

La Lettre

Janvier 2010 - No. 29

Asie du Sud-Est

Numéro spécial : le secteur immobilier vietnamien

Editorial page 2

Par Franz Hepp de Sevelinges

Acquisition des droits d'usage de terrain page 3

François d'Hautefeuille présente les différentes options pour un investisseur étranger.

Création d'une société immobilière par des investisseurs étrangers page 4

Huynh Tuong Long et Jesse Lieberman présentent le cadre juridique applicable aux sociétés à capitaux étrangers opérant dans le secteur immobilier (acquisition, location et exploitation de biens immobiliers notamment).

Régime fiscal applicable aux projets immobiliers au Vietnam page 5

Franz Hepp de Sevelinges et Ngo Kim Oanh analysent l'environnement fiscal applicable aux entreprises immobilières.

La constitution d'hypothèques au profit d'investisseurs étrangers page 6

Samantha Campbell présente les lois vietnamiennes en vigueur relatives à l'obtention, à l'enregistrement et à la mise en place d'une hypothèque.

Acquisition par un étranger de bien immobilier à usage résidentiel page 7

Ly Thanh Hien décrit la situation juridique des étrangers qui souhaitent devenir propriétaire d'un bien immobilier résidentiel au Vietnam.

Abu Dhabi
Tél. +971 (0)2 667 6972
gln.abudhabi@glde.com

Alger
Tél. +213 (0)21 23 94 94
gln.algiers@glde.com

Belgrade
Tél. +381 (0)11 30 24 900
gln.belgrade@glde.com

Bruxelles
Tél. +32 (0)2 231 11 40
gln.brussels@glde.com

Bucarest
Tél. +40 21 223 03 10
gln.bucharest@glde.com

Budapest
Tél. +36 1 411 74 00
gln.budapest@glde.com

Casablanca
Tél. +212 (0)5 22 27 46 28
gln.casablanca@glde.com

Dubai
Tél. +971 (0)4 445 6500
gln.dubai@glde.com

Hanoi
Tél. +84 4 3946 2350
gln.hanoi@glde.com

Hô Chi Minh Ville
Tél. +84 8 3823 8599
gln.hcmc@glde.com

Hong Kong
Tél. +852 2536 9110
gln.hongkong@glde.com

Istanbul
Tél. +90 212 385 04 00
gln.istanbul@glde.com

Kiev
Tél. +380 44 206 0980
gln.kyiv@glde.com

Londres
Tél. +44 (0)20 7382 5500
gln.london@glde.com

Moscou
Tél. +7 495 258 31 00
gln.moscow@glde.com

New York
Tél. +1 212 403 6700
gln.newyork@glde.com

Paris
Tél. +33 (0)1 40 75 60 00
info@glde.com

Pékin
Tél. +86 10 6597 4511
gln.beijing@glde.com

Prague
Tél. +420 222 871 111
gln.prague@glde.com

Riyad
Tél. +966 1 217 77 54
gln.riyadh@glde.com

Saint-Petersbourg
Tél. +7 812 303 6900
gln.saintpetersburg@glde.com

Shanghai
Tél. +86 21 5306 8899
gln.shanghai@glde.com

Tunis
Tél. +216 71 891 993
gln.tunis@glde.com

Varsovie
Tél. +48 (0)22 344 00 00
gln.warsaw@glde.com



Gide Loyrette Nouel



Editorial – le secteur immobilier vietnamien en pleine mutation

Dans ce numéro spécial, La Lettre d'Asie du Sud-Est présente les derniers développements juridiques applicables au secteur immobilier, en mettant l'accent sur les questions liées aux sûretés et à la fiscalité.

Le secteur immobilier vietnamien est longtemps apparu pour les investisseurs étrangers comme complexe et difficilement accessible. En 2003, il a été revu en profondeur avec l'adoption d'une nouvelle loi foncière et a depuis fait l'objet de modifications successives, suite à l'adoption des lois de 2005 sur les investissements et sur les entreprises et à l'adhésion du Vietnam à l'Organisation Mondiale du Commerce en 2007.

