



Droit de l'immobilier à Londres

Actualité législative publié le 31/01/2025, vu 218 fois, Auteur : [Yanis MOUHOU](#)

Les investisseurs doivent être conscients des réglementations locales, des taxes sur les transactions et des exigences environnementales

Londres, capitale de l'Angleterre et de l'ensemble du Royaume-Uni, est l'un des marchés immobiliers les plus influents au monde. Avec sa combinaison unique de biens résidentiels, commerciaux et de luxe, ainsi que son rôle de centre financier mondial, le marché immobilier de Londres attire des investisseurs nationaux et internationaux. Cependant, cet environnement dynamique est régulé par un cadre juridique complexe, qui varie en fonction des types de biens immobiliers, des parties impliquées dans les transactions et des réglementations fiscales. Cet article explore les principaux aspects juridiques du droit immobilier à Londres, en mettant l'accent sur les transactions immobilières, les droits de propriété, la fiscalité et les réglementations locales.

1. Le Cadre Juridique de l'Immobilier à Londres

Le droit immobilier à Londres relève principalement de la législation anglaise et des réglementations spécifiques du système juridique britannique. Le droit immobilier au Royaume-Uni est distinct de celui d'autres pays européens, notamment en raison du système de **common law** qui s'applique aux questions foncières et immobilières.

- **Le Système de Common Law** : En vertu du système de common law, les décisions judiciaires précédentes jouent un rôle central dans l'élaboration de la jurisprudence. Les principes établis dans les cas précédents influencent les décisions des tribunaux. Le droit immobilier est régi par des principes de droit foncier, mais également par des réglementations statutaires, des codes de conduite et des lois spécifiques.
- **Le Title System (Système de Titres)** : Contrairement à certains systèmes juridiques, où l'enregistrement foncier joue un rôle central, le Royaume-Uni utilise un système de titrisation où la preuve de la propriété d'un bien immobilier repose sur un titre de propriété enregistré. Le registre foncier officiel en Angleterre et au Pays de Galles est géré par **HM Land Registry**. En tant que tel, la documentation juridique et l'enregistrement des transactions immobilières sont des étapes essentielles dans tout achat ou vente de propriété.

2. Les Transactions Immobilières à Londres : Processus et Aspects Juridiques

Le processus d'achat ou de vente d'une propriété à Londres implique plusieurs étapes importantes, allant de la négociation initiale jusqu'à la clôture de la vente.

- **Le Contrat de Vente et l'Offre d'Achat** : L'achat ou la vente d'une propriété commence généralement par une **offre d'achat** et la signature d'un **contrat préliminaire**. L'acheteur fait une offre qui peut être acceptée ou rejetée par le vendeur. Une fois l'offre acceptée, les deux parties signent un **contrat de vente**, qui contient les termes et conditions de la transaction. Contrairement à d'autres pays, ce contrat est souvent signé avant que l'enregistrement du titre de propriété soit effectué.
- **Le Rôle des Avocats** : L'implication des avocats dans une transaction immobilière à Londres est indispensable. Un avocat, appelé **solicitor**, s'assure que toutes les étapes légales sont respectées et conseille son client sur la conformité juridique de la transaction. Le rôle de l'avocat est particulièrement important lors de la **due diligence**, un processus de vérification minutieuse du titre de propriété, des charges sur le bien, et de la légalité de la transaction.
- **La Vérification du Titre de Propriété** : Avant de finaliser une transaction immobilière, il est essentiel de vérifier que le titre de la propriété est clair et exempt de toute charge ou de conflits. Cette vérification est généralement effectuée par l'avocat de l'acheteur, qui consulte les registres fonciers.
- **Le Processus de Clôture** : Une fois tous les aspects légaux réglés, la transaction peut être conclue. La **clôture** de la vente, ou **exchange of contracts**, est le moment où les parties signent définitivement les documents légaux, fixent la date de transfert de propriété et s'engagent à transférer les fonds nécessaires.

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

L'immobilier à Londres est soumis à une fiscalité spécifique, qui comprend des impôts sur la propriété, des taxes sur les transactions immobilières et des taxes liées à l'acquisition d'un bien immobilier.

