

在法国如何购置房地产

系列文章之一：在法国购置房地产的形式和程序

法国的房地产市场是一个开放的市场，即便是非法国居民的外国人，也可以自由地在法国购置房地产。近年来，中国投资人不仅将眼光关注在酒庄、酒店等商业资产上，越来越多的投资人也将眼光转向普通房地产市场，在法国买房置业。因此，法国世尊律师事务所撰写了《在法国如何购置房地产系列文章》，对购置房地产的程序和注意事项进行具体讲述。作为系列文章之一，我们先给大家介绍在法国购置房地产的形式和程序。

在法国投资房地产的形式

根据法国法律规定，外国人在法国购买房地产没有任何限制，享受和法国公民同等的待遇。外国人可以以个人身份或公司身份在法国购买房地产，也可以在法国以建立民事房地产公司（SCI）的形式购买房地产。关于 SCI 的具体介绍，请参考本律所 2012 年 4 月的第二期法律文萃 [《法国民事房地产公司（SCI）》](#)，在此就不赘述了。

在法国购置房地产的程序

- 明确购房意向及预算，寻找合适的房产

在进入购房程序之前，购房者首先需要考虑自己的购房需求及意向：房产价格、使用目的（自住、出租或临时住所）、位置、房产类型（独立房 / 公寓）、面积、新房还是二手房、房产配置要求（电梯、阳台、花园、停车库）等。

在法国购买房地产，除房产本身的价格外，需要加上公证人代政府收缴的税收和其工作费用，新房大概为房产金额的 3%，二手房为 7% 左右。同时还要考虑房屋是否需要装修费用等。

在确认购房意向和预算以后，买家就可以开始进行购房程序的第一步——寻找合适的房产了。买方可以通过房地产专业人士或各种信息平台，比如房地产中介、房地产律师、买卖房产网站等，查询删选房产信息并参观房产，听取房主对房产的介绍，对预购房产有一个初步的直观认识。

- 要求提供意向房产的详细资料，并协商价格

对于有意向购买的房产，可以要求卖方进一步提供房产的详细资料。这些资料包括：有资质的技术人员提供的房屋面积、电路设施、天然气设施、石棉状况、白蚁情况、能源消耗等证明，物业管理内部守则，业主大会会议纪要等等，以便更全面地了解房产状况。如果房产某些地方不符合要求，买方可以要求整改或者以此为据提出降低价格。

如对房产比较满意，有意向购买的话，可以向卖方书面提议一个价格，卖方同意的话就可以签署购买意向书了。

- 签署购买意向书

在法国，意向书通常由房地产专业人士起草。买卖双方可以共用一名专业人士，也可以各自有各自的专业人士。意向书除涉及买卖双方各自的情况、房产情况外，还规定买卖双方在交易中各自的责任和义务，交易达成的条件和期限等。在签署意向书时，买方需要缴纳房产交易额的 5% 到 10% 的保证金，在双方有一方违约的情况下，一般需向另一方支付相当于保证金金额的赔偿。



法国法律规定，如果买方不是从事房地产的专业人士，在签署购买意向书的十天内，可以无条件反悔。

- 准备购房资金或贷款

在签署意向书到签署最终购房合同，一般为两个月，可以与卖方协商至三个月。在这段时间内，一方面买方准备购房资金，申请银行贷款；另一方面准备起草最终购房合同的必要材料。

根据法国法律规定房款的支付需要通过公证人职业账户完成，公证人不接受用现金支付房款，一般要求买方将购房资金通过银行转账至公证人的职业账户。对于外国购房者从法国境外打入的资金，公证人有责任核实其合法性。

如果需要申请贷款，法国银行通常要求每月的贷款额不超过税后收入的 1/3。对于不在法国缴税的外国人来说，虽然申请贷款的手续会复杂一些，但也是有可能的。

- 签署最终购房合同

等买方资金到位、材料齐备、购房合同拟定完毕，同时计算好买卖双方根据合同签署时间所需支付的税费、物业费金额等，买卖双方或其代理人在公证人的见证下签署最终合同，完成购房交易。

以上是我们对在法国购置房地产形式和程序的介绍，在我们下一期的系列文章中，我们将就在法国购置房地产的注意事项进行阐述。

法国世尊律师事务所，不仅是法国律师协会注册的房地产交易专业事务所，而且是法国不动产律师协会成员，在房地产交易方面积累了丰富的丰富经验。我们协助客户完成从不动产的选择到最终取得的全套程序，并提供自始至终的完整建议，确保交易的安全。另外，我们在交易全过程中可以为客户提供增值服务：协助买方进行价格谈判，以及法律、税收和财务方案的制定和实施，从而为买方实现最大的投资利益。

如果您有任何问题，欢迎您来电来函咨询。联系方式见下，我们会尽快回复您。谢谢！

孙为民律师

巴黎律师公会注册律师、世尊合伙人

法国房地产交易律师协会会员

巴黎第一大学(索邦大学)国际商法学博士

法国手机：+33 6 60 75 02 72 (同微信号)

中国手机：+86 137 2007 9886

电邮：weimin.sun@sun-avocat.com

法国世尊律师事务所

网址：www.sun-avocat.com