



您想在法国购置房产吗？

欢迎来法国购房，法国宪法规定保护私人财产。合同一经签订，买家就对此房产享有终生所有权。



首先，您必须了解在法国购买房产的步骤，以及您要接触到的相关办事人。

如何甄选中介机构？

房产中介机构须有专业执照。

在法国，房产中介是一个严格规范的行业。只有在通过文凭或长期的实际工作经验后，才能进入这个行业，获得颁发职业证所需的技能。



房地产中介公司可以直接或间接地雇佣员工作为销售人员，他们被称为谈判人员或商业代理人。

通过联系可靠的中介人员，可以帮助您发现并参观您在法国未来的房产。

房地产专业人士的责任是，在提供房产销售之前，需要进行一系列的技术和法律核查。在看房过程中，您若有任何问题，都可以随时询问陪同看房的专业人士。

购房流程如何？

当您看完您所选的心仪住房后，您有两个选择。

- 您完全接受卖家提出的价格，无需进一步商议。做出这个决定可以让您不会错过您的理想房产，因为您可以立即锁定房产，以卖家委托给房产中介的价格进行购买。

- 您也可以尝试协商售价。因此，您必须通过一份名为 "**购买意向书**" 的文件提出购买建议或要约。

在法国买房如何议价？

一般来说，购买意向书并不对双方有约束力，其目的是就购买价格达成一致。

您的房产经纪人代表您同业主进行谈判，传递您议价的理由，以促使业主降价。

- 对该房产未来需要进行翻修
- 共有产权区域未来的项目
- 每平方米价格太高...

在您的报价或卖方的反对报价提议被接受后，当买卖双方就价格达成一致时，有必要起草一份合同或私人契约，该契约被称为**销售协议，或"销售承诺"**。



如何签订销售协议？

销售协议这份文件详细说明了房屋状况及销售的各项条款，可以直接在您的房产中介、**公证处或律师事务所**签署。

在法国，公证员是由国家任命的公职人员，其任务是起草真实的契约。他/她还担任法律顾问。

在某些情况下，您可以通过律师来签署私人契约。

请注意：律师的费用可能与公证员的费用不同。

您的房地产经纪人可以为您介绍公证员和律师，他们可以在您购买、成立民事房地产公司（SCI）或继承方面为您提供最全面的信息，例如。



双方销售协议签订后，买方根据法国法律规定享有 10 天的冷静期。在这 10 天内，他可以选择无任何正当理由退房，也不会有失去签订初步合同时支付的定金的风险。

付定金：是法律规定必须的吗？

交纳定金并不是法律义务，而是卖家普遍要求的做法。首付款金额不固定，通常在售价的 2-10% 之间。

这笔款项是价款的组成部分，注意，这笔定金并不直接给卖家，而是打给负责起草销售契约的公证员，并在销售前被冻结。

定金不转给卖方，除非买方在法定范围外和卖房达成一致撤回定金。

在法国，买方可以选择起草最后契约的公证人，因为由买方支付 "公证费"。应当指出的是，卖方也可以由其公证员协助，而不向买方收取额外费用。

公证费&其他税费

公证费是在签订最终契约时支付的。这些费用包括公证费以及公证员就购置房产从国家征收的税款。

公证费的计算基于房屋总价，大约在房价的 6.5%-7.5%左右。

如果您购买的是共有产权房，在您签署最终契约之前，将向您提供一份关于房产所在物业区的 "最新报表" 和任何正在进行的项目的信息。



法国房产购买：必备评估诊断文件

对于所有房产，都要求进行一系列必要的技术评估诊断，并在合同签订前告知您。

下面是一些常规检查。

- 卡雷兹法律证书：它告知您位于共有产权内的房产的居住面积。对于独立式房屋、车库或面积小于 8 平方米的土地，并不强制性需要出具这一文件。
- 能源性能诊断书：顾名思义，就是对房产的能耗进行评估。它提到其能源消耗及其在温室气体排放方面的影响。
- 电气诊断书：对于已经安装有 15 年以上的设备，必须进行电气诊断，对家庭用电安全进行概述。
- 燃气诊断书：对 15 年以上的燃气设施（供暖、烹饪等）进行评估。
- 风险和污染状况诊断书：它警告买方该房产所面临的风险和污染（自然、采矿、技术、地震、氡等）。
- 石棉状况诊断书：它针对于 1975 年 7 月之前获得建筑许可证的所有住宅。该诊断提到是否存在含有或可能含有石棉的材料。
- 油漆含铅风险报告：对于 1949 年以前建造的房屋，该报告说明是否油漆中含有铅的风险。
- 白蚁或寄生虫病诊断书：检测食木昆虫（如白蚁）或真菌（干腐菌）的存在，这些昆虫能够对木制建筑或含有木制材料的建筑造成严重损害。
- 泳池诊断书：必须检查设备是否符合安全要求（地面或可拆卸泳池除外）。
- 噪声诊断书：自 2020 年 6 月 1 日起，如果所售房产位于暴露于机场噪声的区域，卖方需提供此诊断。
- 卫生诊断书：只涉及独立房屋的装置。它的目的是检查操作是否正确，同时也检查设备的维护和废水的处理情况（例如化粪池）。

* 注意：与其它单纯性提供诊断信息的诊断说明不同的是，如果在卫生诊断中房屋安装设施发现严重异常情况，买方将有一年时间进行必要的规范化修缮工作。

最终售房契约： 仔细了解购买的最后一步流程。

签订初步销售协议后，根据地区和地方管理部门的不同，签订最终契约（正式文书）的时限一般为 2 至 4 个月。

在这期间，公证员的任务是检查相关法律信息、验证房产的正规性以及卖方是否负债等等。

当所有关于核实城市规划条例、核实债权人和财产正规性的可疑条件被核实后，公证员召集买卖双方签署最后的正式契约。

此契约将在抵押登记处登记和公布。具有法律强制执行效力。

在公证处签字当天，买方支付全部价款（减去已付定金）和费用。之后，卖家就正式成为业主，拿到钥匙（但有延迟享受条款、或房屋在卖出时有出租情况除外）。



在法国成为业主

从这一天起，您就成为了新的业主，无论您是否入住该住宅，都有责任为该房产投保一份全面的房屋保险。

同样，您也要负责交纳所有物业费和税费。

法国有两个主要税种：

- 地产税（La taxe foncière）是当地对已建或未建房地产征收的税种，所有位于法国的业主都必须缴纳。根据年龄、收入和受扶养人的情况，有一些豁免。
- 居住税（La taxe d'habitation）是根据房产的租金价值，并根据个人情况、家庭特点和收入情况计算的一种税。对于第二套住房，与主住宅相比，可能会增加 5%至 60%。

居住税由住户缴纳。如果您购买房产用于租赁投资，那么，在当年 1 月 1 日入住该住宅的租户（空屋或带家具的出租屋）将承担该税的全部费用。如果你选择季节性出租；那么就由您这个房主来缴纳此税。

现在您已经了解了法国购置房产的主要信息，如需更多信息投资房产， 敬请联系法国蔚蓝海岸 K&G 国际地产公司！

