

BAŞLIK I

Fransa Gayrimenkul Piyasasını Tanımak

“Fransa’da ev satın almak, yalnızca bir taşınmaz edinmek değil; farklı kurallara, farklı bir idari yapıya ve farklı bir satın alma kültürüne adım atmaktır.”

Her başarılı yatırım, doğru bilgiyle başlar.

Birçok kişi Fransa’da gördüğü ilk güzel ilanı değerlendirirken yalnızca fiyatına, fotoğraflarına veya bulunduğu şehre odaklanır. Oysa bir gayrimenkulün gerçek değeri; bulunduğu bölge, hukuki durumu, teknik özellikleri, gelecekteki potansiyeli ve satın alma sürecinin nasıl yönetildiğiyle birlikte değerlendirilmelidir.

Bu ilk bölümün amacı, Fransa’daki gayrimenkul piyasasını bütün yönleriyle tanımanızı sağlamaktır. Piyasanın nasıl işlediğini, hangi gayrimenkul türlerinin bulunduğunu, doğru bölgenin nasıl seçileceğini ve güvenilir ilanlara nasıl ulaşabileceğinizi adım adım inceleyeceğiz.

Bu bölümü tamamladığınızda artık yalnızca bir ev arayan kişi olmayacak, hangi kriterlere göre seçim yapmanız gerektiğini bilen bilinçli bir alıcı hâline geleceksiniz.

Bölüm 1

Fransa’da Ev Satın Almadan Önce Bilmeniz Gerekenler

Doğru bir başlangıç neden önemlidir?

Fransa; güçlü ekonomisi, hukukun üstünlüğüne dayanan idari yapısı, yüksek yaşam standartları ve uzun yıllardır istikrarını koruyan gayrimenkul piyasası sayesinde dünyanın en güven veren ülkelerinden biri olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle her yıl binlerce yabancı yatırımcı ve bireysel alıcı Fransa’da konut satın almayı tercih etmektedir.

Türkiye’de yaşayan birçok kişi için de Fransa yalnızca bir yatırım ülkesi değildir. Kimi çocuklarının eğitimi için, kimi emeklilik planları doğrultusunda, kimi ise aile bağları veya mesleki nedenlerle Fransa’da yeni bir yaşam kurmayı hedeflemektedir. Bazıları ise birikimlerini hukuki güvenliğin yüksek olduğu bir ülkede değerlendirmek istemektedir.

Ancak Fransa’da ev satın almak, yalnızca beğenilen bir evi bulup satış sözleşmesini imzalamaktan ibaret değildir.

Türkiye’de alışık olduğumuz birçok uygulama Fransa’da farklı şekilde yürütülmektedir. Noterin rolü, satış sözleşmeleri, teknik inceleme raporları, enerji performansı belgeleri, kredi süreçleri, vergiler ve ortak mülkiyet sistemi gibi konular kendine özgü kurallara sahiptir.

Bu nedenle Türkiye’deki bilgi ve deneyim, Fransa’da her zaman yeterli olmayabilir. Yanlış veya eksik bilgiyle hareket etmek; zaman kaybına, beklenmeyen maliyetlere ve bazı durumlarda ciddi hukuki sorunlara yol açabilir.

İşte bu rehber tam da bu ihtiyaca cevap vermek amacıyla hazırlanmıştır.

Amacımız size hangi evi satın almanız gerektiğini söylemek değildir. Amacımız; Fransa'daki gayrimenkul sistemini açık, anlaşılır ve tarafsız bir şekilde anlatarak kararlarınızı sağlam bilgiye dayandırmanıza yardımcı olmaktır.

Bu rehber boyunca yalnızca satın alma işlemini değil; hazırlık aşamasından noter sürecine, kredi başvurularından vergilere, teknik raporlardan ortak mülkiyet kurallarına kadar Fransa'da ev satın alacak bir kişinin bilmesi gereken temel konuları adım adım ele alacağız.

Her bölüm mümkün olduğunca sade bir dille hazırlanmıştır. Hukuki ve idari kavramlar günlük hayatta karşılaşılabileceğiniz örneklerle açıklanmış, gerektiğinde Fransa ile Türkiye arasındaki uygulama farklılıklarına da yer verilmiştir. Böylece yalnızca bilgiyi öğrenmeniz değil, neden farklı olduğunu da anlamanız hedeflenmiştir.

Çünkü başarılı bir gayrimenkul satın alma süreci, doğru evi bulmadan önce doğru bilgiye sahip olmakla başlar.

Bu kitabın amacı size karar vermek değil, doğru kararı verebilmeniz için gerekli bilgi ve bakış açısını sunmaktır.

Bölüm 2

Fransa'da Gayrimenkul Sistemi Nasıl İşler?

Bir ülkede gayrimenkul satın almadan önce, o ülkenin hukuki ve idari yapısını anlamak büyük önem taşır. Fransa'da emlak piyasası, yalnızca arz ve talebe göre şekillenen bir sektör değildir. Satın alma süreci; kanunlar, noterlik sistemi, tapu kayıtları, belediyeler, vergi idaresi ve teknik denetim mekanizmaları tarafından birlikte yönetilen kapsamlı bir yapıya dayanır.

Türkiye'den gelen birçok alıcı için ilk dikkat çeken fark, devletin ve noterin süreç içindeki rolüdür. Fransa'da noter, yalnızca satış işlemini onaylayan bir kişi değildir. Aynı zamanda hukuki güvenliğin sağlanmasından sorumlu, kamu adına görev yapan bağımsız bir hukukçudur. Bir gayrimenkul satışının büyük bölümü noter aracılığıyla yürütülür ve tapu devri de yine noter tarafından tamamlanır.

Bu nedenle Fransa'da satın alma süreci yalnızca satıcı ile alıcı arasında yapılan bir anlaşmadan ibaret değildir. İşlemin her aşaması belirli hukuki kurallara tabidir ve tarafların haklarını koruyacak şekilde düzenlenmiştir.

Hukuki güvenlik ön plandadır

Fransız gayrimenkul sisteminin temel amacı, hem alıcıyı hem de satıcıyı korumaktır.

Bir satış gerçekleştirilmeden önce mülkiyet durumu, ipotek kayıtları, şehir planlama bilgileri, teknik raporlar ve çeşitli idari belgeler incelenir. Böylece alıcı, satın alacağı taşınmaz hakkında mümkün olduğunca eksiksiz bilgi sahibi olur.

Bu yaklaşım, işlem süresini bazen uzatsa da uzun vadede hukuki uyumsuzlukların önemli ölçüde azalmasını sağlar.

Teknik kontroller zorunludur

Fransa’da birçok gayrimenkul satışında satıcının hazırlatmak zorunda olduğu teknik raporlar bulunur.

Bunlar arasında;

- enerji performans raporu (DPE),
- elektrik ve gaz tesisatı kontrolleri,
- asbest ve kurşun tespit raporları,
- termit riski,
- doğal afet riski bildirimi

gibi belgeler yer alabilir.

Bu raporlar sayesinde alıcı, satın alacağı taşınmazın yalnızca fiyatını değil, teknik durumunu da değerlendirme imkânına sahip olur.

Tapu sistemi

Fransa’da mülkiyet kayıtları güvenilir ve düzenli bir şekilde tutulur.

Bir taşınmazın sahibi, üzerinde bulunan ipotekler veya bazı hukuki kısıtlamalar resmi kayıtlar üzerinden kontrol edilebilir. Satın alma işlemi tamamlandıktan sonra mülkiyet değişikliği de resmi olarak tescil edilir.

Bu sistem, mülkiyet haklarının korunmasına büyük katkı sağlar.

Yerel yönetimlerin rolü

Belediyeler yalnızca imar izinleri veren kurumlar değildir.

Şehir planlaması, yapılaşma kuralları, çevre düzenlemeleri ve bazı ön alım hakları gibi konularda da önemli yetkilere sahiptirler.

Bu nedenle bir taşınmazın bulunduğu belediyenin uygulamaları da satın alma kararını etkileyebilir.

Şeffaflık ve bilgiye erişim

Fransız sistemi, satın alma sürecinde bilgiye erişimi mümkün olduğunca kolaylaştırmayı amaçlar.

Teknik raporlar, resmi belgeler, noter incelemeleri ve çeşitli idari kontroller sayesinde alıcı, kararını yalnızca ilan fotoğraflarına veya sözlü beyanlara dayanarak vermek zorunda kalmaz.

Bu durum, özellikle ilk kez Fransa’da gayrimenkul satın alacak kişiler için önemli bir güvence oluşturur.

Sonuç

Fransa’da gayrimenkul satın almak, belirli kurallara bağlı ve zaman zaman sabır gerektiren bir süreçtir. Ancak bu sistemin temel amacı işlemleri zorlaştırmak değil; alıcıyı, satıcıyı ve mülkiyet hakkını korumaktır.

Bu rehberin ilerleyen bölümlerinde, satın alma sürecinin her aşamasını ayrıntılı olarak inceleyecek; noterlik sistemi, satış sözleşmeleri, vergiler, kredi olanakları, teknik raporlar ve tapu işlemleri gibi konuları adım adım ele alacağız.

Fransa’da başarılı bir gayrimenkul yatırımı, yalnızca doğru evi bulmakla değil; içinde yer alacağınız sistemi doğru anlamakla başlar.

Bölüm 3

Türk Vatandaşları Fransa’da Ev Satın Alabilir mi?

Bu soru, Fransa’da gayrimenkul edinmeyi düşünen hemen herkesin ilk sorduğu sorudur.

Cevap açıktır:

Evet. Türk vatandaşları Fransa’da gayrimenkul satın alabilirler.

Fransız hukukunda, yabancı uyruklu kişilerin konut, daire, villa, arsa veya ticari taşınmaz satın almalarını genel olarak yasaklayan bir düzenleme bulunmamaktadır. Fransa, mülkiyet hakkını temel hukuk ilkelerinden biri olarak kabul eder ve yabancı yatırımcılar ile bireysel alıcılar için uzun yıllardır güvenilir bir gayrimenkul piyasasına sahiptir.

Ancak bu durum, satın alma sürecinin Fransız vatandaşlarıyla tamamen aynı olduğu anlamına gelmez. Özellikle finansman, kimlik doğrulama, vergi yükümlülükleri ve bazı idari işlemler bakımından yabancı alıcıların yerine getirmesi gereken ek prosedürler bulunabilir.

Ev satın almak oturma izni sağlamaz

En sık karşılaşılan yanlış anlamalardan biri budur.

Fransa’da bir ev satın almak, kişiye otomatik olarak oturma izni, uzun süreli vize veya Fransız vatandaşlığı kazandırmaz.

Bir başka ifadeyle;

Gayrimenkul sahibi olmak ile Fransa’da yaşama hakkı birbirinden tamamen farklı hukuki konulardır.

Oturma izni ve vize işlemleri, göç ve yabancılar hukukuna göre değerlendirilir ve gayrimenkul satın alınmış olması tek başına bu hakları doğurmaz.

Fransa’da ikamet etmek zorunlu mudur?

Hayır.

Fransa’da sürekli ikamet etmeyen kişiler de gayrimenkul satın alabilirler.

Birçok yabancı yatırımcı Fransa’da yaşamadan, yalnızca yatırım amacıyla veya belirli dönemlerde kullanmak üzere konut satın almaktadır.

Ancak taşınmaz sahibi olmak, vergi, beyan ve bakım gibi bazı yükümlülükleri de beraberinde getirir.

Fransa’da banka hesabı açmak zorunlu mudur?

Her işlem için yasal bir zorunluluk bulunmamakla birlikte, uygulamada Fransa’da bir banka hesabına sahip olmak işlemleri önemli ölçüde kolaylaştırır.

Noter ödemeleri, vergiler, aidatlar, sigorta primleri ve diğer düzenli ödemeler açısından Fransız banka hesabı büyük kolaylık sağlar.

Özellikle kredi kullanmayı planlayan kişiler için Fransız bankalarıyla çalışmak çoğu zaman kaçınılmazdır.

Vergi numarası gerekli midir?

Satın alma sürecinde veya sonrasında çeşitli resmi işlemler için Fransız vergi idaresi tarafından verilen kimlik numaralarının kullanılması gerekebilir.

Hangi numaraların gerekli olacağı; alıcının Fransa’daki ikamet durumuna, satın alma şekline ve taşınmazın kullanım amacına göre değişebilir.

Bu nedenle noter ve ilgili idari kurumlar gerekli yönlendirmeleri işlem sürecinde yapmaktadır.

Şirket adına satın alma mümkün müdür?

Evet.

Fransa’da bazı taşınmazlar şirketler aracılığıyla da satın alınabilmektedir.

Özellikle yatırım amacı taşıyan projelerde veya ortak mülkiyet planlamalarında farklı şirket yapıları tercih edilebilir.

Ancak şirket üzerinden satın alma; muhasebe, vergi ve yönetim açısından ilave yükümlülükler doğurabileceğinden, her yatırımcı için uygun çözüm olmayabilir.

Haklar kadar yükümlülükler de vardır

Fransa’da gayrimenkul sahibi olan herkes, uyruğundan bağımsız olarak belirli hukuki ve mali yükümlülüklerle tabidir.

