b>7</b> |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>LA PROPRIETE</b>   | <b>9</b>  |
|          | ■ <b>L'acquisition et ses restrictions</b>                    | <b>10</b> |
|          | ■ <b>L'enregistrement</b>                                     | <b>11</b> |
|          | <i>L'enregistrement du droit de propriété sur un immeuble</i> |           |
|          | <i>Se méfier des espaces partagés</i>                         |           |
|          | <i>L'enregistrement du droit de propriété foncière</i>        |           |
|          | <i>Coût de l'enregistrement</i>                               |           |
|          | ■ <b>Aspects techniques</b>                                   | <b>11</b> |
|          | <i>Le Bureau d'Inventaire Technique</i>                       |           |
|          | <i>La durée de service des bâtiments</i>                      |           |
|          | <i>Le J.E.K.</i>  |           |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>2</b> | <b>LE BAIL</b>   | <b>15</b> |
|          | ■ <b>Généralités</b>   | <b>15</b> |
|          | <i>Le montant du bail</i>  |           |
|          | <i>Les réparations et améliorations du bien objet du contrat</i> |           |
|          | <i>Le transfert du contrat et la sous-location</i>               |           |
|          | <i>La rupture du contrat</i>                                     |           |
|          | <i>Le droit de préemption du locataire</i>                       |           |
|          | ■ <b>Spécificités du bail sur immeuble</b>                       | <b>17</b> |
|          | ■ <b>Spécificités du bail foncier</b>                            | <b>18</b> |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>3</b> | <b>L'IMPOSITION</b>   | <b>19</b> |
|          | ■ <b>Imposition supportée par l'acheteur particulier ou entité légale</b> | <b>19</b> |
|          | ■ <b>La Taxe sur la Valeur Ajoutée supportée par les entités légales</b>  | <b>19</b> |
|          | ■ <b>Imposition du vendeur ou bailleur particulier</b>                    | <b>20</b> |
|          | ■ <b>Imposition du vendeur ou bailleur entrepreneur privé</b>             | <b>21</b> |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>4</b> | <b>IMMOBILIER PARTICULIER, SPECIFICITES</b>   | <b>23</b> |
|          | ■ <b>Les documents nécessaires à l'acquisition d'un bien immobilier par une personne physique</b> | <b>23</b> |
|          | ■ <b>Le coût</b>  | <b>24</b> |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>5</b> | <b>IMMOBILIER PROFESSIONNEL – LES BUREAUX, SPECIFICITES</b>                                     | <b>25</b> |
|          | ■ <b>Les documents nécessaires à l'acquisition d'un bien immobilier par une personne morale</b> | <b>25</b> |
|          | ■ <b>Le marché et ses tendances</b>   | <b>25</b> |
|          | ■ <b>La destination commerciale du bâtiment</b>   | <b>26</b> |
|          | ■ <b>Le coût</b>  | <b>27</b> |
| <b>6</b> | <b>CONSEILS PRATIQUES</b>   | <b>29</b> |
|          | ■ <b>Pour l'acheteur</b>  | <b>29</b> |
|          | <i>Le titre de propriété du cocontractant</i>   |           |
|          | <i>L'interlocuteur agit sur la base d'un pouvoir du vendeur pour effectuer la vente</i>         |           |
|          | <i>« L'achat » sur plan</i>   |           |
|          | <i>Le droit de préemption du locataire</i>  |           |
|          | ■ <b>Pour le vendeur</b>  | <b>30</b> |
|          | <i>L'enregistrement au Bureau de l'Inventaire Technique (BIT)</i>                               |           |
|          | <i>L'acte de transfert</i>  |           |

## QUI SONT LES CCE ?

Hommes et femmes d'entreprise, choisis pour leur compétence et leur expérience à l'international, les Conseillers du commerce extérieur de la France (CCE) sont nommés intuitu personae pour 3 ans par décret du Premier ministre sur proposition du secrétaire d'Etat au Commerce extérieur.

Depuis plus de 100 ans, les CCE mettent bénévolement leur expertise au service des pouvoirs publics, auxquels ils adressent avis et recommandations, mais aussi des PME qu'ils parrainent dans leur développement à l'étranger et des jeunes, qu'ils sensibilisent aux métiers de l'international.

Ils forment aujourd'hui un réseau actif de plus de 4000 membres présents dans plus de 140 pays, sous la coordination du Comité national des conseillers du commerce extérieur de la France (CNCCEF), association reconnue d'utilité publique.

Les membres de la section Ukraine (coordonnées complètes sur [www.cnccef.org](http://www.cnccef.org)):

Jean-Marie BARDOUT  
Cap Est - Eurotex

Dominique DUPONT  
Malteries Soufflet

Gérard GALLET  
Auchan Ukraine

Karl HEPP DE SEVELINGES  
Gide Loyrette Nouel

Paul HUETZ  
Gameloft

Andrei IMMOREEV  
Lafarge Gips

Wladimir IVANOV  
Société générale

Marianne JMAK NUBLAT  
Cabinet juridique LKI

Charbel KANAAN  
Hexagone

Bruno LE CICLE  
Nestlé Ukraine

Dominique MENU  
BNP Paribas Ukraine

Jacques MOUNIER  
Calyon Bank Ukraine

Cyrille SAUNIER  
Sanofi Aventis Ukraine

Michel TERESTCHENKO  
ATS Ukraine

Jean-François VARLET  
Ukrsibbank

Philippe WAUTELET  
AXA

## **AVERTISSEMENT**

Dans cet ouvrage, les auteurs s'expriment au titre de leur mandat de Conseiller du commerce extérieur de la France. Les opinions exprimées ne sauraient engager la responsabilité des instances officielles françaises ni celle de leurs entreprises.

