

# 商铺租赁

Septembre 2012

HUIJI

汇集协会

Olivier WANG  
Avocat à la Cour  
23 rue Chapon  
75003 PARIS  
Tel : 01 53 01 99 99

Michel BOUILLY  
CHEN Linliang

華人街  
Huarenjie.com

# 商铺租赁

## 一. 什么是**Fonds**

- a.有形和无形要素
- b.客户
- c.Bail commercial 商铺租约

## 二. **Fonds**的买卖

- a.Promesse
- b.Vente

## 三. 问题解答

# 一. 什么是Fonds

## ➤ A. 有形和无形要素

一个公司有形要素和无形要素的总和（不包括存货/Stock）

- 有形要素：商铺里的材料、工具、家具、汽车等
- 无形要素：店名、招牌、许可证(Licence)、客户、网站和**商铺租约权(Droit au bail)**等

购买并改变商铺经营活动时，新租用人交付给原来的租用人的费用。

# 一. 什么是Fonds

## ➤ B.客户

它是不可缺少的，因为有了它，就不必谈论 **fonds de commerce**

客户是一个群体，他们与公司的关系是建立在信任上的。

客户也包括 “**Achalandage**”，就是等于过客。

从另一个角度来看客户，它就是等于生意 (**BILAN**)。

# 一. 什么是Fonds

## ➤ C. Bail commercial 商铺租约

住房出租合同 **Bail (d'habitation)** – 住房



商铺出租合同 **Bail commercial** – 商铺



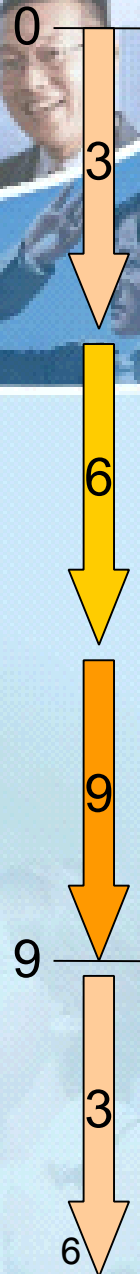
➤ 商铺出租合同/**Bail Commercial**的双方

合同双方：出租人/业主 — **Propriétaire du Mur/Bailleur**  
租用人 — **Preneur/Locataire**

在公司成立前签订**Bail Commercial**，需要附上条款说明租用人为公司。

➤ 合同期限/**Durée**：一般至少9年，大部分为3-6-9

- 3-6-9，9年一更新，3年一续并调整租金，可以由出租人提出解约
- 9年以上的，合同更新时房租重新商定
- 2年以下的（**Bail précaire**），不可更新，超过两年自动转为3-6-9的



## ➤ 合同更新/Renouvellement:

### ● 条件:

- Bail为法国籍或法国公司持有
- RCS/RM登记
- 商铺在更新前的三年内有效经营
- 遵守Bail里的各项条款



### ● 手续

- 由出租人提出: 合同到期六个月前向租用人提议, 其中要包括租金、合同期限、条款修改等
  - 租用人: 如果没有回复则默认为接受; 接受更新提议但不接受租金的提议: 协商 - 调节 - 法院裁定
- 由租用人提出: 在合同到期前的六个月内或者之后提出
  - 出租人: 如果三个月内没有回复则默认为接受; 如果拒绝一般要支付赔偿金; 或者接受更新但提出新的租金。

➤ **押金/Garantie:** 出租人要求租用人一定数额的押金以防租用人不履行**bail**条款。正常而言在**bail**期满后归还。

- 租金3个月月后付的，6个月房租作为押金；
- 租金1个月月前付的，3个月房租作为押金

➤ **租金/Loyer:**

- 签订合同时，租金由双方协商确定，没有限制；
- 一般根据官方指数/**Indice**确定调整上限每三年调整一次；
- 其他还有很多例外的调整方法





## ➤ 租金调整方法

### — 租金调整计算:

- t: 相应季度, 比如 t1, t3
- Indice(原): 原来的指数
- L(原): 原来的租金

$$\text{Loyer}(t) = L(\text{原}) \times [\text{Indice}(t) / \text{Indice}(\text{原})]$$

$$\text{Loyer}(t) = 1500\text{€} \times [1497 / 1159] = 1937\text{€}$$

练习: 2002年6月1日起租

当时租金为1500€

请问按照指数2008年6月1日租金调整上限为多少?