Vergilerin zamanında ödenmesi, ortak mülkiyet kurallarına uyulması, sigorta yaptırılması ve gerekli idari bildirimlerin yerine getirilmesi bunlardan yalnızca birkaçıdır.

Başarılı bir yatırım yalnızca satın alma işleminin tamamlanmasıyla değil, taşınmazın doğru şekilde yönetilmesiyle de ilgilidir.

Sonuç

Türk vatandaşlarının Fransa’da gayrimenkul satın almalarının önünde genel bir hukuki engel bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, satın alma sürecinin Fransız hukukuna göre yürütüldüğü ve bazı idari işlemlerin Türkiye’deki uygulamalardan farklı olduğu unutulmamalıdır.

Bu nedenle, karar vermeden önce sürecin işleyişini anlamak ve gerekli hazırlıkları yapmak büyük önem taşır.

Bölüm 4

Fransa’da Noter Sistemi

Fransa’da bir gayrimenkul satın alma sürecinin merkezinde noter bulunur.

Türkiye’de noter, çoğu zaman imza tasdiki yapan veya resmi belgeleri onaylayan bir kamu görevlisi olarak bilinir. Fransa’da ise noterin görev ve sorumlulukları çok daha geniştir. Gayrimenkul satışlarında noter, yalnızca işlemi resmileştiren kişi değil; hukuki güvenliği sağlayan, tarafların haklarını koruyan ve devlet adına bazı işlemleri yerine getiren bağımsız bir hukukçudur.

Bu nedenle Fransa’da bir taşınmaz satın alınırken noterin rolünü anlamak, satın alma sürecini anlamanın ilk şartlarından biridir.

Noter kimdir?

Fransız noteri (**Notaire**) kamu hizmeti veren bağımsız bir hukukçudur.

Devlet tarafından yetkilendirilmiş olmakla birlikte devlet memuru değildir. Tarafsızdır ve görevi alıcının veya satıcının değil, işlemin hukuka uygun şekilde gerçekleşmesini sağlamaktır.

Noter hazırladığı resmi senetler sayesinde işlemlere hukuki kesinlik kazandırır.

Noterin temel görevleri

Bir gayrimenkul satışında noterin görevleri yalnızca satış sözleşmesini hazırlamakla sınırlı değildir.

Satıştan önce;

- tarafların kimliklerini doğrular,
- mülkiyet kayıtlarını inceler,

- ipotek veya haciz olup olmadığını araştırır,
- belediyelerden gerekli bilgileri ister,
- şehir planlama durumunu kontrol eder,
- gerekli teknik belgelerin mevcut olup olmadığını inceler,
- satışın hukuka uygun şekilde gerçekleşmesini sağlar.

Satış tamamlandıktan sonra ise;

- resmi satış senedini düzenler,
- tapu tescili için gerekli işlemleri yürütür,
- vergileri devlet adına tahsil eder,
- ilgili kurumlara gerekli bildirimleri yapar.

Başka bir ifadeyle noter, satın alma sürecinin başından sonuna kadar işlemin güvenli şekilde yürütülmesini sağlar.

Alıcı kendi noterini seçebilir mi?

Evet.

Fransa’da alıcı da satıcı da isterlerse kendi noterlerini seçebilirler.

Bu durum birçok yabancı alıcı için şaşırtıcı olabilir.

İki farklı noter görev alsa bile alıcının fazladan noter ücreti ödemesi gerekmez. Kanunla belirlenen noter ücreti paylaşılır ve toplam maliyet değişmez.

Bu sistem, her iki tarafın da bağımsız hukuki destek alabilmesini amaçlar.

Noter taraf tutar mı?

Hayır.

Noterin görevi taraflardan birini savunmak değildir.

Tam tersine noter, satışın her iki taraf açısından da hukuka uygun şekilde gerçekleşmesini sağlamakla yükümlüdür.

Taraflardan biri yabancı olsa bile noter aynı tarafsızlık ilkesiyle hareket eder.

Noter ücretleri nasıl belirlenir?

Fransa’da halk arasında “noter masrafı” olarak bilinen tutarın tamamı noterin ücreti değildir.

Bu tutarın büyük bölümü;

- devlet vergileri,
- tapu harçları,
- çeşitli resmi kayıt giderlerinden oluşur.

Noterin kendi hizmet bedeli ise bunun yalnızca bir bölümünü oluşturur.

Bu nedenle “frais de notaire” ifadesi aslında birçok farklı kalemin toplamını ifade eder.

Noter neden bu kadar önemlidir?

Fransa’daki noter sistemi, gayrimenkul piyasasının en önemli güven unsurlarından biridir.

Alıcı, satın aldığı taşınmazın hukuki durumunun kontrol edildiğini bilir.

Satıcı ise satış işleminin geçerli ve güvenli şekilde tamamlanacağından emin olur.

Bu sistem sayesinde mülkiyet uyuşmazlıkları önemli ölçüde azaltılmıştır.

Sonuç

Fransa’da noter yalnızca satış işlemini onaylayan bir makam değildir.

Satın alma sürecinin hukuki güvenliğini sağlayan, resmi kayıtları kontrol eden, vergileri tahsil eden ve mülkiyet devrini tamamlayan temel aktördür.

Bu nedenle Fransa’da ev satın almayı planlayan herkesin noter sistemini iyi anlaması büyük önem taşır.

Bölüm 5

Satın Alma Sürecinin İlk Adımı

Promesse de vente ve Compromis de vente

Fransa’da bir gayrimenkul satın alma süreci, çoğu zaman tarafların anlaşmaya varmasıyla değil, ilk yazılı sözleşmenin imzalanmasıyla gerçek anlamda başlar.

Bu aşamada en sık karşılaşılan iki belge vardır:

- **La Promesse de vente**
- **Le Compromis de vente**

Her iki belge de satış sürecinin önemli parçalarıdır. Ancak hukuki sonuçları ve taraflara yükledikleri sorumluluklar bakımından bazı farklılıklar içerir.

Bu nedenle, hangi sözleşmenin imzalandığını anlamak büyük önem taşır.

La Promesse de vente

Promesse de vente, satıcının belirli bir süre boyunca taşınmazı belirlenen şartlarla satmayı taahhüt ettiği sözleşmedir.

Bu süre içinde satıcı aynı taşınmazı başka bir kişiye satamaz.

Alıcı ise belirlenen süre içerisinde satın alma hakkını kullanıp kullanmamaya karar verir.

Başka bir ifadeyle, satıcı satış teklifini belirli bir süre boyunca alıcı için saklı tutar.

Uygulamada bu sözleşme özellikle belirli şartların henüz kesinleşmediği durumlarda tercih edilebilir.

Le Compromis de vente

Fransa’da en yaygın kullanılan ön sözleşme ise **Compromis de vente**’dir.

Bu sözleşmede hem alıcı hem de satıcı satış konusunda karşılıklı olarak taahhüt altına girerler.

Taraflar, sözleşmede belirtilen şartların gerçekleşmesi hâlinde satış işlemini tamamlamayı kabul etmiş olurlar.

Bu nedenle Compromis de vente, birçok hukukçu tarafından “gelecekteki satışın temel sözleşmesi” olarak kabul edilir.

Bu sözleşmeler neden önemlidir?

Birçok kişi satışın yalnızca noter huzurunda imzalanan son belgeyle gerçekleştiğini düşünür.

Oysa uygulamada satış sürecinin en önemli kararları çoğu zaman bu ilk sözleşme aşamasında alınır.

Bu belgelerde;

- satış bedeli,
- ödeme şekli,
- teslim tarihi,
- kredi kullanılıp kullanılmayacağı,
- teknik raporların durumu,
- özel şartlar,
- satışın gerçekleşmesi için gerekli koşullar

ayrıntılı olarak belirtilir.

Sonradan ortaya çıkabilecek birçok uyuşmazlık da yine bu sözleşmelerde yer alan hükümler dikkate alınarak çözülür.

Les conditions suspensives

Fransız hukukunda ön sözleşmelerin en önemli özelliklerinden biri **conditions suspensives** adı verilen şartlardır.

Bunlar, satışın kesinleşebilmesi için gerçekleşmesi gereken hukuki koşullardır.

En yaygın örneklerden biri kredi şartıdır.

Eğer alıcı satın alma işlemini banka kredisiyle finanse etmeyi planlıyor ve kredi başvurusu sözleşmede belirtilen şartlara rağmen reddediliyorsa, satış belirli koşullar altında iptal edilebilir.

Benzer şekilde;

- bazı idari izinlerin alınması,
- ön alım hakkının kullanılmaması,
- belirli belgelerin tamamlanması

gibi durumlar da satışın gerçekleşmesini etkileyebilir.

Bu nedenle ön sözleşmede yer alan her madde dikkatle okunmalı ve tam olarak anlaşılmalıdır.

Kapora (Dépôt de garantie)

Ön sözleşmenin imzalanması sırasında alıcıdan genellikle bir **dépôt de garantie** istenir.

Bu tutar çoğu zaman satış bedelinin yaklaşık %5 ila %10'u arasında değişmekle birlikte, tarafların anlaşmasına göre farklı oranlar da belirlenebilir.

Bu para doğrudan satıcıya verilmez.

Çoğunlukla noter veya yetkili emanet hesabında muhafaza edilir ve satış tamamlandığında satış bedeline mahsup edilir.

Acele karar vermemek gerekir

Ön sözleşme imzalanmadan önce bütün belgelerin dikkatle incelenmesi önemlidir.

Taşınmazın teknik durumu, hukuki kayıtları, satış şartları ve finansman planı tam olarak anlaşılmadan imza atılmamalıdır.

Fransa'da sistem, alıcının bilinçli karar verebilmesi amacıyla birçok güvence içermektedir.

Bu güvencelerden yararlanabilmenin ilk şartı ise imzalanan belgelerin ne ifade ettiğini bilmektir.

Sonuç

Promesse de vente ve Compromis de vente, Fransa'da gayrimenkul satın alma sürecinin temelini oluşturan belgelerdir.

Her iki sözleşme de tarafların haklarını korumayı amaçlar; ancak doğurdukları hukuki sonuçlar farklı olabilir.

Bu nedenle, sözleşmenin içeriğini anlamadan ve gerekli kontroller yapılmadan hiçbir belge imzalanmamalıdır.

Bir sonraki bölümde Fransa'daki gayrimenkul hukukunun alıcıya sağladığı en önemli güvencelerden biri olan **10 günlük yasal cayma hakkını (Délai de rétractation)** ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

Bölüm 6

10 Günlük Yasal Cayma Hakkı

(Le délai légal de rétractation)

Fransa'da gayrimenkul satın alma sürecinin en önemli özelliklerinden biri, alıcının kanunla korunan bir **cayma hakkına** sahip olmasıdır.

Birçok ülkede satış sözleşmesi imzalandığında taraflar artık kesin olarak bağlı kabul edilir. Fransa'da ise kanun, özellikle bireysel alıcıların aceleyle veya baskı altında karar vermelerini önlemek amacıyla ek bir güvence sağlamaktadır.

Bu güvenceye **délai de rétractation**, yani **yasal cayma süresi** adı verilir.

Bu hak sayesinde alıcı, herhangi bir gerekçe göstermek zorunda kalmadan satın alma kararından vazgeçebilir.

Bu hak kimlere tanınır?

Bu hak, esas olarak konut amaçlı gayrimenkul satın alan gerçek kişilere tanınmıştır.

Yani;

- bir daire,
- bir ev,
- bir villa

satın alan bireysel alıcılar bu korumadan yararlanabilir.

Ticari nitelikteki bazı işlemler veya profesyonel yatırımcılar için farklı kurallar uygulanabilir.

Süre ne zaman başlar?

Bu sorunun cevabı oldukça önemlidir.

On günlük süre, sözleşmenin imzalandığı gün değil, **imzalanmış sözleşmenin alıcıya usulüne uygun şekilde tebliğ edildiği günü izleyen günden itibaren** işlemeye başlar.

Tebliğat;

- iadeli taahhütlü posta,
- noter,
- veya kanunun kabul ettiği elektronik yöntemlerle

yapılabilir.

Dolayısıyla sözleşmenin imzalandığı tarih ile cayma süresinin başlangıcı her zaman aynı olmayabilir.

Neden böyle bir sistem uygulanmaktadır?

Fransız hukukunun temel amacı, alıcının baskı altında karar vermesini önlemektir.

Bir evi gezerken duyulan heyecan, emlak piyasasındaki rekabet veya “bu fırsatı kaçırsanız bir daha bulamazsınız” gibi söylemler, bazen insanların yeterince düşünmeden karar vermelerine neden olabilir.

Kanun koyucu, bu riski azaltmak amacıyla alıcıya düşünme süresi tanımıştır.

Böylece kişi, imzadan sonra belgeleri yeniden inceleyebilir, ailesiyle görüşebilir, banka ile konuşabilir veya uzmanlardan görüş alabilir.

Caymak için gerekçe göstermek gerekir mi?

Hayır.

Bu hakkın en önemli özelliği budur.

Alıcı;

- fikrini değiştirmiş olabilir,
- finansal durumunu yeniden değerlendirmiş olabilir,
- başka bir taşınmaz bulmuş olabilir,
- hiçbir neden belirtmek istemeyebilir.

Kanun, bu kararın gerekçelendirilmesini istemez.

