



BY ABILWAYS

CONFÉRENCES D'ACTUALITÉ

INITIATION

Ref. : 22684

Durée :
2 jours (14 heures)

Tarif :
Tarif HT : 1795 €
Tarif coll. terr. HT : 0 €
Tarif TTC pour les
particuliers : 0 €

BAUX COMMERCIAUX

Toute l'actualité législative et jurisprudentielle 2019/2020 -
Mesurez les impacts sur vos pratiques

Nouvelles décisions en matière de révision, de déplaçonnement, d'indemnité d'éviction et d'occupation, ou encore de cession de bail, loi ELAN et incidences de la loi PACTE... l'actualité légale et jurisprudentielle des baux commerciaux est particulièrement riche cette année.

C'est pourquoi nous vous proposons de vous retrouver lors de notre rendez-vous annuel pour identifier et mesurer les conséquences des changements **sur la négociation et la rédaction de vos baux commerciaux**, tout en bénéficiant **des retours d'expériences** des professionnels de la matière.

Pour ce **28^e rendez-vous annuel des Baux commerciaux**, vous rencontrerez **les meilleurs experts - Professeurs, Magistrats et avocats -** afin de **bénéficier de leurs recommandations**, de **partager vos points de vue sur toutes les nouveautés** et de **bénéficier de conseils de rédaction**.



[Téléchargez le programme de cette conférence et découvrez nos intervenants](#)

OBJECTIFS

- Faites le point sur toutes les décisions importantes de l'année en matière de **révision, de déplaçonnement, d'indemnité d'éviction et d'occupation, ou encore de cession de bail**
- **Mesurez les conséquences de la loi ELAN sur vos baux commerciaux**
- Analyser **avec les plus grands experts, des baux commerciaux, Magistrats, Professeurs, Avocats**, les nouveaux arrêts qui impactent la rédaction de vos baux
- **Echanger avec vos pairs et d'éminents spécialistes** pour négocier et rédiger au mieux vos baux commerciaux

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

Code dokélio :

PRÉREQUIS

Compétences acquises:

- 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 révision légale, d'indexation, de baux dérogatoires ou encore de cession de bail, en intégrant toutes les nouveautés légales et jurisprudentielles notamment avec la loi ELAN
Les acquis de cette conférence ne sont pas évalués.



PROGRAMME

28e Panorama d'actualité 2019/2020 des baux commerciaux MARDI 4 FÉVRIER 2020

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

Allocution d'ouverture par Monsieur le Professeur Joël MONÉGER

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

- Quelles sont les distorsions permettant de réputer non écrite la clause d'indexation ?
Cass. 3^e civ., 17 mai 2018 et 13 septembre 2018
 - Quelle sanction et quelles conséquences en cas de distorsion ?
Cass. 3^e civ., 29 nov. 2018
CA Bordeaux, 8 janvier. 2019
- Peut-on aménager conventionnellement une clause d'indexation ?
Cass. 3^e civ., 15 février 2018
CA Paris, 7 février 2018
CA Versailles, 9 octobre 2018
- Dans quelles conditions la révision triennale peut-elle être déplafonnée ? La révision déplafonnée emporte-elle déplafonnement du loyer de renouvellement ?
Cass. 3^e civ., 25 oct. 2018 et 11 avril 2019
- Loyers binaires : dans quelle mesure et comment le juge peut-il fixer le minimum garanti ?
Cass. 3^e civ., 29 novembre 2018
CA Lyon 28 juin 2018

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

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

- Déplafonnement
 - Quels motifs de déplafonnement ?
 - L'accession des améliorations
Cass. 3^e civ., 14 mars 2019
 - Combien de motifs pour déplafonner
Paris, Pôle 5, Ch. 3, 6 mars 2019
 - Evolution de la commercialité, le preneur doit-il s'adapter ?
JLC Paris, 22 mars 2019

- Travaux de mise en conformité
CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 10 avril 2019
- Plafonnement
- Revue de jurisprudence sur l'application de la loi Pinel aux baux, lors du renouvellement.
- Déplafonnement, quelle valeur locative ?
 - La pondération des locaux
CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 6 mars 2019
CA Toulouse, 5 juin 2019
 - Majoration pour terrasse
CA Paris, Pôle 5, Ch.3, 17 avril 2019
 - Quelles minorations et majorations ?
 - Rapport d'expertise
Cas. 3^e civ., 15 novembre 2018
Cass. 3^e civ., 11 avril 2019
Cass. 3^e civ., 6 juin 2019
CA Grenoble, Ch. Commerciale, 15 novembre 2018
 - Intérêts sur le différentiel de loyer
Cass. 3^e civ., 11 juillet 2019

Conseils de rédaction sur les clauses clés

Dominique Cohen-Trumer

Avocat au Barreau de Paris

Spécialiste en droit immobilier

SELAS CABINET COHEN-TRUMER

Ordre public et baux commerciaux

- Les ordres publics - La nullité - La réputation non écrite
- *Quid* de la prescription, de la renonciation ?
- Quelles difficultés particulières pour certaines clauses : indexation, durée ferme, clause résolutoire, etc. ?
- Quels enjeux dans le cadre du renouvellement ?

