

شراء عقار سكني في إنجلترا وويلز: نقاط أساسية

يظل شراء منزل في إنجلترا وويلز وندن على سبيل الخصوص أمراً شديداً الشيع بين المستثمرين بالخارج. ولا شك أن فهم العملية يساعدك في الحصول على الصفقة المثلى وإتمام المعاملة بشكل سريع.

مراحل العملية

ثمة عدد من المراحل في عملية شراء عقار في إنجلترا وويلز:

1. **الاستعداد للشراء.** يتحرك سوق العقارات بوتيرة متسارعة. قبل أن تبدأ، من الضروري أن تقوم بترتيب شؤونك حتى تكون مستعداً للوفاء بأي جدول زمني موضوع.
2. **إيجاد العقار.** يستغرق الأمر بعض الوقت للعثور على الصفقة المثلى. وهناك العديد من الإستراتيجيات التي يمكنك استخدامها للحصول على العقار الذي تحلم به.
3. **الاتفاق على شروط الشراء.** بمجرد أن تجد العقار، سيكون عليك الاتفاق مع البائع على ثمن الشراء وأي شروط رئيسية أخرى. مع العلم بأن هذا الاتفاق ليس ملزماً لك أو للبائع.
4. **معاينة العقار.** على الرغم من أن العقار قد يبدو كاملاً دون نقیصة، غير أنه ربما يكون هناك عدد كبير من المشكلات الخفية. لذلك، يجب على المحامي وخبير المعاينة التابعين لك معاينة العقار للتأكد من جودته كما يبدو. وبممكنك التراجع عن إتمام الصفقة إذا لم تكن راضياً عما توصل إليه المحامي وخبير المعاينة.
5. **تبادل العقود.** وهو ما يتم عندما تلتزم بالشراء وسداد الدفعة الأولى من المال -المعروفة بالوديعة- إلى البائع.
6. **الإتمام.** وهو ما يتم عند سداد رصيد ثمن الشراء ونقل البائع ملكية العقار إليك.

الاستعداد للشراء

عليك أن تقرر كيف ستقوم بتمويل عملية الشراء وهيكلتها.

يجب أن تضمن توفر السيولة النقدية لديك لتمويل الوديعة التي تكون مستحقة الدفع عند تبادل العقود. وعادةً ما يطلب البائع 10% من ثمن الشراء كوديعة.

في حال حاجتك أو رغبتك في اقتراض أموال لتمويل جزء من ثمن الشراء، عليك أن تبدأ في إجراء المناقشات مع جهة الإقراض المفضلة لك في أسرع وقت ممكن. ومن الأفضل لك أن تطلب من جهة الإقراض الخاصة بك تأكيد اعتماد قرضك مبدئياً، حيث يساعد ذلك في تأمين الصفقة مع البائع. وإذا كنت تسعى جاهداً للحصول على شروط مالية جيدة لقرضك، فربما ترغب في الاستعانة بوسيط رهن يقوم بمقارنة جهات الإقراض لإيجاد العرض الأفضل لك.

ثمة عدد من خيارات الملكية المختلفة. ويمثل امتلاك عقار من خلال إحدى الشركات خياراً شائعاً بالنسبة للمستثمرين بالخارج. وقد جاءت التغييرات الضريبية الأخيرة في المملكة المتحدة لتجعل من خيار الملكية عبر الشركات أقل جذباً، ولكن ربما تظل هناك مزايا ضريبية لهذه الهياكل، وهذا يتوقف على ظروفك الخاصة. وبدلاً من ذلك، ربما ترغب في شراء عقار باسمك أو ربما مشاركة مع زوجتك أو زوجك أو باقي أفراد الأسرة أو الأصدقاء. في إنجلترا وويلز، يمكن لعدد لا يزيد على أربعة أشخاص أن يتشاركوا معاً في امتلاك عقار. ويجب أن يكون كل مالك قانوني فوق سن الـ 18 عاماً (على الرغم من إمكانية تملك العقار على سبيل الأمانة للأطفال).

أخيراً، يجب عليك تكليف محامي وخبير معاينة. حيث يقوم محاميك بدراسة الجوانب القانونية للعقار، وإدارة عملية الشراء نيابة عنك. في حين يقوم خبير المعاينة بمراجعة الحالة المادية للعقار.

إيجاد العقار

في أغلب الأحيان، تُباع العقارات في إنجلترا وويلز من خلال شركات متخصصة تُعرف بالوكالات العقارية. حيث يقوم البائعون بتعيين هذه الوكالات لتسويق عقاراتهم وترتيب مواعيد للمشتريين للحضور ومعاينة العقارات. لذلك، يجب عليك التسجيل مع أكبر عدد ممكن من الوكالات العقارية والبقاء على اتصال منتظم معها لكي تضمن حصولك على تفاصيل أي عقارات متاحة تلائم متطلباتك.

إذا كانت لديك متطلبات شديدة الخصوصية أو لم تكن متأكدًا من أين تبدأ بحثك عن العقارات، ربما ترغب في تعيين وكيل شراء يقوم نيابة عنك بإجراء البحث عن العقارات والتفاوض على شروط الشراء. يتقاضى وكلاء الشراء رسومًا نظير عملهم، ولكن ربما يستحقون هذه التكلفة خاصة إذا لم تكن مقيمًا في المملكة المتحدة. وربما تتيح اتصالات وكيل الشراء حصولك على صفقة أفضل أو عقار أكثر قبولاً. كذلك، فإن وكلاء الشراء يتمتعون بمعرفة العقارات المعروضة للبيع والتي لم تُدرج بعد لدى أي وكالة عقارية والتي ربما لا تجدها بخلاف ذلك.

