

Déjouer les pièges du marché immobilier Anglais

Introduction:

Léopoldine Mineo,
Solicitor à Osbornes
Law, spécialisation
contentieux immobilier.



I. La difference France/Angleterre

Le marché immobilier au Royaume-Uni (surtout en Angleterre et au Pays de Galles) fonctionne très différemment du marché français, principalement à cause du système de Freehold / Leasehold, qui n'existe quasiment pas en France.

En voici les différences principales:

1. La propriété en France : la pleine propriété

En France, la situation est relativement simple.

Quand vous achetez un bien immobilier, vous achetez généralement la pleine propriété, composée de deux éléments juridiques :

La nue-propriété : le droit de posséder le bien

L'usufruit : le droit d'utiliser le bien ou d'en percevoir les loyers

Dans la majorité des ventes, ces deux droits sont réunis.

Conséquences:

Vous possédez le bien et le terrain pour toujours.

Il n'y a pas de durée limitée.

Dans un appartement, vous êtes copropriétaire des parties communes (copropriété).

Le système est donc relativement uniforme.

2. Le système anglais : Freehold vs Leasehold

En Angleterre, la propriété est souvent divisée entre deux personnes.

Le Freehold est l'équivalent le plus proche de la pleine propriété française.

Caractéristiques :

Vous possédez le bien ET le terrain.

La propriété est illimitée dans le temps.

Vous êtes le propriétaire absolu.

Pas de loyer à payer au propriétaire du terrain.

C'est très fréquent pour :

Les maisons individuelles

Certaines maisons

mitoyennes

Le Leasehold signifie que vous n'achetez pas le terrain, mais un droit d'occuper le bien pendant une durée déterminée.

Caractéristiques :

Vous achetez un bail long terme (par exemple 99, 125 ou 999 ans).

Le terrain et l'immeuble appartiennent au Freeholder (le propriétaire du terrain).

Vous êtes appelé le "Leaseholder".

Vous payez souvent :

Ground rent : un loyer annuel au propriétaire du terrain.

Service charge : frais d'entretien des parties communes.

Quand le bail approche de la fin :

La valeur du bien baisse fortement

Il faut acheter une extension du bail (lease extension), souvent coûteuse.

C'est le système dominant pour :

Les appartements

Certains maisons en lotissement

3. Différence structurelle entre les deux pays

Pleine propriété majoritaire / Freehold ou Leasehold

Pas de durée limite / Leasehold limité dans le temps

Copropriété classique / Propriétaire du terrain différent

Charges de copropriété / Service charge + ground rent

Notaire central dans la transaction / Solicitor et conveyancer

4. Pourquoi ce système existe en Angleterre

Le système vient de l'histoire féodale britannique.

Historiquement :

La terre appartenait à la Couronne ou à des grands propriétaires les habitants obtenaient seulement un droit d'usage
Ce système a persisté dans l'immobilier moderne.

Aujourd'hui, il est très critiqué, surtout pour :

Les ground rents abusifs

Les extensions de bail coûteuses

Le gouvernement britannique tente progressivement de réformer le système.

5. Particularité récente : Share of Freehold

Un système intermédiaire existe souvent pour les appartements :

Share of Freehold

Les propriétaires d'appartements possèdent collectivement le Freehold

Chacun garde son Leasehold individuel

Cela donne plus de contrôle sur les charges et la gestion.

Résumé simple

France : vous achetez le bien pour toujours.

Freehold (UK) : similaire à la France.

Leasehold (UK) : vous achetez un droit d'habiter pour X années, pas le terrain

Résumé simple

France : vous achetez le bien pour toujours.

Freehold (UK) : similaire à la France.

Leasehold (UK) : vous achetez un droit d'habiter pour X années, pas le terrain

II. Les pièges du Leasehold

Le système Leasehold peut sembler similaire à l'achat classique d'un appartement, mais il comporte plusieurs pièges importants que beaucoup d'acheteurs (surtout étrangers) découvrent après l'achat.

Voici les 5 principaux pièges du Leasehold au Royaume-Uni.

1. La durée du bail qui diminue (lease length)

Quand vous achetez en Leasehold, vous achetez un bien pour une durée limitée.

Exemples typiques :

125 ans

99 ans

Parfois 999 ans (quasi équivalent à Freehold)

Le problème :

La durée diminue chaque année. Pourquoi c'est un piège

Lorsque le bail descend sous 80 ans, deux problèmes apparaissent : la valeur du bien baisse fortement

Les banques refusent souvent de financer l'achat

De plus, l'extension devient beaucoup plus chère à cause de ce qu'on appelle le "marriage value".