Süre içinde yapılan cayma bildirimi tek başına yeterlidir.

Cayma hakkı nasıl kullanılır?

Kanunda belirtilen süre içinde satıcıya veya ilgili tarafa yazılı bildirim yapılması gerekir.

Uygulamada bu bildirim çoğu zaman;

- iadeli taahhütlü mektupla,
- noter aracılığıyla,

- veya hukuken kabul edilen elektronik iletişim yöntemleriyle

gerçekleştirilir.

Önemli olan, bildirimin yasal süre dolmadan gönderilmiş olmasıdır.

Kapora ne olur?

Ön sözleşme sırasında ödenmiş olan **dépôt de garantie** bulunuyorsa, alıcı yasal cayma hakkını süresi içinde kullandığında bu tutar kendisine iade edilir.

Satıcı, cayma hakkının kullanılmasını gerekçe göstererek cezai kesinti yapamaz.

Bu durum, Fransa'daki tüketici koruma anlayışının önemli örneklerinden biridir.

Türkiye'den farklı olan nokta

Türkiye'de birçok kişi bir ön sözleşme imzaladığında veya kapora verdiğinde işlemin artık kesinleştiğini düşünür.

Fransa'da ise kanun, bireysel alıcıya düşünmesi için ek süre tanımaktadır.

Bu nedenle ön sözleşmenin imzalanması, alıcının kararını artık değiştiremeyeceği anlamına gelmez.

İşte bu özellik, Fransız gayrimenkul hukukunun en önemli güvencelerinden biridir.

Bu süre nasıl değerlendirilmelidir?

On günlük süre, beklemek için değil; doğru değerlendirme yapmak için verilmiştir.

Bu süre içerisinde;

- sözleşme yeniden okunmalı,
- teknik raporlar dikkatle incelenmeli,
- finansman planı gözden geçirilmeli,
- gerekiyorsa noter veya hukuk uzmanına sorular yöneltilmelidir.

Bilinçli bir karar vermek için kanunun tanıdığı bu süreden mutlaka yararlanılmalıdır.

Sonuç

Fransa'daki 10 günlük yasal cayma hakkı, alıcıyı korumaya yönelik en önemli hukuki güvencelerden biridir.

Bu uygulama, satın alma kararının aceleyle verilmesini önlemeyi ve tarafların daha sağlıklı değerlendirme yapabilmelerini amaçlar.

Fransa’da gayrimenkul satın almayı planlayan herkesin bu hakkı bilmesi ve nasıl kullanılacağını anlaması büyük önem taşır.

BAŞLIK II

Satın Alma Süreci

“Doğru evi bulmak, satın alma sürecinin yalnızca başlangıcıdır.”

Fransa’da bir gayrimenkul satın almak, belirli hukuki aşamalardan oluşan güvenli fakat disiplinli bir süreçtir. Teklif verilmesinden noter işlemlerine, satış sözleşmelerinden kredi başvurularına kadar her adım belirli kurallar çerçevesinde yürütülür.

Bu bölümde, satın alma sürecini kronolojik sırayla ele alacağız. Hangi belgelerin hazırlanacağını, hangi masraflarla karşılaşacağınızı, noterin rolünü ve satışın resmî olarak nasıl tamamlandığını ayrıntılı biçimde inceleyeceğiz.

Amacımız, bu sürecin hiçbir aşamasında sürprizle karşılaşmamanızı ve her adımı güven içinde atabilmenizi sağlamaktır.

Bölüm 7

Fransa’da Konut Kredisi Sistemi

(Le crédit immobilier)

Fransa’da gayrimenkul satın alan kişilerin önemli bir bölümü satın alma işlemini tamamen kendi birikimleriyle finanse etmez. Bunun yerine bankalardan uzun vadeli konut kredisi kullanır.

Fransız bankacılık sistemi, gayrimenkul finansmanı konusunda Avrupa’nın en gelişmiş sistemlerinden biri olarak kabul edilir. Ancak bu sistemin işleyişi, Türkiye’deki uygulamalardan önemli ölçüde farklıdır.

Birçok Türk alıcı için en şaşırtıcı nokta, bankaların yalnızca satın alınacak taşınmaza değil, aynı zamanda alıcının mali durumuna, ödeme kapasitesine ve uzun vadeli risk profiline büyük önem vermesidir.

Bu nedenle Fransa’da kredi almak, yalnızca bir başvuru yapmak değil; bankaya güven veren sağlam bir mali dosya hazırlamak anlamına gelir.

Her alıcı otomatik olarak kredi alabilir mi?

Hayır.

Bir taşınmaz satın almak istemek, kredi alınabileceği anlamına gelmez.

Her banka, başvuruyu kendi değerlendirme kriterlerine göre inceler.

Bu değerlendirmede özellikle şu unsurlar dikkate alınır:

- düzenli gelir,
- mevcut borçlar,
- mesleki durum,
- tasarruf miktarı,
- kişisel katkı payı,
- ödeme geçmişi,
- kredi süresince oluşabilecek riskler.

Amaç, alıcının uzun yıllar boyunca kredi taksitlerini düzenli şekilde ödeyebileceğinden emin olmaktır.

Kişisel katkı payı (Apport personnel)

Fransa’da bankalar, satın alma bedelinin tamamını finanse etmeyi her zaman tercih etmezler.

Bu nedenle birçok kredi başvurusunda alıcının belirli bir miktar kişisel katkı sunması beklenir.

Bu katkı;

- birikimler,
- tasarruf hesapları,
- daha önce satılmış bir taşınmazdan elde edilen gelir
- veya benzeri kaynaklardan oluşabilir.

Yüksek kişisel katkı payı, çoğu zaman kredi dosyasını güçlendiren önemli bir unsurdur.

Gelir ve borç dengesi

Fransız bankaları yalnızca gelirin yüksek olmasına bakmaz.

Asıl önemli olan, gelir ile mevcut borçlar arasındaki dentedir.

Kredi taksitleri, diğer düzenli ödemelerle birlikte değerlendirilir.

Banka, kredi verildikten sonra başvuru sahibinin günlük yaşamını sürdürebilecek mali imkâna sahip olup olmayacağını da dikkate alır.

Bu yaklaşım hem banka hem de alıcı açısından uzun vadeli mali güvenliği sağlamayı amaçlar.

Kredi ön onayı (Accord de principe)

Bazı durumlarda banka, ayrıntılı inceleme tamamlanmadan önce bir ön değerlendirme yapabilir.

Bu belge, kesin kredi onayı anlamına gelmez.

Ancak başvurunun olumlu yönde ilerlediğini gösterdiği için satın alma sürecinde önemli bir aşama olarak kabul edilir.

Kesin kredi kararı ise bütün belgelerin incelenmesinden sonra verilir.

Kredi teklifi (Offre de prêt)

Banka kredi vermeyi kabul ettiğinde resmi kredi teklifini hazırlar.

Bu belgede;

- kredi tutarı,
- faiz oranı,
- geri ödeme süresi,
- aylık taksitler,
- toplam maliyet,
- sigorta şartları

ayrıntılı olarak yer alır.

Fransız hukukunda kredi sözleşmeleri de belirli koruma mekanizmalarına tabidir. Bu nedenle alıcıya, teklifi incelemesi için kanunla belirlenmiş bir düşünme süresi tanınır.

Bu uygulama, kredi sözleşmesinin aceleyle imzalanmasını önlemeyi amaçlar.

Kredi sigortası (Assurance emprunteur)

Fransa’da konut kredilerinin büyük bölümünde kredi sigortası önemli bir yer tutar.

Bu sigorta;

- ölüm,
- tam ve sürekli maluliyet,
- bazı durumlarda iş göremezlik

gibi risklere karşı hem bankayı hem de borçluyu korumayı amaçlar.

Sigortanın kapsamı ve maliyeti, başvuru sahibinin yaşına, sağlık durumuna ve kredi özelliklerine göre değişebilir.

Yabancılar kredi kullanabilir mi?

Evet.

Yabancı uyruklu kişiler de Fransa’da konut kredisi kullanabilirler.

Ancak kredi değerlendirmesi sırasında;

- gelirin hangi ülkede elde edildiği,
- gelirin düzenliliği,
- mali belgelerin doğrulanabilirliği,
- döviz riski,
- ikamet durumu

gibi ilave unsurlar da dikkate alınabilir.

Bu nedenle yabancı alıcıların dosyalarının hazırlanması çoğu zaman daha ayrıntılı çalışma gerektirir.

Kredi almadan önce nelere dikkat edilmelidir?

Birçok kişi yalnızca faiz oranına odaklanır.

Oysa toplam kredi maliyetini etkileyen başka unsurlar da vardır.

Örneğin;

- dosya masrafları,
- sigorta primi,
- erken ödeme şartları,
- değişken veya sabit faiz uygulaması,
- geri ödeme süresi

birlikte değerlendirilmelidir.

En düşük faiz oranı her zaman en avantajlı kredi anlamına gelmeyebilir.

Sonuç

Fransa’da konut kredisi sistemi, yalnızca bankanın riskini değil, borçlunun mali güvenliğini de korumayı amaçlayan kapsamlı bir yapıya sahiptir.

Başarılı bir kredi başvurusu, yalnızca gelir düzeyine değil; iyi hazırlanmış bir mali dosyaya, gerçekçi bir finansman planına ve uzun vadeli ödeme kapasitesine dayanır.

Satın alma sürecine başlamadan önce kredi sistemini anlamak, hem zaman kaybını önler hem de daha sağlıklı karar verilmesini sağlar.

Bir sonraki bölümde, Fransa’da gayrimenkul satışlarında zorunlu olan **teknik ekspertiz raporlarını (Diagnostics immobiliers)** ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

Bölüm 8

Teknik Ekspertiz Raporları (Diagnostics Immobiliers)

Bir gayrimenkul satın alırken görünen kadar görünmeyen de önemlidir.

Yeni boyanmış duvarlar, modern bir mutfak veya güzel bir manzara ilk bakışta etkileyici olabilir. Ancak bir evin gerçek değeri yalnızca görünüşüyle değil, teknik durumu ve güvenliğiyle de ölçülür.

Fransa’da bu anlayış uzun yıllardır kanunlarla desteklenmektedir.

Bu nedenle satıcı, satıştan önce taşınmaz hakkında belirli teknik incelemeleri yaptırmak ve bunların sonuçlarını alıcıya sunmak zorundadır.

Bu raporların tamamına **Dossier de Diagnostic Technique (DDT)** adı verilir.

Amaç, alıcının satın alacağı taşınmaz hakkında mümkün olduğunca eksiksiz bilgi sahibi olmasını sağlamaktır.

Neden teknik raporlar hazırlanır?

Bir ev satın almak çoğu insan için hayatının en büyük yatırımlarından biridir.

Satıştan sonra ortaya çıkabilecek ciddi teknik sorunlar hem maddi kayıplara hem de uzun süren hukuki uyuşmazlıklara neden olabilir.

Fransız hukukunun amacı, alıcının kararını eksik bilgiyle vermesini önlemektir.

Bu nedenle satıcı bazı teknik kontrolleri yaptırmakla yükümlüdür.

Bu raporlar;

- binanın güvenliği,
- sağlık riskleri,
- enerji tüketimi,
- çevresel riskler,
- tesisatların durumu

hakkında bilgi verir.

Dossier de Diagnostic Technique (DDT) nedir?

DDT, satış dosyasına eklenen teknik raporların tamamını ifade eder.

Her taşınmaz için aynı raporlar hazırlanmaz.

Hangi raporların gerekli olduğu;

- binanın yaşı,
- bulunduğu bölge,

- kullanım amacı,
- teknik özellikleri

gibi unsurlara göre değişebilir.

1. Enerji Performans Raporu (DPE)

(Diagnostic de Performance Énergétique)

Fransa’da en çok bilinen teknik rapordur.

Bu rapor;

- binanın enerji tüketimini,
- ısı yalıtımını,
- sera gazı salımını

değerlendirir.

Sonuç, A ile G arasında bir enerji sınıfı olarak gösterilir.

- A : Çok verimli
- B :
- C :
- D :
- E :
- F
- G : Enerji tüketimi yüksek

Son yıllarda enerji performansı, gayrimenkul değerini doğrudan etkileyen önemli unsurlardan biri hâline gelmiştir.

2. Elektrik Tesisatı Kontrolü

(Diagnostic Électricité)

Belirli yaştaki elektrik tesisatına sahip konutlarda zorunlu olabilir.

Raporda;

- güvenlik eksiklikleri,
- eski tesisatlar,
- yangın riski oluşturabilecek noktalar

tespit edilir.

Bu rapor alıcıya, satın alma sonrasında karşılaşılabileceği teknik riskleri önceden gösterir.

3. Gaz Tesisatı Kontrolü

(Diagnostic Gaz)

Gaz tesisatı bulunan bazı taşınmazlarda hazırlanması gerekir.

Amaç;

- gaz kaçaklarını,
- güvenlik eksikliklerini,
- tehlikeli bağlantıları

tespit etmektir.

4. Asbest Raporu

(Diagnostic Amiante)

Belirli tarihten önce inşa edilmiş binalarda hazırlanır.

Asbest geçmişte yaygın kullanılan bir yapı malzemesidir.

Ancak insan sağlığı üzerindeki olumsuz etkileri nedeniyle bugün sıkı şekilde kontrol edilmektedir.

