

* 法国租赁房屋 应注意的法律常识 简要说明



- * 不带家具出租的租赁合约(Logement vide)
- * 带家具出租的租赁合约(Logement meublé, 屋主权利较大)
- * 学生住房契约(logement étudiant)
- * 短期租赁合约 (location saisonnière 假期租赁)

* 房屋租赁契约

Bail *(contrat de bail; contrat d'habitation; contrat de location)



- * 房东可以直接和房客签约或者由中介代表 (mandataire) 签约
- * 签约之前要确认房东身份, 以防押金被骗或者二房东充作房东签署无效合约

* 房东
(le bailleur / le propriétaire)



- * 如果二人合租，要注意以下问题：
 - * 每个房客都要有一份合约以便申请房屋补助
 - * 如果其中一位离开，契约对留住的人依然有效
 - * 避免连带责任，合约要注明 paiement de loyer de manière conjointe (各自承担责任) 而不是 solidaire (共同承担责任，如果房客之一不缴房租，另一房客将有全部承担责任)

* 房客或承租人 (locataire / preneur)



- * 原则上是3年，带家具出租的可以是1年，由不动产公司SCI出租的是6年。
- * 房东因家庭工作原因收回住房，要在租约到期前两个月挂号信通知房客。
- * 如果到期前双方没有提出解约(donner congé) , 租约自动延期(reconduction tacite).

* 租约期限



租金

Loyer

- * 租金依照建价指数 ICC 一年调整一次，如果房东没有逐年调整，五年之内仍可以追加
- * 租金金额由房东自由订立
- * 付款方式最好用支票，这样就有银行凭证。如果现金支付，要注意索取收据 *quittance de loyer*。另外房东没有权利要求房客用银行自动转账 *prélèvement automatique* 的方式支付
- * 付款时间一般是每月初支付

杂费

Charges locatives

- * 杂费是预付的，到年底和实际费用核对后多退少补
- * 包括 服务费(暖气等)，公用部分修理费和地方税
- * 5年之内可以追缴

* 租金和杂费



- * 押金的金额不能超过一月房租(不包括杂费)
- * 如果房租是两月一起支付, 房东不能索要押金
- * 押金是用来维修弥补房客可能带来的损坏损失, 不能用做最后一个月的租金

押金 (Dépôt de garantie)



- * 担保人有连带责任，如果房客不能缴付房租，担保人将承担所有房客的欠款
- * 担保人不能解除合约，和房客有相同义务

* 担保人
caution



- * 房屋状况表要拟定两次 。
 - * 入住(Etat des lieux d'entrée).
 - * 搬出(Etat des lieux de sortie)
- * 一式两份，房东房客各一份
- * 前后两份表格对照，房东可以依照住所损坏程度向房客索赔
- * 如果搬入时没有做好房屋状况表，依法会被视作房屋状况良好
- * 房屋状况表的费用是双方分摊或者免费

* 房屋状况表 (Etat des lieux)



* 房客:

- * 按期付房租杂费
- * 保持居住环境的宁静
- * 做好居住保险assurance d'habitation
- * 对住所的损坏做适当的修缮(大型的维修除外)
- * 房客不能私自转让转租, 要房东事先同意

* 房东:

- * 要保证住所的基本居住条件, 住所对房客的生命和健康没有危险
- * 承担大型修缮的费用

* 租约双方的义务



* 房客提出解约：

- * 任何时候都可以解约
- * 三个月前预先通知，如果是工作变动，可以一个月前通知
- * 用挂号信寄出解约信，préavis预告期间如常支付房租

* 房东提出解约：

- * 用挂号信六个月前预先通知房客
- * 如果房客在此期间搬离，只需付到搬离那天的房租

*** 租约终止，预先通知**
(Fin du bail, préavis)



* 房客不遵守义务:

- * 将住所做其他用途
- * 没有保险
- * 房租拖欠不付
- * 骚扰邻居

* 房东:

- * 本人或亲人要使用住所
- * 要出售房子
- * 因为安全原因要进行大型修缮工程

* 房东解约的理由



- * 要做好房屋状况表，如果住所有损坏，房东会要求修理
- * 房东在钥匙交还后两个月内退回押金

* 租约终止



- * 住所内附带家具，电器
- * 合约要以书面形式成立
- * 押金金额是自由的
- * 合约要附加家具清单，合约终止时如果家具减少损坏，房东有权索赔
- * 租约期限为一年，到期自动延长一年
- * 房客如果是学生，可以定期为9个月，没有自动延期
- * 注意:如果注明un an ferme，一年期内不能解约，即使搬离也要支付整年房租
- * 解约通知期限 :房客一个月不需理由，房东三个月(自己住，出售或者房客未付房租)

* 附带家具出租的租赁合同 location meublée



- * 学生校外住宅也要支付居住税
- * 搭铺不用付居住税
- * 居住税每年一月一日课税，所以搬入日期在一月一日以后就不用付当年的居住税

* 由房客承担的居住税 taxe d'habitation