



2009汇集协会商人培训项目

商铺租赁

- Août 2009

CHEN Linliang
Michel BOUILLY

姓名

单位

电话

邮件



目录

1. 公司地址类型.....	1
2. 什么是 Fonds.....	2
3. Bail commercial.....	3
4. Fonds 的买卖.....	6
5. Fonds 的出租.....	9
6. Fonds 的估值.....	11
7. 附录.....	13
8. 协会和项目介绍.....	16

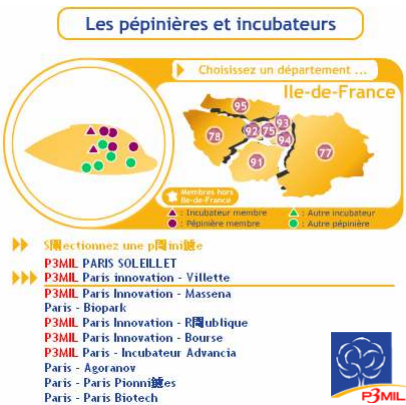
1. 公司地址类型

场所类别/Local: 商用, 住宅, 办公, 仓库等

➤ 个人住址/Domicile personnel:

- 无需商业Bail/Bail Commercial, 需要管理人/Gérant的地址和信箱;
- 经营活动只能由居住者进行 (房东或房客)
- 必须是主要住址, 没有客户和货物往来
- 没有期限, 需要通知业主/Propriétaire和物业/Syndic

- 商用地址: 租用商铺(Bail Commercial)
- 自有商铺: propriétaire des murs
(Fonds de commerce)
- 企业孵化园/Pépinières d'entreprises



<http://www.p3mil.com/rubriques/php/nav.php3?rub=pepinieres&sru=carte.html>

<http://www.auto-entrepreneur.fr/cooperatives-activites-emploi/>

2. 什么是Fonds

- **Fonds de Commerce:** 相当于中国讲的“生意”
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：客户、店名、招牌、许可证(Licence)、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。

- 什么是Bail commercial?

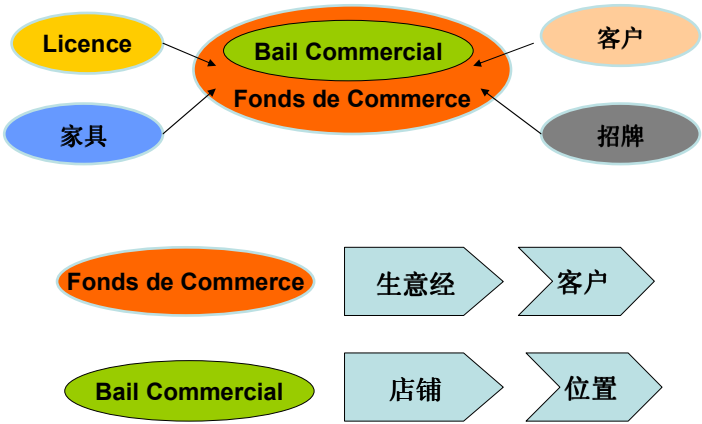
住房出租合同Bail (d'habitation) – 住房



商铺出租合同Bail commercial – 商铺



- Fonds de Commerce和Bail Commercial的关系



3. Bail commercial

➤ 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

!!法国法律规定一般只有法国公司和法国籍才有更新bail commercial的权利，所以作为外国人一般以成立的公司作为租用人。

➤ 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。

3. Bail commercial

- **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

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

http://www.pap.fr/calcul-immobilier/indice-insee.php?type_indice=icc

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

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

3. Bail commercial

➤ 例外的租金调整

- 因为环境变化，商铺增值10%以上（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

➤ 其他费用

- 社区分摊，市政税收，新Bail登记费用等
- 商业经营的相关费用（水，电，通讯等）
- 装修：除了大规模的装修工作，租用人支付维修维护费用。
（大修：主墙面、屋梁、拱顶、支撑墙等）
- 支付方法：每期预付或者包月支付/Forfait

!! 因为是预付，所以年终要根据实际费用多退少补。

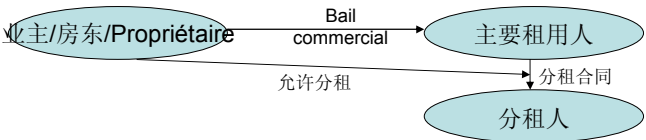
➤ **Bail précaire:** 双方都明示不希望签订Bail commercial

