

法国房地产法规 Loi Alur 解读 系列文章之一：Loi Alur 对于房产买卖的影响

法国 2014 年 3 月 26 日发布的房地产法规 Loi Alur，全称是《住房出租买卖管理与城建翻修规划法》，其主要目标为：规范房地产市场，禁止违规操作；保护弱势群体使其更容易获得住房；发展创新并增加透明度。那么，这一法规对于房地产市场具体有什么影响呢？为此，法国世尊律师事务所特意撰写了《法国房地产法规 Loi Alur 解读》系列文章两篇，对该法规进行初步介绍。在本文，作为系列文章的第一篇，我们将主要介绍该法规对房产买卖的一些影响。在第二篇文章中，我们将着重介绍该法规对房产租赁市场的一些影响。

法规对于房产买卖的影响

众所周知，在法国购买房产，需要遵从程序，并按规定操作（具体请参见我们律所 2017 年 5 月和 6 月的文章：《[在法国如何购置房地产系列文章](#)》）。Loi Alur 法规对于房产买卖进行了进一步的规定，其影响主要分为三个方面：1、对于购买意向书的进一步要求；2、如果涉及物业管理公司，对其运营情况的明确；3、对买方的基本调查。以下，我们将从这三方面进行介绍。

1、对于购买意向书的影响：卖方需提供更多材料，买方享有更多的知情权。购房者在购买公寓房的过程中，通常需要了解整个小区或大楼物业的情况，而卖方提供的材料往往并不完整。因此，法规规定在签订购买意向书时，卖方必须按新的要求提供、补充一些材料，例如：

- 小区或大楼物业管理的总体情况：主要包括物业管理的财务状况和房产本身的情况；
- 《小区物业守则》和待售房产的具体介绍，以及历年公布的《小区物业守则》和小区所有房产的更改情况；
- 最近三年小区业主大会决议；
- 一些财务资料，主要包括：
 - 1) 最近两年卖方缴纳的物业管理费用；
 - 2) 买卖双方交房时需要各自缴纳的物业管理费用的计算；
 - 3) 小区业主未缴纳的物业管理费用情况及物业管理公司未支付给相关公司的费用情况；
 - 4) 如果物业管理公司收取了小区工程的费用，需要提供待售房产需缴纳的相应的分摊费用和待售房产最近一次缴纳该工程费用的情况；
 - 5) 小区清洁维护情况介绍；
 - 6) 专业人员开具的待售房产内部使用面积证明；
 - 7) 小区物业规定：业主的权利和义务；
 - 8) 代售房产的技术检测报告：电路、天然气、石棉、白蚁等检测。
- 法国法律规定，如买方非房地产专业人士，在签署购买意向书后享有的一周的考虑期，在此期间可以无条件反悔。如卖方在签署购买意向书时未提供所有必须的材料，那考虑期在卖方提供了缺少的材料后开始计算。如果缺少的材料会影响到买方的选择，可能导致签署的购买意向书无效。



2、对于物业公司的运行和管理有了更多规定

- 物业公司负责建立小区业主登记簿并在政府部门进行正式注册，以便政府了解情况，要求不符合住宅要求的小区进行及时修缮。
- 向物业公司了解买方的情况：如果买方（或者买方的其中一人）在欲购房产的小区已购买房产，在正式签署购房协议前，公证人有权要求物业提供买方缴纳物业费用的情况。如果买方未及及时缴纳已购房产的物业费用超过一定期限，那可能导致欲购房产的购买意向书失效。
- 如果卖方在出售房产时未缴清相关物业费用，物业公司有权在收到公证员通知房产将被出售的 15 天内提出异议，要求卖方缴纳费用。在物业公司和卖方协商达成一致后，公证员才可以将房款汇给卖方。如果物业公司和卖方未达成一致，公证员在交易达成后三个月，会从房款中扣除欠款交给物业公司。

从以上两点规定可以看出，该法规旨在避免物业公司卷入财务纠纷而降低小区服务水平，以保证小区业主的利益。

3、对买方的无犯罪证明调查

法律规定，在购房合同最终签署前，公证员需要对买方进行无犯罪证明调查。如果买方有被禁止购置房产的判决，公证员必须拒绝购房合同的签署。

以上就是我们对法国房地产法规 Loi Alur 对房产买卖一些影响的举例介绍，希望对您有所帮助。在我们本系列文章的第二篇将着重围绕法规对房产租赁市场的影响进行介绍，如果您对此感兴趣的话，欢迎您继续关注。由于 Loi Alur 涵盖的内容非常广泛，我们在此并未能深入剖析法规的所有细则，而这些细节也会对房产买卖和 / 或租赁造成影响。我们希望有机会在工作中，与您进一步探讨。

法国世尊律师事务所，不仅是法国律师协会注册的房地产交易专业事务所，而且是法国不动产律师协会成员，在房地产交易方面积累了丰富的经验。我们协助客户完成从不动产的选择到最终取得的全套程序，并提供自始至终的完整建议，确保交易的安全。另外，我们在交易全过程中可以为客户提供增值服务：协助买方进行价格谈判，以及法律、税收和财务方案的制定和实施，从而为买方实现最大的投资利益。如果您有任何问题，欢迎您来电来函咨询。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

法国房地产交易律师协会会员

巴黎第一大学(索邦大学)国际商法学博士

法国手机: +33 6 60 75 02 72 (同微信号)

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