La section Ukraine des Conseillers du commerce extérieur de la France ne peut en aucun cas être tenue responsable de l'utilisation et de l'interprétation de l'information contenue dans cette publication qui vise à informer.







**L** Le Code civil reconnaît le concept de propriété privée et affirme que cette propriété privée peut être celle d'un résident ukrainien ou encore d'une personne physique ou morale étrangère.

Tout propriétaire peut faire un usage commercial de sa propriété ou bien encore la louer, conserver les revenus de cette location, les profits ou toute production issue de l'exploitation de cette propriété.

Le principe est donc que les citoyens et entités légales étrangères ont la possibilité d'être propriétaires en Ukraine.

Les Cours ukrainiennes garantissent la protection de ce droit.

La Constitution ukrainienne affirme que les citoyens étrangers bénéficient des mêmes droits, des mêmes libertés et observent les mêmes responsabilités que les citoyens ukrainiens.

Toujours selon le Code civil, une propriété immobilière peut être constituée par un terrain, un immeuble, toute structure attachée au terrain, une construction inachevée (dont la propriété doit être confirmée suite à un enregistrement d'Etat), ou encore la globalité d'un ' complexe ' immobilier (majoritairement rencontré dans le cadre de la privatisation).

Les droits suivants sont prévus par le Code civil : la propriété, l'usage perpétuel/indéfini, le bail à court terme, le bail à long terme, les servitudes, etc.

La propriété est de 3 types : privée, municipale ou d'Etat.

Le Code civil apporte les bases légales concernant l'acquisition, la possession, la disposition et l'usage d'un immeuble ou d'un terrain.

Le Code foncier vient compléter ces dispositions concernant l'utilisation et la propriété du terrain.

Le Code foncier concerne tout type de terrain. Ce Code distingue notamment les terrains agricoles des terrains non-agricoles et applique un traitement spécifique à chacune de ces deux catégories.

De récents amendements du Code foncier sont venus affirmer que lorsqu'une personne physique ou morale a acquis un immeuble ou une structure, la propriété du terrain sur lequel se trouve le bâtiment est automatiquement transférée à l'acheteur. Ceci n'est valable que si le vendeur du terrain était lui-même propriétaire de ce terrain. Si le vendeur n'est que locataire du terrain, l'acheteur va donc à son tour conclure un contrat de bail avec le propriétaire du terrain (il n'est pas question d'un transfert du contrat car ce concept n'existe pas en droit ukrainien).

Il existe cependant une distinction entre le titre sur le terrain et le titre sur l'immeuble, la structure ou la construction.

### L'acquisition et ses restrictions

Les personnes physiques et morales étrangères ont la possibilité de posséder, user et disposer de certains terrains non-agricoles uniquement. Les personnes morales étrangères peuvent posséder un terrain non-agricole si elles respectent les conditions suivantes :

- ☐ Le terrain se trouve dans les limites de la ville, il comprend des bâtiments, structures ou est acquis dans le cadre d'un projet de construction ;
- ☐ Le terrain se trouve en dehors des limites de la ville, il comprend des bâtiments ou des structures.

Les terrains d'Etat ou municipaux peuvent être vendus à une entité étrangère si cette entité y est établie et/ou enregistrée comme un établissement permanent sous la forme d'un bureau de représentation commercial en Ukraine.

Il est important de souligner que le Code foncier impose les mêmes restrictions aux filiales ukrainiennes de premier degré (avec participations étrangères donc) et aux Joint Ventures qu'aux personnes morales étrangères.

Seule une entité légale ukrainienne créée par des personnes physiques ou morales ukrainiennes ne fait pas l'objet de ces restrictions.

Il est donc conseillé, pour éviter toute restriction, que la filiale ukrainienne de premier degré établisse une filiale de second degré qui sera donc détenue dans sa totalité par une personne morale ukrainienne.

Dans la majorité des cas, il n'est pas rare qu'une société non-ukrainienne cherche à obtenir indirectement un droit de propriété foncière en achetant des parts d'une société ukrainienne qui elle possède un terrain.

Ceci ne concerne cependant pas le bail qui peut être détenu par une entité légale ukrainienne avec 100% de capitaux étrangers.

Des amendements au Code foncier sont attendus sur ce point.

Le contrat de vente est impérativement de forme écrite. Il fait de plus l'objet d'une notariation et d'un enregistrement. Aucune publication n'est cependant requise.

En pratique, une fois la propriété choisie un contrat de vente préliminaire sera signé, accompagné du versement de 5 à 10% du prix de la propriété. Ce contrat préliminaire détermine les conditions de la vente ou encore la date définitive d'entrée en force du contrat principal. Ce contrat doit être signé et notarié.

Après signature du contrat de vente lui-même, il sera nécessaire de procéder à l'enregistrement de la vente auprès des autorités compétentes.

### L'enregistrement

Les titres de propriété sont enregistrés dans plusieurs registres (registre d'Etat des actes légaux, registre des Titres de Propriété Immobilière, ou encore Cadastre lorsque la transaction concerne un terrain).

Avant notariation, le notaire doit encore vérifier certains registres comme le registre d'Etat des hypothèques, le registre Unique d'Interdiction de l'Aliénation de la Propriété Immobilière.

Si une restriction à l'aliénation du bien immobilier existe, le notaire refusera la notariation du contrat.

#### L'enregistrement du droit de propriété sur un immeuble

En Ukraine, un titre sur un immeuble ou une construction est enregistré sur le Registre des Titres de Propriété Immobilière, tenu par le Bureau local de l'Inventaire Technique.