- 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

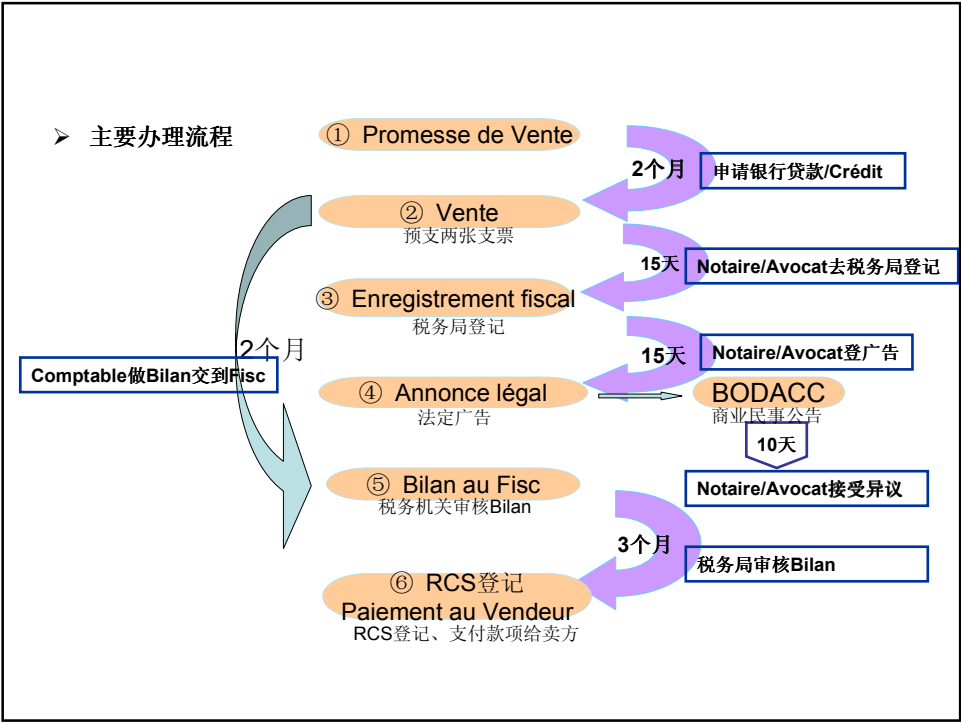
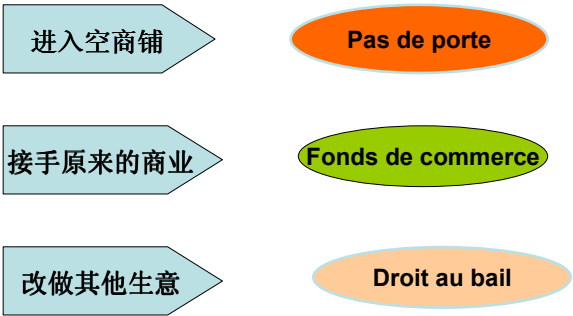
➤ **转租/Sous-location :** Bail中有允许转租的条款，企业可以把一部分场所转租给其他企业

- 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



4. 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.)
- 当Fonds de commerce转手时，只要出租人没反对，bail commercial也自动转手。



4. Fonds的买卖

① Promesse de Vente （购买承诺书）中承诺履行条件：

- 如果取得银行贷款
- 如果Bail可以以协议价格更新
- 如果城市规划局没有异议
-



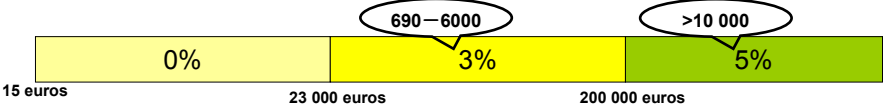
② Vente

- 向Avocat/Notaire开具和**购买价**和**登记费用**等额的两张支票， Avocat/Notaire将款项冻结，直到几个月后一切手续妥当才将支票转付给卖出方。
- 购买合同中包括：Fonds和Bail的描述；前三年营业额和利润；相关合同；支付方法等
- 1000€左右垫款（RCS登记，广告等）