Jean-Luc Seynaeve

Avocat Associé

Samuel Guillaume

Avocat Associé

BLATTER, SEYNAEVE & ASSOCIÉS

Champ d'application du statut : mesurez les conséquences des nouvelles décisions

- Convention d'occupation précaire : comment la distinguer du bail commercial ?
- Bail commercial et domaine public
Civ. 3^eème, 13 septembre 2018
- Existence du fonds de commerce
Civ. 3^eème, 5 avril 2018
- Emplacements et terrains nus
- Immatriculation
Civ. 3^eème 25 octobre 2018

- Requalifications en bail commercial et prescription
Civ. 3^{ème} 20 décembre 2018
Civ. 3^{ème} 29 novembre 2018

Aymeric Antoniutti

Avocat à la Cour

Conseils de rédaction sur les clauses clés

Baux dérogatoires : attention aux nouvelles décisions en la matière

- A quelles conditions signer un bail dérogatoire ?
- La courte durée et la précarité : une confusion à éviter
- La notion d'entrée dans les lieux
- 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
- La conversion en bail statutaire : à quelles conditions ?
- Le bail statutaire : quel contenu ?

Claire Castela

Avocat, Directeur Associé

Barreau des Hauts de Seine

FIDAL

17h30 Clôture de la journée

**28e Panorama d'actualité 2019/2020 des baux commerciaux
MERCREDI 5 FÉVRIER 2020**

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

Allocution d'ouverture par Monsieur le Professeur Hugues KENFACK

Obligations d'information en matière de charges, d'impôts et de travaux : où en est-on ? Quel impact de la loi ELAN ?

- État des lieux d'entrée et de sortie : quelles sont les obligations imposées aux deux parties ? *Quid* en cas d'absence ?
Cour d'appel, Bastia, Chambre civile, 2^e section, 10 Avril 2019
CA Toulouse, 2^{ème} ch., 14 novembre 2018
- Quels sont les travaux que le bailleur peut encore transférer au locataire ?
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 14 novembre 2018
Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 9 mai 2019
- L'obligation de délivrance toujours d'actualité
Cass. 3^e civ., 18 janv. 2018
- 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 ?
Cass civ 3^{ème} 11 octobre 2018

Cour d'Appel Limoges 7 février 2019

- Performance énergétique
- 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 selon l'article 1112 -1 code civil
- Information environnementale : l'ERNMT, puis l'ESRIS et enfin l'ERP ; le dernier formulaire n'est pas complet (le radon)
- Bail vert et annexe environnementale : quelles leçons retenir de la pratique ? 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

Le duo des indemnités « indemnité d'éviction » et « indemnité d'occupation » : comment gérer le contentieux ?

- Quelle est l'incidence de la nullité du congé ou de la clause d'accession sur l'indemnité d'éviction ?
- Le bailleur peut-il obtenir la répétition de l'indemnité d'éviction (frais de réinstallation) en cas de non-installation future du preneur ?
- A quelle date l'indemnité d'occupation est-elle due ?
- Quels sont les effets de la prescription sur le paiement de l'indemnité d'éviction ? Civ. 3^e, 28 juin 2018 ; Civ. 3^e, 13 septembre 2018 ; Civ. 3^e, 13 décembre 2018 ; Civ. 3^e, 14 mars 2019 ; Civ. 3^e, 28 mars 2019 ; Civ. 3^e, 28 mars 2019

Hugues Kenfack

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
 - Délivrance, jouissance paisible, audit des charges

Gilles Hittinger-Roux

Avocat Associé

CABINET HITTINGER-ROUX

Cession du bail et droit de préemption du locataire : où en est-on ?

- Quels cadre et perspectives pour le nouveau droit de préemption du locataire en cas de vente de l'immeuble loué ?
 - Droit d'ordre public, mais quel ordre public ?
Cass 3^e civ., 28 juin 2018
 - Domaine du droit de préemption : quels locaux concernés et *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 ?
Cass 3^e civ, 15 nov. 2018 ; CA Aix-en-Provence, 30 janv. 2018
 - Mise en œuvre du droit de préemption : quels délais, quels bénéficiaires et *quid* notamment de la commission de l'agent immobilier ?

CA Douai, 28 mars 2019 ; Cass 3^e civ, 28 juin 2018 ; CA Paris, 28 mars 2018

- Cession et clauses de garantie solidaire
 - Garantie solidaire du cédant : quelle application dans le temps, est-ce un droit d'ordre public, quelle sanction en cas de défaut d'information du bailleur et quelle est l'étendue de la garantie ?
Cass 3^e civ, 11 avr. 2019 ; CA Bourges, 24 mai 2018 ; CA Lyon, 3 avril 2018 ; CA Douai, 18 janv. 2018
 - La clause de garantie solidaire sur le cessionnaire
 - Procédures collectives : Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises
- 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 & ASSOCIÉS

Analysez l'incidence de la loi PACTE et des dernières décisions sur le sort des baux commerciaux dans les procédures collectives

- Loi PACTE du 22 mai 2019 : neutralisation de la clause de solidarité inversée dans les plans de cession
- 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 et 9 avril 2019
CA Orléans, 15 novembre 2018 et 24 janvier 2019
- Possibilité pour le juge-commissaire d'accorder des délais de grâce pour suspendre les effets de la clause résolutoire
CA Paris, 9 avril 2019
- Conditions de la résiliation du bail par l'administrateur judiciaire : quelles précisions de la Cour de cassation ?
Cass. com., 24 janvier 2018
- Résiliation amiable du bail pendant la période suspecte : quelle sanction ?
Cass. com., 17 avril 2019
- Extension de la procédure collective de la société d'exploitation locataire à la SCI bailleeresse des locaux pour confusion de leurs patrimoines
Cass. com., 16 janvier 2019

Conseils de rédaction sur les clauses clés

Fabien Kendérian

Maître de Conférences (HDR)

UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

17h30 Clôture de la conférence

LIEUX ET DATES :

Paris



04 et 05 févr. 2020



Organisme qualifié par l'ISQ-OPQF Membre de la FFP

EFE FORMATION SAS - 35, rue du Louvre - 75002 PARIS
Tél. : +33 (0)1 44 09 25 08 - e-mail : serviceclient@efe.fr
Siret 412 806 960 00024