

FAQ – ACHETER UN LOCAL
COMMERCIAL EN ANGLETERRE
ET AU PAYS DE GALLE

Immobilier commercial



Si vous voulez investir dans le marché immobilier anglais et gallois (les deux pays partage la même juridiction légal), il y a beaucoup de différences avec une acquisition en France; le principe légal *caveat emptor* étant une distinction majeur : il revient à l'acheteur de découvrir tous les défauts dans le bien immobilier qu'il souhaite acquérir, de faire son affaire personnelle des droits et permis portant sur le terrain et dont il aurait besoin, et de vérifier qu'il n'y a pas d'obligations, de servitudes ou autres restrictions qui pourraient nuire à l'usage ou la destination prévue.

Le droit anglais est très flexible, et ne protège pas un acheteur d'une mauvaise acquisition immobilière – il est important d'être guidé et conseillé par un *surveyor* (expert immobilier) et un *solicitor* (avocat), pour éviter tout piège.

Voici ci-dessous certaines questions fréquemment posées par nos clients investisseurs:

Quel est la différence entre leasehold et freehold?

En Angleterre, une propriété est détenue soit sous un régime de *leasehold* ou soit sous un régime de *freehold*.

Un *freehold* confère au propriétaire le titre absolu sur le bien immobilier et le terrain sur lequel il est construit ; un propriétaire a le contrôle total sur sa propriété, sans limite de temps. Cependant, il est possible que le terrain soit soumis à des servitudes, comme un droit de passage accordé à un voisin, par exemple.

Un *leasehold* est basé sur un bail où le preneur acquiert le droit d'occuper et d'utiliser un bien immobilier. Un *leasehold* est limité contractuellement par la durée du bail. Contrairement à un bail emphytéotique ou à construction, la durée n'est pas fixée à maximum 99 ans : le bail du *leasehold* peut varier entre 1 et 999 ans, par exemple. Aussi, en matière de baux commerciaux, contrairement à la France, les régimes de durée sont plus souples.

Typiquement, un bail commercial en Angleterre est de court terme, et dure entre 5 et 10 ans avec un loyer de marché et des ajustements du loyer périodiques en fonction de l'inflation ou d'autres facteurs. Il existe également des baux commerciaux à long terme, qui sont vendu pour un *premium* (prime) et avec une redevance de sol annuelle accordée au propriétaire du *freehold* (souvent appelé un *ground rent*). Le bail établira les conditions et restrictions de la location, les obligations du preneur et du bailleur s'agissant des réparations, des dépenses partagées pour l'entretien et l'assurance de l'immeuble, des impôts et taxes, etc.

Les baux commerciaux anglais peuvent varier considérablement en fonction des négociations menées entre le bailleur et le preneur et le type de bien – souvent il résulte néanmoins des négociations qu'ils sont davantage pro-bailleur. Le rôle du *solicitor* est donc de rétablir l'équilibre contractuel autant que possible.

Comment peut-on acquérir un leasehold?

En devenant titulaire d'un bail ou via une cession du droit au bail par le preneur titulaire du bail, nommé un *assignment*. Selon la durée et valeur du droit au bail, un *premium* sera peut-être payé par le preneur. Généralement, dans le cas des baux à court terme, l'autorisation du bailleur est requise pour céder le bail.

Est-ce que je vais devoir payer un dépôt de garantie?

Ça dépend entièrement du type de transaction. Typiquement, il est usuel de payer un dépôt lors de l'achat d'un bien immobilier : généralement 10% du prix d'achat est versé. Dans le cas d'un nouveau bail, un dépôt de garantie est souvent équivalent à plusieurs mois de loyer (souvent entre 3 et 6 mois) et détenu par le bailleur pendant la durée du bail, sous certaines conditions, encadré dans un *rent deposit deed*.

Est-ce que le vendeur est obligé de divulguer les défauts du bien?

Non. En Angleterre, un propriétaire, ou un bailleur, n'a aucune obligation de divulguer les défauts d'une propriété ou problèmes potentiels qui pourraient affecter l'utilisation prévu par l'acheteur / preneur – cela vient du principe *caveat emptor* – un concept juridique latin qui signifie littéralement “que l'acheteur prenne garde”.

Il est donc extrêmement important de mener des inspections approfondies et de vérifier l'état de la propriété, y compris la structure, les installations électriques et sanitaires, et d'engager un bon *surveyor* pour obtenir un *survey* (un diagnostic du bâtiment).

Soutien juridique

Si vous avez besoin d'aide pour une acquisition d'un actif immobilier commercial, ou conseil sur un bail commercial, en Angleterre ou Pays de Galles, n'hésitez pas à nous contacter : nous avons une équipe très expérimentée qui travaille régulièrement avec des investisseurs, fonds d'investissement, restaurateurs, artisans, marque de luxe ou entreprise, par exemple.



Pierre Dutton

PARTNER

 View profile

 pierre.dutton@clarkslegal.com

 +44 (0)118 960 4656



For more information on how we can help you business: www.clarksegal.com

Email: contact@clarkslegal.com Reading: +44 (0)118 958 5321 London: +44 (0)20 7539 8000

Disclaimer: The content in this guide is for general information only. Please don't rely on it as legal or other professional advice.

