

CONFÉRENCE D'ACTUALITÉ

JEUDI 1^{ER} & VENDREDI 2 FÉVRIER 2018 • PARIS

26^e rendez-vous
annuel

EFE

BY ABILWAYS

BAUX COMMERCIAUX

TOUTE L'ACTUALITÉ LÉGALE ET JURISPRUDENTIELLE
2017/18 : QUELS IMPACTS SUR VOS PRATIQUES ?



JEUDI 1^{ER} FÉVRIER 2018

JOURNÉE PRÉSIDÉE PAR

Joël Monéger

Professeure émérite de droit privé,

Chaire Jean Monnet

Directeur honoraire de l'Institut

Droit Dauphine

UNIVERSITÉ PARIS-DAUPHINE

8h45 Accueil des participants

9h00

**Allocution d'ouverture par
Monsieur le Professeur
Joël MONÉGER**

9h15  **Regards croisés**

**Révision légale, clause
d'indexation et loyers binaires :
quelles nouvelles décisions ?**

- Révision triennale du loyer du bail renouvelé : quel délai ? Quel calcul ?
- Avenant et clause d'indexation : quel risque en cas de recours antérieur à un indice de base fixe ?
- Quelle incidence sur la révision de l'article L. 145-39 ?
- Peut-on aménager conventionnellement une clause d'indexation ?
- Peut-on renoncer à la révision légale ?
- Loyers binaires : dans quelle mesure et comment le juge peut-il fixer le minimum garanti ?

Atelier pratique 

- Conseils de rédaction sur les clauses clés

Ingrid Andrich

Conseiller à la 3^{ème} chambre

COUR DE CASSATION

Frédéric Planckeel

*Maître de Conférences à l'Université de Lille
Nord de France*

*Auteur de nombreuses études consacrées aux
baux commerciaux*

Avocat Associé

COLBERT AVOCATS

11h15 Café-Networking

11h45

**Baux dérogatoires : attention
aux nouvelles décisions en la
matière !**

- À quelles conditions signer un bail dérogatoire ?
 - La courte durée et la précarité : une confusion à éviter
 - La notion d'entrée dans les lieux

Cass 3^e civ. 2 mars 2017

- La durée de 3 ans, maximum et minimum : quelles conséquences pratiques ?
- Comment gérer ou éviter le passage au bail statutaire ?
 - Les enjeux du terme contractuel

Cass 3^e civ. 8 juin 2017

- La conversion en bail statutaire : à quelles conditions ?
- Le bail statutaire : quel contenu ?

Atelier pratique 

- Conseils de rédaction sur les clauses clés

Claire Castela

Avocat, Directeur Associé

Barreau des Hauts de Seine

FIDAL

13h00 Déjeuner

14h30

**Réforme du droit des contrats et
loi de ratification : quels impacts
sur vos baux commerciaux ?**

- Qu'attendre de la loi de ratification projetée de l'ordonnance du 10 février 2016 ?
- Analysez les conséquences de la réforme du droit des obligations dans la rédaction de vos baux commerciaux

Jean-Luc Seynaeve

Avocat Associé

& Samuel Guillaume

Avocat Associé

BLATTER, SEYNAEVE & ASSOCIES

15h45 Café-Networking

16h00

**Application de la loi Pinel dans
le temps : mesurez les impacts
sur votre pratique**

- Non-rétroactivité, dispositions transitoires, application immédiate, théorie des effets légaux du contrat : quelle entrée en vigueur pour quelles dispositions ?
- Les premiers arrêts évoquant la loi nouvelle et le refus d'appliquer la loi aux instances antérieures à son entrée en vigueur
- Impact sur les nouveaux baux : quels baux sont concernés ? Quelle date prendre en compte ?
- Impact sur les baux en cours : la loi peut-elle remettre en cause des accords antérieurs ?
- Modifications des sanctions des clauses illicites et impact sur la prescription : le réputé non écrit a-t-il substitué l'action en nullité ?

