



## راهنمای خرید ملک در فرانسه

خرید ملک در فرانسه برای افراد خارجی قانونی است و مالکیت حداقل ۱۴ متر مربع آپارتمان مسکونی به ازای هر نفر تسهیلاتی برای گرفتن ویزا ایجاد می کند. منظور از "تسهیلات" این است که با ارائه مدارک مالکیت اموال غیر منقول واقع در فرانسه به سفارت این کشور (به ویژه اگر با مدارک پرداخت مالیات ملک همراه باشد) سفارت در اکثر موارد دیگر از شما دعوتنامه یا رزرو هتل نمی خواهد و اگر سایر مدارک و شرایط متقاضی، آن چنان که در وب سایت سفارت آمده است، کامل باشد مدارک مالکیت را به جای دعوت نامه سفر توریستی پذیرفته می شوند. به این ترتیب پس از چند بار سفر توریستی به فرانسه و گرفتن ویزای ورود چندگانه می توانید درخواست ویزای اقامت بلند مدت بدهید.

### قولنامه و انتقال مالکیت

#### ثبت اسناد و محضرخانه

هرگونه انتقال مالکیت اموال غیرمنقول در سراسر فرانسه توسط دفاتر اسناد رسمی صورت می گیرد. نگارش قولنامه می تواند توسط طرفین معامله با همکاری آژانس مسکن یا دفتر اسناد رسمی صورت گیرد.

#### وظایف دفاتر اسناد رسمی (محضرها)

تمامی مراحل خرید و فروش املاک از تدوین قولنامه و اخذ تمامی استعلامات از شهرداری، اداره مالیات، اداره ثبت املاک و دیگر نهادهای اداری و همچنین تحریر سند رسمی مالکیت و پرداخت تمامی عوارض ثبتی و مالیاتی به وکالت از خریدار و فروشنده ملک به وسیله محضردار و با مسئولیت دفتر اسناد رسمی انجام می شود.

#### زبان و حضور مترجم

طبق قوانین فرانسه چنانچه خریدار یا فروشنده زبان فرانسه را درک و صحبت نکنند، حضور مترجم برای عقد قرارداد الزامی خواهد بود.

#### وظایف فروشنده ملک درقبال خریدار

ارائه پرونده ای کامل از وجود سرب، موریانه، پنبه کوهی و آژیس در ساختمان و همچنین پرونده ای کامل از تاسیسات گاز و برق و مصرف انرژی، و جزییات نقشه آپارتمان و سرانجام پرونده ای کامل از ریسک های طبیعی، صنعتی و فناوری در منطقه به وسیله کارشناسان رسمی مورد تایید دولت بر عهده فروشنده است.

#### ضرورت قولنامه

برای انجام تمامی استعلامات از شهرداری، اداره مالیات، اداره ثبت املاک و دیگر نهادهای اداری و احیاناً اخذ وام بانکی؛ محضردار ۲ تا ۳ ماه زمان نیاز دارد. خریدار هنگام امضای سند قولنامه در ازای پرداخت ۱۰٪ بهای ملک، مالک را متعهد به فروش ملک خود پس از اجرای تمامی تشریفات می کند. مبلغ آن ۱۰٪ پرداخت شده بوسیله خریدار تا امضای نهایی سند مالکیت در حساب بانکی ویژه دفتر اسناد رسمی نگهداری می شود.



## قولنامه مشروط به دریافت وام

چنانچه قرار است خرید ملک با توسل به وام بانکی صورت بگیرد، بنا بر توافق نوشته شده در قولنامه، متقاضی به مدت یک یا دو ماه فرصت خواهد داشت که وام مورد نیاز را تامین کند و در صورت عدم موفقیت و به شرط ارائه گواهی منفی بانک شرایط فسخ قولنامه مهیا می‌گردد.