Ces changements profonds en droit commercial et en droit des sociétés ont contraint le législateur à développer et adapter en parallèle le cadre juridique applicable au secteur immobilier. Cela a conduit à la formation d'un ensemble juridique assez complet comprenant la loi immobilière de 2006 et répondant aux nouvelles exigences nées de la libéralisation du secteur.

Le secteur immobilier vietnamien a connu, à la fin des années 1990, une croissance sans précédent. Cette croissance, si elle a largement contribué au boom de l'économie vietnamienne, a aussi engendré la crise immobilière de 2008. Les politiques gouvernementales mises en place pour limiter la spéculation, combinées à la crise financière actuelle, ont créé un contexte aujourd'hui difficile pour les entreprises du secteur, locales et étrangères.

En dépit de cette situation, le marché de l'immobilier a montré une bonne résistance à la crise et est actuellement le deuxième secteur du pays en termes d'attractivité pour les investisseurs étrangers, comptant pour 20 % de l'ensemble des investissements directs au Vietnam, soit plus de 34 milliards de dollars en juillet 2009. La tendance est à un optimisme prudent grâce à la reprise des projets de 2008 et du début 2009, pour un temps suspendus, et à l'espoir que les promoteurs immobilier retiennent les enseignements de la dernière décennie.

Franz Hepp de Sevelinges



ACQUISITION DE DROITS D'USAGE DE TERRAIN

Présentation générale

Le droit foncier au Vietnam est organisé autour d'un principe simple selon lequel la terre est la propriété collective du peuple, laquelle relève de la gestion exclusive de l'Etat. Le Ministère des Ressources Naturelles et de l'Environnement ("MRNE") à l'échelle nationale, et les Départements des Ressources Naturelles et de l'Environnement ("DRNE") à l'échelle locale sont en charge d'administrer les terrains.

Sous l'autorité du MRNE, les Comités Populaires des Provinces et des villes octroient à des personnes physiques ou morales les droits d'usage du terrain ("DUT") pour un usage et une période déterminés. L'utilisation du terrain doit se faire conformément à l'usage et la durée fixés, tout manquement pouvant résulter en une révocation du DUT et/ou au paiement d'amendes.

Les DUT peuvent être accordés pour différents usages : agricole, industriel, commercial ou résidentiel notamment. Les DUT industriels ou commerciaux sont en principe octroyés pour une période de 50 ans, néanmoins des DUT de 70 ans peuvent être accordés dans le cadre de projets situés dans certaines zones économiquement difficiles prédéfinies. Les "projets d'intérêt public" peuvent aussi bénéficier de DUT sans limitation de durée.

Il est également possible d'acquérir ces DUT de leur propriétaire directement, sans passer par le Comité Populaire. De telles acquisitions doivent respecter les conditions initiales d'octroi du terrain (destination, usage, durée, etc.).

L'octroi de DUT par l'Etat peut prendre deux formes : (i) location de DUT ou (ii) attribution de DUT.

Location et attribution de DUT

Les sociétés à capitaux étrangers ("SCE") implantées au Vietnam ne peuvent obtenir des DUT que par location.

Location de DUT

Les DUT peuvent être loués par l'Etat à toutes personnes physiques et morales, y compris étrangères.

Le paiement du loyer peut prendre la forme soit d'un paiement annuel soit d'un versement unique de la somme correspondant à la durée totale de la location.

La durée des DUT varie selon la nature de chaque projet. La loi prévoit une durée pouvant aller jusqu'à 70 ans. En pratique cependant, la durée habituelle des DUT est plus généralement fixées à 50 ans.

A l'expiration du DUT son titulaire peut demander une prorogation, sans garantie toutefois que celle-ci soit accordée.

Droits en matière de location de terrain

Les droits des étrangers titulaires de DUT varient selon le mode de paiement des loyers. Dans le cadre d'une location avec paiement annuel, l'investisseur étranger n'est autorisé ni à transférer, ni à sous-louer ni à hypothéquer son DUT.