Raporda binada asbest bulunup bulunmadığı belirtilir.

5. Kurşun Raporu

(Constat de Risque d'Exposition au Plomb - CREP)

Eski yapılarda özellikle eski boyalarda kurşun bulunabilir.

Bu raporun amacı özellikle çocuklar açısından sağlık riski oluşturabilecek durumları belirlemektir.

6. Termit Raporu

(Diagnostic Termites)

Bazı bölgelerde termit riski bulunduğundan, ilgili belediyelerde bu rapor zorunlu olabilir.

Termitler yapı elemanlarına ciddi zarar verebildiği için özellikle ahşap taşıyıcı sistemlerde önem taşırlar.

7. Doğal ve Teknolojik Riskler

(État des Risques et Pollutions - ERP)

Her taşınmaz yalnızca kendi yapısıyla değerlendirilmez.

Bulunduğu çevre de önemlidir.

Bu raporda;

- sel riski,
- deprem riski,
- heyelan,
- orman yangını,
- endüstriyel riskler,
- çevresel kirlilik

gibi unsurlar yer alabilir.

Bu raporlar alıcı için neden önemlidir?

Bu raporlar satın alma kararını alıcının yerine vermez.

Ancak kararın bilinçli verilmesini sağlar.

Örneğin;

yüksek enerji tüketen bir ev daha düşük satış fiyatına sahip olabilir.

Ancak ilerleyen yıllarda yapılması gereken yalıtım çalışmaları önemli maliyet oluşturabilir.

Benzer şekilde eski elektrik tesisatı da satın alma sonrasında ek masraflar gerektirebilir.

Teknik raporlar sayesinde alıcı bu durumları satış tamamlanmadan önce öğrenebilir.

Bu raporlar kusursuz bir bina garantisi verir mi?

Hayır.

Teknik raporlar belirli konuları ve belirli tarihteki durumu gösterir.

Bunlar genel bir kalite sertifikası değildir.

Bu nedenle özellikle yüksek değerli yatırımlarda gerektiğinde ilave teknik inceleme yaptırılması da düşünülebilir.

Sonuç

Fransa'daki teknik ekspertiz sistemi, alıcının doğru bilgiye ulaşmasını amaçlayan önemli bir güven mekanizmasıdır.

Bu raporlar sayesinde satın alınacak taşınmazın yalnızca estetik özellikleri değil, teknik durumu ve olası riskleri de değerlendirilir.

Bilinçli bir yatırımcı için teknik raporlar yalnızca yasal bir formalite değil, karar verme sürecinin en önemli bilgi kaynaklarından biridir.

Bir sonraki bölümde, Fransa’da gayrimenkul satın alırken karşılaşacağınız **vergiler, noter masrafları ve diğer satın alma giderlerini** ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

Bölüm 9

Satın Alma Masrafları ve Vergiler

Fransa’da Bir Evin Gerçek Maliyeti

Bir gayrimenkul satın alırken ilanda görülen satış fiyatı, ödenecek toplam tutarı göstermez.

Fransa’da satın alma işlemi sırasında, satış bedeline ek olarak çeşitli vergi, harç ve idari giderler de ortaya çıkar. Bu giderler, satın alma bütçesi hazırlanırken mutlaka dikkate alınmalıdır.

İlk kez Fransa’da ev satın alacak kişiler için en sık yapılan hatalardan biri, yalnızca satış fiyatına odaklanmaktır.

Oysa satın alma işleminin gerçek maliyeti, satış bedeli ile birlikte ödenecek bütün masrafların toplamıdır.

Satış fiyatı (Prix de vente)

Satış fiyatı, alıcı ile satıcının üzerinde anlaştıkları tutardır.

Ancak bu tutar yalnızca taşınmazın bedelidir.

Satın alma işlemi tamamlanabilmesi için bunun dışında da çeşitli ödemeler yapılacaktır.

“Noter masrafı” gerçekte nedir?

Fransa’da halk arasında sıkça kullanılan “**Frais de notaire**” ifadesi biraz yanıltıcı olabilir.

Birçok kişi bu paranın tamamının notere ödendiğini düşünür.

Gerçekte ise bu tutarın büyük kısmı;

- devlet adına tahsil edilen vergiler,
- tapu tescil harçları,
- çeşitli resmi kayıt giderleri

gibi kalemlerden oluşur.

Noterin kendi hizmet bedeli bu toplamın yalnızca bir bölümünü oluşturur.

Bu nedenle “noter masrafı” ifadesini, satın alma sırasında ödenen bütün resmi giderlerin toplamı olarak değerlendirmek daha doğru olacaktır.

Eski konut ve yeni konut farkı

Fransa’da satın alma giderleri, taşınmazın niteliğine göre değişebilir.

Genel olarak;

- ikinci el konutlar,
- yeni inşa edilmiş konutlar

aynı mali yapıya sahip değildir.

Vergi ve harçların hesaplanmasında farklı kurallar uygulanabileceği için satın alma öncesinde bu durum mutlaka değerlendirilmelidir.

Emlakçı komisyonu

Birçok satış işleminde emlak danışmanı görev alır.

Komisyonun satış fiyatına dahil olup olmadığı her ilanda açıkça belirtilmelidir.

Bu nedenle;

- satış fiyatının komisyon dahil mi,
- yoksa komisyon hariç mi olduğu

mutlaka kontrol edilmelidir.

Kredi masrafları

Satın alma banka kredisiyle finanse ediliyorsa ek maliyetler de ortaya çıkabilir.

Bunlar arasında;

- dosya masrafı,
- kredi sigortası,
- ekspertiz ücretleri,
- banka işlemleri

bulunabilir.

Bu giderler bankaya göre değişebileceği için kredi teklifleri yalnızca faiz oranına göre karşılaştırılmamalıdır.

Sigorta

Fransa’da bir konut sahibi olduktan sonra taşınmazın sigortalanması büyük önem taşır.

Özellikle ortak mülkiyet bulunan binalarda belirli sigorta yükümlülükleri bulunabilir.

Satın alma bütçesi hazırlanırken yıllık sigorta giderleri de dikkate alınmalıdır.

Vergiler

Fransa’da gayrimenkul sahibi olan kişiler bazı vergilerle karşılaşabilir.

Bunların başlıcaları şunlardır:

- **Taxe foncière**
- bazı durumlarda diğer yerel vergiler
- kiraya verilen taşınmazlardan doğabilecek vergi yükümlülükleri

Vergi sistemi taşınmazın kullanım şekline, bulunduğu belediyeye ve malikin durumuna göre değişebilir.

Bu nedenle satın alma öncesinde yıllık vergi yükünün de araştırılması önemlidir.

Ortak mülkiyet giderleri

Bir apartman dairesi satın alındığında çoğu zaman ortak mülkiyet (*copropriété*) sistemine de katılmış olunur.

Bu durumda;

- bina bakımı,
- ortak alanlar,
- asansör,
- temizlik,
- teknik bakım

gibi giderlere katılım sağlanır.

Bu giderlerin tutarı binaya göre önemli ölçüde değişebilir.

Satın alma kararından önce yıllık ortak giderlerin incelenmesi faydalı olacaktır.

Satın alma bütçesi nasıl hazırlanmalıdır?

Sağlıklı bir bütçe hazırlanırken yalnızca satış fiyatı dikkate alınmamalıdır.

Aşağıdaki kalemlerin tamamı birlikte değerlendirilmelidir:

- satış bedeli,

- resmi satın alma giderleri,
- kredi maliyetleri,
- sigorta,
- yıllık vergiler,
- ortak mülkiyet giderleri,
- gerekli tadilat veya yenileme çalışmaları,
- taşınma ve yerleşme giderleri.

Bu yaklaşım, satın alma sonrasında beklenmedik mali yüklerle karşılaşma riskini önemli ölçüde azaltır.

Sonuç

Fransa’da bir gayrimenkul satın alırken gerçek maliyet, yalnızca satış fiyatından ibaret değildir.

Vergiler, resmi giderler, kredi masrafları ve düzenli yıllık ödemeler birlikte değerlendirildiğinde yatırımın toplam maliyeti daha doğru şekilde ortaya çıkar.

İyi hazırlanmış bir bütçe, başarılı bir satın alma sürecinin en önemli unsurlarından biridir.

Bir sonraki bölümde Fransa’daki **ortak mülkiyet sistemi (Copropriété)**, **Syndic** ve apartman yönetiminin nasıl işlediğini ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

Bölüm 10

Copropriété Sistemi

Fransa’da Apartman ve Ortak Mülkiyet Yönetimi

Fransa’da bir apartman dairesi satın aldığınızda yalnızca kendi dairenizin sahibi olmazsınız.

Aynı zamanda binanın ortak alanlarında da belirli oranlarda pay sahibi olursunuz.

Bu sistem Fransız hukukunda **copropriété** (ortak mülkiyet) olarak adlandırılır.

Dolayısıyla satın alınan taşınmaz yalnızca dairenin içinden ibaret değildir. Çatı, dış cephe, merdivenler, asansör, bahçe, otopark, teknik tesisatlar ve diğer ortak alanlar da ortak mülkiyetin bir parçasıdır.

Bu nedenle Fransa’da bir apartman dairesi satın almak, aynı zamanda belirli haklar ve sorumluluklar üstlenmek anlamına gelir.

Copropriété nedir?

Copropriété, aynı bina içerisinde bulunan bağımsız bölümlerin farklı kişilere ait olduğu, buna karşılık ortak alanların bütün maliklerin ortak mülkiyetinde bulunduğu hukuki sistemdir.

Her malik;

- kendi bağımsız bölümünün tek sahibidir,
- ortak alanlarda ise belirli bir paya sahiptir.

Bu pay, resmi belgelerde belirtilen **millièmes** veya **tantièmes** adı verilen ortaklık oranlarıyla ifade edilir.

Bu oranlar;

- aidatların hesaplanmasında,
- ortak giderlerin paylaşılmasında,
- genel kurul oylamalarında

önemli rol oynar.

Ortak alanlar nelerdir?

Her binanın özellikleri farklı olmakla birlikte ortak alanlara örnek olarak şunlar verilebilir:

- bina girişi,
- merdivenler,
- asansör,
- koridorlar,
- çatı,
- dış cephe,
- temel,
- bahçe,
- ortak otopark,
- teknik odalar,
- merkezi ısıtma sistemi,
- su ve elektrik tesisatının ortak bölümleri.

Bu alanların bakım ve onarımından bütün kat malikleri birlikte sorumludur.

Copropriété Règlementi

Her ortak mülkiyetin bir **Règlement de copropriété** yani yönetim düzenlemesi bulunur.

Bu belge binanın adeta anayasasıdır.

İçinde;

- bağımsız bölümlerin kullanım şekilleri,
- ortak alanların kuralları,
- maliklerin hak ve yükümlülükleri,
- gider paylaşımı,
- yasaklanan uygulamalar

ayrıntılı olarak yer alır.

Bir taşınmaz satın almadan önce bu belgenin incelenmesi büyük önem taşır.

Örneğin bazı binalarda;

- kısa süreli kiralama,
- mesleki faaliyet,
- dış cephede değişiklik yapılması,
- evcil hayvanlarla ilgili bazı kurallar

yönetmelikle düzenlenmiş olabilir.

Syndic nedir?

Ortak mülkiyet sistemi içinde en önemli görevlerden biri **Syndic** tarafından yürütülür.

Syndic, binanın günlük yönetiminden sorumlu profesyonel yönetici veya yönetim kuruluşudur.

Görevleri arasında;

- ortak giderlerin tahsil edilmesi,
- bakım ve onarım işlerinin yürütülmesi,
- sigorta işlemleri,
- muhasebe kayıtlarının tutulması,
- genel kurul kararlarının uygulanması,
- teknik sözleşmelerin yönetilmesi

bulunur.

Bazı küçük binalarda maliklerden biri yönetim görevini üstlenebilir. Ancak büyük apartmanlarda çoğunlukla profesyonel yönetim şirketleri görev yapar.

Genel Kurul (Assemblée Générale)

Ortak mülkiyet sahipleri belirli aralıklarla genel kurul toplantısında bir araya gelir.

Bu toplantılarda;

- bütçe,
- bakım çalışmaları,
- büyük onarımlar,
- yeni yatırımlar,
- yönetim sözleşmeleri,
- ortak yaşamı ilgilendiren kararlar

oylanır.

Her malikin oy hakkı, sahip olduğu ortaklık payına göre belirlenebilir.

Bu nedenle satın alma öncesinde geçmiş genel kurul kararlarının incelenmesi faydalı olabilir.

Aidatlar (Charges de copropriété)

Türkiye’deki aidat kavramına benzese de Fransa’daki **charges de copropriété** daha geniş kapsamlıdır.

Bu giderler arasında;

- bina temizliği,
- asansör bakımı,
- bahçe düzenlemesi,
- ortak elektrik tüketimi,
- sigorta,
- profesyonel yönetim ücreti,
- teknik bakım,
- küçük onarımlar

yer alabilir.

Bazı yıllarda büyük yenileme projeleri nedeniyle olağanüstü katkı payları da istenebilir.

Bu nedenle yalnızca aylık aidat miktarına değil, binanın genel mali durumuna da bakılması gerekir.