الاتفاق على شروط الشراء

بمجرد أن تجد العقار الذي ترغب في شرائه، عليك الاتفاق مع البائع على شروط الشراء. حيث تقوم بالاتفاق على ثمن الشراء والشروط الرئيسية الأخرى مثل الجدول الزمني وأي أثاث ترغب في شموله بالبيع. ما لم تشتتر تطويرًا جديدًا، فإنه من الواجب عليك أن تُخضع عرضك لمعينة مادية كاملة من قبل خبير المعينة التابع لك. في المعتاد، يُقدم عرضك إلى البائع من خلال الوكالة العقارية للبائع عنه إلى البائع بشكل مباشر.

هذا الاتفاق المبني ليس مُلزمًا لك أو للبائع. حيث يحق لك وللبيع التراجع عنه في أي مرحلة لحين تبادل العقود. ومع ذلك، يظل عليك أن تحاول الاتفاق على كافة الشروط الرئيسية في البداية حتى يقلل ذلك من نطاق الجدل بعد ذلك. كما قد ترغب في الاتفاق على مدة حصرية لا يقوم خلالها البائع بتسويق العقار أو التعامل مع أي شخص آخر.

معينة العقار

تمثل معينة العقار من قبل المحامي وخبير المعينة التابعين لك المرحلة الأكثر أهمية وكذلك الأطول من عملية الشراء في كثير من الحالات.

بمجرد الاتفاق على شروط الشراء، تقوم الوكالة العقارية المتصرفة نيابة عن البائع بوضع محاميك على اتصال مع محامي البائع. يُرسل محامي البائع لمحاميك حزمة من المستندات تشمل مسودة العقد وبيانات الملكية وردود البائع على الاستعلامات القياسية وأي معلومات داعمة. يقوم محاميك بمراجعة المستندات المقدمة من قبل محامي البائع ويقدم كذلك طلبات للعديد من الجهات العامة للحصول على معلومات أخرى عن العقار. يطلب محاميك من محامي البائع تسوية أية مسائل تنشأ عن المعينات.

يُخبرك محاميك بمعيناته وكافة الأجوبة والمعلومات المقدمة من قبل البائع. كما يتفاوض محاميك على شروط العقد، ويضمن رضائك عن هذه الشروط.

يقوم خبير المعينة التابع لك بمعينة العقار وإطلاعك بالحالة المادية للعقار.

تبادل العقود

بمجرد حصولك على المشورة من المحامي وخبير المعينة التابعين لك ورضائك بسير العمل، يكون عليك توقيع العقد وتحويل أموال الوديعة لمحاميك.

يجب عليك أن تتفق مع البائع على تاريخ للإتمام. وبشكل قياسي، تتراوح المدة بين التبادل والإتمام بين أربعة إلى ستة أسابيع، وإن كان من الممكن أن تكون أكثر أو أقل من ذلك. لك وللبيع حرية الاتفاق على أي تاريخ. فإذا كنت تشتري عقارًا لم يتم بناؤه بعد، فربما يكون تاريخ الإتمام عدة شهور (أو حتى سنوات) في المستقبل.

يقوم محاميك ومحامي البائع حينها بتبادل العقود وتحديد تاريخ الإتمام. تُدفع الوديعة لمحامي البائع. وبمجرد تبادل العقود، تكون ملتزمًا بالشراء و عليك أن تدفع باقي ثمن الشراء في تاريخ الإتمام المختار من قبلك.

في حال كنت مقترضًا للمال، يجب عليك وعلى محاميك كذلك التأكد من رضا جهة الإقراض الخاصة بك عن كل شيء وتوقيع جميع اتفاقيات القرض والمستندات الأخرى قبل الإتمام.

الإتمام

قبل تاريخ الإتمام، عليك أن تضمن تحويل رصيد ثمن الشراء (ثمن الشراء مطروحًا منه قيمة أي وديعة مدفوعة) إلى محاميك. يطلب محاميك كذلك أي مبالغ أخرى تكون مستحقة الدفع عند الإتمام، مثل ضريبة الدمغة العقارية التي تكون مستحقة عند الإتمام.

يتم إجراء الإتمام، مجددًا، من قبل المحامين. حيث يقوم محاميك بإرسال المال إلى محامي البائع في تاريخ الإتمام. وبمجرد وصول المال إلى محامي البائع، يقوم بالاتصال بمحاميك ويؤكد أنك مالك عقارك الجديد!

في حال حاجتك إلى المزيد من المعلومات بخصوص أي نقطة وردت في هذه الدراسة المختصرة، يُرجى الاتصال بلاوري هاروود (laurie.horwood@farrer.co.uk; 020 3375 7193) أو أنابل يانجر (annabel.younger@farrer.co.uk; 020 3375 7206) أو لورا كوندويت (laura.conduit@farrer.co.uk; 020 3375 7161) أو جهة الاتصال المعتادة لك بالشركة على رقم 020 3375 7000. يمكن العثور على المزيد من المعلومات على صفحة [العقارات](#) على موقعنا الإلكتروني.

هذا الإصدار ملخص عام للقانون، ولا يحل محل المشورة القانونية المهنية لظروفك الخاصة.

حقوق الطبع والنشر © محفوظة لفايرر آند كو إل إل بي، فبراير 2018.