Aymeric Antoniutti

Avocat Associé

COLBERT AVOCATS

17h30 Clôture de la journée

VENDREDI 2 FÉVRIER 2018

JOURNÉE PRÉSIDÉE PAR

Hugues Kenfack

Doyen de la Faculté de droit et Professeur de Droit privé

UNIVERSITÉ DE TOULOUSE

Co-responsable de la chronique Baux commerciaux à la Semaine Juridique (JCP)

Édition entreprise et Édition notariale

8h45 Accueil des participants

9h00

**Allocution d'ouverture par
Monsieur le Professeur
Hugues KENFACK**

9h15

**Obligations d'information en
matière de charges, d'impôts
et de travaux : où en est-on ?
Et concernant les transferts de
charges ?**

- État des lieux d'entrée et de sortie : quelles sont les obligations imposées aux deux parties ? *Quid* en cas d'absence ?
- Quels sont les travaux que le bailleur peut transférer au locataire ?
- Découvrez les obligations qui incombent au bailleur dans la gestion et la refacturation des charges
- Comment réaliser l'inventaire des charges locatives et impôts annexé au bail, revenant à chacune des parties ? Quelles charges ne peuvent être imputées au locataire ?
- Comment rédiger les clauses de transfert ?
- Analyse des dernières décisions concernant les litiges sur les charges, les taxes et impôts et les travaux

Atelier pratique 

- Conseils de rédaction sur les clauses clés

Charles-Edouard Brault

Avocat Associé

BRAULT & ASSOCIÉS

*Titulaire du certificat de spécialisation en
« Baux commerciaux et professionnels »*

*Il a apporté son concours pour l'élaboration
des dernières éditions du « Statut des baux
commerciaux » publié à la Gazette du Palais*

*et collabore aux numéros spéciaux « Baux
commerciaux » de la Gazette du Palais depuis 2001*

10h15

**Le renouvellement, le
déplafonnement : quelles
nouvelles modalités, quel loyer ?**

- Plafonnement
 - Quels indices appliquer pour le calcul du loyer plafond ?
- Plafonnement ou déplafonnement
 - Les nouvelles obligations respectives des parties : quelles décisions récentes ?

DES BAUX COMMERCIAUX

- Déplafonnement et plafonnement
 - Le lissage : quelle compétence ? Quelles conséquences ?
- Déplafonnement, quelle valeur locative ?
 - La décapitalisation des droits d'entrée
 - Quelles minorations et majorations ?
 - Quelle pondération ?

Atelier pratique



- Conseils de rédaction sur les clauses clés

Dominique Cohen-Trumer

Avocat au Barreau de Paris

SELAS CABINET COHEN-TRUMER

11h30 Café-Networking

11h45

Les travaux de mise en conformité, transferts de charges : quelles nouveautés ?

- Faites le point sur l'évolution de la réglementation
- Quels sont les travaux de mise en conformité que le bailleur peut transférer au locataire ?
- Performance énergétique : les objectifs et obligations fixés par le décret du 9 mai 2017 et les ordonnances du Conseil d'État des 28 juin et 11 juillet 2017
- Jurisprudence : les juges toujours réticents à faire supporter tous les travaux de mise en conformité ainsi que l'obligation de délivrance sur les locataires ?
- Faites le point sur les problématiques de valeur locative du fait de la loi Pinel et de la nouvelle répartition des charges et taxes
- Absence de conformité des locaux loués : quelles conséquences sur le bail ?
- Le caractère essentiel de l'information donnée par le bailleur sur les lieux loués renforcé par la réforme du droit des obligations : les annexes obligatoires ne sont pas forcément les plus importantes
- Information sur la présence de matériaux dangereux
- Information sur la conformité aux règles d'hygiène et sécurité
- Bail vert et annexe environnementale : quelles leçons retenir de la pratique ? Peut-on y inclure la prise en charge par le locataire des coûts d'amélioration de la performance énergétique ?
- Comment organiser le partage des travaux entre bailleur et preneur pour faire face à l'obligation de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans l'existant ?
- Quelles sont les principales clauses d'un bail vert ?

Atelier pratique



- Conseils de rédaction sur les clauses clés

Catherine Saint Geniest

Avocat Associé

Spécialiste en Droit Immobilier

Co-directrice de l'équipe de Droit Immobilier

JEANTET

13h00 Déjeuner

14h30

Quel nouveau régime pour la transmission du bail ?

- Quel domaine et quelles modalités pour le nouveau droit de préemption du locataire ?

