

Les biens immobiliers

Jusqu'à ces dernières années, la propriété privée était interdite en Chine. Après l'instauration de réformes économiques en 1978, il est devenu évident que l'usage des terres devait être assujéti aux principes de l'économie de marché. Mais ce n'est qu'en 1987 que la Chine a autorisé la propriété privée des terres, et celle-ci est encore très limitée.

D'abord mises en œuvre de façon expérimentale dans quelques villes, les réformes touchant les biens immobiliers ont été généralisées à l'ensemble du pays en 1990. En vertu des règlements actuels, les terres appartenant à l'État font l'objet de « droits relatifs à l'usage des terres », qui peuvent être attribués à des intérêts privés, notamment à des sociétés étrangères. Ces droits sont énoncés dans un bail, de durée variable, adjugé au terme d'une mise aux enchères ou d'une vente publique. Les modalités du bail prévoient, selon l'emplacement, une tenure de 70 ans, mais en général celle-ci ne dépasse pas 50 ans et est souvent plus courte.

Le locataire est tenu de mettre en valeur le bien-fonds de façon substantielle avant d'être autorisé à revendre son droit d'usage. Il est conseillé de vérifier dans tous les cas si les droits relatifs à l'usage des terres sont des droits « attribués » (*designated*) ou des droits « cédés » (*granted*), car les premiers peuvent à tout moment être annulés.

Ces réformes ont donné naissance à un marché de l'immobilier, dans le cadre duquel des biens résidentiels, commerciaux et industriels sont vendus ou loués à des intérêts privés. Les droits relatifs à la terre peuvent être vendus, loués, mis en concession ou encore hypothéqués et ils sont transférables à l'étranger. Ainsi, on trouve dans les grandes agglomérations urbaines comme Beijing ou Shanghai, des biens immobiliers résidentiels ou commerciaux de classe internationale qui sont parmi les plus chers au monde. À Beijing, par exemple, des agents immobiliers offrent des appartements de luxe dont le loyer mensuel va de 4 000 à 18 000 \$US, assortis d'un bail d'un ou deux ans.

LA RÉGION ADMINISTRATIVE SPÉCIALE DE HONG KONG

La Région administrative spéciale de Hong Kong (RASHK), qui comprend l'île de Hong Kong, Kowloon et les Nouveaux Territoires, est passée de la souveraineté britannique à la souveraineté de la Chine le 1^{er} juillet 1997. En 1984, les gouvernements chinois et britannique ont conclu un accord, la Déclaration commune, qui établit les modalités de la souveraineté chinoise à Hong Kong. L'Assemblée nationale populaire a promulgué en 1990 la Loi fondamentale, qui régit la mise en œuvre de la Déclaration et instaure le principe : « un pays, deux systèmes ».