

Décaissements de transfert : un guide complet

Introduction

Les débours de transfert constituent un aspect crucial du processus de transaction immobilière, impliquant des coûts supplémentaires qui sont payés à des tiers au nom de l'acheteur ou du vendeur. Ces frais sont distincts des honoraires du transporteur et couvrent diverses vérifications, recherches et exigences légales nécessaires. Ce guide complet fournit un examen approfondi des déboursés de transfert de propriété, vous aidant à comprendre ce qu'ils sont, pourquoi ils sont nécessaires et quel est leur impact sur le coût global du transfert de propriété.

1. Comprendre les décaissements de transfert

a. Définition

- Les débours de transfert font référence aux dépenses personnelles engagées par les agents de transfert pour le compte de leurs clients au cours du processus de transaction immobilière. Ces dépenses sont essentielles pour garantir que la transaction est conforme à la loi et que l'acheteur dispose de toutes les informations nécessaires sur le bien.

b. Importance

- Les débours sont cruciaux car ils couvrent divers contrôles et exigences légales qui protègent à la fois l'acheteur et le vendeur dans une transaction immobilière. Ils aident à découvrir les problèmes potentiels liés à la propriété, tels que les impôts impayés, les restrictions de planification ou les risques environnementaux.

2. Déboursements de transferts communs

a. Frais d'enregistrement foncier

- **Objectif** : Versé au registre foncier pour enregistrer le nouveau propriétaire de la propriété et tout changement associé.
- **Coût** : Varie selon le prix du bien et le mode d'inscription (en ligne ou papier).

b. Recherches auprès des autorités locales

- **Objectif** : Vérifier tout problème de planification, l'historique du contrôle du bâtiment, les informations sur les autoroutes et d'autres questions locales affectant la propriété.
- **Coût** : généralement entre 100 et 200 £, mais peut varier selon l'emplacement.

c. Recherches d'eau et de drainage

- **Objectif** : Confirmer si la propriété est raccordée au réseau public d'aqueduc et d'égout.
- **Coût** : Environ 50 à 100 £.

- d. **Recherches environnementales**
 - **Objectif** : Identifier les risques environnementaux potentiels tels que les inondations, la contamination et l'affaissement.
 - **Coût** : environ 30 à 60 £.
- e. **Recherche de responsabilité en matière de réparation de Chancel**
 - **Objectif** : Vérifier si le propriétaire est tenu de contribuer aux frais de réparation de l'église paroissiale locale.
 - **Coût** : Généralement entre 20 et 30 £.
- f. **Recherche de faillite**
 - **Objectif** : S'assurer que l'acheteur ne soit pas en faillite, ce qui pourrait affecter la sécurité du prêteur hypothécaire.
 - **Coût** : Généralement entre 2 et 4 £ par personne.
- g. **Titres de propriété**
 - **Objectif** : Obtenir les documents légaux prouvant la propriété du vendeur sur le bien.
 - **Coût** : Varie, mais généralement une somme modique.
- h. **Frais de transfert télégraphique**
 - **Objet** : Frais pour le transfert électronique de fonds, notamment pour le remboursement de l'hypothèque du vendeur ou le transfert des fonds d'achat.
 - **Coût** : Généralement entre 20 et 50 £.
- i. **Droit de timbre, taxe foncière (SDLT)**
 - **Objet** : Un impôt payé au gouvernement sur les transactions immobilières dépassant une certaine valeur.
 - **Coût** : varie en fonction du prix d'achat et des taux d'imposition en vigueur.

3. Débours supplémentaires

- a. **Frais de la Société de Gestion**
 - **Objet** : Applicable aux immeubles en location, couvrant les frais d'obtention des informations auprès de la société de gestion sur les charges et le loyer foncier.
 - **Coût** : Varie en fonction des frais facturés par la société de gestion.
- b. **Recherches minières**
 - **Objectif** : Vérifier si la propriété est affectée par des activités minières passées.
 - **Coût** : Généralement entre 25 et 50 £.
- c. **Recherche de redevances foncières**
 - **Objectif** : S'assurer qu'il n'y a aucune restriction ou accusation légale contre la propriété.
 - **Coût** : généralement entre 2 et 4 £ par recherche.
- d. **Recherche de règles d'urbanisme et de construction**
 - **Objectif** : Vérifier le respect des permis de construire et des règles de construction.
 - **Coût** : Environ 20 à 50 £.

4. Gestion des coûts de décaissement

a. Demander un dépannage

- **Assurez la transparence** : demandez à votre agent de transfert une ventilation détaillée de tous les décaissements attendus avant le début du processus.
- **Budgétisation** : utilisez cette ventilation pour budgétiser avec précision le coût total du transfert de propriété.

b. Comparaison des devis

- **Faites le tour** : obtenez des devis de plusieurs transporteurs pour comparer les coûts de décaissement, car ceux-ci peuvent varier.
- **Comprendre les inclusions** : assurez-vous que les devis incluent tous les débours potentiels pour éviter des coûts inattendus.

c. Frais de négociation

- **Demandez des réductions** : certains agents de transfert de propriété peuvent offrir des réductions ou négocier certains frais de débours, surtout si vous les utilisez également pour d'autres services juridiques.
- **Offres globales** : recherchez des sociétés de transfert de propriété qui proposent des offres globales dans lesquelles les débours sont regroupés en un prix unique et compétitif.

5. Foire aux questions

a. Que sont les débours liés au transfert de propriété ?

- Les débours sont des frais de tiers engagés par les agents de transfert au nom de leurs clients pour finaliser la transaction immobilière.

b. Puis-je réduire les frais de décaissement ?

- Bien que certains débours soient fixes, vous pouvez réduire les coûts globaux en comparant les devis et en négociant les frais avec votre agent de transfert de propriété.

c. Les débours sont-ils remboursables ?

- Les débours ne sont généralement pas remboursables puisqu'ils sont versés à des tiers. Toutefois, si une transaction échoue plus tôt, certaines recherches prépayées peuvent être remboursées à la discrétion du transporteur.

d. Comment savoir si un décaissement est nécessaire ?

- Votre agent de transfert de propriété doit expliquer la nécessité de chaque décaissement et son rôle pour garantir une transaction juridiquement solide.

Conclusion

Les débours de transfert font partie intégrante du processus de transaction immobilière, couvrant diverses vérifications, recherches et exigences légales. Comprendre ces coûts et leurs objectifs vous aide à budgétiser avec précision et garantit une transaction plus fluide. En demandant des ventilations détaillées, en comparant les devis et en négociant les frais, vous pouvez gérer et potentiellement réduire les coûts globaux associés aux débours de transfert de propriété.