



Droit de l'immobilier à New York

Actualité législative publié le 31/01/2025, vu 57 fois, Auteur : [Yanis MOUHO](#)

Le marché immobilier new-yorkais continuera de jouer un rôle essentiel dans l'économie mondiale,

New York, l'une des métropoles les plus importantes au monde, est un marché immobilier dynamique et complexe. Avec une demande constante pour des biens résidentiels, commerciaux et de luxe, le secteur immobilier new-yorkais attire des investisseurs locaux, nationaux et internationaux. Toutefois, il est régi par des lois et réglementations spécifiques qui diffèrent parfois de celles d'autres États américains. Cet article explore les principaux aspects juridiques et pratiques du droit immobilier à New York, en mettant l'accent sur les transactions immobilières, les droits de propriété, la fiscalité, et les défis réglementaires propres à la ville.

1. Le Cadre Juridique de l'Immobilier à New York

Le droit immobilier à New York repose sur un mélange de lois de l'État de New York et de réglementations locales, en particulier celles de la ville de New York. L'immobilier y est régi par des principes de **droit foncier**, de **common law**, et par des lois spécifiques qui gouvernent la location, la vente, les développements urbains et les normes de sécurité.

- **Le Système de Common Law** : Comme dans le reste des États-Unis, le droit immobilier à New York repose sur la common law, où les décisions de justice passées influencent la jurisprudence. Par conséquent, une affaire antérieure ayant porté sur un aspect immobilier peut influencer un jugement dans une situation similaire.
- **Les Lois Locales et les Règlementations de Zoning** : En plus des lois de l'État, la ville de New York a ses propres règlements en matière de zonage, d'urbanisme et de construction. Ces règlements dictent où et comment les bâtiments peuvent être construits, ce qui est crucial dans une ville aussi densément peuplée. Le **New York City Zoning Resolution** est un ensemble de règles qui régissent l'utilisation des sols dans la ville, définissant des zones résidentielles, commerciales et industrielles.

2. Les Transactions Immobilières à New York : Processus et Aspects Juridiques

Le processus d'achat ou de vente d'une propriété à New York est relativement complexe et implique plusieurs étapes importantes pour garantir la validité de la transaction.

- **Le Contrat de Vente** : Comme dans d'autres États, l'achat d'un bien immobilier à New York commence par la signature d'un contrat de vente. Cependant, à New York, l'utilisation d'avocats est pratiquement incontournable pour rédiger, négocier et finaliser les contrats de vente, en particulier en raison des lois spécifiques concernant les actes et la documentation. Le contrat de vente doit être clair, préciser le prix, les conditions et la date de fermeture.
- **Le Processus de Clôture** : La procédure de clôture à New York est également plus formelle que dans d'autres États. Une fois le contrat signé et toutes les conditions remplies, la « closing » a lieu, souvent dans un bureau d'avocats ou chez un notaire. La clôture implique la remise du paiement, la signature des documents de transfert de propriété, et l'enregistrement de la transaction dans les registres publics.
- **La Vérification de Titre** : Une étape essentielle avant la vente est la vérification du titre de propriété. Cela permet de s'assurer que la propriété n'a pas de charges ou de dettes attachées et que le vendeur est le propriétaire légitime. Cette vérification est souvent effectuée par un avocat ou une société de titres.

3. La Fiscalité de l'Immobilier à New York : Impôts Locaux et Fédéraux

L'immobilier à New York est soumis à plusieurs types de taxes, qu'elles soient locales, d'État ou fédérales. La fiscalité immobilière à New York est l'une des plus élevées des États-Unis, en particulier pour les propriétés de grande valeur.