L(原) = 1500€  
Indice(t1) = 1497  
Indice(原) = 1159

2012年9月

INDICE INSEE								
	t1		t2		t3		t4	
Indice INSEE du coût de la construction								
Année	1er trimestre		2e trimestre		3e trimestre		4e trimestre	
	Indice	Date	Indice	Date	Indice	Date	Indice	Date
2008	1497	11/07/08	-		-		-	
2007	1385	06/07/07	1435	12/10/07	1443	09/01/08	1474	04/04/08
2006	1362	11/07/06	1366	13/10/06	1381	12/01/07	1406	06/04/07
2005	1270	08/07/05	1276	14/10/05	1278	10/01/06	1332	07/04/06
2004	1225	09/07/04	1267	14/10/04	1272	12/01/05	1269	08/04/05
2003	1183	16/07/03	1202	14/10/03	1203	14/01/04	1214	09/04/04
2002	1159	12/07/02	1163	15/10/02	1170	10/01/03	1172	11/04/03

## ➤ 例外的租金调整

- 因为环境变化，商铺增值（比如新建火车站，地铁站等）；
- 租金比初期租金增加或降低了四分之一，则有法院确定新的租金；
- 3-6-9合同延期没有更新超过12年，那么租金重新协定

## ➤ 合同注意事项

- 大小装修谁负责？大的专修在Article 606 du Code Civil 内, 其它的都是小装修。
- 杂费 (Charges), 税 (Impôt Foncier)。
- 注意 Bail 当中的转让条件：基本上是自由转让，但是有些Bail注明要通过房东的认可。
- 注意 Bail 当中是否保函“房东优先权 »。



➤ **Bail précaire**: 双方都明示不希望签订 **Bail commercial**

- 优点：一般进入免费，条件宽松；可以根据合同提前三个月通知中止；
- 缺点：不稳定，无法保护商业利益；

**!!**对于需要许可或大量投资的商业，不建议采用 **Bail précaire**

➤ **转租/Sous-location** : **Bail**中有允许转租的条款，企业可以把一部分场所转租给其他企业

- 条件:

- **Bail**里需要说明能够转租
- 转租后的经营活动已经在**Bail**里有注明
- 转租事宜要和出租人商量



➤ Fonds de Commerce和Bail Commercial的关系



## 二. Fonds的买卖

- 进入已有的商铺并继续原来的经营活动，则为**Fonds de commerce**的买卖。  
(**Ex. restaurant, café-bar etc.**)

