

Acheter un bien immobilier résidentiel en Angleterre et au Pays de Galles: l'essentiel

L'achat d'un bien immobilier en Angleterre et au Pays de Galles, particulièrement à Londres, est très recherché par les investisseurs étrangers. La compréhension du processus peut vous aider à réaliser la meilleure affaire et à achever rapidement la transaction.

Étapes du processus

Il y a plusieurs étapes dans le processus d'achat d'un bien immobilier en Angleterre et au Pays de Galles:

- 1. Préparation de l'achat.** Le marché immobilier évolue rapidement. Avant de commencer, il est essentiel que vous organisiez votre emploi du temps de manière à pouvoir suivre le calendrier fixé.
- 2. Trouver un bien immobilier.** Il faut parfois du temps pour trouver la meilleure affaire. Il y a plusieurs stratégies que vous pouvez utiliser pour trouver le bien de vos rêves.
- 3. Convenir des modalités de votre achat.** Une fois que vous avez trouvé un bien, vous devez convenir du prix et des autres modalités avec le vendeur. Cet accord n'est pas contraignant, ni pour vous ni pour le vendeur.
- 4. Enquêter sur le bien.** Même si un bien semble parfait, il peut y avoir beaucoup de vices cachés. Votre avocat et votre expert doivent examiner le bien pour veiller à ce que la qualité soit aussi bonne qu'elle semble être. Vous pouvez renoncer à la transaction si vous n'êtes pas satisfait de ce que vous avez découvert.
- 5. Échange des contrats.** C'est à cette étape que vous vous engagez à acheter, et que la première somme d'argent, l'acompte, est versée au vendeur.
- 6. Exécution.** C'est à ce moment que le solde du prix d'achat est versé, et que le vendeur vous transmet la propriété du bien.

Préparation de l'achat

Vous devez décider comment vous allez financer et structurer votre achat.

Vous devez veiller à avoir des liquidités disponibles pour financer l'acompte qui sera payable lors de l'échange des contrats. Un vendeur demandera généralement 10 % du prix d'achat à titre d'acompte.

Si vous devez ou souhaitez emprunter de l'argent pour financer une partie du prix d'achat, vous devez dès que possible engager des discussions avec l'établissement de prêt de votre choix. Idéalement, vous devez demander au prêteur de confirmer que votre prêt est approuvé en principe, car cela peut vous aider à conclure une transaction avec un vendeur. Si vous avez du mal à trouver de bonnes conditions financières pour un prêt, vous pouvez recourir à un courtier en hypothèques qui comparera les prêteurs pour vous trouver la meilleure offre.

Il y a plusieurs options de propriété différentes. La détention de la propriété par l'intermédiaire d'une société était une option prisée des investisseurs étrangers. Les récentes évolutions de la fiscalité au Royaume-Uni ont rendu ce type de propriété moins attrayant, mais il y a toujours des avantages fiscaux avec ces structures, selon votre situation particulière. Alternativement, vous pouvez souhaiter opter pour l'achat d'une propriété en votre nom, ou peut être avec votre conjoint ou un autre ami ou membre de votre famille. En Angleterre et au Pays de Galles, jusqu'à quatre personnes peuvent se regrouper pour acheter un bien immobilier. Tout propriétaire légal doit être âgé de plus de 18 ans (même si le bien peut être confié à un trust pour les enfants).

Enfin, vous devriez engager un avocat et un expert. Votre avocat enquêtera sur les aspects juridiques du bien, et gèrera le processus d'achat pour votre compte. Votre expert examinera l'état physique du bien.

Trouver un bien

Les biens immobiliers en Angleterre et au Pays de Galles sont généralement vendus par l'intermédiaire de sociétés spécialisées appelées agences immobilières. Les vendeurs mandatent ces agences pour faire connaître leur bien et organiser des visites pour les acheteurs intéressés par le bien. Vous devez vous inscrire auprès d'autant d'agences immobilières que possible et garder un contact régulier avec elles pour veiller à ce qu'elles vous envoient des précisions sur tous les biens immobiliers disponibles qui correspondent à vos besoins.

Si vous avez des besoins particuliers ou si vous ne savez pas par où commencer votre recherche de biens, vous pouvez chercher à engager un agent d'achat qui effectuera la recherche du bien et négociera les modalités de l'achat pour votre compte. Les agents d'achat appliquent des honoraires pour leurs services, mais cela peut en valoir le coup, surtout si vous n'habitez pas au Royaume-Uni. Le recours à un agent d'achat peut vous permettre de faire une meilleure affaire ou de trouver un bien plus désirable. Les agents d'achat ont également connaissance de biens qui sont en vente, mais qui ne sont pas encore répertoriés dans les agences immobilières, et que vous risquez autrement de ne pas trouver.

