

Eligible à
l'obligation de
formation continue
des professionnels
de l'immobilier

19^{ÈME} ÉDITION

CONFÉRENCE D'ACTUALITÉ

ACTUALITÉ DES BAUX COMMERCIAUX

JEUDI 7 DÉCEMBRE 2017, À PARIS (9H – 17H30)

Le rendez-vous annuel des professionnels de l'immobilier commercial !



OBJECTIFS

- Intégrer dans votre pratique et dans la rédaction de vos baux les dernières évolutions du droit
- Anticiper les risques de contentieux
- Conduire efficacement vos négociations
- Garantir le maintien de rapports locatifs sûrs
- Identifier et maîtriser les enjeux lors des arbitrages

PUBLIC

Dirigeants - Directeurs, Responsables et Gestionnaires de patrimoines immobiliers - Directeurs et responsables juridiques - Conseils en immobilier d'entreprise - Experts immobiliers - Administrateurs de biens - Avocats

INTERVENANTS

Maître Alain CONFINO, Avocat à la Cour de Paris, associé fondateur du CABINET CONFINO, spécialiste en droit immobilier. Ancien chargé de cours à l'Université Paris XII-Saint-Maur et de conférences à l'Université Paris I-Panthéon-Sorbonne. Auteur d'articles de doctrine et de contributions régulières en baux commerciaux et professionnels. Animateur de nombreuses conférences et formations à destination des professionnels de l'immobilier. Co-auteur des ouvrages « Baux commerciaux : ce qui change en pratique » (éd. 2015), « Baux commerciaux 2017 : les dernières actualités » (éd. 2016) et « Baux commerciaux 2018 » (éd. 2017).

Monsieur Bernard PAIN, Associé fondateur du CABINET PAIN EXPERTISES, Expert Immobilier près de la Cour d'Appel de Paris et agréé par la Cour de Cassation, Président d'honneur de la Compagnie des Experts auprès de la Cour d'Appel de Paris en fonds de commerce et valeurs locatives. Il est aussi Président d'honneur de la Compagnie Nationale des Experts Judiciaires en Estimations Immobilières, Fonds de commerce et Valeurs Locatives.



ATELIER COMPLÉMENTAIRE VENDREDI 8 DÉCEMBRE 2017, À PARIS (9H - 17H30)

- La révision et le renouvellement du loyer et le refus de renouvellement du bail commercial : enjeux et stratégie à déployer après les dernières réformes
Regards croisés de l'avocat et de l'expert

Bénéficiez de 15%* de remise en vous inscrivant Pack Conférence + Atelier !

ÉDITO

Madame, Monsieur,

Les trois dernières années ont connu une série de réformes qui ont modifié en profondeur, notamment, la matière des baux commerciaux. Après les lois Pinel (2014) et Macron (2015), l'ordonnance réformant le droit des contrats (2016), entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2016, commence à produire ses effets. **L'application dans le temps de ces nouvelles dispositions soulève de très délicats problèmes.**

Pendant ce temps, **la jurisprudence continue aussi son œuvre réformatrice et créatrice** sur les questions les plus problématiques telles que l'indexation des loyers, leur révision, les charges, les obligations du bailleur, la sous-location, la résiliation du bail, l'éviction, etc.

Pour ce millésime 2017, les deux grands praticiens que vous connaissez bien, **Maître Alain Confino**, Avocat spécialisé en droit immobilier (Cabinet Confino), et **Monsieur Bernard Pain**, Expert judiciaire (Cabinet Pain Expertises), **vous apporteront en cette 19^{ème} édition de notre journée d'actualité des baux commerciaux, un éclairage sur l'actualité et sur les adaptations stratégiques qu'ils imposent pour la gestion de vos baux**, côté bailleurs et côté utilisateurs.

Comme chaque année, nous vous invitons donc à venir écouter et échanger avec ces deux spécialistes réputés à l'occasion de cette journée qui, comme les précédentes éditions, a pour ambition et pour originalité de faire un point complet sur l'évolution de la matière au cours de des deux dernières années.

