



est préférable de s'adresser à un conseiller indépendant de bonne renommée (*mortgage broker*). Les prêts (*mortgages*) sont souvent sur 25 ans, à taux variable, et peuvent couvrir jusqu'à 90% du prix d'achat.

Ensuite, mandatez une firme de *solicitors* possédant un département spécialisé dans les ventes (*conveyancing*). Contactez rapidement un *surveyor* chargé d'expertiser le bien.

Une fois la propriété trouvée, analysez méticuleusement les informations relatives (titres, plans, autorisations de travaux...). Listez les anomalies, les biens inclus dans la vente et joignez cette liste à l'offre et au contrat. A noter: à partir de 2007, les propriétaires sont dans l'obligation de fournir un *Home Information Pack* contenant une bonne partie de ces informations.

L'offre acceptée, s'assurer que le vendeur s'engage par écrit à retirer la propriété du marché et ce pour une période suffisante au bon déroulement de l'ensemble des procédures d'échange. Contrairement à la France où la promesse de vente engage acheteur et vendeur, les parties ne sont pas juridiquement liées jusqu'à la signature du

contrat (*exchange*). Le vendeur peut donc vendre à un plus offrant et vous perdrez tous les frais engagés.

Il est donc essentiel d'aller très vite dans l'accomplissement de toutes les formalités.

Les Anglais renégocient fréquemment leur mortgage.

Un conseil: vous augmenterez nettement vos chances de succès à l'achat en faisant appel à un *Property search agent*, qui, moyennant une commission de 1 à 2% (en sus de l'agence), effectuera pour vous la recherche de bien, le dépôt de l'offre et toutes ces démarches.

Lors de la signature du contrat au moment de l'échange, l'acheteur doit remettre 10% du prix de vente (*deposit*). La vente est alors considérée comme fixe. Un compromis de vente détermine la date de la signature définitive (*completion*), généralement une dizaine de jours plus tard. La transaction sera conclue par pacte authentique (*deed of conveyance* ou *deed of transfer*), avec règlement du solde.



Votre Conseiller à Londres

FL CONSULT UK LTD

Recherche immobilière:
Acquisition - Location

A Londres depuis 1987, **FL Consult** spécialisé dans la recherche immobilière met à la disposition de ses clients ses contacts français/anglais en:

- Conseil juridique
- Courtiers en prêts immobiliers, assurance
- Surveyor
- Architecte, décorateur, menuisiers, etc

Afin de faciliter l'acquisition/location de biens immobiliers et la relocation à Londres: recommandation d'écoles, médecins, activités et contact avec la communauté française.

**Un service clé en main,
une prise en charge complète**

Fabienne Lenfant

3 Aborfield House

86 Church Road London SW19 5AB

Tel: +44 208 947 9437

Mob: +44 7834 494 795

Email: fl.consult@virgin.net

PAYNE HICKS BEACH

Solicitors - Avocats

Le French Desk

Droit Immobilier & Acquisitions Immobilières

Géraldine Appert

020 7465 4300 - www.phb.co.uk