进入空商铺

**Pas de porte**

接手原来的商业

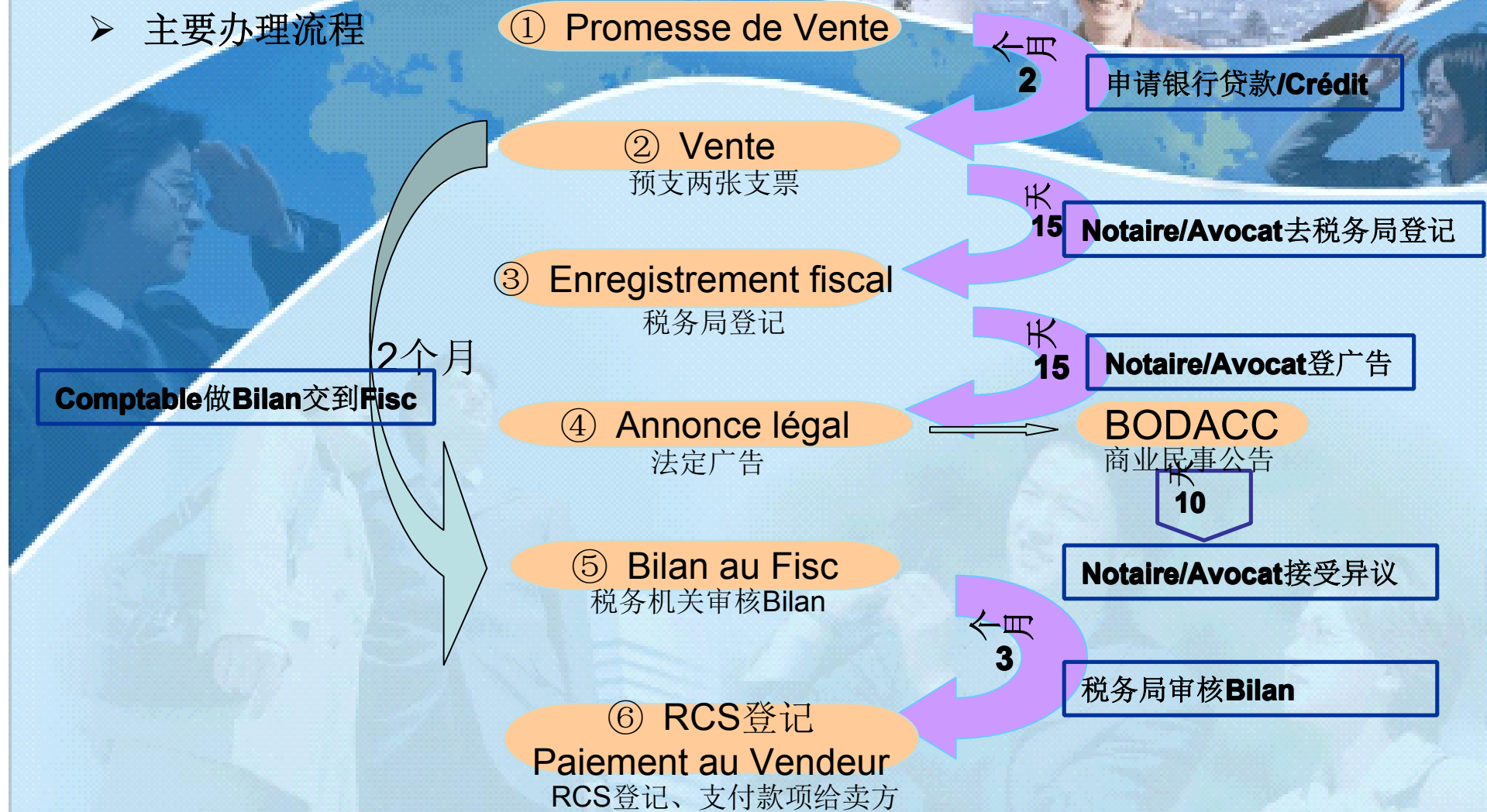
**Fonds de commerce**

改做其他生意

**Droit au bail**

## 二. Fonds的买卖

### ➤ 主要办理流程



## 二. Fonds的买卖

### A. Promesse de Vente （购买承诺书）中承诺履行条件：

#### 签购买承诺书前要注意的事项：

- Le bilan, le bail, 工具如何？
- 餐馆：卫生是否合格，烟囱是否合法 ...
- 是否留原来的员工？
- 是否接已有的货？多少？

#### 签购买承诺书后要注意的事项：

- 银行贷款 – 注意贷款限期
- 如果Bail可以以协议价格更新
- 如果城市规划局没有异议
- 房东优先权
- .....