#### L'enregistrement du droit de propriété foncière

Après que le contrat ou que l'acte d'acquisition du terrain ait été notarié puis enregistré par le notaire dans le Registre d'Etat des actes légaux, l'acheteur doit faire la demande, auprès du Centre National du Cadastre Foncier, d'un nouvel Acte de Titre de Propriété Foncière et doit faire une demande d'enregistrement du titre de propriété à son nom.

Cette procédure peut prendre de 3 à 4 mois.

#### Coût de l'enregistrement

L'enregistrement d'un titre de propriété (sauf pour les terrains) doit être réglé auprès de l'autorité municipale responsable de la juridiction dans laquelle se situe la propriété en question.

A Kiev, ce coût va dépendre du temps que va prendre l'enregistrement. Il peut aller de 22,86 grivnas à 350 grivnas pour un enregistrement de 3 jours (en 2008).

### Aspects techniques

#### L'enregistrement du droit de propriété sur un immeuble

Les Bureaux d'Inventaire Technique sont des entreprises municipales qui fournissent les services suivants :

- ☐ Inventaire technique des bâtiments et structures résidentielles et non résidentielles ;
- ☐ Enregistrement des droits de propriété sur les biens immobiliers, etc.

## LA PROPRIETE

L'inventaire technique comprend notamment :

❑ L'inventaire initial, pour les bâtiments neufs ou reconstruits avec détermination des caractéristiques du bâtiment par rapport au projet initial. Une fois le bâtiment construit, les spécialistes du Bureau d'Inventaire Technique font un inventaire et élaborent le passeport technique du bâtiment qui met en avant le plan de la construction, ses différents niveaux et toutes ses autres caractéristiques. Un tel document est nécessaire afin d'obtenir l'enregistrement du droit de propriété sur le bâtiment. Dans le cadre de l'inventaire initial, le Bureau d'Inventaire Technique indique le numéro de rue du bâtiment ou de la structure.

❑ L'inventaire courant, effectué afin de déterminer l'état actuel du bâtiment, c'est-à-dire si le bâtiment a besoin d'une maintenance ou de réparations diverses ou encore vérifier si aucune construction non autorisée n'a été menée. Le certificat de conformité fait partie de cet inventaire (cf. ci-dessous).

❑ La rédaction de conclusions d'expert. Par exemple lorsque les copropriétaires d'un bien immobilier décident de séparer et/ou déterminer leur part respective de ce bien. Les conclusions d'experts doivent être présentées devant la Cour ou devant le notaire afin de formaliser cette séparation.

**L'enregistrement du droit de propriété sur un bien immobilier :** ces dernières années un enregistrement électronique est progressivement mis en place. Son objectif principal est de créer un registre unifié reflétant les informations sur le droit de propriété immobilière (propriétaire actuel, document établissant le titre de propriété, adresse, surface, etc.). Une fois que le propriétaire a changé, le nouveau propriétaire doit enregistrer son titre auprès du Bureau d'Inventaire Technique.

Le Code civil indique que le propriétaire ne détient pleinement son titre de propriété sur le bien immobilier qu'une fois ce titre enregistré.

Ainsi, le paiement du prix, la conclusion d'un contrat ou l'utilisation effective du bien ne procure pas de titre si l'enregistrement n'a pas été effectué.

La durée officielle de cet enregistrement est de 30 jours mais en pratique celui-ci peut être effectué plus rapidement.

Le certificat de conformité du Bureau d'Inventaire Technique est le document donnant les informations sur le propriétaire actuel, sur le titre procurant ce droit de propriété, l'adresse du bien, sa surface, sa valeur estimée par expert).

## LA PROPRIETE

Avant 2004 la législation obligeait de présenter ce certificat au notaire pour la notarisation de la transaction immobilière. A présent il est obligatoire de présenter l'extrait du registre du droit de propriété immobilière et non plus le certificat. Notons que ces deux documents comportent globalement les mêmes informations. Cependant, dans la majorité des cas le notaire va réclamer les deux documents.

### La durée de service des bâtiments

La durée de service d'un bâtiment en Ukraine se base sur la catégorie de ce bâtiment. Ces catégories ont été établies par le Ministère de la Construction et de l'Architecture ainsi que par le Ministère des Bâtiments Résidentiels afin de déterminer :

- ☐ La fréquence des travaux de reconstruction et de maintenance ;
- ☐ Le coût officiel de ces travaux de maintenance ;
- ☐ Le taux d'amortissement pour les divers registres et pour les statistiques.

Il est important de préciser que la durée de service ainsi que les diverses catégories de bâtiments dépendent des matériaux utilisés pour la construction, les équipements d'ingénierie utilisés et les autres caractéristiques techniques du bâtiment.

Cette durée de service ne correspond pas à l'année de construction, cependant, il est vrai que durant les différentes périodes historiques certains types de constructions résidentielles étaient plus utilisés que d'autres.

Cette durée est déterminée par un spécialiste technique en fonction des critères techniques du bâtiment envisagé.

Même si la durée de service ou la catégorie du bâtiment implique une période de reconstruction, en pratique il n'existe aucune procédure permettant de garantir une telle maintenance aux habitants du bâtiment.

De nombreux projets sont en cours afin de mener un programme global de reconstruction, et tout particulièrement des bâtiments de mauvaise qualité. Cependant, ce genre de projets demandent des investissements importants et n'ont toujours pas été adoptés.

La question du financement de ces projets reste entière afin de savoir qui en a la charge.

## LA PROPRIETE

Précisons que l'expiration de la durée de service d'un bâtiment n'a aucune influence sur l'éventuelle vente de celui-ci (pas d'interdiction ou restriction particulière), si ce n'est sur le prix de vente.

### Le J.E.K.

Le J.E.K. est l'ancienne abréviation signifiant ' Bureau des Opérations sur les Bâtiments Résidentiels '. Ces bureaux sont utilisés afin de coordonner la maintenance de plusieurs bâtiments dans une même zone, un même quartier.