Acheter un appartement avec moins de 80-85 ans de bail est très risqué.

2. Le coût parfois énorme de l'extension du bail

Pour prolonger un lease, vous devez payer le Freeholder.

Cela peut coûter :

10,000.00 £ / 30,000.00 £ / parfois 100,000.00 £ ou plus à Londres

Cela dépend de :

La valeur du bien

La durée restante du bail

Le ground rent

En plus, vous payez souvent :

Votre avocat

L'expert immobilier

Les frais juridiques du freeholder

3. Les ground rents abusifs

Le ground rent est un loyer payé au freeholder.

Historiquement :

£10.00 à £50.00 par an.

Mais certains développeurs ont créé des baux avec :

£250.00

£500.00

parfois qui double tous les 10 ans.

Pourquoi c'est un problème?

Certaines banques refusent les biens avec :

ground rent trop élevé

ground rent qui double

Cela peut rendre le bien difficile à vendre.

Le gouvernement a récemment limité les ground rents sur les nouveaux baux, mais beaucoup d'anciens contrats existent encore

4. Les service charges imprévisibles

Les service charges couvrent :

- entretien de l'immeubles
- Ascenseur
- nettoyage
- assurance gestion

Mais les charges peuvent exploser.

Exemple réel :

Charges annuelles : £2,000.00 puis travaux façade + toiture
facture : £20,000.00 par appartement

Ces frais sont appelés :

Major works / Section 20 works
Le leaseholder est obligé de payer.

5. Les restrictions sur votre propre logement

Le Leasehold impose souvent des règles strictes.

Par exemple :

vous devez demander l'autorisation pour :

- louer votre appartement
- faire des travaux
- changer les fenêtres
- poser un parquet
- avoir un animal

Et le Freeholder peut demander des frais d'autorisation :
£200.00 / £500.00 / parfois plus.

Résumé simple

Les 5 pièges du leasehold :

- Le bail se raccourcit et réduit la valeur du bien
- L'extension du bail peut coûter très cher
- Ground rent parfois abusif
- Charges d'immeuble imprévisibles
- Restrictions sur l'usage du logement

Règle d'or des acheteurs britanniques

Avant d'acheter un leasehold, ils vérifient toujours :

- Durée du bail (minimum 90 ans idéalement)
- Niveau du ground rent
- Montant des service charges
- Historique des travaux majeurs
- Réputation du Freeholder / managing agent

III. Sortir du système de Leasehold/Freehold

La réforme du commonhold est une tentative du gouvernement britannique de remplacer progressivement le système de Leasehold, considéré comme injuste et archaïque. L'objectif est de rapprocher le système anglais de celui utilisé dans la plupart des pays (France, Allemagne, États-Unis), où les propriétaires d'appartements possèdent directement leur logement et une part de l'immeuble.

Voici l'explication claire.

1. Qu'est-ce que le commonhold ?

Le commonhold est un système introduit en 2002 au Royaume-Uni mais très peu utilisé.

Principe :

Chaque propriétaire possède son appartement en pleine propriété (Freehold). Les propriétaires possèdent collectivement l'immeuble et les parties communes. La gestion est assurée par une Commonhold Association (une société composée des copropriétaires).

Cela ressemble beaucoup à :

La copropriété française.

Caractéristiques :

- Pas de durée de bail
- Pas de ground rent
- Pas de freeholder externe
- Gestion collective du bâtiment

2. Pourquoi le gouvernement veut réformer le système

Le système leasehold est très critiqué pour plusieurs raisons :

- Ground rents abusifs
- Extensions de bail coûteuses
- Freeholders qui contrôlent l'immeubles
- Risque extrême de forfeiture (perte du logement pour dette faible)

Certaines personnes ont perdu leur logement pour quelques centaines de livres de dettes, ce qui a déclenché un débat politique majeur.

Le gouvernement considère donc le leasehold comme un "système féodal" qu'il faut remplacer progressivement

3. La réforme principale : remplacer le leasehold par le commonhold

La réforme prévoit plusieurs changements majeurs.

(a) Interdiction du leasehold pour les nouveaux appartements

Le projet de loi prévoit que :

les nouveaux appartements ne seront plus vendus en leasehold ils seront vendus en commonhold par défaut.

Cela signifie que les acheteurs deviendront :

propriétaires de leur appartement copropriétaires de l'immeuble.

