

法国房地产法规 **Loi Alur** 解读

系列文章之二：**Loi Alur** 房产租赁市场的影响

在本系列文章之一：《[Loi Alur 对于房产买卖的影响](#)》中，我们对法国 2014 年 3 月 26 日发布的房地产法规 **Loi Alur**，进行了基本介绍，我们知道该法翻译成中文全称为《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。此外，在系列文章一中，我们着重举例介绍了该法对房产买卖的一些影响，比如：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。

作为系列文章之二，本文将着重举例介绍 **Loi Alur** 法规对房产租赁市场的一些影响。总体而言，法规规定有：房屋中介代理费用的上限、使用标准统一的租赁合同、延长“冬季禁止驱逐房客期”、缩短未缴纳房租和杂费的上诉时效等，同时，法规也为平衡房东和房客之间的关系做出了努力。

首先，我们将说明该法规对于房客利益的保护；其次，我们会了解到法规对房东某些不法行为的限制，但同时尽量保证房东的利益。

法规对于房产租赁市场的影响

- 法规加强了对于房客的保护
 - 房租价格的限制：将房租纳入规范化管理，按地区制定房租指导中间价格。一般而言，房租不能超过指导价格的 20%。
 - 为利于房客有效租房，减少了房客所需提供的证明文件。
 - 房东中断租赁合同的预先通知期：房东无论是要收回或者出售已出租的房产，都必须提前三个月通知房客。而且当买家购买一处正在出租的房屋时，只有在续订了新的租赁合同以后才能按规定通知房客中断租赁合同。
 - 统一规定了空房和带家具出租房屋的标准：公布了带家具出租房必须配备的家具的正式清单。
 - 明确租房时的中介费用。
 - 房东返还押金的时限缩短到一个月。
- 法规限制房东的某些不法行为，但同时尽量保证房东的利益
 - 禁止房东擅自改变房屋结构：有些房东对房屋进行分割，以便出租给更多人，导致居住环境过于拥挤且不卫生。一旦发现，将面临罚款，并且在五年内不得以自身名义再购买不动产。
 - 为了鼓励房东将房屋出租给低收入人群，由社会房屋组织免费为收入低下的房客做担保。
 - 如果房租低于指导价格的 30%，房东有权要求对房租价格进行重新估算。
 - 对于不按时缴纳房租的房客，房东可以要求最高相当于 30%房租的滞纳金。



以上就是我们对法国房地产法规 Loi Alur 对于房产租赁市场的影响的举例介绍，希望对您有所帮助。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会员，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