



Compagnia Mediterranea RE

L'acquisto immobiliare in Francia



UN'ESPERIENZA CONSOLIDATA SULLA FRANCIA

La Compagnia nasce dalla consolidata esperienza della titolare nella ricerca di prodotti immobiliari con forte valenza turistica e finanziaria, sul territorio francese.

La Costa Azzurra ed altre zone della Francia si sono rivelate infatti, un interessante bacino per chi vuole investire su unita' ad alto reddito locativo.

L'attivit  della Compagnia nasce da una forte esperienza e conoscenza dei luoghi, e la validit  dell'investimento deriva, a nostro parere, da questo insieme di caratteristiche:

- ✓ il prezzo d'acquisto
- ✓ l'ubicazione dell'immobile
- ✓ la validit  dei mutui
- ✓ la locazione
- ✓ la rivalutazione
- ✓ la facile rivendibilit 
- ✓



LE LOCALITA':

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1 Mentone | 7 Beaulieu |
| 2 Roquebrune Cap Martin | 8 Nizza |
| 3 Beausoleil | 9 Antibes |
| 4 Monte Carlo | 10 Juan les Pins |
| 5 Cap d'Ail | 11 Cannes |
| 6 Villefranche | 12 Le Lavandou |

Ci occupiamo abitualmente di questi splendidi luoghi, ma su richiesta possiamo trovare, anche nelle altre localit  della Costa Azzurra, interessanti opportunit .

Compagnia Mediterranea RE

LA PROCEDURA D'ACQUISTO

IMMOBILI IN RIVENDITA

Il cliente viene accompagnato in loco dai funzionari della Compagnia e, una volta visionato e scelto l'immobile, viene formulata dall'interessato una proposta d'acquisto scritta. All'accettazione della stessa, verrà inviata al Notaio una somma pari al 10% del valore dell'alloggio sotto forma di bonifico intestato al notaio francese.

Questa somma resta in deposito fiduciario presso il notaio fino al giorno del rogito. La proposta, una volta accettata dal venditore potrà avere valore di compromesso vincolando sia la parte acquirente sia la parte venditrice che non potranno più recedere senza perder la caparra o pagare penali.

Esiste però un'eccezione: nel caso in cui l'acquirente decida di accedere ad un mutuo bancario, viene formulata una proposta di acquisto con riserva di credito. Questo tipo di proposta comporta una clausola sospensiva che, in caso di mancata erogazione del mutuo da parte di un ente bancario, prevede il recupero della somma versata quale caparra confirmatoria.

Costo Atto Notarile ca. 8% tutto compreso

IMMOBILI IN COSTRUZIONE

Acquistare a progetto o in corso d'opera, in Francia è una sicurezza! Il completamento dei lavori è sempre garantito da un primario istituto bancario francese. La costruzione è inoltre coperta da una garanzia decennale per eventuali vizi o difetti di fabbricazione.

La prima fase della procedura d'acquisto è costituita dalla firma del contratto di prenotazione e dalla consegna al Notaio, scelto dalla banca garante, di un assegno pari al 5% del prezzo, a titolo di caparra. È possibile, anche in questo caso, acquistare accedendo ad un mutuo bancario francese. Si inserirà nel contratto di prenotazione, una riserva di credito e la quota di apporto personale verrà ridotta proporzionalmente a quella di mutuo. L'atto notarile viene stipulato quando la costruzione raggiungerà il piano strada. I termini di pagamento seguono gli stati di avanzamento dei lavori.

Costo Atto Notarile ca. 2,5% tutto compreso

**L'ACQUISTO:
un investimento
sicuro e rivalutabile
nel tempo**

SICUREZZA DELL' ATTO NOTARILE

Sia la caparra che il saldo verranno incassati dal notaio e non dal venditore. Questo permette di avere una totale sicurezza sulla destinazione del denaro. Al momento del rogito il notaio avrà provveduto a raccogliere tutta la documentazione necessaria per il pagamento di eventuali pendenze gravanti sull'immobile. Una volta che il notaio avrà incassato dall'acquirente la somma relativa al prezzo dell'immobile emetterà a favore del venditore la relativa differenza. L'immobile pertanto verrà acquistato in piena proprietà e privo di ogni debito ed onere.



Compagnia Mediterranea RE

LA LOCAZIONE

La Compagnia Mediterranea RE sceglie una Società che si occupi di gestioni immobiliari alla quale dare mandato per la locazione degli immobili dei propri clienti.

La Società incaricata ricerca l'inquilino e stipula con esso il contratto di locazione, percepisce i canoni e li versa direttamente sul conto corrente del proprietario, trattenendo tutte le spese. Trimestralmente invia un resoconto dettagliato su tutte le operazioni eseguite.

La Società di gestione si incarica delle eventuali riparazioni che dovessero rendersi necessarie, al miglior prezzo e con preventivo consenso del proprietario.

In caso di mancato pagamento del canone di locazione, la società stessa quale mandatario procederà nei confronti del locatario moroso:

- con lettera di sollecito trascorsi
15 gg

- con lettera raccomandata intimando
l'adempimento dopo 28 gg

In caso di mancato esito, previo consenso del proprietario, la Società trasmetterà la pratica all'Ufficiale giudiziario per il recupero del credito. In ogni caso e' possibile stipulare un'assicurazione a copertura dei mancati pagamenti.

La Società di gestione si adopera affinché i beni immobiliari siano una fonte di reddito ed un capitale che si valorizza nel tempo, senza obblighi e preoccupazioni per i proprietari.

