

# Actualité des baux commerciaux

CONFÉRENCE

16<sup>ème</sup> édition

Le rendez-vous incontournable des professionnels de l'immobilier commercial !

Jeudi 4 décembre 2014, à Paris (9h - 17h30)

Spécial Loi  
Artisanat,  
Commerce  
et TPE

Objectifs

- Confronter votre pratique à une analyse approfondie de la loi Pinel et des dernières jurisprudences
- Anticiper les risques de contentieux en sécurisant vos contrats
- Conduire efficacement vos négociations financières
- Garantir le maintien de rapports locatifs sûrs
- Identifier et maîtriser les enjeux lors des arbitrages

## Intervenants

**Maître Alain CONFINO**, CABINET CONFINO, Avocat à la Cour de Paris, spécialiste en droit immobilier. Ancien chargé du cours « Baux commerciaux » à l'Université de Paris XII. Il est l'auteur d'articles de doctrine en baux commerciaux et professionnels et des formulaires *Baux commerciaux*, des *Dictionnaires Permanents Gestion Immobilière* et *Droit des Affaires* des Editions Législatives. Il anime de nombreuses conférences.

**Monsieur Bernard PAIN**, 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.

## Public

Dirigeants - Directeurs et Gestionnaires de patrimoines immobiliers - Directeurs juridiques - Conseils en immobilier d'entreprise - Experts immobiliers - Administrateurs de biens - Avocats

**Atelier complémentaire** \_\_\_\_\_ **Vendredi 5 décembre 2014, à Paris (9h - 17h30)**

**La révision et le renouvellement du bail commercial : enjeux et stratégie à déployer depuis la loi Pinel**

**Regards croisés de l'avocat et de l'expert**

Animé par Maître Alain CONFINO et Monsieur Bernard PAIN

**Bénéficiez de 15 %\* de remise en vous inscrivant au pack Conférence + Atelier !**

Madame, Monsieur,

Si chaque année nous faisons le constat d'une actualité riche en nouveautés jurisprudentielles, **l'année 2014 aura été marquée par une grande réforme du statut des baux commerciaux**. En effet, après des années ponctuées par des rapports et des amorces de rénovation du statut, **la loi Artisanat, Commerce et TPE** a très rapidement abouti à un consensus sur des dispositions souvent inattendues.

Très décriée par certains, novatrice et force de régulation pour d'autres, la loi est aujourd'hui promulguée et doit être intégrée dans les pratiques professionnelles.

C'est pourquoi **cette 16<sup>ème</sup> édition de notre rendez-vous annuel d'actualité portera pour une grande partie sur l'ensemble des points de la loi du 18 juin dernier qui modifient le statut des baux commerciaux**.

Nous vous invitons donc comme chaque année à venir écouter et échanger avec nos deux spécialistes réputés, **Maître Alain CONFINO, Avocat spécialisé en droit immobilier (CABINET CONFINO), et Monsieur Bernard PAIN, Expert judiciaire (CABINET PAIN EXPERTISES)**.

Comme tous les ans, cette journée aura pour ambition et pour originalité, outre l'analyse critique de la loi dite Pinel, de faire un point complet de l'évolution de la matière au cours des deux dernières années.

**Le lendemain de la conférence d'actualité, 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. Cette année, l'atelier sera **consacré à la révision et au renouvellement du bail commercial en prenant en compte les conséquences de la réforme sur ces points sensibles**.

Nous vous invitons donc à nous rejoindre les **4 et 5 décembre 2014** pour assurer votre veille juridique sur les baux commerciaux et en appréhender immédiatement les implications concrètes législatives, réglementaires et jurisprudentielles. Comme chaque année, vous bénéficierez de la **remise d'un dossier de synthèse, véritable recueil de jurisprudences** spécialement sélectionnées pour vous par nos experts, Maître Alain CONFINO et Monsieur Bernard PAIN.

Vous trouverez ci-après un aperçu de ce qui sera traité au cours de cette journée.

#### Émilie BUREL

Responsable de département Immobilier - Affaires - Finance - Environnement  
ELEGIA Formation

**8h45** Accueil des participants

**9h** Début de la journée

*Le programme, très complet, abordera comme chaque année l'actualité de l'ensemble des questions relatives aux points 1 à 10 dont nous présentons ci-après quelques échantillons.*

### 1. Connaître les évolutions du droit commun du bail et de l'environnement juridique du bail commercial

- Travaux d'économie d'énergie, DPE, questions environnementales et autres diagnostics :
  - la répartition entre les parties : quels critères ? quelles sanctions ? quelles échéances ?
  - le point sur l'annexe environnementale
  - le nouvel état des risques naturels, miniers et technologiques
  - mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique (DPE)
- L'obligation de délivrance du bailleur, toujours plus large
- Quelle est la validité de la clause de rétrocession d'électricité au preneur
- L'indexation après la loi Pinel du 18 juin 2014
- Clause d'indexation à indice de base fixe : confirmation de leur validité
- Extension et exercice du droit de préemption d'une commune : quels effets sur le bail du local ou de l'immeuble depuis la loi du 18 juin 2014 ?

