

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/loi/2014/05/12/2014003264/justel>

Dossier numéro : 2014-05-12/18

Titre

12 MAI 2014. - Loi relative aux sociétés immobilières réglementées

Situation : Intégration des modifications en vigueur publiées jusqu'au 01-06-2022 inclus.

Source : ECONOMIE, PME, CLASSES MOYENNES ET ENERGIE.JUSTICE.FINANCES

Publication : Moniteur belge du 30-06-2014 page : 48469

Entrée en vigueur : 16-07-2014

Table des matières

[TITRE Ier.](#) - Dispositions générales

Art. 1-2

[TITRE II.](#) - Dispositions relatives aux sociétés immobilières réglementées publiques

Art. 3

[CHAPITRE Ier.](#) [¹ - Activités autorisées]¹

Art. 4-8

[CHAPITRE II.](#) - Accès à l'activité

[Section 1re.](#) - Agrément

Art. 9-10

[Section 2.](#) - Conditions d'agrément A. Constitution et statuts

Art. 11-24

[CHAPITRE III.](#) - Exercice de l'activité A. Titres émis par une société immobilière réglementée publique et opérations sur le capital

Art. 25-51

[CHAPITRE IV.](#) - Contrôle

[Section 1re.](#) - Contrôle exercé par la FSMA

Art. 52-54

[Section 2.](#) - Contrôle révisoral

Art. 55-61

[Section 3.](#) - Suppression de l'agrément, mesures exceptionnelles et sanctions administratives

Art. 62-67

[TITRE III.](#) - Des sociétés immobilières réglementées institutionnelles

Art. 68-76

[TITRE IIIbis.](#) [¹ - Des sociétés immobilières réglementées à but social]¹

[CHAPITRE Ier.](#) [¹ - Dispositions générales]¹

Art. 76/1, 76/2, 76/3, 76/4

[CHAPITRE II.](#) [¹ - Activités autorisées]¹

Art. 76/5, 76/6

[CHAPITRE III.](#) [¹ - Accès et exercice de l'activité]¹

[Section Ire.](#) [¹ - Constitution]¹

Art. 76/7

[Section II.](#) [¹ - Administration]¹

Art. 76/8

[Section III.](#) [¹ - Obligations et interdictions]¹

Art. 76/9, 76/10, 76/11, 76/12, 76/13, 76/14

[CHAPITRE IV.](#) [¹ - Contrôle]¹

Art. 76/15

[TITRE IV.](#) - Agrément d'une sicaf immobilière comme société immobilière réglementée

Art. 77-78

[TITRE V.](#) - Dispositions pénales et diverses

Art. 79-80

[TITRE VI.](#) - Dispositions modificatives

[CHAPITRE Ier.](#) - Modifications de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers

Art. 81-82

[CHAPITRE II.](#) - Modifications du Code des impôts sur les revenus 1992

Art. 83-97

[CHAPITRE III.](#) - Modifications du Code de la taxe sur la valeur ajoutée

Art. 98

[CHAPITRE IV.](#) - Modifications du Code des droits et taxes divers

Art. 99-102

[CHAPITRE V.](#) - Modifications du Code des droits de succession

Art. 103

[CHAPITRE VI.](#) - Modifications de la loi du 19 avril 2014 relatif aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires

Texte

[TITRE Ier.](#) - Dispositions générales

Article [1er](#). La présente loi règle une matière visée aux articles 77 et 78 de la Constitution.

[Art. 2.](#) Pour l'application de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, on entend :

1° par "société immobilière réglementée" :

i. une société constituée pour une durée indéterminée;

ii. [[2](#) qui exerce une ou plusieurs des activités visées, selon le cas, aux articles 4 ou 76/5; et][2](#)

iii. qui est agréée en tant que telle par la FSMA;

2° par "société immobilière réglementée publique" (en abrégé, "SIRP") : une société immobilière réglementée dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions;

3° [[2](#) par "société immobilière réglementée institutionnelle" (en abrégé, "SIRI") : une société immobilière réglementée, dont plus de 25 % du capital social est détenu directement ou indirectement par une société immobilière réglementée publique, et dont les instruments financiers sont exclusivement détenus par les personnes suivantes :

i. des investisseurs éligibles, ou

ii. des personnes physiques, à condition que le montant minimal de la souscription ou du prix payé ou de la contrepartie dans le chef de l'acquéreur ait été déterminé par le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, et pour autant que la souscription ou le transfert soit effectué conformément auxdites règles,

agissant dans les deux cas pour leur propre compte, et dont les titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs;][2](#)