Le lendemain de la conférence, un atelier pratique au nombre de places volontairement restreint pour en assurer l'efficacité, offre aux professionnels une occasion unique, grâce aux regards et aux conseils croisés de l'avocat et de l'expert, de **mettre à profit les apports de la journée d'actualité pour approfondir les questions pratiques** qui se posent à eux dans leur quotidien. Cet atelier sera **consacré aux problématiques essentielles de la révision et du renouvellement du loyer ainsi que du refus de renouvellement du bail commercial**, dans leurs aspects tant financiers que juridiques.

Nous vous invitons donc à rejoindre ELEGIA Formation **les 7 et 8 décembre 2017 pour assurer votre veille juridique sur les baux commerciaux et en appréhender immédiatement les implications concrètes** législatives, réglementaires et jurisprudentielles.

Cette année, comme en 2015 et 2016 déjà, **vous bénéficierez de la remise d'un ouvrage consacré à l'actualité de la matière, rédigé par les avocats du pôle baux commerciaux du Cabinet Confino.**

Cet ouvrage, chaque année entièrement nouveau puisqu'il est exclusivement consacré à l'actualité (à l'exception des formulaires qui sont enrichis et actualisés des dernières réformes), fait le point, sous une forme didactique, des évolutions les plus marquantes que les professionnels de l'immobilier doivent connaître et appréhender dans leur pratique au quotidien.

Vous trouverez ci-après un aperçu de ce qui sera traité au cours de la journée de conférence.

Géraldine LAMORIL

Docteur en droit privé, Consultante Formation Immobilier et Gestion locative
ELEGIA Formation

PROGRAMME

Ce programme, très complet, abordera comme chaque année l'actualité de l'ensemble des questions dont nous présentons ci-après la structure générale et quelques échantillons.

8h45 Accueil des participants

9h Début de la journée

1. Les conventions hors statut

La convention d'occupation précaire

Les baux dérogoatoires

- Un bail de courte durée peut-il être conclu avec un sous-locataire ?
- Maintien du preneur dans les lieux à l'issue du bail dérogoatoire : quand peut-il donner congé ?
- Succession de baux dérogoatoires avec deux repreneurs : quelle conséquence ?

2. Les conditions d'application du statut

- Une indivision peut-elle conclure un bail commercial ?
- Le bail commercial est-il opposable à un co-indivisaire ?
- Doit-on s'immatriculer dans l'hypothèse d'une soumission volontaire au statut : appréciation dans l'hypothèse d'un commerçant louant des locaux pour l'exercice de son activité ?

3. La force du statut

- A quel moment dénier le statut des baux commerciaux si l'une des conditions de l'article L 145-1 du Code de commerce n'est pas remplie ?

4. Les obligations des parties

Les obligations du bailleur

- L'obligation de délivrance
 - Quel périmètre de l'obligation de délivrance ? distinction entre le principal et l'accessoire
 - Non-respect par le bailleur de l'obligation de délivrance de locaux conformes à la réglementation incendie
 - Le bailleur respecte-t-il son obligation de délivrance lorsqu'une partie des locaux soumis au statut est également occupée en vertu d'une convention d'occupation du domaine public ?

- L'obligation d'entretien

- L'obligation d'assurer la jouissance paisible du preneur

Les obligations du preneur

Les engagements de non-concurrence et d'exclusivité

5. Les conditions financières

Le loyer

- Déplafonnement du loyer révisé : le loyer peut-il être fixé à la valeur locative même si celle-ci se situe en dessous du loyer d'origine ?
- Le locataire peut-il renoncer à l'avance à la révision du loyer indexé ?
- Demande en révision du bail et augmentation de plus de 25% sur le fondement de l'article L 145-39 du Code de commerce : quelle date de départ ?
- Quelle incidence de la taxe foncière sur le loyer en renouvellement ?
- A compter de quel moment courent les intérêts au taux légal après fixation judiciaire du loyer en renouvellement ?

- L'indexation : quelles nouvelles hypothèses d'appréciation de la distorsion conformément au texte de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier ?
- Quel formalisme impératif à respecter pour faire fixer le loyer révisé triennalement ? précisions de la jurisprudence

Les charges et réparations

- Bilan sur les charges locatives
- L'étanchéité d'une terrasse et d'un mur pignon relève-t-elle des réparations de l'article 606 ?