(b) Conversion plus facile des immeubles existants

Aujourd'hui, pour convertir un immeuble leasehold en commonhold :

100 % des propriétaires doivent accepter. Ce qui est quasiment impossible.

La réforme prévoit de réduire ce seuil à 50 % des propriétaires, afin de faciliter la conversion.

(c) Plus de pouvoir aux propriétaires

Le commonhold donnera aux propriétaires :

- Le contrôle du budget
- Le choix du gestionnaire
- La décision des travaux

Les règles seront fixées dans un document appelé :
Commonhold Community Statement

Qui définit :

- Entretien
- Charges
- Droits et obligations.

(d) Suppression du forfeiture

Le système actuel permet au freeholder de reprendre le logement si certaines dettes ne sont pas payées.

La réforme prévoit de supprimer ce mécanisme et de le remplacer par un processus judiciaire plus proportionné.

(e) Limitation des ground rents

Le projet de réforme prévoit également :

un plafonnement des ground rents à £250.00 par an puis une réduction à zéro (peppercorn) après 40 ans.

(f) Ce que la réforme ne change pas (pour l'instant)

Un point très important :

Les millions de logements leasehold existants ne disparaîtront pas immédiatement.

La réforme vise surtout :

Les nouveaux immeubles

Les conversions volontaires.

Il y a environ 5 millions de logements leasehold au Royaume-Uni.

(g) Pourquoi le commonhold n'a pas fonctionné jusqu'ici

Malgré son introduction en 2002, le système n'a presque pas été utilisé.

Les raisons :

- Trop compliqué juridiquement banques
- Réticentes à financer
- Promoteurs préfèrent vendre en leasehold conversion quasi impossible (unanimité requise)

La réforme vise donc à simplifier et encourager son adoption.

(h) Le changement structurel pour l'immobilier britannique

Si la réforme est appliquée complètement :

Le marché anglais passera progressivement de :

→ Leasehold (propriété temporaire + freeholder) à Commonhold (propriété collective permanente).

→ Ce serait une transformation majeure du droit immobilier anglais.

Résumé simple

Leasehold / Commonhold

Propriété limitée dans le temps / propriété permanente

Freeholder extern / copropriété des habitants

Ground rent / pas de ground rent

Contrôle par le landlord / gestion collective

IV. Le contentieux immobilier

Le contentieux immobilier en Angleterre et au Pays de Galles est assez différent du système français. Il repose beaucoup sur le Common Law, avec un rôle central des tribunaux civils et plusieurs procédures spécialisées pour les litiges immobiliers.

Voici une explication claire du fonctionnement.

1. Les juridictions compétentes

County Court

La majorité des litiges immobiliers sont traités par la County Court. Elle traite notamment :

- litiges propriétaire / locataire
- impayés de loyers
- procédures d'expulsion (possession claims) litiges sur les charges et réparations
- conflits liés aux baux commerciaux

High Court

Pour les litiges plus complexes ou importants, les affaires peuvent aller devant la High Court of Justice, notamment dans la division :

Chancery Division

Cette juridiction traite par exemple :

- litiges sur la propriété du titre
- trusts immobiliers
- litiges entre co-propriétaires questions complexes de leasehold

Tribunal spécialisé

Certains litiges immobiliers vont devant un tribunal administratif spécialisé :
First-tier Tribunal (Property Chamber)

Il traite notamment :

- contestation des services
- charges litigieuses sur les leases
extensions

C'est souvent une procédure moins coûteuse et plus rapide que la Cour.

2. Les principaux types de contentieux immobilier

Les litiges locatifs (landlord / tenant)

Très fréquents.

Exemples :

- expulsion d'un locataire
- impayés de loyers
- restitution du dépôt de garantie
- réparations et logement insalubre

Deux procédures importantes :

Section 21 notice (expulsion sans faute) vs Section 8 notice (expulsion pour faute)

Ces notices viennent du Housing Act 1988.

Les litiges de propriété

Par exemple :

Conflits sur la délimitation d'un terrain servitudes (right of way)

Construction qui empiète sur la propriété nuisance privée (bruit, odeurs, etc.)

Ces litiges sont souvent traités par la County Court ou la High Court.

Les litiges Leasehold

Très courant en Angleterre.

Conflits possibles sur :

- service charges
- travaux imposés par le freeholder
- extension de bail
- rachat du freehold
- mauvaise gestion de l'immeubles

Beaucoup de ces affaires passent devant le First-tier Tribunal (Property Chamber).