## شرایط فسخ قولنامه

در قوانین فرانسه یک هفته فرصت تجدید نظر و فسخ یک جانبه قولنامه و بدون هیچ خسارتی برای خریدار در نظر گرفته شده است. پس از گذشت این مدت، فسخ قرارداد چه از سمت خریدار و چه از سمت فروشنده تنها در صورت پرداخت خسارتی که معمولاً معادل ۱۰٪ درصد بهای معامله است و در قولنامه نیز ذکر می‌شود میسر خواهد شد.

## حساب بانکی دفتر اسناد رسمی در صندوق دولتی امانات فرانسه

به نظر ما یکی از عوامل مهم سلامت معاملات املاک در فرانسه وجود این حساب یا صندوق مشترک است که مانع بسیاری از مشکلات و سوء استفاده‌های رایج در سایر نقاط جهان می‌شود. گفتنی است که خریدار هر نوع ملک باید حتماً وجه معامله را به حساب بانکی دفتر اسناد رسمی صندوق دولتی امانات فرانسه واریز کند و محضردار نیز مطالبات فروشنده را از همان حساب به او می‌پردازد. این رویه سبب می‌شود که بین فروشنده و خریدار ارتباط مالی مستقیمی وجود نداشته باشد و کمتر دیده می‌شود که مشکلی در این خصوص بین آنها بوجود آید. این نکته به ویژه به خریداران خارجی املاک در فرانسه اطمینان می‌دهد که با آسایش خاطر بتوانند وجوه املاکی را که می‌خرند به حساب محضردار واریز نمایند.

## هزینه‌ها

### هزینه‌های خرید و مالیات ثبت

چنانچه ملک نوساز و سند آن دست اول باشد حق الزحمه دفتر اسناد رسمی، مالیات خرید و هزینه ثبت فراتر از ۳ درصد نخواهد بود. برای دیگر املاک مبلغ این هزینه‌ها در حدود ۸ درصد ارزش ملک خواهد بود که خریدار آن را در پایان و هنگام امضای نهایی سند به محضردار پرداخت می‌شود.

همچنین اگر خرید به واسطه آژانس‌های املاک صورت گیرد، باید مبلغی را به عنوان حق الزحمه آژانس در نظر گرفت که بسته به عرف محل و توافق طرفین معامله تفاوت می‌کند. این مبلغ به طور معمول همان طور که در قولنامه ذکر می‌شود بر عهده فروشنده است.

### تعهدات مالیاتی

چنانچه ملک مورد نظر مکان سکناي مالک شود در چنین حالتی شامل دو نوع مالیات در سال است. مالیات اول به دلیل مالکیت و مالیات دوم به علت سکونت در آنجا. به این معنی که اگر خود مالک در این ملک سکونت نکند، مالیات دوم شامل او نمی‌شود.

### شارژ ساختمان

بسته به نوع خدمات و سیستم گرمایش ساختمان و همچنین چگونگی مدیریتش بین ۱ تا ۵ یورو برای هر متر مربع در ماه متغیر می‌باشد. به طور معمول پرداخت شارژ هر سه ماه یکبار انجام می‌شود. پرداخت شارژ در هر شرایط اعم از اینکه ملک پر یا خالی از سکنه باشد انجام می‌شود. اگر ملک اجاره رفته باشد، مستاجر بخش بیشتر شارژ را هر ماه به همراه مبلغ اجاره به مالک پرداخت می‌کند.



### بیمه

مالکین موظفند از آغاز مالکیت و تحت هر شرایط اعم از اینکه ملک پر یا خالی از سکنه باشد آن را بیمه کنند.

شرکت ساختمانی فرنچ ساید و آژانس کیهان گشت پاریس با شناخت دقیق از بازار و دسترسی به آخرین ارقام و آمارها، املاک را پس از ارزیابی دقیق توسط کارشناسان مستقل، به فروش می‌گذارد.

### پاریس

شروع قیمت از 150000 یورو برای 20 متر مربع

### ورسای

شروع قیمت از 110000 یورو برای 35 متر مربع

### نیس

شروع قیمت از 95000 یورو برای 35 متر مربع

### بوسانگ (استراسبورگ)

شروع قیمت از 45000 یورو برای 45 متر مربع