Suite à la réforme au sujet des bâtiments résidentiels, certains des bâtiments anciennement gérés par les J.E.K. ont créé leurs propres bureaux de maintenance.

Pour la plupart des nouveaux bâtiments des organismes indépendants de maintenance sont créés.

Le nom de ces organismes indépendants de maintenance sont malgré tout couramment appelés J.E.K., même si d'autres préfèrent se distinguer de l'abréviation historique.

Les services rendus par les J.E.K. comprennent notamment : la maintenance des parties extérieures du bâtiment ainsi que des parties communes (ascenseur, escaliers, etc.), la maintenance des zones environnantes du bâtiment (cette zone est fixée par les normes et standards de l'Etat), les services de plomberie et d'électricité (mais assumé financièrement, dans la majorité des cas, par les habitants du bâtiment), le nettoyage des parties communes.

Il est possible d'y trouver, certains jours de la semaine, une personne en charge de l'enregistrement et des formalités relatives aux passeports (cette personne travaille pour les services d'Etat de l'enregistrement et des passeports mais assure une présence au J.E.K. afin de faciliter les formalités à effectuer par les habitants).



C'est le Code civil d'Ukraine qui apporte les conditions générales du contrat de bail en Ukraine. Il n'existe pas de restriction particulière au bail en matière immobilière.

Il n'y a pas de durée maximum ou minimum pour le bail sur immeuble, si aucune période n'est spécifiée le bail est réputé conclu pour une période indéterminée.

Il existe deux types de bail foncier : à court terme, c'est-à-dire jusqu'à 5 ans, à long terme, c'est-à-dire jusqu'à 50 ans.

La majorité des contrats de bail sont signés pour une période de 3 à 5 ans, la tendance étant celle de l'augmentation de cette durée.

La législation ukrainienne ne fait pas de distinction entre le bail commercial et le bail particulier.

## Généralités

### Le loyer et le coût du bail

Le montant de la location doit être spécifié au contrat et est librement fixé par les parties, il n'existe pas de montant plafond pour le bail sur la propriété privée en Ukraine.

Cependant, en ce qui concerne le bail foncier portant sur une propriété municipale ou d'Etat, le montant est impérativement supérieur à la taxe foncière applicable en ce qui concerne les terrains agricoles. Pour les autres catégories de terrains ce montant est supérieur à trois fois la taxe foncière applicable.

En pratique, le contrat fixe un équivalent pour le montant du bail par mois en dollars ou en euros, ce montant étant déterminé en fonction du nombre de m<sup>2</sup>.

Le loyer est payé mensuellement ou trimestriellement, mais en UAH (équivalent EUR ou USD si le bail est en EUR ou USD).

Ce montant peut faire l'objet d'une indexation en fonction des stipulations contractuelles. La plupart du temps l'indice d'indexation se base sur le taux officiel de l'inflation.

## LE BAIL

### Les réparations et améliorations du bien objet du contrat

Sans stipulation contraire dans le contrat de bail, toutes les réparations opérées sur le bien objet du contrat sont de la responsabilité et à la charge du locataire.

Selon le Code civil, le locataire peut apporter des améliorations au bien seulement après accord du propriétaire. Si ces améliorations peuvent être séparées du bien sans engendrer sa détérioration, il peut être demandé au locataire de les retirer. Si les améliorations sont apportées après consentement du propriétaire, le locataire va pouvoir se faire rembourser leur coût directement, ou réduire leur coût du montant de la location.

Dans le cas où le locataire aurait fait des améliorations sans accord du propriétaire et que celles-ci ne peuvent être détachées du bien sans engendrer sa détérioration, le locataire ne peut prétendre à aucun remboursement.

### Le transfert du contrat et la sous-location

La sous-location est possible en Ukraine mais l'approbation préalable du propriétaire est indispensable. Il convient d'ajouter que les termes de la sous-location ne peuvent excéder les termes du bail lui-même.

Le transfert du contrat de bail en temps que tel n'est pas admis en Ukraine. Il est nécessaire de signer un nouveau contrat de bail, de procéder à l'enregistrement et à la notariation de celui-ci.

### La rupture du contrat

Si le bail immobilier est conclu pour une durée indéterminée, toute partie peut y mettre fin à tout moment en respectant un délai de préavis de 3 mois après notification écrite de son intention. Un autre délai de préavis peut être prévu contractuellement ou par la loi. Ceci ne concerne bien que le bail immobilier, le bail foncier étant encadré quant à sa durée maximale.

Si le bail est conclu pour une durée déterminée on ne peut y mettre fin que par consentement mutuel des parties ou par décision du juge suite à la demande d'une des parties.

### Le droit de préemption du locataire

Un droit de préemption existe pour le locataire en cas d'arrivée à terme du contrat de bail et signature d'un nouveau contrat ou encore en cas de vente. Ce droit de préemption implique que le locataire est satisfait à ces obligations pendant la durée du contrat.



## LE BAIL

En ce qui concerne le bail foncier et si le propriétaire souhaite vendre le terrain il doit informer le locataire de son intention, du prix de vente et des conditions de vente en général. Ainsi, le locataire a un droit de préemption sur la vente du terrain et c'est seulement en cas de refus de sa part que le propriétaire peut vendre à un tiers. L'une des conditions est que le locataire doit payer le prix fixé pour la vente ou en cas de vente par enchère, faire une offre au moins égale à l'offre la plus élevée.

Une procédure spécifique vient réguler le bail sur la propriété municipale ou la propriété d'Etat issue de la loi ' du bail sur la propriété municipale ou d'Etat '.

Il n'existe pas de règles spécifiques au bail commercial qui est organisé par les règles du Code civil d'Ukraine.