En revanche, en cas de paiement initial de la somme totale des loyers pour toute la durée de la location, le titulaire du DUT est autorisé :

- à transférer son DUT et les actifs associés au terrain (les investisseurs étrangers s'acquittant du paiement d'un loyer annuel ne peuvent que transférer les actifs associés au terrain) ;
- à sous-louer le terrain et les actifs associés au terrain ;
- à utiliser son DUT et les actifs associés au terrain en tant que participation dans une *société conjointe* (les investisseurs étrangers s'acquittant du paiement d'un loyer annuel ne peuvent qu'utiliser les actifs associés au terrain) ;
- à hypothéquer ou à donner en garantie son DUT et les actifs attachés au terrain à des institutions de crédit établies au Vietnam (les investisseurs étrangers s'acquittant du paiement d'un loyer annuel ne peuvent qu'hypothéquer ou donner en garantie les actifs attachés au terrain).

Allocation de DUT

Les DUT peuvent être alloués, avec ou sans paiement de frais d'usage de terrains, à (i) des Vietnamiens résidant au Vietnam, (ii) des entités vietnamiennes et (iii) à des Vietnamiens résidant à l'étranger. En revanche, les sociétés à capitaux étrangers ne peuvent se voir allouer de DUT.

Les DUT dans le cadre de projets d'intérêt public sont en général alloués par voie d'adjudication.

En cas d'octroi de DUT sans paiement de frais d'usage de terrain, les titulaires de DUT ne sont pas autorisés à hypothéquer, céder, louer ou apporter au capital d'une société conjointe les DUT qui leur ont été alloués.

Acquisition de DUT auprès d'une partie vietnamienne

Une société à capitaux étrangers peut acquérir des DUT auprès de titulaires vietnamiens de deux façons :

- accord tripartite entre la partie vietnamienne titulaire du DUT, les autorités vietnamiennes et la société étrangère ;



- établissement d'une société conjointe avec un DUT apporté au capital par la partie vietnamienne (option la plus courante).

Dans les deux cas, le titulaire original du DUT doit, préalablement au transfert ou à l'apport en capital, détenir un certificat établissant que les frais d'allocation ont été acquittés et que le terrain a été libéré et les anciens résidents indemnisés.

Accord tripartite de transfert de DUT

Ce mode d'acquisition suppose la restitution volontaire du DUT par son titulaire original à l'Etat afin que le DUT soit ensuite loué à la société étrangère conformément aux conditions établies dans l'accord tripartite. Ce dernier doit être préalablement approuvé par le DRNE compétent.

Les autorités ont la liberté, sous réserve de négociation préalable avec le nouveau locataire, d'octroyer une nouvelle période d'utilisation des terrains de 50 ans, ou d'alternativement louer le DUT pour la durée restante de la période de location initiale (avec éventuellement des frais additionnels adaptés).

Apport en capital d'un DUT

Lors de l'établissement d'une société conjointe, le titulaire vietnamien d'un DUT peut l'apporter au capital de la société. La proportion de capital apportée à la société conjointe est déterminée par la somme totale des frais d'usage pour le terrain en plus des dépenses liées à l'apport (telles que la libération du terrain et l'indemnité versée en compensation).

Après l'apport en capital du DUT, la société conjointe ne sera alors plus tenue de payer de frais d'usage pour toute la durée du projet d'investissement.

Valeur du terrain

La valeur du terrain loué est déterminée par l'Etat par la publication annuelle d'une liste de prix officiels. Les autorités locales ont ensuite le pouvoir d'ajuster les prix en cas d'importante disparité entre le prix du marché et la valeur officielle donnée au terrain.

En pratique, le prix des DUT est souvent plus élevé en cas d'acquisition par des sociétés étrangères qu'en cas d'acquisition par des parties vietnamiennes. Pourtant, le récent Décret 69 (en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2009) prévoit une formule visant à aligner les prix des DUT pour tout type d'acquéreur. Il est néanmoins trop tôt pour mesurer les effets de ce décret.

Les DUT en zone industrielle

Un régime spécifique s'applique aux DUT en zone industrielle qui permet à une société étrangère de directement sous-louer des DUT auprès des autorités d'une zone industrielle qui peuvent elles-mêmes directement émettre un certificat.