Satın almadan önce hangi belgeler incelenmelidir?

Bilinçli bir alıcı yalnızca daireyi değil, binayı da değerlendirir.

Bu nedenle aşağıdaki belgelerin incelenmesi önerilir:

- Copropriété yönetmeliği,
- son genel kurul tutanakları,
- yıllık bütçe,
- aidat durumu,
- planlanan büyük bakım ve onarım çalışmaları,
- ortak borçlar veya devam eden hukuki uyuşmazlıklar.

Bu belgeler, satın alma sonrasında karşılaşılabilecek mali yükümlülükler hakkında önemli bilgiler verir.

Türkiye ile temel fark

Türkiye’de apartman yönetimleri çoğu zaman kat malikleri tarafından yürütülür.

Fransa’da ise ortak mülkiyet sistemi ayrıntılı kanunlarla düzenlenmiştir ve profesyonel yönetim şirketlerinin rolü oldukça büyüktür.

Bu nedenle daire satın alan kişi yalnızca bir konut değil, belirli kurallarla işleyen bir ortak yaşam sistemine de katılmış olur.

Sonuç

Fransa’da bir apartman dairesi satın almak, yalnızca bağımsız bir mülk edinmek anlamına gelmez.

Aynı zamanda ortak mülkiyet sisteminin bir parçası olunur ve bu sistem belirli haklar kadar önemli sorumluluklar da getirir.

Satın alma kararından önce binanın yönetim yapısını, mali durumunu ve gelecekte planlanan çalışmaları incelemek, uzun vadede doğru karar vermenin en önemli adımlarından biridir.

Bir sonraki bölümde, satış işleminin son aşaması olan **Acte Authentique**, tapu devri ve anahtar teslim sürecini ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

Bölüm 11

Satışın Tamamlanması

Acte Authentique

ve Tapu Devri

Haftalar, hatta bazen aylar süren hazırlıkların ardından satın alma sürecinin son aşamasına gelinir.

Ön sözleşmeler imzalanmış, teknik raporlar incelenmiş, banka kredisi onaylanmış ve noter gerekli bütün kontrolleri tamamlamıştır.

Artık sıra satışın hukuken kesinleşmesini sağlayan **Acte Authentique de Vente** belgesinin imzalanmasına gelmiştir.

Bu belge, Fransa’da bir gayrimenkul satışının resmi olarak tamamlandığını gösteren en önemli hukuki belgedir.

Acte Authentique nedir?

Acte Authentique de Vente, noter tarafından hazırlanan ve resmi nitelik taşıyan satış senedidir.

Bu belge imzalandığında;

- mülkiyet hukuken alıcıya geçer,
- satış bedeli ödenmiş olur,
- noter resmi işlemleri tamamlar,
- satış kesinleşir.

Bu aşamadan sonra tarafların hak ve yükümlülükleri de yeni hukuki duruma göre şekillenir.

İmzadan önce noter ne yapar?

Satış günü gelmeden önce noter birçok resmi kontrolü tamamlamış olur.

Bunlar arasında;

- mülkiyet kayıtlarının doğrulanması,
- ipoteklerin incelenmesi,
- belediyelerden gerekli bilgilerin alınması,
- ön alım haklarının araştırılması,
- teknik raporların kontrol edilmesi,
- satış bedelinin hazır olduğunun doğrulanması

yer alır.

Bütün bu kontroller tamamlanmadan satış senedi imzalanmaz.

Satış günü neler olur?

Satış günü alıcı, satıcı ve noter bir araya gelir.

Bazı durumlarda taraflardan biri vekâlet verebilir ve toplantıya katılmayabilir.

Noter satış senedini ayrıntılı olarak açıklar.

Taraflar anlamadıkları konular hakkında soru sorabilirler.

Bütün taraflar kabul ettikten sonra belge imzalanır.

İmzaların tamamlanmasıyla birlikte satış hukuken kesinleşmiş olur.

Satış bedeli nasıl ödenir?

Satış gününden önce alıcının ödemesi gereken tutar noter hesabına aktarılmış olur.

Noter;

- satış bedelini,
- vergileri,
- resmi harçları,
- diğer gerekli ödemeleri

ilgili taraflara dağıtır.

Bu yöntem hem alıcıyı hem de satıcıyı koruyan güvenli bir ödeme sistemidir.

Anahtar ne zaman teslim edilir?

Genel olarak satış senedinin imzalanmasıyla birlikte taşınmazın fiili teslimi de gerçekleşir.

Satıcı anahtarları alıcıya teslim eder.

Bundan sonra konutun kullanım hakkı yeni malike geçer.

Taraflar farklı bir teslim tarihi kararlaştırmışlarsa bu durum satış sözleşmesinde açıkça belirtilir.

Tapu hemen alınır mı?

Fransa’da satış senedi imzalandığı anda mülkiyet hukuken alıcıya geçer.

Ancak resmi tapu kayıtlarının güncellenmesi belirli bir idari süreç gerektirir.

Bu işlemler noter tarafından yürütülür.

Bekleme süresi boyunca alıcıya satışın gerçekleştiğini gösteren geçici belgeler verilir.

Daha sonra resmi tapu tescili tamamlanır ve noter ilgili belgeleri yeni malike iletir.

Sigorta ve abonelikler

Satış tamamlandıktan sonra yeni malik bazı işlemleri gecikmeden yerine getirmelidir.

Bunlar arasında;

- konut sigortasının başlatılması veya güncellenmesi,
- elektrik,
- su,
- doğalgaz,
- internet

gibi aboneliklerin kendi adına düzenlenmesi yer alır.

Taşınmaz kiraya verilecekse buna ilişkin hukuki ve vergisel yükümlülüklerin de yerine getirilmesi gerekir.

Satın alma sonrasında saklanması gereken belgeler

Bir gayrimenkul satın aldıktan sonra bütün belgelerin güvenli şekilde saklanması önemlidir.

Özellikle;

- satış senedi,
- noter belgeleri,
- teknik raporlar,
- sigorta poliçeleri,

- kredi belgeleri,
- ortak mülkiyet evrakları

ileride doğabilecek hukuki veya idari işlemler açısından değer taşır.

Belgelerin dijital kopyalarının da oluşturulması faydalı olacaktır.

Satın alma işlemi burada sona erer mi?

Hukuken satış tamamlanmış olsa da malikin sorumlulukları devam eder.

Artık yeni malik;

- vergilerini ödemek,
- ortak mülkiyet kurallarına uymak,
- taşınmazı güvenli şekilde kullanmak,
- gerekli bakım çalışmalarını yapmak

gibi yükümlülüklerle sahiptir.

Başarılı bir gayrimenkul yatırımı yalnızca satın alma işleminin tamamlanmasıyla değil, taşınmazın doğru yönetilmesiyle de ölçülür.

Sonuç

Acte Authentique, Fransa’da gayrimenkul satın alma sürecinin son ve en önemli hukuki aşamasıdır.

Bu belge imzalandığında mülkiyet resmen yeni sahibine geçer ve satın alma süreci tamamlanmış olur.

Ancak iyi bir yatırımcı için süreç burada bitmez.

Taşınmazın doğru yönetilmesi, vergisel yükümlülüklerin yerine getirilmesi ve düzenli bakımının yapılması, yatırımın uzun vadeli başarısını belirleyen temel unsurlardır.

Bir sonraki bölümde, Fransa’da gayrimenkul sahibi olduktan sonra yerine getirilmesi gereken **vergi, sigorta ve idari yükümlülükleri** ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

BAŞLIK III

Ev Sahibi Olduktan Sonra

“Tapu devrinin tamamlanması, sürecin sonu değil; yeni bir dönemin başlangıcıdır.”

Birçok alıcı, tapu işlemleri tamamlandıktan sonra artık her şeyin bittiğini düşünür. Oysa Fransa’da ev sahibi olmak, beraberinde bazı haklar kadar çeşitli yükümlülükleri de getirir.

Vergiler, ortak mülkiyet kuralları, bina yönetimi, sigorta, bakım giderleri ve resmî bildirimler gibi konular uzun vadede büyük önem taşır.

Bu bölümde, yeni bir ev sahibi olarak bilmeniz gereken temel uygulamaları ele alacak ve günlük yaşamda karşılaşabileceğiniz durumlara pratik çözümler sunacağız.

Amacımız, yalnızca bir mülk sahibi olmanız değil; onu bilinçli ve güvenli biçimde yönetebilmenizdir.

Bölüm 12

Satın Alma Sonrası Yükümlülükler

Vergiler, Sigorta ve İdari İşlemler

Bir gayrimenkul satın almak önemli bir adımdır. Ancak Fransa’da mülk sahibi olmanın getirdiği sorumluluklar, satış senedinin imzalanmasıyla sona ermez.

Yeni malik, taşınmazı kullanmaya başladığı andan itibaren çeşitli hukuki, mali ve idari yükümlülüklerle karşı karşıya gelir.

Bu yükümlülüklerin zamanında yerine getirilmesi, hem taşınmazın değerini korur hem de ileride ortaya çıkabilecek hukuki sorunların önüne geçer.

İlk yapılması gereken işlemler

Satın alma tamamlandıktan sonra gecikmeden yerine getirilmesi gereken bazı temel işlemler vardır.

Bunlar arasında:

- konut sigortasının yürürlüğe girmesi,
- elektrik, su, doğalgaz ve internet aboneliklerinin devralınması,
- posta adresinin gerekli kurumlara bildirilmesi,
- ortak mülkiyet yönetimiyle iletişime geçilmesi

yer alır.

Bu işlemler günlük yaşamın düzenli şekilde başlamasını sağlar.

Konut sigortası

Fransa’da konut sigortası yalnızca tavsiye edilen bir uygulama değildir; birçok durumda fiilen zorunlu hâle gelir.

Özellikle apartman dairelerinde ve ortak mülkiyet sisteminde, taşınmazın sigortalı olması büyük önem taşır.

Konut sigortası genellikle şu riskleri kapsayabilir:

- yangın,
- su baskını,
- fırtına,
- hırsızlık,
- cam kırılması,
- üçüncü kişilere verilebilecek zararlar.

Poliçenin kapsamı sigorta şirketine ve seçilen teminatlara göre değişebilir.

Bu nedenle yalnızca fiyat değil, sağlanan koruma da dikkatle değerlendirilmelidir.

Emlak vergisi (Taxe foncière)

Fransa’da taşınmaz sahibi olan kişiler belirli vergileri ödemekle yükümlüdür.

Bunların en önemlilerinden biri **Taxe foncière**’dir.

Bu vergi, taşınmazın bulunduğu belediye tarafından tahsil edilir.

Vergi tutarı;

- taşınmazın özelliklerine,
- bulunduğu bölgeye,
- yerel vergi politikalarına

göre değişebilir.

Bu nedenle aynı büyüklükte iki konutun vergi yükü farklı belediyelerde farklı olabilir.

Diğer yerel yükümlülükler

Bazı durumlarda taşınmazın kullanım şekline bağlı olarak başka mali yükümlülükler de doğabilir.

Örneğin;

- ikinci konut olarak kullanılan taşınmazlar,
- kısa süreli kiraya verilen konutlar,
- ticari amaçla kullanılan gayrimenkuller

için farklı kurallar uygulanabilir.

Bu nedenle satın alma amacının baştan doğru belirlenmesi önemlidir.

Ortak mülkiyet giderlerinin takibi

Bir apartman dairesi satın alan kişi artık ortak mülkiyet sisteminin de üyesidir.

Aidatların düzenli ödenmesi gerekir.

Bunun yanında genel kurul kararları takip edilmeli ve planlanan büyük bakım projeleri hakkında bilgi sahibi olunmalıdır.

Örneğin;

- çatının yenilenmesi,
- dış cephe çalışmaları,
- asansör değişimi,
- enerji verimliliği projeleri

gibi büyük yatırımlar ilerleyen yıllarda ek maliyet oluşturabilir.

Bu nedenle yalnızca mevcut aidatlara değil, gelecekte planlanan çalışmalara da dikkat edilmelidir.

Belgelerin saklanması

Gayrimenkulle ilgili bütün belgeler dikkatle muhafaza edilmelidir.

Özellikle şu belgelerin kaybedilmemesi önemlidir:

- satış senedi,
- noter yazışmaları,
- teknik ekspertiz raporları,
- sigorta poliçeleri,
- vergi bildirimleri,
- kredi sözleşmesi,
- genel kurul tutanakları,
- bakım ve onarım faturaları.

Belgelerin dijital kopyalarının güvenli bir ortamda saklanması da tavsiye edilir.

Taşınmazın düzenli bakımı

Bir konutun değeri yalnızca piyasa koşullarına bağlı değildir.

Düzenli bakım yapılan taşınmazlar, uzun vadede hem değerlerini daha iyi korur hem de beklenmedik büyük masrafların önüne geçebilir.

Örneğin;

- çatı kontrolleri,
- tesisat bakımları,
- ısıtma sistemi kontrolleri,
- nem ve yalıtım sorunlarının erken tespiti

ileride oluşabilecek ciddi zararların önlenmesine yardımcı olur.

Taşınmaz kiraya verilecekse

Satın alınan konut kiraya verilecekse malikin ek sorumlulukları doğacaktır.