### Spécificités du bail sur immeuble

Le contrat de bail sur immeuble est systématiquement écrit. Tout contrat ayant une durée supérieure à 3 ans doit faire l'objet d'une notarisation et d'un enregistrement au registre d'Etat.

Tout bail portant sur une propriété d'Etat ou municipale est encadré par une loi spécifique du ' bail sur la propriété d'Etat ou municipale '.

Selon un décret du Cabinet des ministres, les parties à un contrat de bail doivent s'affranchir d'une taxe pour la notarisation du contrat à hauteur de 0.01% du prix du contrat.

Le propriétaire peut demander la rupture du contrat de bail sur un immeuble pour les raisons suivantes :

- ☐ Le locataire fait un usage de la propriété immobilière qui ne correspond pas à l'usage prévu par le contrat de bail ;
- ☐ Le locataire a transféré le bien objet du contrat de bail à un tiers sans accord du propriétaire ;
- ☐ Le locataire, par sa négligence, crée un risque possible de dommage pour le bien objet du contrat de bail ;
- ☐ Le locataire n'a pas commencé les réparations majeures du bien objet du contrat de bail et ces réparations sont de sa responsabilité selon le contrat ;
- ☐ Le locataire n'a pas payé le loyer pendant une durée consécutive de 3 mois.

En cas de rupture du contrat de bail par le propriétaire, celle-ci devient effective à partir de sa notification au locataire.

## LE BAIL

### Spécificités du bail foncier

Le contrat de bail foncier est là encore systématiquement écrit et enregistré. Sa notarisation est obligatoire. Il permet la possession et l'utilisation du terrain. Notons qu'un bail sur terrain agricole peut lui être contracté par une personne physique ou morale non-ukrainienne.

Le Code foncier fait état de nombreuses dispositions au sujet du bail foncier.

Le bail portant sur un terrain privé est mis en place par un contrat alors que le bail portant sur un terrain municipal ou d'Etat est mis en place par un appel d'offre. En effet, le Code foncier et la loi sur le bail foncier régulent aussi le bail sur terrain public. Depuis le 1er janvier 2008, tout terrain public vacant ne peut faire l'objet d'un bail que suite à une procédure d'appel d'offre, sauf si le locataire potentiel possède une propriété sur le terrain en question.

Peut être partie à un contrat de bail une personne physique ou morale ukrainienne ou étrangère, un Etat étranger, une organisation internationale.

Une loi spécifique au sujet du bail foncier vient en fixer les conditions et modalités. Selon cette loi un contrat de bail foncier doit être écrit et doit notamment comprendre le plan du terrain, le plan cadastral, l'acte venant déterminer les limites du terrain, ainsi que d'autres stipulations obligatoires sans lesquelles l'enregistrement peut être refusé.

En effet, tout contrat de bail foncier doit faire l'objet d'un enregistrement auprès des autorités locales compétentes, le contrat va entrer en force à partir de cet enregistrement.

Là encore, selon décret du Cabinet des ministres, les parties à un contrat de bail doivent s'affranchir d'une taxe pour la notarisation du contrat de bail foncier à hauteur de 0.01% du prix estimé du terrain.

Il peut être mis fin prématurément au bail foncier :

- ☐ En cas de rachat du terrain pour utilité publique ou réquisition / saisie pour des raisons de nécessité publique selon les procédures établies par la loi ukrainienne. Ces deux mesures nécessitent l'accord du propriétaire et diffèrent donc de l'expropriation ;
- ☐ Le propriétaire et le locataire du terrain sont la même personne ;
- ☐ Le locataire est dissout ou en faillite.
- ☐ Par décision du juge en cas de non respect par l'une des parties de ses obligations ou en cas de destruction ou de dommage causé au terrain et venant substantiellement restreindre son utilisation.



### Imposition supportée par l'acheteur particulier ou entité légale

Cependant, en ce qui concerne le bail foncier portant sur une propriété municipale ou d'Etat, le montant est impérativement supérieur à la taxe foncière applicable en ce qui concerne les terrains agricoles. Pour les autres catégories de terrains ce montant est supérieur à trois fois la taxe foncière applicable.

#### **Bâtiment**

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Frais de notarisation | 1% de la valeur du contrat |
| Fonds de pension      | 1% de la valeur du contrat |

#### **Terrain**

|  |  |
|--|--|
| Frais de notarisation                            | 1% de la valeur du contrat   |
| Taxe foncière (si acquisition par contrat civil) | Calculée sur la base de l'estimation du terrain. Si la valeur du terrain est inférieure à la valeur du contrat, la taxe est calculée sur la valeur du contrat. |

### La Taxe sur la Valeur Ajoutée supportée par les entités légales

#### **TVA de 20%**

|                |  |
|----------------|--|
| Applicable     | Acquisition d'un bien immobilier entre entités légales, y compris l'acquisition pendant la période de construction.  |
| Non applicable | Acquisition d'un terrain (sauf si un immeuble est situé sur ce terrain) ;<br>Bail sur un terrain propriété de l'Etat ou d'une administration territoriale si le prix de la location est destiné à leur budget ;<br>Acquisition d'une résidence d'occasion. |

