

Index: France

- acquisition of properties by
 foreigners 234
 acte authentique 232
 acte de vente 232
 acte en main 237, 251
 addresses list 261–270
 affichage 244
 agricultural estates 234
 agricultural property 234
 Architecte des Bâtiments de
 France 244
 architects 244–247
 articles of incorporation 240
 attestation de conformité 247
 authentic wills 250
 avocats 226
 bank financing 239
 bank guarantees 246
 bequests 255
 bilateral income tax treaties 258
 bilateral promises 232
 bouquet 229
 building contracts 245
 building permits 226, 236,
 243–244
 Bureau de la Conservation des
 Hypothèques 231
 by-laws 240
 cahier des charges 227
 capacity and entitlement of the
 seller 235
 capital gains taxation 254
 carte de résident 256, 257
 carte de séjour 256, 257
 certificat de conformité 247
 charges 229–230, 259
 charitable institutions 255
 châteaux 236
 checklist: real estate in France
 259
 Civil Code 226, 231, 250
 classé 235
 clause réputée non écrite 248
 clauses abusives 246
 Code de l'urbanisme 226, 243
 Code de la consommation 229
 Code de la construction et de
 l'habitation 226, 245
 Code général des impôts 257
 commercial company ownership
 241
 commercial leases 249
 commercial property 249
 communauté réduite aux acquêts
 233
 companies 240–242
 compromis de vente 231, 237
 Concession Immobilière 228
 conditions precedent 232
 condominium association 236
 condominium by-laws 228
 condominium ownership 227
 condominium statutes 259
 condominiums 226–228, 236, 259
 construction leasehold 228
 construction permits 243
 construction rights 228, 243
 Consumer Code 229
 contract's validity 246
 Contractual rights of pre-emption
 234
 copropriété 226, 227
 corporate income tax 254
 corporate taxation 226, 254
 covenants 229–230
 criminal offenses 226
 cultural heritage 235–236
 déclaration d'achèvement des
 travaux 247
 déclaration d'intention d'aliéner
 234
 DDE 236, 244
 defects 236, 242–243
 deficiencies 247
 demolition 244
 deposits 237, 249
 devoir de conseil 238
 Direction Départementale de
 l'Équipement 236, 244
 documents, access rights 236
 dommages ouvrage 244
 double taxation treaties 252, 258
 droit au bail 249
 droit de repentir 234
 duty to advise 238
 easements 229, 232
 économiste 245
 emphytéose 228
 encumbrances 229–230
 entitlement issues 235
 entreprise unipersonnelle à
 responsabilité limitée 241
 environmental protection 235
 EURL 241
 Europeans, immigration laws
 256–257
 execution issues 237–239
 expédition 231
 extrait hypothécaire 236
 family law 233–235
 fee simple 226
 financing 239–240
 fiscal household 253
 fiscal residence 256–257
 fondation d'utilité publique 255
 fonds de commerce 249
 forced heirship 250
 foreign nationals 234, 250,
 256–258
 foreign wills 250
 foreigners 234
 forfait 245
 formal notification 234
 formalities 234, 247
 foyer familial 253
 foyer fiscal 257
 fraudulent prices 256
 French estate tax 240
 gérants 241
 garantie décennale 244
 garantie de bon fonctionnement
 248
 garantie de livraison 246
 garantie de remboursement 246
 gifts 249–251, 255
 good title 232
 guarantees 239, 244, 246, 247, 248
 guardianship 235
 historic monuments 235
 holographic wills 250
 hypothèque conservatoire 230
 hypothèques 230, 239
 immigration laws 256–258
 impôts sur les sociétés 256
 Income tax 252–253, 252
 income taxation 256
 indemnité d'immobilisation 232
 independent guarantees 239
 indivision 227, 229
 inheritance 229, 249–251,
 254–255
 inheritance tax 229, 254–255
 inscrit monuments 235
 institutionalization 230
 insurance 244
 international taxation 256, 258
 joint-ownership 226–227
 judicial auctions 231
 judicial mortgages 231
 juge des tutelles 235
 key points, sellers 236–237
 l'indivision 227
 la lésion 243
 lawyers 226
 le conseil syndical 227
 le droit de superficie 228
 le superficiaire 228
 le syndic 227
 leasehold 226–228, 248–249
 leasehold period 228
 liens 229–230, 235
 life-tenant 230
 limited liability companies 241
 Livre des procédures fiscales 257