Bunlar arasında;

- kira sözleşmesinin hazırlanması,
- vergisel yükümlülüklerin yerine getirilmesi,
- kira gelirinin beyan edilmesi,
- kiracının haklarına ilişkin kurallara uyulması

yer alır.

Fransa’da kiraya verme sistemi ayrıntılı hukuk kurallarıyla düzenlenmiştir.

Bu konu kitabın ilerleyen bölümlerinde ayrıca ele alınacaktır.

İyi bir ev sahibi olmak

Başarılı bir gayrimenkul yatırımı yalnızca doğru evi satın almakla sınırlı değildir.

İyi bir ev sahibi;

- yükümlülüklerini zamanında yerine getirir,
- taşınmazını düzenli olarak korur,
- resmi belgelerini düzenli tutar,
- gelecekte doğabilecek masrafları önceden planlar.

Bu yaklaşım hem taşınmazın değerini korur hem de beklenmedik hukuki ve mali sorunların önüne geçer.

Sonuç

Fransa’da gayrimenkul satın almak uzun vadeli bir sorumluluktur.

Satış işlemi tamamlandıktan sonra vergiler, sigorta, ortak mülkiyet giderleri ve idari yükümlülükler düzenli olarak takip edilmelidir.

Bu görevlerin bilinçli şekilde yerine getirilmesi, taşınmazın güvenli ve değerli bir yatırım olarak kalmasını sağlar.

Bir sonraki bölümde, satın alınan taşınmazın **kiraya verilmesi**, kira sözleşmeleri, kiracı hakları ve malikin sorumluluklarını ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

Bölüm 13

Fransa’da Konutun Kiraya Verilmesi

Kiraya Verenin Hakları ve Sorumlulukları

Birçok kişi Fransa’da gayrimenkul satın alırken yalnızca değer artışını değil, düzenli kira geliri elde etmeyi de hedefler.

Gerçekten de doğru planlanmış bir kiralama, uzun vadeli bir yatırım stratejisinin önemli bir parçası olabilir.

Ancak Fransa’da kira ilişkisi yalnızca mal sahibi ile kiracı arasında yapılan basit bir anlaşmadan ibaret değildir.

Kira sözleşmeleri, kiracı hakları, vergi yükümlülükleri ve teknik standartlar ayrıntılı kanunlarla düzenlenmiştir.

Bu nedenle başarılı bir ev sahibi olmak için yalnızca iyi bir taşınmaz satın almak yeterli değildir; kira hukukunu da anlamak gerekir.

Kiraya vermeden önce

Bir konut satın almış olmak, onun her koşulda kiraya verilebileceği anlamına gelmez.

Öncelikle şu hususlar kontrol edilmelidir:

- Ortak mülkiyet yönetmeliğinde kiralamayı sınırlayan hükümler bulunuyor mu?
- Belediyenin kısa süreli kiralama konusunda özel düzenlemeleri var mı?
- Taşınmazın teknik durumu kiraya vermeye uygun mu?
- Gerekli enerji performansı ve güvenlik şartları sağlanıyor mu?

Özellikle büyük şehirlerde kısa süreli turistik kiralamalara ilişkin kurallar, klasik uzun dönem kiralamadan farklı olabilir.

Kira sözleşmesi (Bail)

Fransa’da kiralama ilişkisi yazılı bir sözleşmeye dayanır.

Bu sözleşmede genellikle;

- tarafların kimlik bilgileri,
- taşınmazın tanımı,
- kira bedeli,
- ödeme şekli,
- kira başlangıç tarihi,
- depozito,

- tarafların hak ve yükümlölükleri

yer alır.

İyi hazırlanmış bir sözleşme, ileride ortaya çıkabilecek birçok uyuşmazlığın önlenmesine yardımcı olur.

Kiracı seçimi

Fransa’da mal sahibi, kiracı adayını değerlendirirken belirli belgeler talep edebilir.

Bunlar arasında örneğin;

- kimlik belgesi,
- gelir belgeleri,
- iş durumunu gösteren evraklar,
- önceki kira ilişkilerine dair bilgiler

bulunabilir.

Ancak kişisel verilerin korunması ve ayrımcılıkla mücadele konusunda da sıkı kurallar vardır.

Bu nedenle talep edilebilecek belgeler kanuni sınırlar içinde olmalıdır.

Güvence bedeli (Dépôt de garantie)

Kira sözleşmesi yapılırken kiracıdan belirli bir güvence bedeli alınabilir.

Bu tutar;

- kira borçlarının,
- taşınmazda oluşabilecek zararların

belirli koşullar altında karşılanmasına yardımcı olur.

Kiracının taşınmazı sözleşmeye uygun şekilde teslim etmesi hâlinde, kanunda öngörülen süre içinde iade edilmesi gerekir.

Ev sahibinin yükümlölükleri

Fransa’da kira hukuku yalnızca kiracıyı değil, ev sahibini de belirli yükümlölükler altına sokar.

Mal sahibi;

- güvenli ve yaşanabilir bir konut teslim etmek,
- gerekli büyük onarımları yapmak,
- teknik standartlara uygunluğu sağlamak,
- kiracının konutu huzur içinde kullanmasına saygı göstermek

zorundadır.

Bu yükümlölükler kira sözleşmesi boyunca devam eder.

Kiracının yükümlölükleri

Kiracının da önemli sorumlulukları vardır.

Bunlar arasında;

- kira bedelini zamanında ödemek,
- taşınmazı özenli kullanmak,
- küçük bakım işlerini yerine getirmek,
- sözleşmeye uygun davranmak

yer alır.

Kiracı, taşınmazı olağan kullanım sınırları içinde korumakla yükümlüdür.

Kira artışı

Fransa’da kira bedeli her zaman serbestçe artırılamaz.

Artışlar, yürürlükteki mevzuat ve sözleşme hükümleri çerçevesinde yapılır.

Bazı bölgelerde kira artışına ilişkin özel düzenlemeler uygulanabilir.

Bu nedenle kira bedelini artırmadan önce yürürlükteki kurallar mutlaka kontrol edilmelidir.

Kira gelirlerinin vergilendirilmesi

Kira geliri elde edilmesi, vergisel yükümlölükleri de beraberinde getirir.

Gelirin;

- kiralama şekline,
- taşınmazın niteliğine,
- eşyalı veya eşyasız kiraya verilmesine,
- malikin vergi durumuna

göre farklı vergi rejimleri uygulanabilir.

Bu nedenle kira gelirlerinin doğru şekilde beyan edilmesi önemlidir.

Sorun yaşayan kiracılar

Her kira ilişkisi sorunsuz ilerlemeyebilir.

Bazı durumlarda;

- kira ödemelerinin gecikmesi,
- taşınmazın zarar görmesi,
- sözleşmeye aykırı kullanım,
- tahliye süreci

gibi sorunlar ortaya çıkabilir.

Fransa’da bu tür uyuşmazlıklar belirli hukuki prosedürlere tabidir.

Ev sahibinin tek taraflı olarak kiracıyı konuttan çıkarması mümkün değildir.

Her iki tarafın hakları da kanun tarafından korunmaktadır.

Profesyonel yönetim

Fransa dışında yaşayan malikler için profesyonel kira yönetim şirketleri önemli kolaylık sağlayabilir.

Bu şirketler;

- kiracı bulma,
- kira tahsilatı,
- bakım organizasyonu,
- hukuki işlemlerin takibi

gibi hizmetler sunabilir.

Özellikle Fransa’da sürekli yaşamayan yatırımcılar için bu seçenek değerlendirilebilir.

Sonuç

Fransa’da kiraya vermek, düzenli gelir sağlayabilecek önemli bir yatırım yöntemi olabilir.

Ancak başarılı bir kiralama süreci, yalnızca iyi bir kiracı bulmaya değil; hukuki kurallara uygun hareket etmeye, taşınmazın düzenli yönetimine ve vergisel yükümlülüklerin yerine getirilmesine bağlıdır.

Bilinçli bir ev sahibi için kira hukuku, yatırımın ayrılmaz bir parçasıdır.

Bir sonraki bölümde, Fransa’da bir gayrimenkulün **yeniden satılması**, değer artışı, satış süreci ve olası vergisel sonuçları ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

Bölüm 14

Fransa’da Gayrimenkulün Yeniden Satılması

Değer Artışı, Vergiler ve Satış Süreci

Bir gayrimenkul satın almak kadar, doğru zamanda ve doğru koşullarda satabilmek de başarılı bir yatırımın önemli parçalarından biridir.

Bazı kişiler satın aldıkları konutta uzun yıllar yaşamayı planlarken, bazıları belirli bir süre sonra daha büyük bir konuta geçmek, yatırımını değiştirmek veya taşınmazı mirasçılarına bırakmadan önce satmayı tercih edebilir.

Sebepten olursa olsun, Fransa’da bir gayrimenkulün satışı belirli hukuki ve vergisel kurallara tabidir.

Bu nedenle satış kararı verilmeden önce yalnızca piyasa fiyatı değil, satışın mali ve hukuki sonuçları da değerlendirilmelidir.

Satışa hazırlık

Bir taşınmazın satışı, yalnızca ilan vermekle başlamaz.

Öncelikle satıcı;

- taşınmaza ait resmi belgeleri,
- teknik raporları,
- ortak mülkiyet belgelerini,
- vergi bilgilerini

hazırlamalıdır.

Eksik belgeler satış sürecinin uzamasına veya gecikmesine neden olabilir.

Piyasa değerinin belirlenmesi

Satış fiyatının doğru belirlenmesi büyük önem taşır.

Gerçek piyasa değerinin çok üzerinde belirlenen bir fiyat, taşınmazın uzun süre satılamamasına yol açabilir.

Buna karşılık gereğinden düşük belirlenen fiyat ise malikin önemli bir maddi kayba uğramasına neden olabilir.

Fiyat belirlenirken şu unsurlar birlikte değerlendirilmelidir:

- bulunduğu bölge,
- ulaşım imkânları,

- binanın yaşı,
- teknik durumu,
- enerji performansı,
- son yıllardaki piyasa gelişmeleri,
- benzer taşınmazların satış fiyatları.

Profesyonel bir değerlendirme veya deneyimli bir emlak danışmanının görüşü, doğru fiyatın belirlenmesine yardımcı olabilir.

Satış sırasında teknik raporlar

Satın alma aşamasında olduğu gibi satış sırasında da bazı teknik raporların hazırlanması gerekir.

Bu raporlar alıcıya taşınmazın durumu hakkında bilgi verir ve satış dosyasının önemli bir bölümünü oluşturur.

Satıcı, gerekli raporları zamanında hazırlamakla yükümlüdür.

Satış süreci

Bir alıcı bulunduğunda süreç genellikle şu aşamalardan oluşur:

- fiyat üzerinde anlaşma,
- ön sözleşmenin hazırlanması,
- teknik ve hukuki kontroller,
- finansman işlemleri,
- noter tarafından resmi satış senedinin hazırlanması,
- Acte Authentique'nin imzalanması,
- satış bedelinin ödenmesi.

Bu süreç, satın alma bölümünde açıklanan işlemlerin ters yönlü uygulanması olarak düşünülebilir.

Değer artışı (Plus-value immobilière)

Bir taşınmaz satın alındığı fiyattan daha yüksek bir bedelle satılabilir.

Bu durumda belirli şartlar altında **değer artışı (plus-value immobilière)** söz konusu olabilir.

Ancak elde edilen kazancın tamamı otomatik olarak vergilendirilmez.

Fransız vergi hukukunda;

- taşınmazın kullanım amacı,
- ne kadar süre elde tutulduğu,
- ana konut olup olmadığı,
- uygulanabilecek istisnalar

gibi birçok unsur dikkate alınır.

Bu nedenle satış öncesinde vergisel durumun değerlendirilmesi önemlidir.

Ana konut ile yatırım amaçlı taşınmaz arasındaki fark

Fransız hukukunda, kişinin sürekli olarak yaşadığı ana konut ile yatırım amacıyla elde tuttuğu taşınmaz her zaman aynı kurallara tabi değildir.

Bazı vergisel avantajlar yalnızca ana konut için geçerli olabilir.

Bu nedenle taşınmazın hukuki statüsü satış sırasında önemli sonuçlar doğurabilir.

Satış masrafları

Satış sırasında da bazı giderler ortaya çıkabilir.

Örneğin;

- teknik raporların hazırlanması,
- emlak danışmanı komisyonu,
- bazı idari işlemler

satıcının üstleneceği maliyetler arasında yer alabilir.

Satıştan elde edilecek net kazanç hesaplanırken bu giderlerin de dikkate alınması gerekir.

Fransa dışında yaşayan satıcılar

Fransa’da taşınmaz sahibi olan ancak başka bir ülkede yaşayan kişiler için de satış mümkündür.

Ancak bu durumda;

- vekâlet işlemleri,
- uluslararası para transferleri,
- vergisel yükümlülükler,
- bazı ek belgeler

gündeme gelebilir.

Satış planlanırken bu hususların önceden değerlendirilmesi sürecin daha kolay ilerlemesini sağlar.

Satıştan sonra

Satış tamamlandıktan sonra malikin bazı işlemleri güncellemesi gerekir.

Örneğin;

- sigorta sözleşmeleri,

- vergi bildirimleri,
- banka kayıtları,
- abonelikler

gerektiğinde sonlandırılmalı veya güncellenmelidir.