Imposition du vendeur ou bailleur particulier

|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
| Vente | Il convient ici de faire une distinction indispensable entre résidents et non-résidents. Les règles d'assiette sont similaires dans ces deux cas mais le taux d'imposition n'est pas le même.  |  |   |
|       | <b><u>Résidents</u></b> <b><u>Non-résidents</u></b>  |  |   |
|       | Surface inférieure ou égale à 100m <sup>2</sup> première vente de l'année  | 0  | 0   |
|       | Surface supérieure à 100m <sup>2</sup> première vente de l'année   | 1% du prix de vente pour la partie excédant les 100m <sup>2</sup> uniquement (premiers 100m <sup>2</sup> exonérés) | 30% du prix de vente pour la partie excédant les 100m <sup>2</sup> uniquement (premiers 100m <sup>2</sup> exonérés) |
| Bail  | Deuxième vente de l'année ou plus  | 5% du prix de vente (totalité de la superficie)  | 30% du prix de vente (totalité de la superficie)  |
|       | <p>Pour un particulier, les revenus issus de la location d'une propriété immobilière font l'objet d'une imposition à hauteur de 15% pour les résidents et 30% pour les non-résidents.</p> <p>Une précision importante doit cependant être apportée au sujet du bail. Une personne physique ou morale non résidente en Ukraine n'a pas la possibilité de louer directement un bien immobilier.</p> <p>Pour ce faire elle doit impérativement passer par un intermédiaire, soit via une représentation permanente créée par cette personne physique ou morale, soit via une personne morale habilitée et résidente, sur la base d'un contrat.</p> <p>Cet intermédiaire va jouer le rôle d'agent fiscal à la place du non-résident.</p> <p>Le non-respect de cette règle par un non-résident est considéré comme évasion fiscale.</p> |  |   |

### Imposition du vendeur ou bailleur entrepreneur privé

Les entrepreneurs privés sont les personnes physiques qui sont enregistrées sous cette dénomination. Elles exercent leur activité sans création d'une personne morale. Leur statut est régulé par les articles 50 à 54 du Code civil.

Il existe deux types de régimes pour les entrepreneurs privés en Ukraine, le régime général d'imposition et le régime simplifié - imposition unique.

## L'IMPOSITION

|       |  |
|-------|--|
| Vente | <p>Les revenus issus de la vente d'un bien immobilier sont imposés selon la même procédure et les mêmes taux que les particuliers résidents (cf ci-dessus) si l'entrepreneur privé est placé sous le régime général d'imposition et si la vente du bien immobilier en question n'entre pas dans le cadre de l'activité entrepreneuriale.</p> <p>Si la vente de biens immobiliers correspond à l'activité entrepreneuriale de l'entrepreneur privé placé sous le régime général d'imposition, cette vente sera imposée non pas au même taux que pour les particuliers résidents mais à hauteur de 15%.</p> <p>Les entrepreneurs privés sous le régime simplifié sont eux soumis à une taxe unique d'un montant maximum de 200 grivnas sur une base trimestrielle. Cependant, si la vente n'entre pas dans l'activité bénéficiant du régime simplifié, cette vente sera alors imposée selon le même modèle que pour les particuliers.</p> <p>Ceux soumis au régime général d'imposition uniquement sont soumis à la TVA s'ils sont enregistrés comme payeurs de la TVA ou encore si la vente elle-même fait l'objet d'une TVA. L'immobilier résidentiel d'occasion n'est cependant jamais soumis à la TVA.</p> |
| Bail  | <p>Les entrepreneurs privés soumis au régime général font l'objet d'une imposition à hauteur de 15% pour la location de propriétés immobilières.</p> <p>Ceux soumis au régime simplifié font l'objet d'une imposition qui va de 20 grivnas à 200 grivnas par mois maximum. Le taux va être évalué en fonction de l'activité exercée. Lors de l'enregistrement pour bénéficier de ce régime, le bénéficiaire va obtenir un certificat et seuls les revenus des activités énoncées dans ce certificat seront imposés selon le régime simplifié.</p> <p>Seuls les entrepreneurs privés de régime général sont soumis à la TVA et non les entrepreneurs privés de régime simplifié dans le cadre de la location d'une propriété immobilière (à Kiev).</p>  |



**L**es citoyens étrangers ont le droit d'acheter et de posséder une propriété sur le territoire ukrainien. Ce droit est reconnu par la Constitution ukrainienne et la loi ' sur la propriété '.

Pour l'acquisition d'une propriété il est vivement conseillé de passer par un intermédiaire afin de faciliter le déroulement de la procédure.

De nombreuses agences proposent des services complets avec des gammes de logements modernes, centralement situés et bien équipés. Ces services sont disponibles sur Internet notamment.

A titre purement informatif voici trois agents importants dans la capitale :

- ☐ BLAGOVEST ([www.blagovest.ua](http://www.blagovest.ua))
- ☐ PARKER & OBOLENSKY ([www.parker-obolensky.com](http://www.parker-obolensky.com))
- ☐ JONES EAST ([www.joneseast8.com.ua](http://www.joneseast8.com.ua))

### **Les documents nécessaires à l'acquisition d'un bien immobilier par une personne physique**

Dans le cadre de l'achat par une personne physique (que le bien soit immobilier particulier comme commercial).

- ☐ Votre passeport ;
- ☐ Votre numéro d'identification fiscale (obtenu auprès de l'Administration fiscale de Kiev) ; Une procuration certifiée par apostille peut être délivrée pour autoriser une éventuelle société servant d'intermédiaire (une agence) entre l'acheteur et le vendeur à recevoir le numéro d'identification fiscale auprès de l'Inspection fiscale.
- ☐ Si l'acheteur est marié et que celui-ci est venu en Ukraine sans son époux ou épouse, il doit être en possession d'une copie du certificat de mariage, une copie certifiée par apostille de l'accord de son époux ou épouse au sujet de l'achat de cette propriété, une copie du passeport de son époux ou épouse ;
- ☐ Carte d'immigration.

### Le coût

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Frais d'agence | Entre 3 et 5% du prix de la propriété |
|----------------|---------------------------------------|

Le prix va varier en fonction de la localisation de la propriété et de sa superficie.

Notons que fin novembre le prix moyen de la location d'appartement à Kiev a chuté de 6.01%.