[[2](#) 3° /1 par "société immobilière réglementée à but social" (en abrégé, "SIR sociale") :

i. une société immobilière réglementée publique constituée sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée à but social;

ii. qui exerce l'activité visée à l'article 76/5;][2](#)

4° [[2](#) société immobilière : la société de droit belge ou de droit étranger dont l'objet social principal est (i) la construction, l'acquisition, la gestion, l'aménagement ou la vente, ainsi que la location de biens immobiliers pour compte propre, (ii) l'exercice de l'une ou plusieurs des activités visées à l'article 4, § 1er, c) et/ou l'article 4, § 1er, d) ou la détention de participations dans des sociétés ayant un objet similaire;][2](#)

5° biens immobiliers :

i. les immeubles tels que définis [[5](#) aux articles 3.47 et 3.49][5](#) du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;

ii. [[2](#) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la société immobilière réglementée publique concernée;][2](#)

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;

iv. [[2](#) les actions de société immobilière réglementée publique ou de société immobilière réglementée institutionnelle, à condition que, dans le dernier cas, plus de 25 % du capital social soit détenu directement ou indirectement par la société immobilière réglementée publique concernée;][2](#)

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues;

vi. [[2](#) les parts de sicafi publiques et de sicafi institutionnelles;][2](#)

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;

ix. [[2](#) les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-

dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (ci-après les "Real Estate Investment Trusts", en abrégé "REIT's");²

x. ⁴ les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018;⁴

² xi. les parts de FIIS.]²

² Les biens immobiliers visés à l'article 2, 5°, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société immobilière réglementée publique.]²

6° mise d'immeubles à la disposition d'un utilisateur par une SIR : l'octroi par une SIR de droits à l'utilisateur d'un immeuble en vertu d'un contrat de location, d'usufruit, d'emphytéose, de superficie ou tout autre contrat conférant un droit d'occupation ou de mise à disposition, directement ou par une ² société du périmètre]² détenue conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

7° location-financement : la location-financement, telle que visée par les normes IFRS;

8° valeurs mobilières : les valeurs mobilières définies à l'article 2, 31° de la loi du 2 août 2002;

9° ² instruments de couverture autorisés : instruments financiers visés à l'article 2, 1°, d) de la loi du 2 août 2002, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités visées à l'article 4;]²

10° sicaf immobilière publique (en abrégé, "sicafi publique") : l'organisme de placement collectif alternatif de droit belge visé aux articles 193 et 195 de la loi du 19 avril 2014, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visée à l'article 183, alinéa 1er, 3° de la loi du 19 avril 2014;

11° sicaf immobilière institutionnelle (en abrégé, "sicafi institutionnelle") : l'organisme de placement collectif alternatif de droit belge visé aux articles 286 et 288 de la loi du 19 avril 2014, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visée à l'article 183, alinéa 1er, 3° de la loi du 19 avril 2014;

² 11° /1 FIIS : l'organisme de placement collectif alternatif à nombre fixe de parts visé à l'article 286, § 1er de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, qui a pour objet exclusif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visée à l'article 183, alinéa 1er, 3° de cette même loi;]²

12° expert : le ou les experts ² évaluateurs]² désignés par la SIR en vertu de l'article 24;

13° promoteurs de la SIRP : sous réserve de l'article 22, les personnes qui contrôlent exclusivement ou conjointement la SIRP ou qui contrôlent exclusivement ou conjointement le gérant-personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;

14° contrôle : le contrôle tel que défini aux articles 5 et suivants du Code des sociétés;

15° contrôle conjoint : le contrôle conjoint tel que défini à l'article 9 du Code des sociétés;

16° contrôle exclusif : le contrôle exclusif tel que défini à l'article 8 du Code des sociétés;

17° personne agissant de concert : la personne agissant de concert, telle que définie à l'article 3, § 1er, 13° de la loi du 2 mai 2007;