Les litiges de construction

Exemples :

- malfaçons
- retard de chantier
- litiges entre promoteur et acheteur

(a) La procédure civile

Les litiges immobiliers suivent les règles de procédure civile :
Civil Procedure Rules

La procédure comporte généralement :

→ **Pre-action protocol**

Obligation de tenter un règlement avant procès.

→ **Claim form**

Introduction de la procédure.

→ **Defence**

Réponse du défendeur.

→ **Disclosure**

Échange de documents.

→ **Trial**

Audience devant le juge.

(b) Un point très important : les coûts

En Angleterre, la règle générale est :

"Loser pays the winner's costs"

Le perdant paie une partie des frais d'avocat de l'autre

Les modes alternatifs de résolution

Très encouragés :

- mediation arbitration
- settlement agreements

Les juges peuvent sanctionner une partie qui refuse la médiation.

Particularité du système anglais :

Une grande partie du contentieux immobilier repose sur des tribunaux spécialisés (Property Tribunal) et sur des procédures très techniques liées au leasehold — ce qui n'existe pas vraiment en France.

V. Les Litiges les plus communs

En Angleterre, les avocats spécialisés en property litigation utilisent un nombre relativement limité de procédures, mais elles représentent la majorité du contentieux immobilier.

Voici les 7 types de procédures immobilières les plus fréquentes dans la pratique des sollicitors et barristers.

(a) Possession Claims (expulsion de locataires)

La procédure la plus courante en droit immobilier.
Elle permet à un propriétaire d'obtenir une ordonnance d'expulsion contre un locataire.

Base juridique principale :

Housing Act 1988

Deux mécanismes principaux :

Section 21 – expulsion sans faute du locataire, utilisée à la fin d'un bail

Section 8 – expulsion pour faute, impayés de loyers, nuisances, violation du bail

Reforme Avril 2026, no more section 21

(b) Debt Claims pour loyers impayés

Souvent combiné avec une possession claim.

Objectif : récupérer les arrears de loyer, obtenir un judgment debt Procédure : procédure civile classique sous les Civil Procedure Rules

Ensuite le créancier peut utiliser :

- saisie sur salaire
- saisie bancaire
- bailiff enforcement

(c) Litiges sur les Service Charges (leasehold)

Extrêmement fréquent dans les immeubles en leasehold.

Litiges typiques :

- charges abusives
- travaux excessifs
- mauvaise gestion de l'immeuble
- contestation du montant

Ces affaires sont souvent portées devant :

First-tier Tribunal (Property Chamber) – Le tribunal détermine si les charges sont “reasonable”.

(d) Boundary Disputes (litiges de limites)

Très courant entre voisins.

Conflits sur :

- limites du terrain
- clôtures
- haies
- accès

Ces affaires peuvent nécessiter :

- expert géomètre
- plans historiques
- titres cadastraux

Tribunal :

- County Court
- High Court of Justice

Ce type de litige peut devenir extrêmement coûteux.

(e) Easement / Right of Way disputes Litiges sur les servitudes.

Exemples :

- droit de passage
- accès à une route
- droit de stationnement
- accès aux services (eau, égouts)

La base juridique peut être :

- titres de propriété
- prescription

Tribunal :

County Court

(f) Forfeiture of Commercial Lease

Procédure utilisée par les propriétaires de locaux commerciaux.

Objectif : résilier un bail commercial pour violation du bail

Exemples :

- loyers impayés
- utilisation interdite du local
- violation d'une clause
- Encadré par :
- Law of Property Act 1925
- Le locataire peut demander un relief from forfeiture.

(g) Enfranchisement et Lease Extensions

Très spécifique au système anglais.

Un locataire en leasehold peut :

- prolonger son bail
- racheter le freehold

Ce qui est très spécifique à l'Angleterre Comparé à la France :

- énorme volume de litiges leasehold
- présence de tribunaux spécialisés immobiliers
- procédure très technique sur les notices (Section 21, Section 8, etc.)
- coût élevé du contentieux (loser pays rule)

A retenir en résumé

1. Lors de l'achat d'un appartement, vous ne vous engagez qu'à la signature du contrat définitif
2. Expulser un locataire peut prendre 6 à 18 mois et coûter de £5,000.00 à £15,000.00.
3. Être Leaseholder ne veut pas dire avoir tous les pouvoirs sur le bien. Souvent, le Lease contient des clauses requérant l'aval du Freeholder pour des travaux ou posséder un animal de compagnie.

Léopoldine Mineo

020 8149 5385

Leopoldine.Mineo@osborneslaw.com