En ce qui concerne le quartier le plus central de Kiev (Shevchenkovski) le coût est en moyenne situé dans les tranches suivantes :

|             | Achat   | Location  |
|-------------|---|---|
| Appartement | 2500-4789\$ / m <sup>2</sup>  | 1 pièce : 1100\$ par mois<br>2 pièces : 2000\$ par mois<br>3 pièces : 4000\$ par mois |
| Maison      | 1000-6000\$ / m <sup>2</sup><br>(En moyenne dans le centre de Kiev 2049\$ /m <sup>2</sup> ) | 2000-10000\$ / mois   |

Il est important de préciser que ces chiffres sont purement indicatifs, leur variation en Ukraine étant extrêmement fréquente.

La plupart du temps une police d'assurance est proposée pour la transaction et engendre des frais supplémentaires.





Les transactions en matière d'immobilier de bureaux se font en grande majorité par le biais de contrats de bail. En 2007, les contrats de bail représentaient plus de 80% des transactions au détriment de la vente.

### **Les documents nécessaires à l'acquisition d'un bien immobilier par une personne morale**

Dans le cadre de l'achat par une personne morale (que le bien soit immobilier particulier comme commercial).

- ☐ Les statuts ;
- ☐ La décision du directeur ou le compte-rendu de l'assemblée générale approuvant la transaction ;
- ☐ Une procuration lorsque la personne qui va signer le contrat n'est pas autorisée à le faire selon les statuts ;
- ☐ Le certificat d'enregistrement d'Etat dans le pays d'origine.

### **Le marché et ses tendances**

La principale difficulté rencontrée est un taux de vacance extrêmement bas et qui ne permet pas de répondre à la demande sans cesse croissante ces dernières années. En 2007 ce taux était approximativement de 1.3% et en 2008 de 4.2%. Selon les estimations ce taux devrait se situer entre 6.5 et 12% en 2009.

Nombre de projets d'investissement dans le secteur de l'immobilier de bureaux furent lancés en raison de l'attractivité du marché de l'immobilier de bureaux, notamment à Kiev.

La croissance du marché reste cependant modérée. Fin 2007 l'immobilier de bureaux à Kiev était évalué à 741.400m<sup>2</sup> puis à 916.510m<sup>2</sup> fin 2008. Selon les estimations ce chiffre devrait se situer entre 986.510 et 1.046.510m<sup>2</sup> en 2009.

Malgré ces augmentations, ces chiffres ne permettront pas de satisfaire l'ensemble de la demande.

Toujours selon les estimations, la balance entre l'offre et la demande ne sera équilibrée qu'en 2010-2011.

Même si le centre historique de la capitale est toujours très recherché pour l'installation d'immobilier de bureaux, cette tendance commence à s'atténuer à cause tout d'abord du manque de locaux convenables dans le centre mais aussi en raison de leur coût.

## IMMOBILIER PROFESSIONNEL - LES BUREAUX, SPECIFICITES (A KIEV)

Nous constatons un certain éloignement progressif de ce centre historique, permettant une implantation de plus grande envergure et une meilleure accessibilité.

La majorité des locaux de haut standing sont utilisés par des sociétés internationales (plus de 70%).

La grande majorité des contrats de bail en 2007 étaient des cas de déménagement de sociétés afin d'acquérir de plus grands locaux.

### La destination commerciale du bâtiment

Il n'est pas rare que des bâtiments à destination résidentielle soient utilisés pour y mener des activités commerciales. L'un des risques est une amende administrative de 2 à 6 euros. Au delà de cette amende, si l'activité exercée dans ces bâtiments fait l'objet d'une licence particulière, il existe un risque élevé que la personne physique ou morale cherchant à exercer cette activité dans les locaux en question se retrouve confrontée à un refus de licence en raison de la destination des bâtiments.

La loi de l'Ukraine pose deux principes, le premier est que des locaux à destination résidentielle ne peuvent pas devenir à destination industrielle. Le second principe est que seulement le propriétaire de l'appartement a le droit de demander le changement de désignation de son bien immobilier.

Il est important de noter que la procédure pour le changement de destination du bâtiment et pour le passage d'une destination résidentielle à non-résidentielle, n'est pas régulée par la loi. Cette procédure a déjà été mise en place dans certaines villes comme à Kiev, Kharkiv, etc. mais celle-ci reste purement pratique et sans aucune base légale.

A Kiev, le changement de destination des bâtiments est autorisé dans deux cas :

- ☐ Quand le bien immobilier à destination résidentielle est déclaré comme inadapté à une telle destination ; ou
- ☐ Quand la procédure de modification de sa destination a été menée.

Dans les deux cas, la procédure est relativement longue étant donné que celle-ci n'est pas régulée par les règlements de la mairie de Kiev. Dans ces deux cas, la décision est prise par, premièrement, l'Administration d'Etat du District de Kiev et ensuite

## IMMOBILIER PROFESSIONNEL - LES BUREAUX, SPECIFICITES (A KIEV)

celle-ci est approuvée par l'Administration d'Etat de la ville de Kiev.

Dans le cas (i) la principale difficulté reste de prouver l'inadaptation du bâtiment à sa destination résidentielle (documents d'experts, documents techniques, etc.).

Afin de mettre en place la procédure du cas (ii), les conditions suivantes doivent apparaître :

- ☐ Les bâtiments sont localisés au rez-de-chaussée ou au premier étage, au sous-sol ou semi sous-sol ;
- ☐ Il existe une entrée séparée ou une possibilité de construire une telle entrée ; et
- ☐ Les autres habitants du bâtiment ont donné leur accord à une telle modification.