③ Enregistrement fiscal

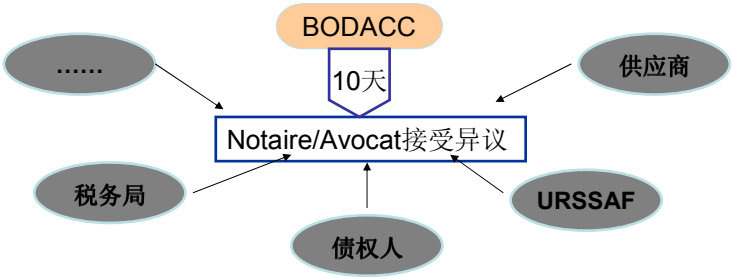
➤ 登记费用（>200 000€ 购买价格的5%）

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%



4. Fonds的买卖

- ④ 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。

➤ 购买预算

- 购买价格
- 登记费用（购买价格>23000€时为购买价格的5%）
- 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：

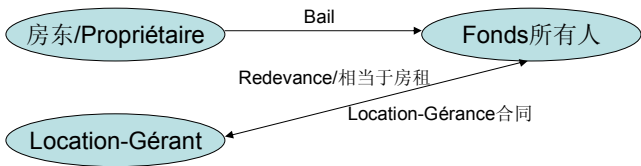
- 首期房租
- 押金
- 运营资金等

4. Fonds的买卖

- 其他补充
 - 购买者自转让之日起三个月内，在购买价格范围内，和出售者共同对转让期间的纳税负责。
 - 出售者需要向购买者提供过去的账本。
 - 购买者对出售者恶意隐瞒或者疏漏有一年的追诉期。（在一年内可以向法院起诉）
 - Fonds的买卖价格过低，
 - 鉴于其中涉及很多法律争议，建议去详细咨询律师，并通过律师办理商铺买卖。

5. Fonds的出租(Location-Gérance)

- Location-Gérance: 相当于Fonds的出租。Fonds的所有人将Fonds租给别人经营，租用人支付给Fonds所有人租金/Redevance。
- 墙/商铺/Mur — 经营权/Fonds de Commerce — 经营权出租/Location-Gérance**
- 一般而言，Location-Gérance主要是临时性的，之后可能Fonds所有人要收回Fonds，或者Locaire-gérant要购买Fonds等情况。比较适用于尝试经营。



5. Fonds的出租(Location-Gérance)

- Location-gérance的优点:
 - 对于出租人而言:
 - 保留Fonds的所有权的同时获得收入
 - 当Fonds购买人资金不够时可以先采用Location-Gérance并签署出售承诺书。
 - 对于租用人/Locataire-gérant:
 - 无需购买Fonds de Commerce的巨大投资
 - 购买之前可以先尝试经营，避免投资风险

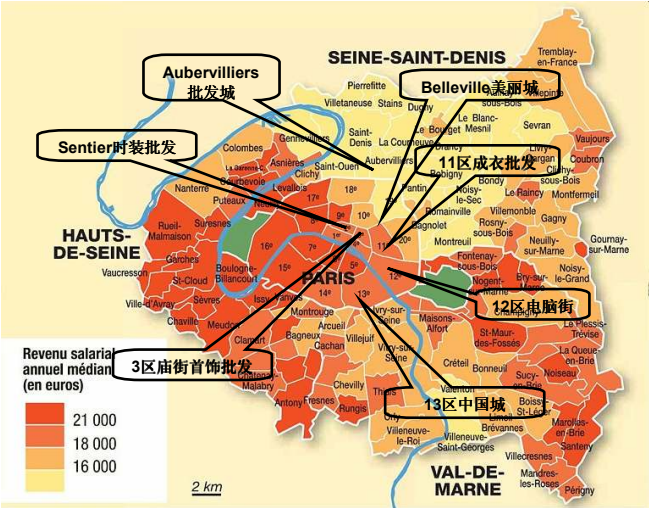
- Location-gérance的缺点:
 - 对于出租人而言:
 - 如果租用人经营不善，Fonds可能贬值；
 - 登广告后六个月内和租用人共同承担经营债务；
 - 对于租用人而言:
 - 如果事后不购买Fonds那么商业投入可能浪费；

5. Fonds的出租(Location-Gérance)

- 条件
 - 出租人至少已经运营两年以上；
 - 租用人如果还没有商人或公司，需要进行RCS登记；
 - 租用人不得改变经营类型，且必须自己经营Fonds并承担风险；
- 手续
 - 租用人进行RCS登记；
 - 出租人需要将Fonds相关的商业文档转交给租用人，到期归还；
 - 合同办理的费用由出租人支付；
- 补充
 - 租用人违反Bail commercial相关条款时，房东有可能向出租人提出终止Bail；
 - 很多Franchisé(连锁加盟)店铺会采取location-gérance的形式

