

在法国如何购置房地产 系列文章之二：在法国购置房地产的注意事项

在法国如何购置房地产系列文章一中，我们向您介绍了在法国购置房地产的形式和程序，本文我们将介绍在法国购置房地产的注意事项。

购置房产中的注意事项

从在法国的购房程序中可以看出，法国的房地产市场是一个相当规范的市场，法律给予买方比较全面的对房产的知情权。也正是因为如此，在操作过程中按规定操作，事先咨询专业人士、了解相关法律法规、准确理解交易文书的内容及可能带来的后果，听取专业人士的建议，是非常重要的。以下根据我们的工作经验，举例说明一些特别需要引起买方的重视问题。

- 房屋信息的准确性

一些买方希望与卖方直接联系，参观房产，进行交易，以避免缴纳中介费。在这种情况下，买方对房产的了解建立在卖方的介绍和卖方提供的材料基础上，买方无从辨别卖方介绍的情况是否属实。法国法律规定如果卖方不是从事房地产工作的专业人士，卖方对买方无任何担保，交易完成后即使发现房产有瑕疵，也不能依靠法律武器进行维权，除非有有利证据证明卖方是故意隐瞒瑕疵，但在实际操作中取得证据是十分困难的。因此，我们建议，从购房程序一开始就聘请专业的法律人士参与监督，对卖方提供的房产资料进行尽职调查，核实房产信息的准确性和合法性，可以最大程度地避免出现问题，降低风险。

- 价格的合理性

在很多情况下，有经验的房产中介对市场价格有比较准确的把握，为了确保交易的顺利进行会同卖方商量适当压低价格。但是，很多卖方在自行出售时，由于不了解市场情况、并想以最高价格售出，报价通常会比较高，对于买方来说，价格并没有优势。在我们律所遇到的实际案例中，曾经有卖方将与巴黎市区接壤的郊区房产按巴黎市区房产出售，乍一看价格非常有吸引力，在参观房产时卖方也一再强调可以使用巴黎市区的邮政地址、可以报名巴黎市区的学校等，而买方由于对巴黎情况不熟悉，有意购买该房产。后来经过我们律所对情况的详细调查、阐明利弊和全面的建议，避免了这起带有欺诈成分的交易，最终购置到了非常理想的房源。

- 购买意向书中的“中止条件”条款

在签署意向书时，买方需要缴纳一定的保证金，在买卖双方有一方违约的情况下，需向另一方支付相当于保证金金额的赔偿，因此，购买意向书中的“中止条件”条款非常重要。“中止条款”往往发生在贷款买房而贷款条件不足被银行拒绝或延迟放款的情况下。买方如果贷款被拒，可以合法中止意向书。不过，一定要注意意向书中规定的贷款被拒的条件，向卖方提供证明的数量、期限和方式等，否则买方可能会陷入非常被动的局面，并且造成严重的经济损失，甚至可能被告上法庭。

- 法国法律的特殊规定——购房优先权

原则上讲，在法国出售房产，卖方有选择买方的自由。可是法国法律有一项特殊规定——购房优先权，包括两种：租客的购买优先权和市政府的购买优先权。



如果卖方在出售房产前是将房产出租的，那他需要遵守租客享有购房优先权的法律程序。与租客的优先权不同，市政府也享有购买优先权，法律对其有严格的规定，允许市政府购买出售的房产来满足公共利益：建立公共设施、促进经济发展、有利于地方房地产政策实施等。无论在签署购买意向书还是最终达成购房合同时，都要特别注意此条款的陈述和必要手续的履行，否则房产交易的效力可能受到严重影响。

- 税务政策

在法国购买房地产，适用的是法国的房地产税务政策。在法国，房产业主拥有房屋产权，因此，需要每年缴纳土地税，对于即使不在法国缴纳个人所得税的外国业主也是一样的。而房产的居住税、增值税等，由于业主的情况不同（有时涉及房产购买时的情况）而不同，建议咨询专业人士，以便就具体问题进行深入探讨。

此外，在法国，所有购房材料均是用法语撰写，对于中国购房者来说，委托一位精通法国房地产法律、擅长中法两国语言的专业人士来协助处理购房过程中会出现的问题，可以使投资风险降至最低。

至此，我们结束了《在法国如何购置房地产》的两篇系列文章，向您介绍了在法国购置房地产的形式、程序和注意事项，希望对您有所帮助。

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会员，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