- **Les Taxes Foncières** : À New York, les taxes foncières sont calculées par le comté dans lequel la propriété est située. À New York City, les taxes foncières sont relativement élevées, avec un taux moyen autour de 1,7 % de la valeur de la propriété, bien que cela varie selon le type de bien (résidentiel, commercial, ou industriel). La ville utilise un système d'évaluation des propriétés qui peut parfois être plus complexe que dans d'autres régions des États-Unis.
- **L'Impôt sur les Plus-Values** : L'État de New York, comme le gouvernement fédéral, impose des taxes sur les plus-values générées par la vente d'une propriété. Cela signifie que si un bien est vendu à un prix supérieur à celui auquel il a été acheté, le vendeur devra payer des taxes sur la plus-value réalisée. Les taxes sur les plus-values peuvent varier en fonction de la durée de la détention du bien.
- **Les Taxes sur les Transactions Immobilières** : En plus des impôts fonciers et des plus-values, les acheteurs et vendeurs doivent payer des taxes sur les transactions immobilières, telles que la **taxe de transfert immobilier de New York City**. Cette taxe est généralement de 1 % à 2,625 % du prix de vente, en fonction de la valeur du bien immobilier.
- **Les Exemptions Fiscales** : Il existe des exonérations fiscales possibles pour certains types de propriétés. Par exemple, les propriétaires de résidences principales peuvent bénéficier de l'exemption de la **STAR Program** qui réduit le montant de la taxe foncière. De plus, le programme de **Homestead Exemption** permet de réduire la valeur imposable des

propriétés occupées par leur propriétaire.

4. L'Immobilier Commercial à New York : Réglementations et Défis

L'immobilier commercial à New York est particulièrement dynamique, avec une forte demande pour des espaces de bureaux, des commerces de détail et des propriétés industrielles. Cependant, ce secteur est également confronté à des défis juridiques et réglementaires uniques.

- **Le Loyer Commercial et la Négociation des Contrats** : Les baux commerciaux à New York peuvent être complexes, et les locataires comme les propriétaires doivent prêter attention aux termes du contrat. Les baux à long terme, les augmentations de loyer et les clauses de révision sont souvent au cœur des négociations, notamment pour les baux commerciaux dans des quartiers très recherchés, comme Manhattan.
- **Les Règlements de Zoning Commercial** : Les règles de zonage commercial de la ville de New York déterminent où les entreprises peuvent s'installer, les types d'activités autorisées et les exigences en matière d'infrastructure et de sécurité. La complexité de ces règles nécessite souvent l'assistance d'un avocat spécialisé dans l'immobilier commercial.
- **Les Taxes sur les Propriétés Commerciales** : Les propriétés commerciales sont soumises à des taxes foncières plus élevées que les propriétés résidentielles. De plus, la ville prélève des taxes spécifiques pour les entreprises, comme la taxe sur les ventes pour les biens commerciaux, les loyers et autres services.

5. Les Investisseurs Étrangers et l'Immobilier à New York

New York est un marché globalement attractif pour les investisseurs étrangers, qu'ils soient intéressés par des propriétés résidentielles de luxe ou des biens commerciaux. Toutefois, l'achat de biens immobiliers par des étrangers à New York est soumis à des réglementations fiscales et légales spécifiques.

- **La FIRPTA (Foreign Investment in Real Property Tax Act)** : En vertu de la FIRPTA, les investisseurs étrangers sont soumis à une rétention fiscale sur les ventes de propriétés immobilières à New York. Cela signifie que l'acheteur devra retenir une certaine somme sur le prix de vente et la verser aux autorités fiscales américaines pour garantir que les impôts sur la plus-value seront payés.
- **Les Impôts sur les Revenus Locatifs** : Les investisseurs étrangers qui génèrent des revenus locatifs à New York doivent déclarer ces revenus et sont soumis à des taxes fédérales et d'État. Les étrangers peuvent également être responsables des taxes locales liées aux loyers perçus.

6. Les Défis Environnementaux et la Réglementation de la Construction à New York

Les réglementations environnementales jouent un rôle clé dans la construction et la rénovation des propriétés à New York. La ville impose des normes strictes pour protéger l'environnement et assurer la sécurité des bâtiments.

- **Le Code du Bâtiment de New York** : La ville de New York dispose d'un **Code du bâtiment** qui régit les normes de construction et les pratiques de sécurité. Ce code est régulièrement mis à jour pour inclure des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique, la durabilité et la résilience face aux catastrophes naturelles.
- **Les Risques Climatiques et les Inondations** : En raison de sa localisation géographique, New York est vulnérable aux risques d'inondations et aux impacts du changement climatique. Des lois ont été mises en place pour garantir que les nouvelles constructions et rénovations respectent des normes de sécurité et d'efficacité énergétique.