Pour conclure, l'apport en capital de DUT dans une société conjointe demeure la forme la plus courante d'acquisition de DUT. Ce mécanisme présente le double avantage de résoudre le problème de l'acquisition du terrain et de faciliter l'établissement de la société puisque la pratique démontre que les autorités sont plus enclines à approuver un projet d'investissement immobilier sous forme de société conjointe qu'un projet à capitaux 100 % étrangers.

François d'Hautefeuille

CREATION D'UNE SOCIETE IMMOBILIERE PAR DES INVESTISSEURS ETRANGERS

La législation vietnamienne sur les activités immobilières autorise les investisseurs étrangers à mener conjointement des activités de commerce de biens immobiliers et de fourniture de services immobiliers. La fourniture de services immobiliers comprend les activités de courtage, de valorisation, de services de bourses immobilières, de conseil, de ventes publiques, de publicité et de gestion.

Cet article s'intéresse plus particulièrement au commerce de biens immobiliers que le droit vietnamien définit comme un "investissement en vue d'acquérir, de louer ou d'exploiter un bien immobilier afin de le vendre, de le mettre en location, en sous-location ou en location-vente".

Les sociétés immobilières *offshore* sont ainsi autorisées à ouvrir une filiale au Vietnam. Cette filiale peut prendre la forme d'une société à capitaux 100 % étrangers ou une société conjointe avec un partenaire vietnamien.

Conditions relatives au capital

Une société immobilière doit avoir un capital minimum de 6 milliards de VND (environ 375 000 USD).

Le montant du capital social (fonds propres) apportée en numéraire pour établir la société doit d'abord être déposé sur un compte séquestre dans une banque autorisée au Vietnam lors de la demande de licence d'investissement.

Ce montant doit être égal au montant du capital social de la société, tel que précisé dans les statuts. Le dépôt pourra seulement être débloqué sur délivrance du nouveau certificat d'enregistrement de la société.



Ratio emprunts/capitaux propres

Certains projets immobiliers, tels que le développement de zones urbaines, résidentielles ou industrielles, sont limités par certaines exigences liés au ratio capitaux empruntés/capitaux propres. En particulier, il faut un minimum de 20 % capitaux propres pour un investissement dans un nouveau projet de zone urbaine, ou dans tous nouveaux projets de zones résidentielles de plus de 20 hectares ; et un minimum de 15 % pour un nouveau projet de zone résidentielle inférieur à 20 hectares.

Procédure d'obtention de la licence

L'immobilier est un secteur dit "conditionnel", également défini dans plusieurs lois vietnamiennes comme un secteur "sensible". Une licence nécessite ainsi l'accord des autorités centrales par une procédure d'évaluation. Au cours de cette procédure, l'autorité compétente évaluera, entre autres, l'expérience du demandeur dans le secteur, la faisabilité de ses projets au Vietnam, ainsi que sa capacité financière. Le gouvernement local municipal ou provincial ainsi que le Ministère de la Construction sont impliqués dans ces procédures de licence.

La durée de la procédure d'évaluation ne doit pas excéder 30 jours ouvrables à partir de la date de réception du dossier complet. Ce délai peut en pratique être prolongé de 4 ou 5 mois selon les cas.

Activités autorisées

La législation vietnamienne limite strictement les droits des investisseurs étrangers menant des activités immobilières. Ces investisseurs sont exclusivement autorisés à :

- investir dans la construction de logements destinés à la vente, à la location et à la location-vente ;
- investir dans la mise en valeur de terrains et la construction d'infrastructures en vue de sous-louer ;
- investir dans des services immobiliers.

Ainsi, contrairement aux investisseurs vietnamiens, les sociétés à capitaux étrangers ne peuvent pas acquérir d'immobilier résidentiel en vue de revendre ou de louer, ni revendre librement leur DUT, ni sous-louer de terrains non développés.