Satıştan elde edilen gelir de kişisel mali planlama açısından doğru şekilde değerlendirilmelidir.

Sonuç

Bir gayrimenkulün satışı, satın alma kadar dikkatli planlanması gereken önemli bir süreçtir.

Doğru fiyatlandırma, eksiksiz belgeler ve vergisel sonuçların önceden değerlendirilmesi sayesinde satış işlemi daha güvenli ve daha verimli şekilde gerçekleştirilebilir.

Başarılı bir yatırım yalnızca doğru satın almayla değil, doğru zamanda ve doğru koşullarda yapılan satışla tamamlanır.

Bir sonraki bölümde, Fransa’da gayrimenkullerin **miras yoluyla devri**, bağış (*donation*) ve aile içi mal varlığı planlamasını ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

BAŞLIK IV

Yatırım Yapmak ve Geleceği Planlamak

“Bir gayrimenkul yalnızca yaşanacak bir yer değil, aynı zamanda uzun vadeli bir varlıktır.”

Fransa’da satın alınan bir taşınmaz zaman içinde kiraya verilebilir, yeniden satılabilir, çocuklara bırakılabilir veya aile içinde devredilebilir. Bu nedenle satın alma kararının yalnızca bugünü değil, geleceği de dikkate alması gerekir.

Bu bölümde yatırım amaçlı satın alma, kira getirisi, değer artışı, yeniden satış stratejileri ve miras planlaması gibi konuları inceleyeceğiz.

Doğru planlanan bir gayrimenkul yatırımı, yalnızca bugünkü yaşam kalitenizi değil, gelecekteki mali güvenliğinizi de güçlendirebilir.

Bölüm 15

Miras, Bağış ve Aile Varlığının Geleceği

Bir gayrimenkul satın almak yalnızca bugünü değil, geleceği de ilgilendiren bir karardır.

Birçok kişi satın aldığı evi yıllarca kullanmayı planlar. Bazıları ise çocuklarına bırakmayı, aile içinde nesilden nesile aktarılmasını ister.

İşte bu noktada miras hukuku devreye girer.

Fransa’da bir taşınmazın ölüm sonrasında kime ve hangi şartlarla geçeceği, yalnızca aile bireylerinin iradesine değil, aynı zamanda kanun hükümlerine de bağlıdır.

Bu nedenle uzun vadeli bir yatırım planı yapılırken miras konusu da göz önünde bulundurulmalıdır.

Miras hukuku neden önemlidir?

Birçok ailede en değerli mal varlığı gayrimenkuldür.

Bu nedenle miras paylaşımı sırasında en fazla uyuşmazlık da taşınmazlar üzerinde yaşanabilir.

Fransız hukuk sistemi, mirasın paylaşımını ayrıntılı kurallarla düzenlemiştir.

Amaç;

- aile bireylerinin haklarını korumak,
- hukuki belirsizlikleri azaltmak,
- mal varlığının düzenli şekilde devredilmesini sağlamaktır.

Vasiyetname (Testament)

Fransa’da kişiler belirli kurallar çerçevesinde vasiyetname düzenleyebilirler.

Ancak vasiyetname hazırlanmış olması, mal varlığının tamamen istenilen kişiye bırakılabileceği anlamına gelmez.

Çünkü Fransız hukukunda bazı mirasçıların kanunla korunan hakları bulunmaktadır.

Bu nedenle vasiyet hazırlanırken yürürlükteki miras kuralları mutlaka dikkate alınmalıdır.

Kanuni mirasçılar

Fransız hukukunda miras paylaşımı, aile bağlarına göre belirlenmiş kurallar çerçevesinde yapılır.

Örneğin;

- eş,
- çocuklar,
- bazı durumlarda diğer yakın akrabalar

kanuni mirasçı olabilir.

Kimlerin hangi oranda hak sahibi olacağı ise aile yapısına ve somut olaya göre değişebilir.

Saklı pay ilkesi

Fransa’da miras hukukunun en önemli özelliklerinden biri **r  serve h  r  ditaire** olarak bilinen saklı pay sistemidir.

Bu sistem, belirli mirasçıların kanun tarafından korunan paylara sahip olmasını amaçlar.

Dolayısıyla kişi, mal varlığının tamamı üzerinde her zaman tamamen serbest şekilde tasarruf edemez.

Bu konu özellikle   ocuk sahibi olan kişiler açısından büyük önem taşır.

Bağış (Donation)

Bazı kişiler mal varlıklarını ölümden sonra değil, yaşamları sırasında çocuklarına veya yakınlarına devretmek isteyebilir.

Bu durumda bağış (*donation*) sistemi kullanılabilir.

Bağış işlemleri de belirli hukuki ve vergisel kurallara tabidir.

Doğru planlanmış bir bağış işlemi bazı durumlarda aile içindeki mal varlığının daha düzenli şekilde aktarılmasına yardımcı olabilir.

Ancak her olayın kendi şartları bulunduğundan, işlem yapılmadan önce uzman görüş alınması tavsiye edilir.

Fransa’da bulunan taşınmaz ve uluslararası miras

Türk vatandaşlarının sıklıkla kar  ıla  ı  ı konulardan biri de uluslararası miras meseleleridir.

Örneğin;

- mirasçılar Türkiye’de ya  ıyorsa,
- taşınmaz Fransa’daysa,
- miras bırakan farklı bir ülkede vefat etmişse,

birden fazla ülkenin hukuk kuralları gündeme gelebilir.

Bu tür durumlarda uygulanacak hukuk ve izlenecek prosedürler somut olaya göre değişebilir.

Bu nedenle uluslararası nitelik taşıyan miras dosyaları ayrı bir dikkat gerektirir.

Ortak mülkiyet ve miras

Bir taşınmaz birden fazla mirasçıya geçtiğinde ortak mülkiyet ilişkisi doğabilir.

Bu durumda;

- taşınmazın birlikte kullanılması,

- satılması,
- kiraya verilmesi,
- bakım giderlerinin paylaşılması

gibi konularda mirasçılarının birlikte karar vermesi gerekebilir.

Planlama yapılmamış miraslar bazen uzun yıllar süren hukuki uyuşmazlıklara yol açabilmektedir.

Önceden planlama neden önemlidir?

Birçok kişi miras konusunu konuşmayı istemez.

Ancak hukuki açıdan en sağlıklı yaklaşım, planlamayı kişinin sağlığında yapmasıdır.

Bu sayede;

- aile bireyleri arasında belirsizlik azalır,
- gereksiz uyuşmazlıkların önüne geçilebilir,
- mal varlığı daha düzenli şekilde yönetilebilir.

İyi bir yatırım yalnızca satın alma ve satış sürecini değil, sonraki nesillere aktarılmasını da kapsar.

Profesyonel destek

Miras, vergi ve aile hukuku çoğu zaman birbiriyle bağlantılıdır.

Özellikle uluslararası ailelerde;

- noter,
- avukat,
- vergi danışmanı

gibi uzmanların birlikte çalışması gerekebilir.

Tek bir çözüm her aile için uygun değildir.

Bu nedenle kişisel durumun özelliklerine göre profesyonel değerlendirme yapılması en doğru yaklaşımdır.

Sonuç

Fransa’da bir gayrimenkul satın almak, yalnızca bugünün değil geleceğin de planlanmasını gerektirir.

Miras hukuku, bağış işlemleri ve aile içi mal varlığı planlaması, yatırımın uzun vadeli güvenliği açısından büyük önem taşır.

Doğru zamanda yapılan planlama, hem aile bireylerini korur hem de ileride ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıkların önlenmesine yardımcı olur.

Bir sonraki bölümde, Fransa’da gayrimenkul yatırımı yaparken en sık karşılaşılan **hataları**, yanlış inanışları ve bunlardan nasıl kaçınılabileceğini ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

Bölüm 16

Fransa’da Gayrimenkul Satın Alırken En Sık Yapılan Hatalar

Bir gayrimenkul satın almak, yalnızca maddi değil, aynı zamanda hukuki ve kişisel sonuçları olan önemli bir karardır.

Deneyimli yatırımcılar bile zaman zaman yanlış değerlendirmeler yapabilir.

Bu nedenle başarılı bir satın alma süreci, yalnızca doğru fırsatı bulmaya değil, sık yapılan hatalardan kaçınmaya da bağlıdır.

Bu bölümde, Fransa’daki uygulamalarda en sık karşılaşılan yanlış yaklaşımlar ele alınmaktadır.

1. Yalnızca satış fiyatına odaklanmak

Birçok alıcı, ilanda gördüğü satış fiyatını toplam maliyet olarak değerlendirme eğilimindedir.

Oysa satın alma sırasında;

- resmi giderler,
- noter işlemleri,
- kredi maliyetleri,
- sigorta,
- vergiler,
- ortak mülkiyet giderleri

gibi birçok ek harcama ortaya çıkabilir.

Gerçek yatırım maliyeti bütün bu unsurlar birlikte değerlendirildiğinde ortaya çıkar.

2. Bölgeyi yeterince araştırmamak

Beğenilen bir daire her zaman doğru yatırım anlamına gelmez.

Satın alma kararı verilmeden önce;

- ulaşım imkânları,
- okul ve sağlık hizmetleri,
- çevrenin gelişim durumu,
- güvenlik,
- belediyenin geleceğe yönelik projeleri

gibi faktörler de incelenmelidir.

Taşınmazın değeri kadar bulunduğu çevre de yatırımın geleceğini etkiler.

3. Teknik raporları dikkatle okumamak

Bazı alıcılar teknik raporları yalnızca satış dosyasının bir formalitesi olarak görür.

Oysa enerji performansı, elektrik tesisatı, gaz sistemi veya çevresel riskler hakkında verilen bilgiler gelecekte önemli masrafların habercisi olabilir.

Raporların anlaşılmayan bölümleri mutlaka açıklığa kavuşturulmalıdır.

4. Ortak mülkiyet belgelerini incelememek

Bir apartman dairesi satın alınırken yalnızca daire değerlendirilmemelidir.

Geçmiş genel kurul kararları, aidatlar ve planlanan büyük bakım çalışmaları da incelenmelidir.

Yakın gelecekte yapılacak büyük bir dış cephe yenilemesi veya çatı onarımı, yeni malik için önemli bir mali yük oluşturabilir.

5. Kredi tekliflerini yalnızca faiz oranına göre karşılaştırmak

En düşük faiz oranı her zaman en avantajlı kredi anlamına gelmez.

Dosya masrafları, sigorta maliyeti, erken ödeme şartları ve toplam geri ödeme tutarı birlikte değerlendirilmelidir.

Doğru karşılaştırma, toplam maliyet üzerinden yapılmalıdır.

6. Acele karar vermek

Bazı alıcılar, beğendikleri bir taşınmazı kaçırma endişesiyle yeterli araştırma yapmadan karar verebilir.

Fransız hukukunun alıcıya tanıdığı düşünme süresi ve diğer koruma mekanizmaları bu nedenle önemlidir.

Satın alma kararı, heyecanla değil; bilgiyle verilmelidir.

7. Vergi yükümlölüklerini göz ardı etmek

Satın alma sonrasında ödenecek yıllık vergiler, kira gelirlerinin vergilendirilmesi veya satış sırasında doğabilecek vergisel sonuçlar önceden değerlendirilmelidir.

Vergi planlamasının ihmal edilmesi, beklenmeyen maliyetlere yol açabilir.

8. Belgeleri düzenli saklamamak

Satış senedi, teknik raporlar, kredi belgeleri ve sigorta poliçeleri ileride birçok işlem için gerekli olabilir.

Belgelerin kaybedilmesi, özellikle satış veya miras işlemlerinde zaman kaybına neden olabilir.

Hem basılı hem de dijital arşiv oluşturulması faydalıdır.

9. Uzun vadeli plan yapmamak

Bir taşınmaz yalnızca bugünkü ihtiyaçlara göre değerlendirilmemelidir.

Şu sorular da düşünülmelidir:

- Bu konutta ne kadar süre yaşayacağım?
- İleride kiraya vermeyi düşünüyor muyum?
- Çocuklarıma bırakmayı planlıyor muyum?
- Satmam gerekirse bu bölgenin gelişme potansiyeli nedir?

Uzun vadeli düşünmek, daha sağlıklı yatırım kararları alınmasını sağlar.

10. Profesyonel destek almaktan kaçınmak

Bazı alıcılar bütün işlemleri tek başına yürütmeye çalışır.

Oysa noterler, emlak danışmanları, kredi uzmanları ve gerektiğinde hukuk veya vergi danışmanları, sürecin daha güvenli ilerlemesine katkı sağlayabilir.

Profesyonel destek almak, karar verme sorumluluğunu devretmek değil; daha bilinçli karar verebilmek için uzman bilgisinden yararlanmaktır.

Doğru yaklaşım nedir?

Başarılı bir yatırımcı;

- araştırır,
- karşılaştırır,
- soru sorar,

- belgeleri dikkatle inceler,
- acele etmez,
- bütün maliyetleri hesaplar,
- uzun vadeli düşünür.

En doğru kararlar çoğu zaman en hızlı verilen kararlar değil, en iyi hazırlanılmış kararlardır.

Sonuç

Fransa’da gayrimenkul satın alma süreci güvenli ve iyi düzenlenmiş bir hukuki yapıya sahiptir.