- local occupancy tax 236
 local property tax 236
 Loi Littoral 226
 Loi Montagne 226
 Long-term leases 228
 métreur 245
 mainlevée 238
 Mairie 234, 244
 maisons de maître 236
 managing agents 228
 managing boards 227
 Manasse, Donald 223, 261
 manoirs 236
 matrimonial laws 233
 maître d'oeuvre 245
 maître d'ouvrage 245
 monopoles 226
 mortgages 230, 239
 mortgage holders 230
 moveable property 240
 mutation à titre onéreux 251
 mystic will 250
 nature 235–236
 net wealth taxes 253
 new constructions 243–248
 notaire 226, 232, 238
 notarial deed 232
 notarial fees 252
 notary 226, 238
 notaries 226, 232, 238, 251
 obligation to advise 238
 occupancy tax 252
 offer to purchase 231
 offshore companies 242
 option to purchase 231, 234
 Order of Architects 244
 owners' associations ... 227–228
 ownership 226–231, 242
 ownership through foreign
 companies 242
 Pacte Civil de Solidarité (PACS)
 233
 pacte de préférence 234
 permanent establishment ... 256
 personnalité morale 240
 personne morale 235
 plan d'occupation des sols. (POS)
 243
 planning permits 243
 powers of attorney 239
 Préfecture 235, 257
 preemptive rights 233–234
 private documents 232
 privately owned areas 227
 privilège de prêteur de deniers
 230
 privilège du vendeur 230
 privilèges 230, 239
 procès-verbal de réception .. 247,
 248
 projet architectural 245
 promesse synallagmatique de
 vente 231
- promesse unilatérale de vente
 231, 237
 promise to mortgage 239
 proof of ownership 231
 proper building permits 226
 property law 226
 property manager 227
 property owner's association 227
 property prices 226
 property tax 252
 property transactions 226
 propriété indivise 226
 propriétaire indivis 227
 protection of national
 monuments 235
 protection of ownership 231
 public archives 231
 purchase and sale of real estate
 231
 purchase of a life or remainder
 interest 229
 purchases 229, 231–248
 quantity surveyors 245
 quotité disponible 250
 real estate agents 237
 rebuilding and renovation
 243–248
 réception 247
 redhibitory defects 243
 registration and notary charges
 231, 252
 registry of deeds 230–236
 règlement de copropriété ... 227,
 259
 relevant records, access rights
 236
 renew the lease 234
 rental agreements 248
 rental and leasing 248
 representation 235
 reserved rights 250
 residence issues 256–258
 residence permits 256
 restrictions on acquisition
 233–235
 right of access 229
 right of construction 228
 right to occupy 230
 right to purchase 234
 rural regions 226
 SA 241
 SAFER 233
 sale and contract to build ... 246
 sales 229, 231–248
 sales agreements 231
 sales deeds 232
 sales tax 251–252
 SARL 241
 SAS 242
 SCIs 235, 240
 service de l'urbanisme 236
 servitudes 229
 SNC 241
- société anonyme (SA) 241
 Société Civile Immobilière (SCIs)
 235, 240
 société en nom collectif (SNC)
 241
 société par actions simplifiée
 (SAS) 242
 société à responsabilité limitée
 241
 source income 252
 sous seing privé 232
 special tax 255
 statutory rights for tenants of
 leased premises 234
 statuts 235, 240
 subsidies 236
 succession laws .. 229, 249–251,
 254–255
 suretés 230
 survivorship clause 229
 syndicat des copropriétaires 227
 tantièmes 227
 taux effectif globaux (TEG) .. 239
 Tax Code 252
 tax consequences 226
 tax obligations 241
 tax penalties 256
 tax relief 236
 tax residence 257
 taxe d'habitation 236, 252
 taxe foncière 236, 252
 taxe sur les logements vacants
 255
 taxes 226, 240, 241, 251–258
 TEG 239
 ten-year guarantees 244, 247
 third-party claims 235
 time-sharing 229
 title insurance 231
 town halls 234, 244
 Tracfin 238
 transfer of company shares . 241
 transfer taxes 251
 Treasury Department 231
 troubles de droit 243
 troubles de fait 243
 TVA 251
 ultra vires 241
 unilateral promise 232
 unlimited liability 241
 unpaid taxes 235
 usufruct 230, 250
 usufruit 230, 250
 VAT 251
 VEFA 246
 vente en l'état future
 d'achèvement (VEFA) 246
 vente en l'état futur de rénovation
 246
 vente en viager 229
 vente par licitation 227
 warranty claims 242–243,
 247–248

warranty of good title 242
wealth tax 240, 253, 256
wills 250–251
worldwide income 258
zoning regulations . 226, 236, 243

