

Offert !
Un ouvrage
consacré
à l'actualité
des baux
commerciaux

20^{ÈME} ÉDITION

CONFÉRENCE D'ACTUALITÉ

ACTUALITÉ DES BAUX COMMERCIAUX

Le point sur les derniers arrêts marquants et l'activité législative des 12 derniers mois

**2 SESSIONS AU CHOIX : 29 MAI ET 4 DÉCEMBRE 2018
À PARIS (9H - 17H30)**



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). (Sessions des 29 mai et 4 décembre 2018)

Maître Antonella FIGARO, Avocat à la Cour d'appel de Paris, Cabinet CONFINO, Avocat à la Cour d'appel de Paris, Formatrice en Baux commerciaux, Diplômée d'Etudes Approfondies de droit privé de l'Université Paris I Sorbonne, chargée d'enseignement à l'Institut d'Administration des Entreprises de l'Université Paris XII Créteil, Chargée de cours au sein du DESUP Immobilier d'Entreprise de l'Université de Paris I et 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). (Session du 29 mai 2018)

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. (Session du 4 décembre 2018)

≡ EDITO

Madame, Monsieur,

Les quatre 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**, et ce, avec une **acuité renforcée par la loi de ratification (2018)** de l'ordonnance du 10 février 2016.

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.

Face à ces évolutions majeures, pour cette édition 2018, **Maîtres Alain Confino, Antonella Figaro et Monsieur Bernard Pain, vous apporteront au cours de cette journée d'actualité** un éclairage sur la toute dernière actualité et sur les adaptations qu'elle impose pour la bonne gestion de vos baux commerciaux, côté bailleurs et côté utilisateurs.

Nous vous invitons donc à nous rejoindre, les 29 mai et 4 décembre 2018 afin d'assurer votre veille juridique sur les baux commerciaux et en appréhender immédiatement les implications concrètes législatives, réglementaires et jurisprudentielles.

Vous bénéficierez de la remise du dernier ouvrage consacré à l'actualité de la matière, « Baux commerciaux 2018 – Les dernières actualités », 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 eux-mêmes 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 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 dérogoires

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

2. Les conditions d'application du statut

- La conclusion d'un bail commercial par une société en formation
- Des indivisaires peuvent-ils conclure un bail commercial ?
- Les conditions relatives à l'activité exercée
- A quelles conditions les baux de terrains sont-ils soumis au statut ?

3. Les obligations des parties

Les obligations du bailleur

- L'obligation de délivrance :
 - à quel moment l'apprécier ?
 - comment s'applique-t-elle dans un bail « tous commerces » ?
 - respect des règles d'urbanisme et responsabilité pénale du bailleur
 - quid des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative ?
 - quid de l'accessibilité PMR ?
- L'obligation d'entretien
- L'obligation d'assurer la jouissance paisible du preneur

Les obligations du preneur

- L'obligation d'entretien
- L'obligation d'exploiter
- L'obligation de remise en état
- Les obligations créées par le contrat : adhésion à un groupement, autorisations à demander avant travaux, engagements de non-concurrence.

4. Les conditions financières

La variation du loyer au cours du bail

- L'indexation : sort des clauses « plancher », des tunnels, des plafonds ou des « capages » ?
- Quel formalisme impératif à respecter pour faire fixer le loyer révisé ?
- Peut-on contractualiser un plancher de révision ?
- Le locataire peut-il renoncer à l'avance à la révision du loyer indexé ?
- Demande en révision sur le fondement de l'article L 145-39 du Code de commerce : quelle date de départ pour le calcul de l'augmentation de plus de 25 % ?

Les charges et réparations

- Quelles charges peuvent-elles être désormais refacturées au preneur ?
- La nouvelle répartition des charges par la loi Pinel permet-elle de déplaçonner le loyer du bail renouvelé après son entrée en vigueur ?
- Quelles sanctions pour le bailleur qui ne régularise pas les charges ?

5. Les autres conditions du bail

Désécialisation

- L'opposition du bailleur à une demande de désécialisation partielle
- Quelle sanction en cas d'atteinte au libre droit du locataire de former une demande de désécialisation partielle ?

Destination

- Manquement du preneur au respect de la destination des lieux : quels effets ? Quelles sanctions ?

Durée

- La durée ferme des baux de résidences de tourisme
- La durée du bail renouvelé

Droit de préférence du preneur

- Quel périmètre ?

6. La cession du droit au bail

- Quid du sort des créances nées du bail en cas de rachat du fonds de commerce du locataire par le bailleur ?
- Vente d'un fonds de commerce sous condition de la conclusion d'un nouveau bail : quid de la seule proposition du bailleur de renouveler le bail en cours à l'arrivée de son terme ?
- Comment encadrer les formalités liées à l'acte de cession et quelles conditions prévoir ?
- Le point sur la garantie solidaire du cédant - Quel impact du projet de réforme des contrats spéciaux (Association Henri Capitant) ?

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

- Notification par lettre recommandée :
 - le décret du 11 mars 2016
- Quelle valeur pour un congé signifié à une autre personne que le bailleur actuel ?
- Congé par lettre recommandée et obligation d'information du bailleur professionnel

8. La résiliation du bail

- Comment mettre en œuvre valablement la clause résolutoire d'un bail commercial ?
- Que doit-on 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 ?
- Incidence de la bonne ou mauvaise foi des parties sur le jeu de la clause résolutoire : de nouvelles illustrations en jurisprudence.

