

L'ASPECT IMMOBILIER EN CAS DE CREATION D'ENTREPRISE



ME GEORGES KRIEGER

Etude Krieger & Associés
Luxembourg - Diekirch

Introduction



- **1^{ère} question : Acheter ou louer ?**
 - Prendre en considération le volet patrimonial
 - Prendre en considération le volet évolution de l'entreprise
 - Prendre en considération le volet financier

Etude Krieger & Associés
Luxembourg - Diekirch

Contrat de bail (1)

Eléments à prendre en considération :

- Prix global ou prix par m²
- La durée :
 - 3-6-9
 - droit d'enregistrement et TVA
- Qui fait quels travaux ?
- Sous-location - cession

Etude Krieger & Associés
Luxembourg - Diekirch

Contrat de bail (2)

- Ce qu'on oublie toujours
 - Comment sortir anticipativement du contrat ?
 - Comment organiser la remise des clés ?
 - Quels travaux doit-on réaliser à la fin du contrat ?

Etude Krieger & Associés
Luxembourg - Diekirch

Achat

- Qu'achète-t-on ? Une société immobilière ou l'immeuble ?
 - Avantages et désavantages de l'acquisition d'une société
 - Les droits d'enregistrement

- Qui achète ? Une société immobilière , la société d'exploitation, ou le particulier ?

Etude Krieger & Associés
Luxembourg - Diekirch

Problèmes communs à l'achat et à la vente

- Le problème de la copropriété
 - Affectation des lieux et règlement de copropriété
 - La jouissance paisible des lieux des autres occupants
 - L'autorisation de bâtir et le droit du syndicat des copropriétaires
 - Le droit du locataire dans l'assemblée

Etude Krieger & Associés
Luxembourg - Diekirch

Problèmes communs à l'achat et à la vente (2)

- **L'aménagement communal**
 - les problèmes liés à l'autorisation de bâtir (CMU, COS, PAP)
 - la compatibilité de l'exploitation avec la zone dans laquelle elle est située
- **Les exigences de l'administration de la santé : problème éternel pour obtenir l'autorisation par le syndicat des copropriétaires**

Etude Krieger & Associés
Luxembourg - Diekirch

Problèmes communs à l'achat et à la vente (3)

- **L'autorisation d'établissement classé (article 17 de la loi sur les établissements classés) : l'exploitation d'un établissement classés est défendue si l'établissement est situé dans une zone non prévue expressément à ce type d'exploitation.**
- **La gestion de l'eau : problème de la communication automatique du dossier par l'administration de l'environnement à l'administration de la gestion de l'eau.**

Etude Krieger & Associés
Luxembourg - Diekirch



KRIEGER & Associés
11, avenue Guillaume
B.P. 652
L-2016 Luxembourg
Tél: 26 44 26 44
Fax: 26 44 26 26

KRIEGER & Associés
1 A, Place Guillaume
B.P. 55
L-9201 Diekirch
Tél: 26 80 54 05
Fax: 26 80 54 06

Mail : info@krieger-associés.lu

Etude Krieger & Associés
Luxembourg - Diekirch