Ancak hiçbir sistem, hazırlıksız bir yatırımcının yerine karar veremez.

Bilgi sahibi olmak, belgeleri dikkatle incelemek ve gerektiğinde uzman görüşü almak, başarılı bir yatırımın en güçlü güvenceleridir.

Bu rehber boyunca ele alınan bilgiler, okuyucunun karşılaşabileceği temel aşamaları ve dikkat edilmesi gereken noktaları açıklamayı amaçlamaktadır.

Bir sonraki ve son bölümde, kitabın genel değerlendirmesini yapacak; Fransa’da gayrimenkul satın almayı planlayan okuyucular için temel ilkeleri özetleyen kapsamlı bir sonuç ve kontrol listesi sunacağız.

Bölüm 17

Sonuç

Bilinçli Bir Karar, Güvenli Bir Yatırım

Fransa’da bir gayrimenkul satın almak, yalnızca bir sözleşme imzalamaktan ibaret değildir.

Bu süreç; hukuki kuralların, mali planlamanın, teknik incelemelerin ve uzun vadeli düşünmenin bir araya geldiği önemli bir yaşam projesidir.

İlk kez ev satın alan biri için de deneyimli bir yatırımcı için de temel ilke aynıdır:

Doğru bilgi, doğru kararın temelidir.

Bu rehber boyunca, Fransa’da gayrimenkul satın alma sürecinin başlıca aşamalarını birlikte inceledik.

Şunları ele aldık:

- Fransa’daki gayrimenkul sisteminin temel yapısını,
- satın alma sürecinin adımlarını,
- noterin rolünü,
- teknik ekspertiz raporlarını,
- kredi sistemini,

- vergileri ve satın alma giderlerini,
- ortak mülkiyet kurallarını,
- kiraya verme sürecini,
- yeniden satış ve değer artışı konularını,
- miras ve aile planlamasını,
- en sık yapılan hataları.

Bu bilgiler, tek başına her sorunun cevabı değildir.

Ancak doğru soruları sormanıza ve süreci daha bilinçli değerlendirmenize yardımcı olacak sağlam bir temel oluşturur.

Her yatırım farklıdır

Hiçbir taşınmaz diğerinin aynısı değildir.

Aynı şekilde hiçbir yatırımcı da diğerinin hedeflerine sahip değildir.

Bazıları uzun yıllar yaşayacağı bir aile evi arar.

Bazıları düzenli kira geliri hedefler.

Bazıları ise geleceğe yönelik bir birikim yapmak ister.

Bu nedenle tek bir “en doğru seçim” yoktur.

Doğru seçim, sizin ihtiyaçlarınıza, bütçenize ve hedeflerinize en uygun olan seçimdir.

Sabırlı olmak önemlidir

Gayrimenkul satın alma sürecinde acele etmek çoğu zaman doğru sonuç vermez.

İyi hazırlanmış bir dosya, dikkatle incelenmiş belgeler ve gerçekçi bir bütçe, hızlı verilmiş kararlardan çok daha değerlidir.

Unutulmamalıdır ki;

bir evi birkaç günde satın alabilirsiniz,

ancak o kararın sonuçları yıllarca sizinle birlikte yaşayacaktır.

Bilginin değeri

İyi hazırlanmış bir yatırımcı;

- ilanlara yalnızca fiyat açısından bakmaz,
- belgeleri dikkatle inceler,
- anlamadığı noktaları sorar,
- geleceği planlar.

Bilgi, yalnızca hata yapmayı önlemez.

Aynı zamanda daha güvenli, daha huzurlu ve daha başarılı kararlar alınmasını sağlar.

West-Invest'in yaklaşımı

Bu rehber, okuyucuya belirli bir taşınmazı satın almasını önermek amacıyla hazırlanmadı.

Amacı, Fransa'daki gayrimenkul sistemini daha iyi anlamanıza yardımcı olmak ve satın alma sürecini bilinçli şekilde değerlendirmenizi sağlamaktır.

West-Invest'in yaklaşımı basittir:

Önce anlamak, sonra karar vermek.

Çünkü doğru kararlar, eksiksiz bilgi üzerine kuruludur.

Son Söz

Bir gayrimenkul satın almak yalnızca bugünü değil, geleceği de şekillendiren önemli bir adımdır.

Doğru araştırılmış, dikkatle planlanmış ve bilinçli şekilde yönetilen bir yatırım, yıllar boyunca güven ve istikrar sağlayabilir.

Bu rehberin amacı da tam olarak budur:

Kararınızı sizin yerinize vermek değil;

kararınızı güvenle verebilmeniz için ihtiyaç duyduğunuz bilgiyi sunmak.

Eğer bu kitabın sonunda Fransa'da gayrimenkul satın alma sürecine artık daha bilinçli, daha hazırlıklı ve daha güvenli bakabiliyorsanız, amacımıza ulaştığımız demektir.

Size başarılı, güvenli ve huzurlu bir yatırım yolculuğu diliyoruz.

West-Invest

BAŞLIK V

Ekler ve Pratik Araçlar

“Bilgiye hızlı ulaşabilmek, doğru karar vermenin en önemli yardımcılarından biridir.”

Bu rehber boyunca ele alınan konuların yanı sıra, günlük kullanımda size yardımcı olacak birçok pratik araç bu bölümde bir araya getirilmiştir.

Terimler sözlüğü, resmî kurumlar, sık sorulan sorular, kontrol listeleri, analiz tabloları ve West-Invest Smart Analyse formları sayesinde ihtiyaç duyduğunuz bilgilere kolayca ulaşabileceksiniz.

Bu bölümü yalnızca kitabın son sayfaları olarak değil, satın alma süreciniz boyunca tekrar tekrar başvuracağınız bir çalışma ve başvuru kaynağı olarak kullanmanızı öneririz.

EKLER (annexes)

- ✓ Glossaire (Terimler Sözlüğü)
- ✓ Abréviations (Kısaltmalar)
- ✓ Organismes Officiels (Resmî Kurumlar)
- ✓ Questions Fréquentes (SSS)
- ✓ West-Invest Smart Analyse
- ✓ Gayrimenkul Analiz Formları
- ✓ Kontrol Listeleri
- ✓ Satın Alma Takvimi
- ✓ QR Kodlar
- ✓ Faydalı İnternet Siteleri
- ✓ Okuma Önerileri

EK1

Fransa Gayrimenkul Terimleri Sözlüğü (Glossaire)

Acte authentique

Noter huzurunda imzalanan ve mülkiyet devrini kesin olarak gerçekleştiren resmî satış sözleşmesi.

Agent immobilier

Alıcı ile satıcı arasında aracılık yapan lisanslı emlak danışmanı.

Apport personnel

Konut satın alırken alıcının kendi kaynaklarından ödediği peşinat.

Assurance emprunteur

Konut kredisi kullanan kişinin yaptırdığı kredi sigortası.

Avant-contrat

Kesin satış sözleşmesinden önce imzalanan ön sözleşmelerin genel adı.

Cadastre

Taşınmazların sınırlarını ve parsellerini gösteren resmî kadastro kayıt sistemi.

Charges de copropriété

Ortak mülkiyet kapsamındaki apartman veya sitelerde ortak giderler için ödenen aidatlar.

Compromis de vente

Alıcı ile satıcı arasında imzalanan ön satış sözleşmesi.

Belirli şartlar yerine getirildiğinde tarafları bağlar.

Condition suspensive

Satışın gerçekleşebilmesi için yerine gelmesi gereken şart.

Örneğin:

“Kredi onaylanmazsa satış iptal edilir.”

Copropriété

Bir binada bağımsız bölümlerin farklı kişilere ait olduğu ortak mülkiyet sistemi.

Copropriétaire

Ortak mülkiyet sistemindeki bağımsız bölüm sahibi.

DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)

Binanın enerji verimliliğini gösteren zorunlu enerji performans raporu.

Diagnostic immobilier

Satış öncesinde hazırlanan teknik inceleme raporlarının genel adı.

Droit de préemption

Bazı durumlarda belediyenin taşınmazı öncelikli satın alma hakkı.

Frais de notaire

Satın alma sırasında ödenen noter masrafları.

Bu tutarın büyük kısmı vergi ve harçlardan oluşur.

Hypothèque

İpotek.

Konut kredisine karşılık taşınmaz üzerine konulan teminat.

Indivision

Bir taşınmazın birden fazla kişi tarafından ortak mülkiyet şeklinde sahip olunması.

Mandat

Emlak danışmanına verilen satış veya arama yetkisi.

Mutation

Mülkiyetin bir kişiden diğerine geçmesi.

Notaire

Fransa’da devlet adına görev yapan bağımsız hukukçu.

Satış işleminin hukuki güvenliğini sağlar.

Offre d’achat

Alıcının satıcıya yaptığı yazılı satın alma teklifi.

Plus-value immobilière

Taşınmazın satışından elde edilen değer artış kazancı.

Bazı durumlarda vergilendirilir.

Promesse de vente

Satıcının belirli süre boyunca evi satmayı taahhüt ettiği ön sözleşme.

Taxe foncière

Taşınmaz sahibi tarafından ödenen yıllık emlak vergisi.

Taxe d’habitation

Geçmişte yaygın olan, bugün büyük ölçüde kaldırılmış veya sınırlandırılmış ikamet vergisi.

Titre de propriété

Tapu senedi.

Valeur vénale

Taşınmazın serbest piyasa değeri.

VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

Henüz tamamlanmamış yeni bir konutun proje aşamasında satın alınması.

Viager

Satış bedelinin tamamının peşin değil, belirli ödemeler şeklinde yapıldığı özel satış sistemi.

Syndic

Apartman veya sitenin yönetiminden sorumlu profesyonel yönetici veya yönetim şirketi.

Syndicat des copropriétaires

Kat maliklerinin oluşturduğu resmî yönetim topluluğu.

Quote-part

Ortak mülkiyette her bağımsız bölümün ortak alanlardaki pay oranı.

Servitude

Bir taşınmaz üzerinde başka kişi veya taşınmaz lehine kurulmuş kullanım hakkı veya hukuki yükümlülük.

Permis de construire

Yapı ruhsatı.

Urbanisme

İmar ve şehir planlama kuralları.

État des risques

Taşınmazın doğal afet, sel, deprem gibi risklerini gösteren resmî belge.

Diagnostic amiante

Asbest tespit raporu.

Diagnostic plomb

Kurşun tespit raporu.

Diagnostic termites

Termit inceleme raporu.

Tableau d'amortissement

Konut kredisinin ödeme planını gösteren amortisman tablosu.

EK 2

Kısaltmalar (Abréviations)

Bu bölümde, Fransa'da gayrimenkul satın alma sürecinde sıkça karşılaştığınız kısaltmalar ve anlamları açıklanmaktadır.

Kısaltma	Fransızca Açılımı	Türkçe Açıklaması
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat	Ulusal Konut Ajansı (konut iyileştirme ve yenileme destekleri)
ANIL	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement	Ulusal Konut Bilgilendirme Ajansı
CAF	Caisse d'Allocations Familiales	Aile Yardımları Kurumu
CGI	Code Général des Impôts	Fransız Vergi Kanunu

Kısaltma	Fransızca Açılımı	Türkçe Açıklaması
DAACT	Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux	Yapının tamamlandığını ve ruhsata uygun olduğunu bildiren beyan
DDT	Dossier de Diagnostic Technique	Teknik teşhis dosyası
DPE	Diagnostic de Performance Énergétique	Enerji performans raporu
ERP	État des Risques et Pollutions	Doğal afet ve çevresel risk raporu
FNAIM	Fédération Nationale de l'Immobilier	Fransa Ulusal Emlak Federasyonu
IFI	Impôt sur la Fortune Immobilière	Gayrimenkul servet vergisi
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques	Fransa İstatistik Kurumu
PLU	Plan Local d'Urbanisme	Yerel imar planı
PTZ	Prêt à Taux Zéro	Faizsiz devlet destekli konut kredisi
SCI	Société Civile Immobilière	Gayrimenkul sahibi olmak amacıyla kurulan sivil şirket
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains	Şehir planlaması ve konut düzenlemelerine ilişkin yasa
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée	Katma Değer Vergisi (KDV)
VEFA	Vente en l'État Futur d'Achèvement	İnşaat hâlindeki konutun proje aşamasında satışı
VRD	Voirie et Réseaux Divers	Yol ve altyapı bağlantıları
CCMI	Contrat de Construction de Maison	Müstakil ev yapım sözleşmesi

Kısaltma	Fransızca Açılımı	Türkçe Açıklaması
	Individuelle	
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels	Doğal afet risk önleme planı
PPRT	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Teknolojik risk önleme planı
RIB	Relevé d'Identité Bancaire	Banka hesap bilgilerini gösteren belge
IBAN	International Bank Account Number	Uluslararası banka hesap numarası
BIC (SWIFT)	Bank Identifier Code	Banka tanımlama kodu

West-Invest Notu

Fransa'da düzenlenen satış dosyaları, noter yazışmaları ve banka belgelerinde bu kısaltmalarla sıkça karşılaşabilirsiniz. Anlamalarını bilmek, belgeleri daha rahat okumanızı ve işlemleri daha kolay takip etmenizi sağlar.