



投资法国：关于商业租赁您应该知道什么？

就商业场所租赁，法国法律规定了一系列具体的规则来保护企业得以持续稳定地经营。

本文将介绍法国商业租赁的运作模式，同时阐明法国商业租赁的一些特殊要点。

I. 法律背景

法国法律中，有关商业租赁的规定集中在《法国商法典》第L. 145-1条至第L. 145-60条，及第R. 145-1条至第R. 145-38条中，相关条款很大程度上保护了承租人的相关权利。

若适用法国商业租赁的相关规则，必须同时满足以下4个条件：

- 存在租赁合同
- 所租房屋为商业、工艺或工业用途^[1]
- 所租房屋为承租人的经营场所
- 承租人在公司注册处（RCS）或行业登记处（RM）登记

II. 承租人及出租人的义务

承租人	①付款义务 承租人须按约定支付租金及杂费
	②合理使用义务 承租人需合理谨慎地使用所租房屋，且其对租赁期间对第三人造成的损害负责
	③不转租义务 除租约另有约定外，承租人不得转租，否则出租人有权终止租约或拒绝续约，且无须给予补偿
出租人	①交付义务 出租人须向承租人交付约定的房屋及必要的附属设施， ² 并使其处于良好的维修状态。除租约另有约定外，出租人在租赁期内须负责进行所有设施的维护以及因不可抗力而产生的费用
	②保证义务 除租约另有约定外，出租人须保证其对潜在的缺陷负责。此外，出租人须保证承租人和平占有相应财产不受第三人驱逐

III. 特殊注意要点

租期最短 9 年	原则上，租期至少为 9 年，双方可订立更长的期限
	例外： 对于季节性租赁、临时性租赁，双方可签订较短期限的租约
租金只能每三年审查一次，且须遵守强制性的公共政策	原则上，出租人在每个三年期结束的时候（3 年、6 年和 9 年），可以通过邮寄挂号信或司法之外的行为，要求对租金进行审查
	限制： 出租人审查后提出的租金涨幅是有上限的。该涨幅不得超过季度建筑成本指数的变化，或季度商业租金指数的变化
终止租约需符合严格的条件	承租人提起解约的情形： ①在每个三年期结束时提出解约，并应提前 6 个月以挂号信或执达员送达的方式通知对方 ³ ②若承租人已经退休， ⁴ 则可以在任何时候提出解约，并应提前 6 个月以挂号信或执达员送达的方式通知对方
	出租人提起解约的情形： ①在对建筑物进行施工的时候提出解约 ②在将建筑物的用途重新分配为住宅用房的时候提出解约
续约	与中国的商业租赁有很大的不同，原则上，在租期届满时，租约并不会自动结束。 承租人有续约的权利，且租约中不得规定不能续约的条款 出租人若拒绝续约，则必须提供合法的理由（如： <u>承租人未履行相应义务</u> ），或向承租人提供 <u>驱逐赔偿金</u>
	承租人提起续约的情形： ①承租人可以在租赁期满前 6 个月内，或在租赁期内的任何时候申请续约 ②若承租人在出租人发出拒绝续约的通知后仍请求续约，则出租人应在接到请求后的 3 个月内向承租人表明其立场。如果出租人未及时回应，则视为其已接受续约请求
出租人拒绝有严格的条件	出租人提起续约的情形： ①出租人向承租人发出通知，提出在租赁期满时或在租赁期满后延长租赁期的任何时候续约 ②出租人即使已曾经拒绝续约并表明将提供驱逐赔偿金，也可以行使反悔权，表明其希望续约
承租人的连带责任	当承租人转让其营业资产时，其商业租约也会被转让给受让人。若受让人违约，承租人仍需对租金的支付承担连带责任

如需更多详情，请联系我们：asiallians@asiallians.com

1. 在符合一定条件的情况下，商业租赁的规定也可适用于教育机构、工商业公共机构等。
2. 如车库、地窖、停车场等。
3. 对于租期超过9年的租约、单一用途的房产租约（如酒店、影院等）、专用作办公室的房产租约及用作仓储的房产租约，双方可约定禁止承租人每满3年提出解约。
4. ①承租人为自然人且已经退休 ②承租人为一人有限责任公司且该自然人股东已经退休 ③承租人为有限责任公司且主管已经退休（主管是指：两年以上占股50%以上）。

An Integrated Network of European and Asian Lawyers

asiallians.com