Huynh Tuong Long and Jesse Lieberman

REGIME FISCAL APPLICABLE AUX PROJETS IMMOBILIERS AU VIETNAM

Les régimes de l'impôt sur les sociétés et de la taxe sur la valeur ajoutée ont récemment été largement modifiés. Comprendre la fiscalité applicable à son projet est essentiel pour quiconque souhaite s'implanter au Vietnam.

Frais d'établissement

Tous les frais de construction et de développement d'un projet immobilier peuvent être incorporés aux actifs immobilisés de la société pour calculer les amortissements et dépréciations futurs.

La contribution au capital social par apport d'un DUT n'est pas imposable.

Impôt sur les sociétés

Au Vietnam, l'impôt sur les sociétés est de 25 % pour les sociétés immobilières. Mis à part le cas où le projet est situé dans une région pauvre ou isolée, il n'y a pas de taux préférentiels ou de congé fiscal applicable.

Les frais de fonctionnement de la société immobilière sont déductibles dans les cas suivants :

- ces frais proviennent effectivement, ou sont associés, aux activités commerciales et de production de la société (ici, activités immobilières) ;
- ces frais sont justifiés par des factures tel que prévu par la législation ; et
- ces frais ne font pas partie des frais non déductibles définis par la loi.

Les intérêts payés pour un prêt (ne dépassant pas les limites autorisées du capital d'emprunt), qu'il s'agisse d'une société *offshore* ou *onshore*, sont entièrement déductibles. Dans ce cas, le capital d'emprunt doit être inclus dans le certificat d'enregistrement ou dans la licence d'investissement de la société.

Taxe sur la Valeur Ajoutée

La taxe sur la valeur ajoutée est de 10 % du revenu locatif pour une société immobilière. La TVA sur intrants peut être entièrement créditée sous les conditions suivantes :

- présentation des factures pour les biens et services acquis ou consommés ; et
- son règlement doit avoir été effectué via une banque, sauf lorsque la valeur des biens ou des services est inférieure à 20 millions VND (environ 1 120 USD).



Dividendes

Il n'y a pas de retenue à la source sur les dividendes distribués par une société implantée au Vietnam (à ses actionnaires *onshore* ou *offshore*).

Accord de non-double imposition des plus-values avec Singapour

En principe, les plus-values sur la vente d'actions d'une société immobilière sont imposées au taux standard de 25 %.

Les accords de non-double imposition, tel que l'accord entre Singapour et le Vietnam (*Singapore Vietnam Double Taxation Agreement*), seraient plus intéressants concernant les plus-values que le taux général cité ci-dessus. Par exemple, selon cet accord, les profits réalisés suite à la vente d'actions détenues par une personne résidant à Singapour seront seulement imposables à Singapour, alors qu'en principe les plus-values réalisées hors de Singapour ne sont pas imposables à Singapour.

Franz Hepp de Sevelinges and Ngo Kim Oanh

LA CONSTITUTION D'HYPOTHEQUE AU PROFIT D'INVESTISSEURS ETRANGERS¹

La possibilité de constituer des sûretés efficaces et réalisables est une question essentielle pour le financement d'un projet immobilier.

Bien que les procédures pour obtenir, enregistrer et réaliser les sûretés au Vietnam soient encore en retard par rapport à ce qui existe dans les pays développés, le droit vietnamien permet aux entreprises étrangères d'hypothéquer leur DUT et/ou les constructions attachées au terrain. Ces sûretés sont souvent confrontées à certaines limites soulevant des inquiétudes chez les prêteurs étrangers. Certaines structures contractuelles permettent cependant de limiter les risques.

Les biens éligibles pour la constitution de sûretés immobilières

Il est essentiel de noter qu'il existe certaines limitations juridiques sur le type de biens immobiliers pouvant faire l'objet de sûretés.

En principe, les entreprises étrangères sont seulement autorisées à louer un terrain au Vietnam dans le cadre de

projet d'investissement comprenant la construction d'immeubles et/ou de la promotion immobilière. La durée du bail est communément de 50 ans ou moins, avec une possibilité de renouvellement. Dans une certaine mesure, cela limite la valeur du bien hypothéqué.