Les difficultés majeures du cas (ii) découlent du fait que ce changement de destination est considéré par les règlements comme une ' mesure exceptionnelle ', ainsi, il n'existe aucune obligation pour la municipalité d'accorder le changement de destination.

Précisons que l'expiration de la durée de service d'un bâtiment n'a aucune influence sur l'éventuelle vente de celui-ci (pas d'interdiction ou restriction particulière), si ce n'est sur le prix de vente.

### Le coût

Le taux de vacance faible et la manque d'infrastructures de qualité sur le marché ont favorisé une croissance forte des prix de l'immobilier de bureaux.

Tableau récapitulatif du coût du bail pour des bureaux :

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Frais d'agence en moyenne      | 8 - 11% du loyer annuel net  |
| Frais de notaire               | 0.01% de la valeur du contrat  |
| Frais pour le parking éventuel | Parking extérieur de 80 à 200\$ par place par mois, parking couvert de 150 à 500\$ par place par mois. |

## IMMOBILIER PROFESSIONNEL - LES BUREAUX, SPECIFICITES (A KIEV)

Prix approximatif au m<sup>2</sup>/mois :

| 2007    | 2008    | 2009<br>(estimation<br>optimiste) | 2009<br>(estimation<br>pessimiste) |
|---------|---------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 50-70\$ | 70-85\$ | 35-40\$                           | 25-30\$                            |

Entre 2006 et 2007, ces prix ont augmenté de plus de 35%. Ce fut la plus forte augmentation depuis 1998.

Au-delà du coût de l'immobilier lui-même, c'est le coût de tous les services annexes qui a lui aussi augmenté comme par exemple le parking.

L'offre de bureaux de qualité est restée relativement faible par rapport à la demande en 2008. Cependant, fin 2008 une forte chute de la demande a été constatée.

La situation économique mondiale actuelle laisse penser que des variations pourraient survenir plus rapidement que ce qui était envisagé initialement (2010-2011). D'ores et déjà, une forte chute du prix de l'immobilier a été constatée suite à la crise depuis le mois de septembre 2008.



## Pour l'acheteur

### Le titre de propriété du cocontractant

Dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier et afin d'éviter toute mauvaise surprise, il est conseillé à l'acheteur de vérifier au préalable le titre de propriété du vendeur avant de s'engager.

Cette vérification est relativement simple étant donné qu'il existe en Ukraine une base de données électronique des notaires, sous forme de registre, permettant l'obtention d'une telle information.

Tout notaire peut donc, en contrepartie d'une rétribution, délivrer un extrait de ce registre à un futur acquéreur.

La recherche est effectuée sur la base du nom de famille du propriétaire. En pratique, une entrée donne souvent la liste de nombre de biens immobiliers. Il convient donc de vérifier attentivement les résultats obtenus et qu'il s'agit effectivement du bien immobilier en question.

Même si cette vérification préalable n'est pas effectuée il s'avère impossible, en théorie, de conclure une transaction avec un cocontractant n'étant pas propriétaire du bien immobilier. En effet, lors de la signature du contrat le notaire va obligatoirement vérifier le titre de propriété du vendeur grâce au certificat de propriété délivré par le Bureau de l'Inventaire Technique (BIT).

Par ailleurs, il n'est pas rare que le vendeur insiste lourdement pour que son propre notaire se charge de la transaction. La plupart du temps ce notaire est celui de l'agence et il touche un certain pourcentage de la transaction. L'acheteur n'est, bien entendu, pas contraint d'accepter.

### L'interlocuteur agit sur la base d'un pouvoir du vendeur pour effectuer la vente

Il est vivement conseillé d'éviter toute acquisition lorsque son interlocuteur n'est pas le propriétaire direct du bien immobilier et que celui-ci agit sur la base d'un pouvoir. Il est difficile de contrôler la validité d'un tel pouvoir, celui-ci pouvant être retiré à son détenteur par le propriétaire du bien.

Il convient de contracter directement avec le propriétaire ou avec une agence sérieuse (se reporter au point 4).

# CONSEILS PRATIQUES

## « L'achat » sur plan

Quand un acheteur potentiel s'intéresse à un bien immobilier non encore construit, celui-ci a la possibilité de participer à un fonds d'investissement dans le cadre de la construction d'un bâtiment. Il est important de souligner qu'il ne s'agit pas directement de l'achat d'un appartement mais bien d'une participation au fonds d'investissement. Le contrat va indiquer à quelle hauteur s'élève la participation dans ce fonds et à combien de m<sup>2</sup> cette participation va correspondre.

Ensuite, les parties vont signer un deuxième contrat de réservation et non d'achat d'une partie spécifique du bâtiment.

Il faut souligner que dans ce genre de transactions les garanties sont relativement faibles, notamment en cas de suspension de la construction ou de remboursement en cas de complications ou de litige.

## Pour le vendeur

### L'enregistrement au Bureau de l'Inventaire Technique (BIT)

Il n'est pas rare que l'enregistrement auprès du BIT ne survienne qu'à la suite du dernier paiement de l'acheteur pour le bien immobilier.

L'intérêt pour le vendeur est que si l'enregistrement au BIT n'est pas effectué, l'acheteur ne va pas pouvoir aliéner le bien car il n'en aura pas obtenu le certificat de propriété du BIT.

En cas de litige et d'une éventuelle résiliation du contrat, le vendeur a la certitude que le bien immobilier est resté entre les mains de l'acquéreur.

### L'acte de transfert

En pratique, il arrive que le contrat de vente ou de bail indique que l'utilisation du bien immobilier ne sera possible qu'après la signature d'un acte de transfert.

Cet acte de transfert peut constituer une garantie intéressante pour le vendeur lorsqu'il est convenu, par exemple, que l'acte de transfert ne sera signé qu'au moment du versement intégral du prix du bien immobilier.



