

CONFÉRENCE D'ACTUALITÉ

27^e
rendez-vous
annuel

MARDI 5 & MERCREDI 6 FEVRIER 2019 – PARIS



BAUX COMMERCIAUX

Toute l'actualité législative et jurisprudentielle 2018/2019

Mesurez les impacts sur vos pratiques

300 € HT
DE RÉDUCTION

POUR TOUTE INSCRIPTION
AUX 2 JOURS REÇUE AVANT
LE 18/01/2019
(CODE 22669.JCO)



Une attestation vous sera remise
validant 7 heures de formation

www.efe.fr

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

POURQUOI ?

- Faire le point sur l'**application des nouveaux textes** et sur la **jurisprudence en la matière**
- Analyser avec les **plus grands experts des baux commerciaux**, les nouveaux arrêts qui impactent la rédaction de vos baux
- **Échanger avec ses pairs et d'éminents spécialistes** pour négocier et rédiger au mieux ses 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 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

LES ACQUIS

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

Les acquis de cette conférence ne seront pas évalués.

MARDI 5 FÉVRIER 2019

JOURNÉE PRÉSIDÉE PAR :

Joël Monéger, Professeur 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

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

- Quelles sont les distorsions dans le choix des indices permettant de réputer non écrite la clause d'indexation ?

Cass. 3^e civ., 17 mai 2018

- La distorsion peut-elle résulter d'une demande de révision ou du renouvellement ?

Cass. 3^e civ., 17 mai 2018 et 13 septembre 2018

- Peut-on aménager conventionnellement une clause d'indexation ?

Cass. 3^e civ., 15 février 2018

- Peut-on renoncer à la révision légale ?

- Loyers binaires : dans quelle mesure et comment le juge peut-il fixer le minimum garanti ?

CA Lyon 28 juin 2018

Conseils de rédaction sur les clauses clés

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

10h45 Café-Networking

11h00

Ordre public et baux commerciaux

- Les ordres publics

- Déterminez les domaines respectifs de la nullité et du réputé non écrit et leurs conséquences

- Quelles difficultés particulières pour certaines clauses : indexation, durée ferme, clause résolutoire, etc. ? Quels enjeux dans le cadre du renouvellement ?

- Quelles renonciations possibles ?

Jean-Luc Seynaeve

Avocat Associé

Samuel Guillaume

Avocat Associé

BLATTER, SEYNAEVE & ASSOCIÉS

12h00

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 ?

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 ?

- Quels sont les nouveaux critères du contrat d'adhésion et des clauses abusives ?

- Quelles sont les autres modifications impactant les baux commerciaux ?

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

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

MERCREDI 6 FÉVRIER 2019

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

- Plafonnement
 - Quels indices appliquer pour le calcul du loyer plafond ?
- Déplafonnement
 - Quels motifs de déplafonnement ?
- Lissage du déplafonnement : quel impact de l'avis rendu par la Cour de cassation ?
Cass. 3^e civ., 9 mars 2018
- Déplafonnement, quelle valeur locative ?
 - La décapitalisation des droits d'entrée
 - Quelles minorations et majorations ?
- Loyer binaire, quelle fixation ?

 **Conseils de rédaction sur les clauses clés****Dominique Cohen-Trumer**

Avocat au Barreau de Paris

Spécialiste en droit immobilier

SELAS CABINET COHEN-TRUMER**10h30****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 encore transférer au locataire ?
- Comment réaliser l'inventaire annexé au bail des charges locatives et impôts, revenant à chacune des parties ? Faut-il un inventaire théorique ?
- Comment rédiger les clauses de transfert à la lumière des dernières décisions concernant les litiges sur les charges, les taxes et impôts et les travaux ?
- Les travaux de mise en conformité, transferts de charges : quelles nouveautés ?
- Quels sont les travaux de mise en conformité que le bailleur peut transférer au locataire ?
- Performance énergétique : quels objectifs et obligations attendre des textes à venir compte tenu de l'annulation des décrets par les ordonnances du Conseil d'État des 28 juin et 11 juillet 2017 ?
- Faites le point sur les problématiques de valeur locative du fait de la loi Pinel et de la nouvelle répartition des charges et taxes

- 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 environnementale : l'ERNMT, puis l'ESRIS et enfin l'ERP ; attention aux formulaires
- 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 ?
- 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**11h30** Café-Networking**11h45****Cession du bail et droit de préemption du locataire : où en est-on ?**

- Quel nouveau cadre prévu par la loi PACTE pour le nouveau droit de préemption du locataire en cas de vente de l'immeuble loué ?
 - Droit supplétif ou d'ordre public
Cass 3^e civ., 28 juin 2018
 - Domaine du droit de préemption : *quid* notamment en cas de vente forcée ?
CA Aix-en-Provence, 14 fév. 2017
Cass 3^e civ, 17 mai 2018
- Quelles exceptions et interprétation jurisprudentielle ?
 - Mise en œuvre du droit de préemption : *quid* notamment de la commission de l'agent immobilier ?
- Cession et clauses de garantie solidaire
 - Garantie solidaire du cédant : quelle application dans le temps, est-ce un droit d'ordre public et quelle sanction en cas de défaut d'information du bailleur ?
CA Bourges, 24 mai 2018
CA Lyon, 3 avril 2018
CA Douai, 18 janv. 2018
 - La clause de garantie solidaire sur le cessionnaire
- Cession-déspecialisation
 - En procédure collective : quelles modalités et quelles difficultés ?
 - Et départ à la retraite : quelles évolutions jurisprudentielles ?
Cass 3^e civ, 5 avril 2018
- Conseils de rédaction sur les clauses clés

Charles-Edouard Brault

Avocat Associé

BRAULT & ASSOCIES

Titulaire du certificat de spécialisation en

« Baux commerciaux et professionnels »

Co responsable des numéros spéciaux « Baux commerciaux » de la Gazette du Palais depuis 2001

13h00 Déjeuner**14h30****Analysez les nouvelles décisions sur le sort des baux commerciaux dans les procédures collectives**

- Clause résolutoire et défaut de paiement postérieur : nécessité d'un commandement de payer préalable en cas de saisine du juge-commissaire
CA Paris, 4 avril 2018
- Clause résolutoire et défaut de paiement postérieur : possibilité de signifier le commandement au seul débiteur en RJ
Cass. Com., 15 novembre 2017
- Conditions de la résiliation du bail par l'administrateur judiciaire : quelles précisions de la Cour de cassation ?
Cass. Com., 24 janvier 2018
- Cession du bail en liquidation judiciaire : quelle portée de la clause de solidarité du cédant ?
Cass. Com., 15 novembre 2017
- Clause de solidarité du cessionnaire réputée non écrite en plan de cession : quel impact de la prochaine loi PACTE ?

 **Conseils de rédaction sur les clauses clés****Fabien Kendérian**

Maître de Conférences (HDR)

UNIVERSITE DE BORDEAUX

Chargé d'enseignement à l'Université Paris I

Panthéon-Sorbonne

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

 **Conseils de rédaction sur les clauses clés****Hugues Kenfack****17h30** Clôture de la conférence