## 二. Fonds的买卖

### B. Vente 买卖

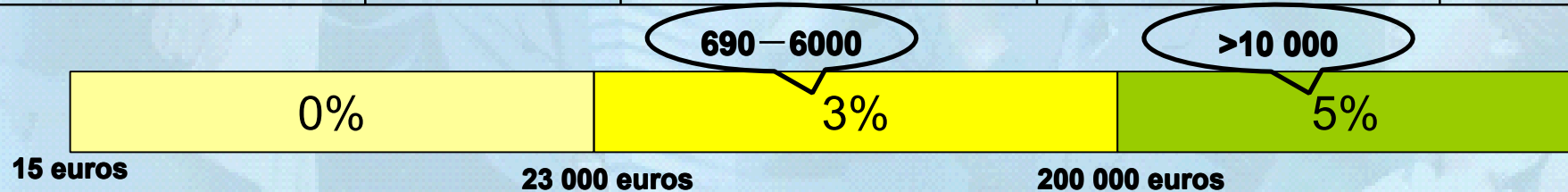
- 注意店铺保险
- 成立公司
- 更改 电话, edf, gaz



## 1. Enregistrement fiscal

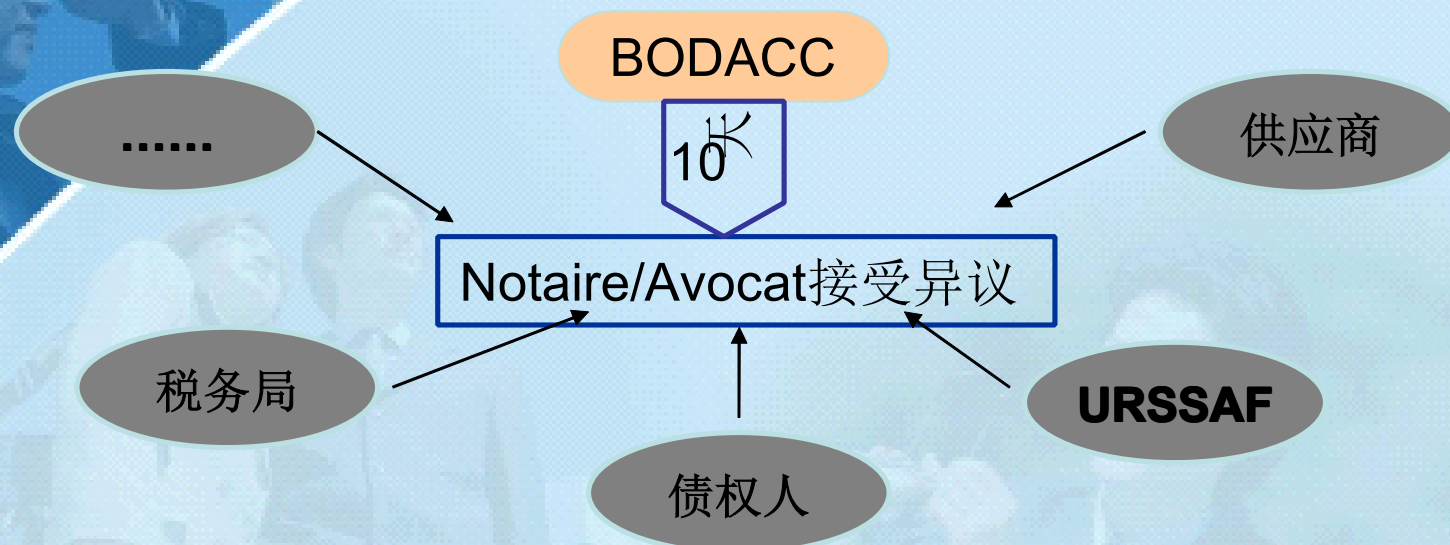
➤ 登记费用 (>200 000€ 购买价格的5%)

购买价格	国家税收 Impôt d'Etat	省级税收 Taxe départementale	市政税收 Taxe communale	总计 Total
< 23 000 euros	0 %	0 %	0 %	0 %
23 000 < x < 107 000 euros	2 %	0,60 %	0,40 %	3 %
107 000 euros < x < 200 000 euros	0,6 %	1,40 %	1 %	3 %
> 200 000 euros	2,6 %	1,40 %	1%	5%



## 2. BODACC登记后接受异议/Opposition

- 一般由**Avocat/Notaire**处理，由他们和买方、异议方沟通协商



!! 为保护买方利益，十天以后不再接受异议。

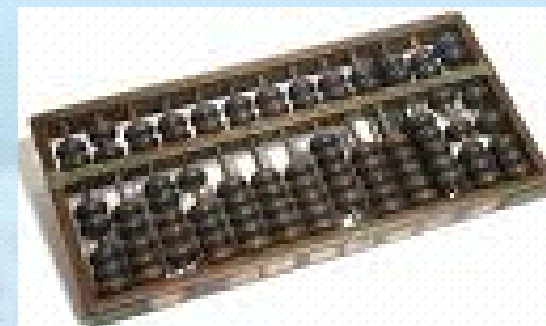
!! 税务局对**Bilan**进行审核，可以在提交之后的三个月内提出异议。

### 3. 购买预算

- 购买价格
- 登记费用
- 律师费用：购买价格的**2.5 - 3%**
- 贷款利息
- **1000€**左右垫款（**RCS**登记，广告等）

此外：

- 首期房租
- 押金
- 运营资金等



### 三. 问题解答

