

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

CONFÉRENCE D'ACTUALITÉ

ACTUALITÉ DES BAUX COMMERCIAUX

Le point sur les derniers arrêts marquants et l'activité législative
des 12 derniers mois en matière de bail commercial

MARDI 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 d'appel 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 : les dernières actualités » (éd. 2017).

Monsieur Bernard PAIN, associé fondateur du CABINET PAIN EXPERTISES, Expert Immobilier auprès 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, Président d'honneur de la Compagnie Nationale des Experts Judiciaires en Estimations Immobilières, Fonds de commerce et Valeurs Locatives.



ATELIER COMPLÉMENTAIRE

MERCREDI 5 DÉCEMBRE 2018, À PARIS (9H – 17H30)

La révision, 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 !

≡ 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 1er octobre 2016, a commencé 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 du 20 avril 2018 qui a ratifié l'ordonnance du 10 février 2016.

Pendant ce temps, la jurisprudence continue 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, Maître Alain Confino, Avocat spécialisé en droit immobilier (Cabinet Confino), et Monsieur Bernard Pain, Expert judiciaire (Cabinet Pain Expertises), vous apporteront en cette 20ème édition 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 rejoindre ELEGIA Formation, le mardi 4 décembre 2018 afin d'assurer votre veille juridique sur les baux commerciaux et en appréhender immédiatement les implications concrètes législatives, réglementaires et jurisprudentielles.

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 4 et 5 décembre 2018 pour assurer votre veille juridique sur les baux commerciaux et en appréhender immédiatement les implications concrètes législatives, réglementaires et jurisprudentielles.

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

1. Les conventions hors statut

La convention d'occupation précaire

Les baux dérogatoires

- Un bail dérogatoire conclu après un bail statutaire : l'évolution de la jurisprudence.
- Maintien du preneur dans les lieux à l'issue du bail dérogatoire : quand peut-il donner congé ?

2. Les conditions d'application du statut

- La conclusion d'un bail commercial par une société en formation
- Conséquences du refus du greffier de procéder à l'immatriculation au regard du droit au renouvellement
- 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 : quid de l'édification d'une baraque légère ?
- Un local d'habitation accessoire à l'exploitation d'un fonds de commerce peut-il être soumis au statut des baux commerciaux ?

3. Les obligations des parties

Les obligations du bailleur

- L'obligation de délivrance
- L'obligation d'entretien
- L'obligation d'assurer la jouissance paisible du preneur
- Les clauses d'un bail commercial peuvent-elles entraîner la responsabilité du bailleur pour soumission du locataire à un déséquilibre significatif au sens du droit de la concurrence ?

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

- Les juges peuvent-ils apprécier la gravité d'une distorsion créée par une clause d'indexation pour refuser d'écarter la clause ?
- La création d'une distorsion temporelle faisant suite à une révision judiciaire du loyer entraîne-t-elle l'illicéité de la clause d'indexation ?
- L'indexation : sort des clauses « plancher », « tunnels », plafonds ou « 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% ?
- Comment opérer l'étalement de l'augmentation du loyer déplafonné ?
- La révision du loyer par avenant en cours de bail permet-elle de déplafonner le loyer du bail renouvelé ?

Les charges et réparations

- Quelles charges peuvent-elles être désormais refacturées au preneur ?
- La clause faisant obligation au preneur de rembourser la taxe foncière au Bailleur est-elle exorbitante du droit commun ?
- La nouvelle répartition des charges par la loi Pinel permet-elle de déplafonner 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

Déspécialisation

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

Destination

- Une activité de frierie est-elle complémentaire d'une activité de fast food ? Quid d'une épicerie Halal lorsque le bail est consenti à usage d'alimentation générale ?

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

- La clause du bail rendant nécessaire l'autorisation préalable et écrite du bailleur pour la cession du droit au bail, peut-elle s'appliquer à une telle cession, quand elle intervient lors du départ à la retraite du Preneur ?
- Le refus du bailleur de consentir à la cession du bail commercial peut-il être discrétionnaire ?
- 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
- Comment encadrer les formalités liées à l'acte de cession et quelles conditions prévoir ?

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

- Notification par lettre recommandée
- 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
- Le congé délivré par le locataire à l'ancien propriétaire des locaux commerciaux est-il valable dès lors que le locataire n'a pas été informé de cette vente ?

8. La résiliation du bail

- Le bailleur de locaux commerciaux qui a accepté la demande de renouvellement du bail formée par le locataire peut-il ensuite en réclamer la résiliation judiciaire pour des manquements contractuels antérieurs au renouvellement ?
- Que doit-on notifier aux créanciers inscrits lors de la mise en œuvre de la clause résolutoire ?
- 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 : 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

- Quelles actions pour le locataire lorsque le bailleur délivre un congé refus sans le motiver ?
- Le bailleur peut-il se prévaloir du défaut d'exploitation préalablement à la mise en location gérance du fonds de commerce par le locataire pour refuser de lui verser une indemnité d'éviction ?
- 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 ?
- Non-renouvellement du bail

11. Les options finales

Droit d'option

- Non-renouvellement du bail : quels sont les frais à la charge du bailleur qui exerce son droit d'option ? Le coût d'une expertise amiable demandée par le locataire est-il compris dans ces frais ?
- Que doit payer le preneur qui exerce son droit d'option et qui renonce au renouvellement du bail ?