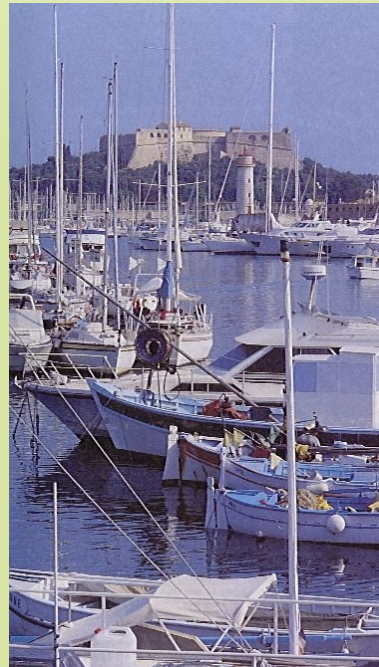
La normativa Francese tutela i diritti del proprietario come quelli del locatario

TIPI DI LOCAZIONE

Esistono sostanzialmente due tipologie di locazione:

- locazione di appartamenti vuoti
- locazione di appartamenti ammobiliati

Nel primo caso si dovrà stipulare un contratto di locazione di 3 anni rinnovabile (salvo disdetta di una delle due parti); l'immobile dovrà essere consegnato in buono stato con gli impianti luce, acqua e riscaldamento funzionanti ed a norma di legge. La locazione di un immobile arredato potrà avere una durata variabile dalla settimana all'anno. In questo caso sarà indispensabile dotare l'appartamento di tutti i mobili e gli oggetti di uso comune necessari: letti, armadi, tavoli, sedie, cucina completamente equipaggiata etc.



La locazione: la certezza di un buon reddito.

Compagnia Mediterranea RE

I MUTUI

In Francia, anche per uno straniero, è facile accedere a dei mutui immobiliari con caratteristiche veramente interessanti.

LA PROCEDURA

Viene presentata, da parte dell' acquirente, domanda di mutuo sulla quale sono riportati i dati dello stesso e dell' immobile in questione.

Vengono indicati dal richiedente i seguenti parametri:

- ammontare della cifra richiesta
- durata del mutuo
- intestatari ed eventuali usufruttuari dell' immobile

E' molto importante che al piu' presto venga consegnata la documentazione all' ente erogante in modo che essa possa essere immediatamente valutata.

Dopo circa 10 giorni viene inviata la risposta dalla banca e, assieme ad essa, il richiedente riceve una proposta di mutuo indicante tutte le caratteristiche del finanziamento: ammontare globale, durata, importo di ogni singola rata suddiviso in quota capitale ed interessi, metodo di pagamento, etc.

A questo punto il richiedente ha a disposizione 10 giorni di tempo per analizzare attentamente il tutto e decidere se accettare o meno la proposta

In caso affermativo si tratta di inviare la risposta alla banca ed attendere l' erogazione del finanziamento per poter stipulare l' atto notarile.

I COSTI DELL' IMMOBILE

SPESE CONDOMINIALI

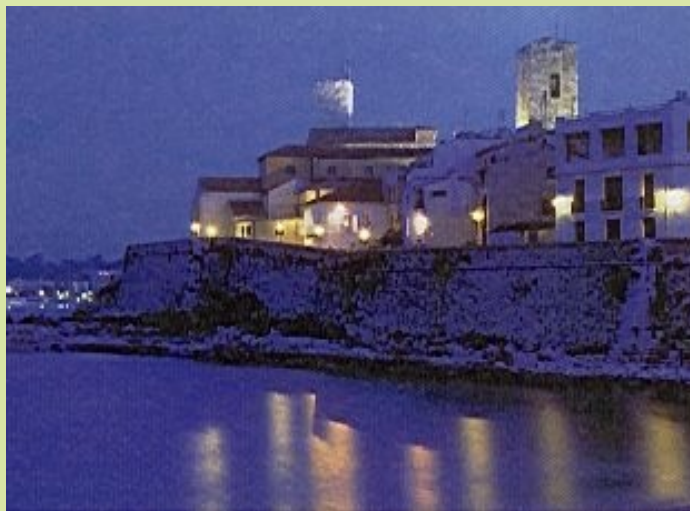
Sono a carico di colui che usufruisce dell' immobile. In caso di locazione, la quasi totalità delle spese ordinarie sono a carico del conduttore. Le spese straordinarie sono tutte di competenza del proprietario.

TAXE FONCIERE

La tassa fondiaria è un' imposta commisurata alla superficie, vetustà, categoria, ubicazione dell' immobile; deve essere versata una volta all' anno dal proprietario ed è pagabile tramite un semplicissimo bollettino postale.

TAXE D' HABITATION

Questa tassa, anch' essa annuale, deve essere pagata da chi occupa l' immobile (proprietario o conduttore che sia). La modalità di saldo è la medesima che per la tax foncière.



Compagnia Mediterranea RE

I NOSTRI SERVIZI

La Compagnia Mediterranea RE segue la sua clientela in tutte le distinte fasi dell' acquisto.

Inoltre, una volta avvenuto il rogito, i nostri incaricati saranno a disposizione per studiare e seguire tutti gli aspetti inerenti:

RAPPORTI CON L'ENTE EROGANTE IL MUTUO
RAPPORTI CON LA BANCA
PRATICHE LEGALI
CONTRATTI DI ACQUA, ENERGIA ELETTRICA
RISTRUTTURAZIONI O TINTEGGIATURE
STUDIO DELL'ARREDAMENTO
VERIFICA DELLE SPESE CONDOMINIALI
PROCEDURE PER LA LOCAZIONE
STAGIONALE, ANNUALE O PLURIENNALE

Compagnia Mediterranea RE