6. Les autres conditions du bail

Déspécialisation

- Le refus de déspécialisation partielle par le bailleur requiert-il une forme particulière ?
- Quelle sanction en cas d'atteinte au libre droit du locataire de former une demande de déspécialisation partielle ?

Destination

- Manquement du preneur au respect de la destination des lieux : quel effet ?

7. La cession du droit au bail

- Comment encadrer les formalités liées à l'acte de cession et quelles conditions prévoir ?
- Le point sur la garantie solidaire du cédant

8. Les actes juridiques de la vie et de la fin du bail

- Notification par lettre recommandée
 - Le décret du 11 mars 2016
- Congé par lettre recommandée et obligation d'information du bailleur professionnel

9. La résiliation du bail

- Que notifier aux créanciers inscrits lors de la mise en œuvre de la clause résolutoire ?
- A quelles conditions un commandement de payer est-t-il valable ?
- Le preneur est-il en droit de se prévaloir de la clause résolutoire mise en œuvre par le bailleur ?
- Le locataire peut-il après expulsion demander rétroactivement des délais et la suspension de la clause résolutoire ?
- Le bailleur peut-il mettre en œuvre la résiliation de plein droit pour simple manquement du preneur à garnir le local ?
- Le crédit-bailleur peut-il obtenir l'expulsion des sous-occupants d'un bail commercial pour manquement du crédit-preneur ?
- Poursuite de l'infraction et mise en œuvre de la clause résolutoire
- Incidence de la bonne ou mauvaise foi des parties sur le jeu de la clause résolutoire : de nouvelles illustrations en jurisprudence

10. L'éviction – l'expropriation

Indemnité d'éviction

- En cas de non-renouvellement, l'indemnité d'éviction inclut-elle les frais de réinstallation du locataire ?

11. Les options finales

Renouvellement

- Quelles conséquences du silence du bailleur dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement formée par le preneur ?

Droit d'option

- Que doit payer le preneur qui exerce son droit d'option et qui renonce au renouvellement du droit au bail ?

12. Le bail et la vente d'immeuble

13. Le bail et les procédures collectives

- Faut-il appeler dans la cause le mandataire judiciaire pour des loyers échus après le jugement d'ouverture du redressement judiciaire ?
- Quel est le sort de la sûreté attachée à une créance afférente à un bail commercial, lorsque celle-ci est rejetée du passif ?
- Co-titularité du bail commercial et procédure collective de l'un des co-titulaires : quel effet sur les co-preneurs ?

14. La prescription des actions

- A partir de quelle date est prescrite la demande de condamnation en paiement de l'indemnité d'occupation ?
- L'action en requalification en bail professionnel ou en bail commercial a-t-elle les mêmes fins : les incidences devant la Cour d'appel ?

15. La procédure

- Question de la renonciation à une clause attributive de compétence territoriale dans un contrat de bail commercial

16. Application de la loi dans le temps

- Application de la loi nouvelle aux baux en cours et échéance triennale

17. La réforme du droit des contrats appliquée au bail commercial : un après l'entrée en vigueur

- Quelles informations le bailleur doit-il communiquer au preneur lors de la conclusion du bail ?
- Y-a-t-il encore de la place pour les renonciations aux dispositions impératives ?
- Comment savoir si un contrat de bail est un contrat d'adhésion ? A quoi reconnaît-on un déséquilibre significatif ?
- Bailleur et preneur sont-ils des partenaires commerciaux ? illustration en jurisprudence
- Comment renouveler les baux en renouvellement depuis le 1^{er} octobre 2016 ?

17h30 Synthèse et clôture de la journée

Offre Pack
Conférence +
Atelier = 15%*
de remise !