Droit de repentir

- Fixation de l'indemnité d'occupation après repentir

Rétractation et dénégalation

- Une évolution importante de la jurisprudence

12. Le bail et les procédures collectives

- Lorsque le preneur fait l'objet d'une procédure collective, l'administrateur ou le liquidateur peut-il résilier le bail à tout moment sans avoir à justifier d'aucun motif et même si les loyers peuvent être payés à l'échéance ?
- La procédure de résiliation d'un bail commercial est-elle nécessairement interrompue par la mise en redressement judiciaire du locataire ?
- Le juge-commissaire peut-il fixer le montant du loyer restant dû au bailleur, à titre de dommages-intérêts, en cas de procédure de sauvegarde du preneur ?
- Le jeu de la clause de garantie entre cédant et cessionnaire dans l'hypothèse d'une liquidation judiciaire. Quelles évolutions attendues avec le projet de loi PACTE ?
- Comment valablement résilier le bail commercial après l'ouverture d'une procédure collective ?
- La délivrance d'un commandement de payer s'impose-t-elle également en cas d'impayés de loyers postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective du preneur ?
- 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 en cas de repentir du bailleur ?
- Le délai d'exercice de l'action en requalification en bail professionnel ou en bail commercial
- Quel est le délai de prescription de l'action en nullité d'une clause du bail, fondée sur l'ancien article L 145-15 dans sa version antérieure à la loi PINEL du 18 juin 2014 ?

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 ?
- Résiliation triennale du bail commercial : doit-on respecter les computations des délais de l'article 642 du Code de Procédure civile ?
- Le juge peut-il constater l'acquisition de la clause résolutoire pour des motifs différents que ceux invoqués par le bailleur dans ses écritures ?

15. La pratique des baux commerciaux depuis la réforme du droit des contrats et les nouvelles modifications apportées par la loi de ratification du 20 avril 2018 ?

- Quelles informations le bailleur doit-il communiquer au preneur lors de la conclusion du bail ? Vers un renforcement de l'obligation d'information
- Comment savoir si un contrat de bail est un contrat d'adhésion ?
- Dans quelle mesure l'état de dépendance peut-il être invoqué en matière de baux commerciaux ?
- Bailleur et preneur sont-ils des partenaires commerciaux potentiellement exposés à des obligations créant un déséquilibre significatif ? Illustration en jurisprudence
- Quid, quant au renouvellement des baux, de l'application du droit transitoire : baux conclus ou renouvelés depuis le 1er octobre 2016 et baux conclus ou renouvelés après le 1er octobre 2018 ? Le renforcement des sanctions unilatérales et les réactions de la pratique

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

OBJECTIFS

- Mesurer les enjeux de la révision et du renouvellement du bail commercial pour exercer utilement ses droits
- Prévenir les risques de contentieux par une maîtrise des procédures et des délais
- 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 et Monsieur Bernard PAIN

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.

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

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 du mardi 4 décembre 2018**, à Paris (Réf. S18023 - 590049)
Tarif : **994 € HT** soit 1 192,80 € TTC (restauration comprise)

Oui, je m'inscris à l'atelier **La révision, le renouvellement du loyer et le refus de renouvellement du bail commercial du mercredi 5 décembre 2018**, à Paris (Réf. S18023 - 582021)
Tarif : **994 € HT** soit 1 192,80 € TTC (restauration comprise)

Oui, je m'inscris au **Pack Conférence + Atelier des 4 et 5 décembre 2018**, à Paris (Réf. S18023 - 382022)
Tarif : **1 690 € HT** au lieu de 1 988€ HT, soit une **remise de 15%***
(2 028 € TTC - restauration comprise)

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

En soumettant ce formulaire, vous acceptez que les informations saisies fassent l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de vos demandes, commandes et inscriptions, à la réalisation d'études marketing et statistiques pour vous fournir les offres les plus adaptées et à la constitution d'un fichier clientèle à des fins de prospection commerciale en conformité avec vos centres d'intérêt. Elles pourront être diffusées à des tiers chargés de l'exécution de ces missions. Ces données seront conservées durant au maximum 3 ans à compter de notre dernier contact.

Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, modifiée, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement ou de limitation du traitement de vos données. Vous pouvez vous opposer au traitement des données vous concernant et disposez du droit de retirer votre consentement à tout moment en vous adressant à : elegia@elegia.fr

Pour connaître et exercer vos droits, veuillez consulter notre Politique de confidentialité sur www.elegia.fr.