En outre, les prêteurs potentiels doivent rester attentifs au fait que les entreprises étrangères louant un terrain par versement d'un loyer annuel n'ont pas le droit d'hypothéquer leur DUT. Dans cette situation, l'objet de la sûreté portera seulement sur les biens afférents au terrain, ce qui peut ne pas être une garantie satisfaisante pour un établissement de crédit. Seule une entreprise étrangère dont les loyers sont versés par un paiement unique couvrant l'entière durée du bail a la possibilité d'hypothéquer à la fois le terrain et les biens qui y sont attachés.

Incapacité des prêteurs situés à l'étranger à bénéficier de sûretés

Une question clé relative au financement étranger de projets situés au Vietnam est l'incapacité des prêteurs étrangers à bénéficier d'hypothèque sur les DUT et sur les biens attachés au terrain.

Seuls "les établissements de crédit autorisés" (ECA), c'est-à-dire bénéficiant d'une licence au Vietnam, ont la possibilité de constituer une hypothèque sur le DUT. Les ECA comprennent les établissements de crédit étrangers établis au Vietnam.

Cependant, en pratique, les prêteurs étrangers ne disposant pas de licence au Vietnam peuvent indirectement constituer une sûreté sur les DUT via "un établissement de crédit autorisé" au Vietnam, qui sera le titulaire direct de l'hypothèque sur les DUT de l'emprunteur.

Constitution de sûreté- contrats d'hypothèque

Le droit vietnamien requiert des contrats d'hypothèques qu'ils soient écrits. Le document créant la sûreté, qu'il soit compris dans le contrat de prêt ou conclu séparément, doit être notarié. Il est aussi souvent nécessaire qu'il soit enregistré auprès de la Banque du Vietnam. Le coût de la constitution d'un acte notarié dépend de l'importance du contrat ou de la valeur des biens impliqués, mais est de manière générale non-prohibitif.

Enregistrement - priorité des sûretés

Chaque partie peut procéder à l'enregistrement du contrat d'hypothèque auprès du bureau d'enregistrement des DUT rattaché au Service Provincial des Ressources Naturelles et de l'Environnement (SPRN) du lieu où se situe l'immeuble. Le plus souvent c'est le prêteur qui se chargera de l'enregistrement.

¹ Les entreprises étrangères ne pouvant, selon le droit vietnamien, bénéficier de l'allocation des droits d'usage du terrain (DUT), cette note ne traite pas des difficultés additionnelles liées à l'exécution d'hypothèques portant sur des DUT alloués (par opposition aux DUT loués) par les prêteurs étrangers.



Le bureau d'enregistrement des DUT est responsable de l'enregistrement des hypothèques au registre du cadastre et sur le certificat des DUT. Le certificat des DUT, une fois à jour, est retourné à son propriétaire. La procédure d'enregistrement s'échelonne normalement sur une période de 15 jours et son coût est symbolique.

L'enregistrement de l'hypothèque offre une priorité sur les créanciers hypothécaires. "*Prior tempore, potior jure*", le prêteur premier en date est le premier en droit. Ainsi, la créance du premier prêteur à avoir enregistré son hypothèque sur les DUT et les biens afférents sera la première à être payé lors de la réalisation de la sûreté.

Réalisation de la sûreté

En cas de défaillance dans le remboursement du contrat de crédit, l'établissement prêteur peut :

- vendre le bien hypothéqué aux fins de recouvrement du prêt dans les 60 jours suivants la date de défaillance du paiement de l'obligation après avoir été soumis à une négociation obligatoire entre les parties ;
- se voir transférer la propriété du bien hypothéqué ;
- dans le cas où la sûreté ne peut être réalisée, comme convenu entre les parties, du fait de l'impossibilité du prêteur à se voir transférer la propriété du bien hypothéqué (ex. lorsque le prêteur n'a pas les licences requises pour se voir attribuer les DUT), il sera par défaut procédé à une vente aux enchères des DUT et des biens afférents afin de recouvrer la créance en cause.