6. Fonds的估值

- 遍布巴黎的中餐馆和日本餐馆
- 大巴黎近十分之一的烟吧(Café-Tabac)



!! 一般中国商人购买的Fonds溢价20%左右。为什么？
!! 一般对一个Fonds de commerce如何估值？

6. Fonds的估值

➤ **Fonds de commerce**估值的一般原则

- 首位的，最重要的是位置。
交通、人流、街区和居民特点等
- 其次要看这个商铺本身的价值。
新旧、面积、设施、名声、开业时间等
- 最后，可以参考商铺的营业额和利润及其变化。

➤ 原则上估值一般可以根据**CA**和年利润判断。参考指数：

Barème Lefebvre 2008

Nature du commerce 商业类型	Fourchette de valeurs 价值范围	Unité de barème 估值单位
Café/咖啡吧	400-900	Recette journalière TTC 每天含税营业额
Restaurant/餐馆	60 à 190	% CA TTC/an
Prêt-à-porter – Vêtement 成衣	40 à 100	% CA TTC/an
Soins de beauté/美容	60 à 100	% CA TTC/an
Supermarché/超市	15 à 25	% CA TTC/an

6. Fonds的估值

➤ 总之，对Fonds的估值是个综合灵活的过程，需要全方面长远考虑。

- Fonds的构成要素：位置、客户、招牌等
- 市场、行业和竞争状况及其走势
- 当前供需关系和长远走势
- 经营和投资价值

7. 附录

➤ 相关规则

1. 个人住址（主要住址）经营活动只能由居住者进行经营活动，而且不能有客户和商品往来。
2. 每三个月后交房租的（trimestre），需要六个月的押金，每一个月前付房租的（mois），要三个月的押金。
3. Fonds包括实物和无形的，比如家具设备，牌子，客户等。
4. 3-6-9Bail：三年一续，合同到期六个月前由出租人提出。房东不同意Bail延期的要提供延期赔偿。
5. 承租人要承担的费用：地方费用，市政税收，新Bail登记费用，维护费用和维护相关的修理费用。大的修理工程费用有出租人承担。
6. 9年的合同超过12年没有更新时，房租需要重新确定。（Plafonnement不适用）

7. 附录

➤ 相关规则

7. 非竞争性条款适用于Fonds de commerce买卖。卖主在一定时期和地理范围内不得从事原来的经营活动。
8. Fonds de commerce买卖对于卖主提供的信息有一年的追溯期。（在购买之后，买方在一年内发现卖主故意提供错误信息可以向法院提起上诉。）
9. 出租Fonds de commerce (Location-gérance) 时，为了防止投机，Fonds所有人本人需要至少经营两年以上，否则不可以出租。
10. 对于Location-gérance, 自刊登广告之后，出租人在接下来的三个月内接受债权人的债务要求，六个月内和租用人共同承担经营债务。
11. 如果Fonds de commerce买卖的成交价格远低于市场价，政府可以强行介入优先购买。

7. 附录

➤ 相关词汇

- Bail Commercial 商铺合同
- Domicile 住所
- Gérant 主管；负责人
- Propriétaire 业主
- Mur 墙；商铺实体
- Local commercial 商用店面
- Dépôt de garantie 保证金
- Travaux 施工
- Impôt 税收
- Stock 库存
- Contrat 合同
- Sous-location 分租；转租
- RCS Registre Commerciale et Sociétaire 商业和公司登记处
- RM Registre des Métiers 职业登记处
- Renouveler – Renouvellement 延期；续期
- Résilier – Résiliation 终止

7. 附录

➤ 相关词汇

- Impôt foncier 地税
- Activité 商业活动
- Locataire 承租方；房客
- Trimestre 季度；三个月
- Le droit de bail 合同转让权
- Bailleur 出租人；房东
- SCI : Société Civil Immobilier 民用房产公司
- Le pas de porte 空商铺启用费
- Droit d'enregistrement 登记费用
- Propriétaire 业主，房东
- Syndic 物业
- Licence 许可证
- Loyer 房租
- Indice 指数
- Précaire 任意的，不稳定的
- Opposition 异议，反对
- Redevance 租金，特许权或专利使用费用



