



法国商业租约转让的介绍

在法国世尊律师事务所上个月的文章《在法国购置商业资产的介绍》一文中，提到买方应根据商业资产的状况，确认经营场所的可转让性。本文就单独转让商业经营场地租约的形式作具体介绍，以便使投资人更加了解法国的商业租约，避免投资中的陷阱，降低投资风险。

商业租约转让和商业资产转让的区别

在买卖过程中，很多人经常混淆商业租约转让和商业资产转让的界限。顾名思义，商业租约转让就是一个商业场地经营权的转让，或者是从现有的经营者手中购买一个经房东同意转让的场地的经营权。

而商业资产包含多项内容：如客户、商业租约等无形资产，以及设备、工具、商品等有形资产等。只要具备这些要素，当事人就得以商业资产转让。除了法国商法规定，到了退休年龄的手工业者或商人的商业资产转让可例外。

有些人，为了省一些登记手续费，把商业资产变相成商业租约转让，事后受让方又在原地继续经营同样业务。政府一旦发现或查到这种事，就按不同的情况做出不同的处罚。

商业租约转让的可能性

在法国，商业租约的转让，是需要遵守严格的规定和程序的。

- 在商业租约中，往往某些条款会对商业资产转让产生影响。受让方需要注意的条款较多，以下举例说明，
 - 商业租约在不与商业资产同时转让的情况下，禁止单独转让商业租约：在这种情况下，出让方无权单独转让商业租约，除非获得房东的准许。
 - 租约中对经营范围的限定：除非租约中规定可以从事任何商业活动，否则如果受让方希望从事租约规定以外的商业活动，需要获得房东的准许。
 - 房东的事先许可：租约可以规定租约转让前必须首先取得房东的许可。
 - 租约转让合同的撰写：租约可以规定转让合同的撰写必须由专业人员（如律师）完成。
 - 新老租客对支付房租承担连带责任的条款：一些非常谨慎的房东，通常会要求承租人对其后承租的房客不负房租承担连带责任，以确保没有租金损失。如果存在这样的条款，应该特别引起注意。此条款对承租人有巨大风险，应尽量要求从租约中删除。

- 市政府的优先购买权

在法国，各地市政府设立了商业经营权和租约权的优先购买权，即在同样条件下，市政府可优先购买。在转让租约或商业资产前，必须向市政府提交转让声明，注明转让的价格和条件。某些出让方为避免一些税款，将注明的转让价格写得很低，而一旦市政府希望租用该场地的话，最后出让方必须按照已作出的报价将租约权转售给当地市政府。因此，如果所报价格过低，吃亏的必然是出让方。



租约转让合同的签署

法国商法对于租约转让的形式没有任何规定。但是，建议将租约转让合同化，并在合同中注明最基本的租约条件（如出租的经营场所的具体地址、合同起始的时间、期限、房东的名字和联系方式），转让价格和付款形式。

为保证付款安全，如果受让方一次性付款，可选择经过受让方银行担保的支票。如果分期付款，转让方可要求受让方提供抵押。

转让双方也可在合同中注明转让方不可在一定地域范围内从事类似的经营活动。

租约转让的手续

除了租约规定的相关手续和需要在工商局需要履行的相关手续外（如受让方的登记和转让方的注销），双方还需要履行面对房东的手续。

法国民法原则上规定，需要或者通过法院执达员将转让租约协议通知房东，告知受让方的相关信息（身份及联系方式、转让的日期，以便知道新租方何时开始缴纳房租，等等）；或者房东接受了公证员的租约转让协议，该通知就不是必须的。

理论上，如果该手续没有被遵守，就可能会出现以下情况：

- 房东认为租约受让方无权租用，并勒令其迁出；
- 租约出让方被继续视作租方，并继续缴纳房租。

房东也可以根据租约相关条款或法院决议结束合同。

不过，在租约转让的过程中，根据实际租约的要求和转让情况，处理事情的方法往往可能有个案的特性，律师通常可以在合理、合法的范围内，简化手续。

在签约后，转让协议应在一个月内进行税务登记。

通过以上介绍，相信您已经对在法国商业租约转让有了进一步了解。法国世尊律师事务所，作为专业的商事律师事务所，在商业租约转让、购置商业资产、企业并购中积累了丰富的经验，我们可以确保您在法国商业投资中的安全和利益最大化。

如果您有任何问题，欢迎您来电来函向我们咨询，联系方式见下，我们会尽快回复您。谢谢！

孙为民律师

巴黎律师公会注册律师、世尊合伙人

法国不动产律师协会会员

巴黎索邦大学国际商法学博士

座机：+33 1 44 29 33 70

法国手机：+33 6 60 75 02 72

中国手机：+ 86 137 2007 9886

电邮：weimin.sun@sun-avocat.com

法国世尊律师事务所

网址：www.sun-avocat.com