Dans le cas où l'emprunteur ferait obstacle à la réalisation de la sûreté, le prêteur pourra, sous réserves de certaines restrictions, engager une procédure judiciaire. Il faut cependant noter que les procédures de voies d'exécution risquent d'être longues, incertaines et onéreuses. En pratique, la demande d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de l'emprunteur est souvent considérée comme une alternative plus efficace aux fins de recouvrement de la créance.

Samantha Campbell

ACQUISITION PAR UN ETRANGER DE BIEN IMMOBILIER A USAGE RESIDENTIEL

Le 3 juin 2009, le gouvernement vietnamien a publié le décret 51/2009/ND-CP détaillant l'application du projet pilote permettant pour la première fois aux étrangers de devenir propriétaire de leur logement au Vietnam. Cependant, jusqu'à aujourd'hui, il n'y a pas encore eu d'engouement véritable pour cette nouvelle opportunité.

Cette situation peut sans doute s'expliquer par les conditions très restrictives que fixe le nouveau décret.

Personnes éligibles

Les entreprises étrangères opérant au Vietnam peuvent devenir propriétaires d'un appartement s'il cela correspond à des besoins de logement pour leurs employés. Cependant, cette possibilité n'est pas offerte aux entreprises étrangères exerçant dans le secteur immobilier.

Les individus souhaitant acquérir une résidence doivent détenir un visa de plus d'un an et faire partie de l'une des catégories suivantes :

- personnes physiques étrangères investissant directement au Vietnam conformément à la loi vietnamienne sur l'investissement ou qui dispose d'un statut de cadre au Vietnam ;
- personnes physiques étrangères qui ont été citées par le gouvernement vietnamien pour leur contribution au Vietnam (médailles, distinctions, etc.) ;
- personnes physiques étrangères disposant de compétences techniques spéciales nécessaires au Vietnam ;
- personnes étrangères mariées à un ressortissant vietnamien.

Un droit de propriété restreint

En outre, les étrangers autorisés à acquérir un logement sont limités de par le type de résidences et droits qu'ils peuvent acquérir :

- le droit de propriété ne peut porter que sur des appartements faisant partie d'un projet immobilier d'habitation (par opposition à une maison) ;
- les personnes étrangères ne peuvent détenir qu'un seul appartement ;
- le droit de propriété s'éteint au bout de 50 ans et peut être renouvelé une fois ;
- les personnes étrangères propriétaires d'appartements ne peuvent les vendre qu'un an après l'émission de leur certificat de propriété ; et
- les propriétaires étrangers n'ont pas le droit de louer leur appartement.

Ly Thanh Hien

Gide Loyrette Nouel A.A.R.P.I. Vietnam

Hanoi

Pacific Place, Suite 505-507
83B Ly Thuong Kiet - Hanoi
Tél. +84 4 3946 2350
Fax +84 4 3946 2351
gln.hanoi@gide.com

Contact

Franz Hepp de Sevelinges
fhds@gide.com

Ho Chi Minh Ville

18 Hai Ba Trung
District 1 - Ho Chi Minh Ville
Tél. +84 8 3823 8599
Fax +84 8 3823 8598
gln.hcmc@gide.com

Contacts

François d'Hautefeuille
hautefeuille@gide.com
Samantha Campbell
samantha.campbell@gide.com

Vous pouvez également consulter cette Lettre, ainsi que nos autres lettres d'informations, sur notre site Internet, rubrique Actualités/Publications.

La Lettre "Asie du Sud-Est" (la "Lettre d'Informations") est une publication périodique éditée par le cabinet Gide Loyrette Nouel (le "Cabinet") diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. La Lettre d'Informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la Lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations.

Conformément à la loi "informatique et libertés" n° 78-17 modifiée, vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant traitées par notre service Communication frivacu@oide.com.

Gide Loyrette Nouel

Association d'avocats à responsabilité
professionnelle individuelle

26, cours Albert 1^{er}
75008 Paris - France
Tél. +33 (0)1 40 75 60 00
Fax +33 (0)1 43 59 37 79
info@gide.com
www.gide.com



Gide Loyrette Nouel