Rép. min. n° 98594, JOAN Q 6 décembre 2016

- *Quid* du droit de préemption en cas de vente forcée ?

CA Aix-en-Provence, 14 février 2017

- Quelle réglementation pour la clause de garantie solidaire du cédant ? Quelle application dans le temps ?

CA Versailles, 11 mai 2017

- Quel intérêt de faire peser la clause de garantie solidaire sur le cessionnaire ?
- Cession-désécialisation en procédure collective : quelles modalités et quelles difficultés ?

Atelier pratique



- Conseils de rédaction sur les clauses clés

Fabien Kendérian

Maître de Conférences (HDR)

UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

Chargé d'enseignement à l'Université Panthéon-Sorbonne Paris I

Auteur de l'ouvrage "Le sort du bail commercial dans les procédures collectives" et co-auteur du "Code des baux"

15h45 Café-Networking

16h00

Résiliation : comment sortir efficacement d'un bail commercial ?

- Comment mieux gérer les clauses résolutoires ?
- Maîtrisez le mécanisme de la résiliation anticipée
- Maîtrisez les autres moyens de résiliation des baux commerciaux

Atelier pratique



- Conseils de rédaction sur les clauses clés

Hugues Kenfack

Professeur d'Université

FACULTÉ DE DROIT DE TOULOUSE

17h30 Clôture de la conférence



POUR QUI ?

- Directeurs juridiques et leurs collaborateurs
- Directeurs de la gestion immobilière
- Responsables des investissements immobiliers
- Directeurs immobiliers et Directeurs commerciaux
- Gérants
- Directeurs administratifs et financiers
- Experts immobiliers et Administrateurs de biens
- Administrateurs judiciaires et Liquidateurs
- Avocats, Conseils et Notaires

POUR QUOI ?

- Intégrer dans votre pratique quotidienne **les dernières dispositions légales qui impactent vos baux commerciaux**
- Analyser avec les plus grands experts des baux commerciaux **les nouveaux arrêts qui impactent la rédaction des baux commerciaux**
- Échanger avec vos pairs et d'éminents spécialistes pour **négoier et rédiger au mieux vos baux commerciaux**

COMMENT ?

Avant la conférence :

- Cerner précisément les attentes des participants par la possibilité de **transmettre leurs questions par écrit** aux intervenants
- Ne pas hésiter à nous soumettre dès maintenant vos questions, en même temps que votre bulletin d'inscription, afin d'obtenir **une réponse approfondie lors de la conférence**

Durant la conférence :

- Une **documentation très détaillée** est remise aux participants afin de faciliter l'assimilation des connaissances et leur permettre de disposer d'un outil de travail
- Des **exposés techniques et pratiques** sont assurés par les plus grands spécialistes des baux commerciaux
- Des **échanges entre les intervenants et les participants** sont prévus à l'issue de chaque exposé pour une interactivité privilégiée

LES ACQUIS

- **Négocier de manière opportune les clauses essentielles de vos baux commerciaux** en tirant parti des meilleures pratiques et des retours d'expériences de l'année
- **Optimiser la rédaction des clauses sensibles de vos baux commerciaux**, notamment en matière de clauses d'indexation, en intégrant toutes les nouveautés légales et jurisprudentielles

INFORMATIONS PRATIQUES

Renseignements programme

Posez vos questions à Johanne Coutier

Tél. : 01 44 09 12 72 • jcoutier@efe.fr

Renseignements et inscriptions

EFE - Département formation

35 rue du Louvre - 75002 Paris

Tél. : 01 44 09 25 08 - Fax : 01 44 09 22 22

infoclient@efe.fr

www.efe.fr

Participation (TVA 20 %)

1 jour : 995 € HT

2 jours : 1 695 € HT

Ce prix comprend le déjeuner, les rafraîchissements et les documents remis pendant la formation. Vous pouvez payer, en indiquant le nom du participant :

- par chèque à l'ordre d'EFE FORMATION
- par virement à notre banque : BNP PARIBAS ÉLYSÉE HAUSSMANN, 37-39 rue d'Anjou 75008 PARIS, Compte n° 30004 00819 00011881054 61, libellé au nom d'EFE FORMATION, avec mention du numéro de la facture réglée.

Inscriptions

Dès réception de votre bulletin, nous vous ferons parvenir votre confirmation d'inscription et la convention de formation.