Convenir des modalités de votre achat

Une fois que vous avez trouvé un bien que vous souhaitez acheter, vous devez convenir des modalités avec le vendeur. Vous conviendrez d'un prix et des autres modalités, essentielles, comme le calendrier et les meubles que vous souhaitez inclure dans la vente. À moins que vous n'achetiez une construction neuve, vous devez faire votre offre sous réserve de l'examen physique complet par votre expert. Généralement, votre offre est soumise au vendeur par l'intermédiaire de l'agence immobilière, plutôt que transmise directement au vendeur.

Cet accord initial n'est pas contraignant, ni pour vous ni pour le vendeur. Le vendeur et vous pouvez renoncer à la transaction à tout moment tant que les contrats n'ont pas été échangés. Cependant, vous devez tenter de convenir de toutes les modalités dès le départ, afin d'avoir moins de risques de conflits ultérieurement. Vous pouvez aussi convenir d'une période d'exclusivité au cours de laquelle le vendeur s'engage à ne pas proposer le bien à quelqu'un d'autre.

Enquêter sur le bien immobilier

L'enquête sur le bien immobilier par votre avocat et votre expert est l'étape la plus importante, et souvent la plus longue du processus.

Une fois que les modalités de l'achat ont été convenues, l'agence immobilière, agissant pour le compte du vendeur, mettra votre avocat en contact avec celui du vendeur. L'avocat du vendeur enverra à votre avocat un ensemble de documents qui incluront le projet de contrat, les données du titre de propriété, les réponses du vendeur aux questions, et les éventuelles informations à l'appui. Votre avocat examinera les documents fournis par l'avocat du vendeur, et effectuera également des recherches auprès de diverses autorités publiques afin d'obtenir des informations supplémentaires concernant le bien. Votre avocat demandera à l'avocat du vendeur de résoudre les problèmes susceptibles d'être soulevés par les recherches.

Votre avocat vous rendra compte de son enquête et de toutes les réponses et informations fournies par le vendeur. Votre avocat négociera également les modalités du contrat et veillera à ce que ses dispositions vous conviennent.

Votre expert inspectera le bien et vous rendra compte de l'état physique du bien.

Échange des contrats

Une fois que vous aurez pris conseil auprès de votre avocat et de votre expert et que vous serez prêt, vous devrez signer le contrat et transmettre l'acompte à votre avocat.

Vous devrez convenir d'une date d'exécution avec le vendeur. En général, la période entre l'échange et l'exécution est d'environ quatre à six semaines, mais elle peut être beaucoup plus longue ou plus courte. Le vendeur et vous-même êtes libres de décider de la date qui vous convient. Si vous achetez un bien qui n'a pas encore été construit, la date d'exécution peut être de plusieurs mois (ou même plusieurs années) à l'avenir.

Votre avocat et celui du vendeur échangeront ensuite les contrats et indiqueront la date d'exécution. L'acompte sera versé à l'avocat du vendeur. Une fois que les contrats ont été échangés, vous êtes engagé à acheter et devez payer le reste du prix à la date d'exécution dont vous avez convenu.

Si vous empruntez de l'argent, vous et votre avocat devrez également veiller à ce que votre prêteur soit satisfait de la transaction et que le contrat d'hypothèque ait été signé avant l'exécution.

Exécution

Avant la date d'exécution, vous devez veiller à ce que le solde du prix (le prix convenu moins l'acompte versé) soit transféré à votre avocat. Votre avocat demandera également toute autre somme due lors de l'exécution, par exemple, le droit de timbre et les taxes qui sont dus lors de l'exécution.

Comme nous l'avons expliqué, l'exécution est gérée par les avocats. Votre avocat enverra l'argent à l'avocat du vendeur lors de la date d'exécution. Une fois que l'argent arrive chez l'avocat du vendeur, celui-ci contacte votre avocat et vous confirme que vous êtes l'heureux propriétaire de votre nouveau bien immobilier!

Si vous avez besoin de renseignements supplémentaires sur tout sujet couvert dans ce résumé, veuillez contacter Laurie Horwood (laurie.horwood@farrer.co.uk ; 020 3375 7193), Annabel Younger (annabel.younger@farrer.co.uk ; 020 3375 7206) ou Laura Conduit (laura.conduit@farrer.co.uk ; 020 3375 7161), ou bien votre correspondant habituel au sein du cabinet au 020 3375 7000. Des renseignements supplémentaires sont aussi disponibles sur la page Biens immobiliers de notre site Internet.

Cette publication est un récapitulatif général de la loi. Il ne doit pas remplacer des conseils juridiques personnalisés pour votre situation personnelle.

© Farrer & Co LLP, février 2018.