- **Stamp Duty Land Tax (SDLT)** : L'une des taxes les plus importantes pour l'acheteur d'une propriété à Londres est le **Stamp Duty Land Tax (SDLT)**. Cette taxe est calculée en fonction du prix d'achat de la propriété. Le taux varie en fonction de la valeur du bien, allant de 0 % à 12 % pour les biens résidentiels. Un taux majoré de 3 % s'applique si l'acheteur possède déjà une propriété et achète une maison secondaire.
- **Les Taxes Foncières** : En tant que propriétaire, vous devrez également payer des **taxes foncières** (local taxes) pour financer les services locaux, tels que l'entretien des infrastructures et des équipements publics. Ces taxes sont déterminées en fonction de la valeur estimée du bien et de sa localisation.
- **Capital Gains Tax (CGT)** : Lorsqu'un bien immobilier est vendu avec un profit, une **taxe sur les plus-values** (Capital Gains Tax, CGT) peut s'appliquer. Cependant, si le bien est utilisé comme résidence principale, des exonérations peuvent s'appliquer. Il est essentiel pour les

investisseurs de bien comprendre les règles fiscales relatives aux plus-values, notamment lorsqu'il s'agit de biens commerciaux.

- **Taxe sur les Revenus Locatifs** : Si une propriété est achetée à des fins de location, les revenus locatifs sont soumis à une imposition. Les propriétaires doivent déclarer ces revenus et peuvent être soumis à un impôt sur le revenu. Des exonérations peuvent également s'appliquer dans certains cas, mais une planification fiscale détaillée est nécessaire pour maximiser les avantages fiscaux.

4. Le Droit de Location à Londres : Propriétés Résidentielles et Commerciales

Le marché locatif à Londres est particulièrement important, avec une forte demande de logements en location, tant résidentiels que commerciaux.

- **Les Baux Résidentiels** : En matière de location résidentielle, la **Loi sur le logement (Housing Act 1988)** et le **Landlord and Tenant Act 1954** réglementent les relations entre locataires et propriétaires. Le type de contrat le plus couramment utilisé est le **Assured Shorthold Tenancy (AST)**. Ces contrats stipulent généralement une durée de location déterminée (habituellement un an), après laquelle le locataire peut être évincé avec un préavis approprié.
- **Les Droits des Locataires** : Les locataires à Londres bénéficient de certains droits en vertu de la législation britannique. Cela comprend des protections contre les expulsions abusives, la possibilité de contester des hausses de loyers excessives et des conditions minimales de logement en matière de santé et de sécurité.
- **Les Baux Commerciaux** : Les baux commerciaux à Londres sont régis par des règles distinctes, souvent négociées pour des périodes plus longues et comportant des clauses plus complexes concernant le loyer, les charges et les obligations de réparation. La législation pertinente, comme le **Landlord and Tenant Act 1954**, accorde certaines protections aux locataires commerciaux, notamment en ce qui concerne la prolongation de leur bail à la fin de la période initiale.

5. Les Investisseurs Étrangers et l'Immobilier à Londres

Londres reste un marché attrayant pour les investisseurs étrangers, qu'il s'agisse de biens résidentiels de luxe, de bureaux ou de propriétés commerciales. Cependant, ces investisseurs doivent prendre en compte des considérations juridiques et fiscales spécifiques.

- **Les Restrictions pour les Investisseurs Étrangers** : Bien que les étrangers puissent acheter librement des biens immobiliers au Royaume-Uni, des mesures récentes ont été prises pour accroître la transparence et éviter les abus dans l'immobilier de luxe. Les **règles anti-blanchiment d'argent** imposent aux investisseurs étrangers de déclarer l'identité de leurs propriétaires effectifs, en particulier pour les sociétés offshore impliquées dans l'acquisition de biens.

- **Les Taxes sur les Transactions** : Les investisseurs étrangers doivent également faire attention aux **frais de transfert immobilier**, ainsi qu'aux implications fiscales en matière de **Stamp Duty** et de **Capital Gains Tax**. Les autorités fiscales britanniques exigent également la déclaration des biens détenus au Royaume-Uni dans le cadre de la **UK's Beneficial Ownership Register**.
- **La Planification Fiscale et les Structures de Propriété** : De nombreux investisseurs étrangers choisissent d'acheter des propriétés à Londres par l'intermédiaire de sociétés, afin de bénéficier d'une gestion fiscale plus favorable. Ces structures peuvent permettre de réduire l'impôt sur les revenus locatifs et d'optimiser la gestion des actifs, bien qu'elles soient soumises à des règles fiscales strictes.

6. Les Défis Environnementaux et la Réglementation de la Construction à Londres

L'immobilier à Londres est également influencé par des préoccupations environnementales et des normes de construction strictes.

- **Le Code de la Construction** : Londres impose des normes strictes en matière de construction et de rénovation des bâtiments, en particulier pour réduire les émissions de carbone et améliorer l'efficacité énergétique. Le **Building Regulations 2010** définit les exigences de construction pour tous les nouveaux bâtiments, les extensions et les rénovations importantes.
- **Le Risque d'Inondation et la Résilience** : Londres étant située près de la Tamise, certains quartiers sont vulnérables aux risques d'inondation. La ville met en œuvre des politiques pour garantir que les nouvelles constructions respectent des critères de sécurité et de résilience face aux risques environnementaux.