ATELIER PRATIQUE LA RÉVISION ET LE RENOUVELLEMENT DU LOYER ET LE REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

VENDREDI 8 DÉCEMBRE 2017, À PARIS (9H – 17H30)

OBJECTIFS

- Mesurer les enjeux de la révision et du renouvellement du bail commercial pour garantir ses droits
- Prévenir tout risque de contentieux par une maîtrise des procédures et des délais à respecter
- Savoir négocier efficacement la révision et le renouvellement du bail pour éviter les pièges
- Déterminer les clauses à modifier à l'occasion d'un renouvellement, et les moyens de dénouer les blocages
- Rédiger les actes de renouvellement

INTERVENANTS

Maître Alain CONFINO, Avocat à la Cour de Paris, associé fondateur du CABINET CONFINO, spécialiste en droit immobilier. Ancien chargé de cours à l'Université Paris XII-Saint-Maur et de conférences à l'Université Paris I-Panthéon-Sorbonne. Auteur d'articles de doctrine et de contributions régulières en baux commerciaux et professionnels. Animateur de nombreuses conférences et formations à destination des professionnels de l'immobilier. Co-auteur des ouvrages « Baux commerciaux : ce qui change en pratique » (éd. 2015), « Baux commerciaux 2017 : les dernières actualités » (éd. 2016) et « Baux commerciaux 2018 » (éd. 2017).

Monsieur Bernard PAIN, Associé fondateur du CABINET PAIN EXPERTISES, Expert Immobilier près de la Cour d'Appel de Paris et agréé par la Cour de Cassation, Président d'honneur de la Compagnie des Experts auprès de la Cour d'Appel de Paris en fonds de commerce et valeurs locatives. Il est aussi Président d'honneur de la Compagnie Nationale des Experts Judiciaires en Estimations Immobilières, Fonds de commerce et Valeurs locatives.

PROGRAMME

Etude de cas concrets et foisonnement autour de ces questions

- Les mécanismes contractuels qui font obstacle à la révision
- Les différents modes de révision
- La fixation et le lissage du loyer du bail révisé
- Les conditions d'octroi ou de perte du droit au renouvellement du bail commercial
- La fixation et le lissage du loyer du bail renouvelé
- Les conditions du bail renouvelé autres que le loyer
- Les indemnités d'éviction et d'occupation
- Les cas de refus de renouvellement sans indemnité

Vous pourrez profiter de cette occasion exceptionnelle pour soumettre à ces spécialistes les questions concrètes que vous vous posez sur vos baux. N'hésitez pas à nous faire parvenir celles-ci par avance sur papier libre ou courriel, en y joignant les annexes que vous jugerez utiles (elegia@elegia.fr - fax 01 81 69 51 00).

Les cas seront traités à l'atelier par ordre de date d'arrivée des questions.

Retrouvez le programme détaillé sur www.elegia.fr

Ce bulletin doit être dûment complété : il est indispensable à la bonne gestion de votre dossier.
Retournez ce bulletin à ELEGIA Formation - 76 Boulevard Pasteur CS 81626 75737 Paris Cedex 15
Tél. : 01 81 69 51 51 - Fax : 01 81 69 51 00 - E-mail : elegia@elegia.fr

Nom :

Prénom :

Fonction :

Société :

Adresse :

Tél. :

Fax :

e-mail :

Siret :

Le :

Oui, je m'inscris à la conférence **Actualité des baux commerciaux** du **jeudi 7 décembre 2017**, à Paris (Réf. S17660 - 90049)

Tarif : **1 046 € HT** soit 1 255,20 € TTC (restauration comprise)

Oui, je m'inscris à l'atelier **La révision et le renouvellement du loyer et le refus de renouvellement du bail commercial** du **vendredi 8 décembre 2017**, à Paris (Réf. S17660 - 82021)

Tarif : **994 € HT** soit 1 192,80 € TTC (restauration comprise)

Oui, je m'inscris au **Pack Conférence + Atelier** des **7 et 8 décembre 2017**, à Paris (Réf. S17660 - 82022)

Tarif : **1 734 € HT** au lieu de 2 040 € HT, soit une **remise de 15%*** (2 080,80 € TTC - restauration comprise)

La signature de ce bulletin signifie l'acceptation sans réserve des conditions générales de vente figurant sur notre site internet www.elegia.fr ou à votre disposition en appelant le 01 81 69 51 51.

*Remise exceptionnelle non cumulable avec d'autres promotions.

Signature et cachet de l'entreprise :

S17660