18° ² société du périmètre : la société dont plus de 25 % du capital social est détenu directement ou indirectement par la société immobilière réglementée, en ce compris ses filiales, au sens de l'article 6, 2° du Code des sociétés;]²

19° ² ...]²

20° personnes liées : les personnes visées à l'article 11 du Code des sociétés;

21° participation : la participation telle que définie à l'article 13 du Code des sociétés;

22° sociétés avec lesquelles existe un lien de participation : les sociétés visées à l'article 14 du Code des sociétés;

23° valeur nette par action : valeur obtenue en divisant l'actif net consolidé de la SIR, sous déduction des intérêts minoritaires, ou, à défaut de consolidation, l'actif net au niveau statutaire, par le nombre d'actions émises par la SIR, déduction faite des actions propres détenues, le cas échéant au niveau consolidé;

24° normes IFRS : les normes comptables internationales approuvées par la Commission européenne en application de l'article 3 du Règlement (CE) n° 1606/2002; et

25° par "marché réglementé" : tout marché réglementé, belge ou étranger, visé à l'³ "article 3, 8°, 9° ou 10°, de la loi du 21 novembre 2017 relative aux infrastructures des marchés d'instruments financiers et portant transposition de la directive 2014/65/UE]³;

26° ⁴ par "offre au public": toute offre au public au sens de l'article 4, 2°, de la loi du 11 juillet 2018;]⁴

27° par "investisseur éligible" : tout investisseur éligible au sens de l'article 3, 31° de la loi du 19 avril 2014;

28° par "liens étroits" :

a) une situation dans laquelle il existe un lien de participation; ou

b) une situation dans laquelle des entreprises sont des entreprises liées; ou

c) une relation de même nature que sous les litterae a) et b) ci-dessus entre une personne physique et une personne morale;

29° [³ 29° par "système multilatéral de négociation (Multilateral trading facility - MTF)": un MTF visé à l'article 3, 10°, de la loi du 21 novembre 2017;]³

30° "fonction de contrôle indépendante" : la fonction d'audit interne, la fonction de compliance, ou la fonction de gestion des risques;

31° par "FSMA" : l'Autorité des services et marchés financiers, visée à l'article 44 de la loi du 2 août 2002;

32° Par "BNB" : la Banque Nationale de Belgique, visée par la loi du 22 février 1998 fixant le statut organique de la Banque Nationale de Belgique;

33° par "loi du 22 juillet 1953" : la loi du 22 juillet 1953 créant un Institut des Réviseurs d'Entreprises et organisant la supervision publique de la profession de réviseur d'entreprises;

34° par "loi du 2 août 2002" : la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers;

35° [⁴ par "loi du 11 juillet 2018": la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;]⁴

[⁴ 35° /1 par "Règlement 2017/1129": le Règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE;]⁴

36° par "loi du 3 août 2012" : la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement;

37° par "loi du 25 avril 2014" : [¹ la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse]¹;

38° par "loi du 19 avril 2014" : la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;

39° par "arrêté royal du 7 mars 2006" : l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif;

-
- (1)<L 2016-10-25/04, art. 183, 002; En vigueur : 28-11-2016>
- (2)<L 2017-10-22/12, art. 2, 003; En vigueur : 09-11-2017>
- (3)<L 2017-11-21/08, art. 197, 004; En vigueur : 03-01-2018>
- (4)<L 2018-07-11/06, art. 89, 005; En vigueur : 21-07-2019>
- (5)<L 2020-02-04/16, art. 25, 010; En vigueur : 01-09-2021>

TITRE II. - Dispositions relatives aux sociétés immobilières réglementées publiques

Art. 3. Le présent titre règle le régime applicable aux sociétés immobilières réglementées publiques.

CHAPITRE Ier. [¹ - Activités autorisées]¹

-
- (1)<L 2017-10-22/12, art. 3, 003; En vigueur : 09-11-2017>

Art. 4. § 1er. [¹ La société immobilière réglementée publique exerce de manière exclusive une ou plusieurs activités consistant à

- a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs;
- b) le cas échéant et dans les limites de l'article 7, § 1er, b), détenir les biens immobiliers visés à l'article 2, 5°, vi à xi;
- c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance";
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain";
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate"; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; ou
- d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non-fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;