汇集协会

成立时间：2003 年 2 月 19 日
(正式刊物编号 1571)

汇集协会致力于协助移民群众融入法国社会与公民生活。协会由一群中国浙江温州的年轻人所发起，从中积极协助华人的社会融入，并且进一步开放给所有在法国领土定居的外国人。

协会计划推展有六大面向：

- 人道：致力于个人与周遭环境的发展。
- 社会：透过积极参与当地社会生活，增进各项权利及公民权的认识与使用。
- 语言：增进法语学习与个人自主。
- 文化：促进与法国人民的接触交流，有助于开放接纳不同文化。
- 经济：透过就业与创业之法律与法规的协助，增进移民的社会融入。
- 社会科学研究：让法国社会认识中国浙江移民的生活。(与巴黎高等社会科学院之社会学分析与介入研究中心 CADIS-EHESS 合作的社会人类学研究计划)

2006-2007 年度，汇集协会获得巴黎市政府、巴黎市警察局、巴黎大区 (Ile de France)、国家福利局 (CAF)、促进融合与反歧视推动支援基金 (FASILD)、欧洲社会基金 (Fond Social Européen) 等单位的经费补助。其余经费则来自华人的捐款、会员入会费以及协会提供各项服务所酌收的费用。2006 年 9 月，汇集协会已有六名工作人员以及三十多名义工支援会务运作。

联系方法：

Association HUIJI 汇集协会
5-7 rue du Moulin Joly, 75011 PARIS
地铁站：Couronnes (ligne 2)
电话：01 43 55 43 24
电邮：assoc.huiji@gmail.com
网站：www.huiji.org

汇集协会商人培训项目联系人：陈林亮

电邮：linliang.huiji@gmail.com 电话：0634155687

汇集协会商人培训项目

汇集协会免费商业培训是一个通过基础商业培训促进华人融入的免费社会服务项目。项目由汇集协会主办，法国社会和谐平等中心 ASCE 和巴黎市政府融资，资深专业人士共同参与。关于培训的具体安排和内容请关注协会网站。

项目介绍:

2007 年八月，汇集协会的一项关于在法中国商人培训的社会调查显示，在公司开办和经营相关知识和手续方面，在法中国商人有着广泛的培训需求。为了帮助中国商人更好地了解办理手续和改善企业经营，汇集协会多方调动资源，向法国官方申请项目，与巴黎工商会 CCIP 合作，邀请法律、会计和管理咨询专家参与并广泛联系商界人士。

培训内容从广大华人的实际出发，部分参考 CCIP 课程，注重实用性和操作性。课程由经济管理硕士和各领域专业人士共同讲解和回答问题。讲解以中文解说为主，辅以法语词汇。去年 9 月初的免费商业培训共有 38 位华人参加，培训的内容和效果受到了大家的一致好评。今年 6 月的项目报告会议上，巴黎市政府和法国社会和谐和平等促进中心 (l' Acsé) 的代表们对项目也给予了十分的肯定。

团队介绍:

- 陈林亮：浙江大学本科毕业，巴黎十二大国际贸易硕士，法国路桥工程师学院企业创新硕士
- Richard BERAHA: 法国 Cogef 咨询公司创办人和前总裁，法国社会学研究人士，专注于移民研究特别是法国温州移民领域，曾在法国做过当地少数社群研究，另外他也是汇集协会现任主席。
- Michel Bouilly: 法国资深律师，在八区有自己的律师事务所，公司和商业租赁领域专家
- 赵九伟：会计专业毕业，有丰富的会计工作经验，特别是针对法国华人公司的方面。
- ZENG David: 餐饮专业毕业，参加过法国餐饮协会的专业培训，有着丰富的餐饮业工作和经营经验。

内容介绍:

- 开办公司：介绍开办公司的相关手续和办理方法、公司类型的选择、相关办理机构和帮助信息等。
- 公司税务：公司会计基础及其基本流程、基础税务知识、纳税手续和方法以及一些相关问题探讨。
- 商铺租赁：介绍法国商铺租赁及其一般规则介绍，商铺买卖、租用的一般手续和方法、商铺的估值等。
- 管理和销售：介绍商业销售技巧、商业管理基础及一些常用管理方法和工具的介绍等。
- 餐馆经营：餐馆行业及相关规则介绍，特别是关于餐馆的卫生管理规范 and 用工制度，以及实例探讨等。