Une convocation vous sera transmise 10 jours avant la formation.

EFE met en œuvre un traitement de données à caractère personnel ayant pour finalité la gestion, le suivi et l'organisation de formations. Les données collectées sont nécessaires pour vous inscrire à la formation. Conformément aux dispositions de la " loi Informatique et libertés " du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'interrogation des données qui vous concernent. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer aux traitements de ces données. Le groupe EFE (www.efe.fr) peut vous communiquer, par voie postale, téléphonique et électronique, de l'information commerciale, susceptible de vous intéresser, concernant ses activités, ou celles de ses partenaires. Si vous ne le souhaitez pas ou si l'un de ces moyens de communication vous convient mieux, merci de nous écrire par courrier à 35 rue du Louvre - 75002 Paris ou à l'adresse mail correctionbdd@efe.fr

J'accepte de recevoir de l'information commerciale des partenaires de EFE

Informations prise en charge OPCA

N° Existence : 11 75 32 114 75

SIRET : 412 806 960 000 32

Hébergement

Pour réserver votre chambre d'hôtel, vous pouvez contacter la centrale de réservation BBA par tél : 01 49 21 55 90, par fax : 01 49 21 55 99, ou par e-mail : solution@netbba.com, en précisant que vous participez à une formation EFE.

Annulations / Remplacements / Reports

Formulée par écrit, l'annulation de formations présentielle donne lieu à un remboursement ou à un avoir intégral si elle est reçue au plus tard quinze jours avant le début de la formation. Passé ce délai, le montant de la participation retenu sera de 30 % si l'annulation est reçue 10 jours inclus avant le début de la formation, 50 % si elle est reçue moins de 10 jours avant le début de la formation ou 100 % en cas de réception par la Société de l'annulation moins de trois jours avant le jour J, à titre d'indemnité forfaitaire. Cependant, si concomitamment à son annulation, le participant se réinscrit à une formation programmée la même année que celle initialement prévue, aucune indemnité forfaitaire ne sera retenue, à moins qu'il annule cette nouvelle participation et ce, quelle que soit la date d'annulation. Pour les personnes physiques uniquement les articles L6353-3 et suivants s'appliquent.

Conditions générales de vente

Remplir ce bulletin d'inscription vaut acceptation des CGV disponibles sur notre site Internet www.efe.fr ou par courrier sur simple demande.

Les organisateurs se réservent le droit de modifier le programme si, malgré tous leurs efforts, les circonstances les y obligent.

Date et lieu de la formation

JEUDI 1^{ER} & VENDREDI 2 FÉVRIER 2018 • PARIS

Le lieu de la formation vous sera communiqué sur la convocation qui vous sera transmise 10 jours avant la date de la formation.

EFE est une marque du groupe

ABILWAYS

Scannez ce code
et retrouvez-nous
sur votre
smartphone



Scannez ces codes et rejoindez EFE sur les réseaux sociaux !



Pour modifier vos coordonnées, Tél. : 01 44 09 24 29 - mail : correctionbdd@efe.fr

Vous pouvez photocopier ce document ou le transmettre à d'autres personnes intéressées.

BULLETIN D'INSCRIPTION

OUI, je m'inscris à la formation "**Baux commerciaux**" (code 22653) et je choisis :

1 jour Jeudi 1^{er} février 2018 Vendredi 2 février 2018

2 jours

OUI, je m'abonne gratuitement à la newsletter " Droit des affaires "

Pour corriger vos coordonnées, ou si la personne à inscrire est différente, merci de compléter le bulletin ci-dessous en lettres majuscules. Pour gagner du temps, vous pouvez tout simplement joindre votre carte de visite.

Madame Mademoiselle Monsieur

Nom et prénom _____

E-mail* _____

Numéro de téléphone portable _____

Fonction _____

Nom et prénom de votre responsable formation _____

E-mail du responsable de formation* _____

Nom et prénom du responsable hiérarchique _____

E-mail du responsable hiérarchique* _____

Société _____

N° SIRET []

Adresse _____

Code postal [] Ville _____

Tél _____ Fax _____

Adresse de facturation (si différente) _____

Date : _____ Signature et cachet obligatoires :

* Indispensable pour vous adresser votre convocation