9. Le renouvellement

- Comment appliquer la loi Pinel aux baux en renouvellement après son entrée en vigueur ?
- Comment fixer judiciairement le loyer de locaux monovalents lors du renouvellement du bail ?
- Quelle incidence de la taxe foncière sur le loyer en renouvellement ?
- A compter de quelle date courent les intérêts au taux légal après fixation judiciaire du loyer en renouvellement ?
- Les parties peuvent-elles convenir rétroactivement d'un renouvellement du bail pour une durée de plus de 9 ans ?
- La demande de renouvellement du bail commercial adressée au seul usufruitier est-elle valable ?
- Quelles conséquences du silence du bailleur dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement formée par le preneur ?

10. Le refus de renouvellement

- Le préjudice né de la perte du droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction est-il un préjudice distinct de celui réparé par cette indemnité ?
- L'acquéreur d'un fonds de commerce assorti d'un droit au bail, qui achète le fonds en sachant que le bailleur a délivré au cédant un congé avec refus de renouvellement, peut-il être indemnisé du trouble commercial que lui cause l'éviction ?
- Dans quels cas de non-renouvellement l'indemnité d'éviction inclut-elle les frais de réinstallation du locataire ?

11. Les options finales

Droit d'option

- Non-renouvellement du bail : quels sont les frais à la charge du bailleur exerçant son droit d'option ?
- Que doit payer le preneur qui exerce son droit d'option et qui renonce au renouvellement du droit au bail ?

Droit de repentir

- Fixation de l'indemnité d'occupation après repentir

Rétractation et dénégation

- Une évolution importante de la jurisprudence

12. Le bail et les procédures collectives

- Le jeu de la clause de garantie entre cédant et cessionnaire joue-t-elle à plein dans l'hypothèse d'une liquidation judiciaire
- Comment valablement résilier le bail commercial après l'ouverture d'une procédure collective ?
- 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 ?
- Liquidation judiciaire du locataire : peut-on compenser le dépôt de garantie avec des impayés de loyers ?

13. La prescription des actions

- A partir de quand le délai de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction court-il ?
- Et celui de l'action en rétractation de l'offre de renouvellement du bailleur ?
- A partir de quelle date est prescrite la demande en paiement de l'indemnité d'occupation ?
- Le délai d'exercice de l'action en requalification en bail professionnel ou en bail commercial

14. La procédure

- Compétence du tribunal de commerce pour les litiges ne mettant pas en cause des règles du statut ?
- Le juge des loyers peut-il statuer sur la prescription ?

15. La réforme du droit des contrats appliquée au bail commercial : le point deux ans après l'Ordonnance de 2016 et les ajustements opérés par la loi de ratification de 2018

- 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 depuis le 1^{er} octobre 2016 ? Quels sont les impacts de la loi de ratification ?

17h30 Synthèse et clôture de la journée

OBJECTIFS

- Confronter votre pratique à une analyse approfondie de l'actualité juridique
- Intégrer les incidences fiscales dans la rédaction du Bail commercial
- Gérer les aspects fiscaux du Bail commercial
- Anticiper les risques de contrôles fiscaux et contentieux
- Identifier et maîtriser les enjeux lors des arbitrages

PROGRAMME

Actualité juridique du Bail commercial : quelle incidence en pratique ? (9h - 12h30)

1. Formation du contrat de Bail
2. Obligation de délivrance du Bailleur
3. Bénéfice du statut
4. Sur la bonne ou mauvaise foi des parties
5. Licéité des clauses d'indexation
6. Renouvellement du Bail
7. Loyers binaires
8. Refus de renouvellement
9. Cession
10. Sous-location
11. Travaux et réparations
12. Charges récupérables
13. Obligations du Bailleur en centre commercial
14. Résiliation du Bail commercial
15. Procédure et Prescription
16. Procédures collectives

INTERVENANTS

Catherine CARIOU, Avocat à la Cour de Paris, Praticienne des baux commerciaux, associé-gérant de la société SELARL CATHERINE CARIOU, Formatrice expérimentée en droit immobilier

Patrick S.RUDNICKI, Consultant et Formateur, Praticien de la fiscalité des Baux commerciaux

Fiscalité du Bail commercial et son intégration dans la rédaction du contrat (14h - 17h30)

1. Assujettissement des locaux commerciaux à la TVA
2. Le dépôt de garantie
3. La franchise de loyer
4. Destruction des locaux et indemnisation
5. La clause d'accession
6. Le droit d'entrée ou pas de porte
7. L'indemnité d'éviction
8. Les requalifications en cession de fonds

Informations et inscriptions 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 :

Responsable formation :

Le :

Oui, je m'inscris à la conférence **Actualité des baux commerciaux** (Réf. S18023 - 590049)

Session choisie :

Mardi 29 mai 2018, à Paris

Mardi 4 décembre 2018, à Paris

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

Je suis abonné(e) au **Dictionnaire Permanent Gestion immobilière** des Editions Législatives, à ce titre je bénéficie d'une **remise exceptionnelle de 10 %***.

N° d'abonné obligatoire :

Je reconnais avoir lu et approuvé les conditions générales de vente d'ELEGIA Formation. Les conditions générales de ventes sont consultables en intégralité sur notre site internet à l'adresse suivante www.elegia.fr/ CGV ou à disposition par téléphone au 01 81 69 51 51.

*Remise exceptionnelle non cumulable avec d'autres promotions.

Signature et cachet de l'entreprise :

S18023