### 2. Le champ d'application du statut et ses exclusions

- Baux dérogatoires, conventions d'occupation précaire, autres conventions hors statut :
  - les nouveaux principes depuis la réforme
  - maintien dans les lieux du preneur après délivrance d'un congé : peut-il revendiquer le droit au statut ?
- Un local non clos et couvert peut-il bénéficier du statut des baux commerciaux ?
- Immatriculation au RCS : quelle est la date butoir pour bénéficier du statut ?
- L'accès de tous les étrangers au droit au renouvellement

### 3. Les clauses du bail réglementées par le statut

- Les clauses interdites ou inefficaces : les changements apportés par la loi Pinel
- Durée du bail : apports de la loi du 18 juin 2014
- Clauses de travaux, clauses de charges : comment adapter vos baux depuis la loi nouvelle ?
- Taxes foncières et autres taxes dont le bailleur est le redevable légal : les conséquences de la loi nouvelle et de son décret d'application
- Etats des lieux : les nouvelles règles et leurs conséquences
- Une limitation nouvelle de la garantie du cédant

# Actualité des baux commerciaux

Jeudi 4 décembre 2014, à Paris (9h - 17h30)

- La nouvelle sanction des clauses contraires aux dispositions impératives de la loi : le « réputé non écrit »
- Sous-location : un bailleur peut-il quitter sa boutique alors même que le sous-locataire exerce une activité complémentaire ?
- Droit de préférence du preneur en cas de vente des locaux loués : dernières jurisprudences et apports de la loi Pinel
- Dissolution d'une société et transmission du droit au bail à l'associé unique : faut-il l'accord du bailleur ?

## 4. Les modifications forcées du bail

- Les apports de la loi Pinel sur la demande en révision
- Révision légale : ordre public et exceptions ; la suppression de l'ICC pour le calcul du plafonnement
- Révision en cas de clause d'échelle mobile : la stratégie à suivre
- Le nouveau lissage de certaines augmentations liées à la révision
- Déspécialisation plénière ou partielle :
  - quand et comment la demander ?
  - conséquences sur le loyer en vigueur

12h30 – 14h Déjeuner

## 5. Les difficultés économiques des parties au bail : bailleur ou preneur en procédure collective

- Nouvelle réforme de la procédure de sauvegarde des entreprises
- Dette de loyer : que se passe-t-il en cas de colocation ?
- Introduction par la loi du 18 juin 2014 d'un nouveau cas de déspecialisation partielle en cas de liquidation judiciaire

## 6. Faire cesser le bail

- Congé et demande de renouvellement :
  - la lettre recommandée, nouveau moyen de donner congé
  - quelle est l'efficacité de la clause d'un bail expiré prévoyant le renouvellement pour une durée supérieure à 9 ans ?
  - contestation du congé avec refus de renouvellement : quelles sont les causes interruptives de prescription ?
  - signification du congé : quelle opposabilité à l'égard des copreneurs et de leurs héritiers ?
  - congé du preneur et erreur de l'huissier : le congé est-il nul ?
- La clause résolutoire :
  - un formalisme très rigoureux à respecter
  - peut-on déroger à l'article L.145-41 du code de commerce

- Clause d'accession en fin de bail lors de travaux réalisés par le preneur : le bailleur peut-il se prévaloir du caractère monovalent des locaux lors du renouvellement ?

## 7. Renouveler le bail

- Fixation du loyer de renouvellement : le principe du plafonnement et son nouveau calcul
- L'exception, le déplafonnement :
  - modification notable des éléments de la valeur locative : les conséquences sur le loyer du bail renouvelé
  - le lissage des augmentations en déplafonnement
  - l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014
- Le « non-plafonnement »

## 8. Refuser le renouvellement

- Indemnité d'occupation :
  - le point de départ de la prescription de l'action en paiement
  - jusqu'à quand le locataire est-il redevable de l'indemnité d'occupation ?
- Indemnité d'éviction :
  - calcul de l'indemnité d'éviction
  - peut-on prendre en compte des éléments comptables ?
  - indemnités accessoires
  - transfert des constructions au bailleur en fin de bail : à quelles indemnités peut prétendre le preneur ?
  - attaquer le congé en nullité et quitter les lieux fait-il perdre le droit à indemnité d'éviction ?

## 9. Les droits d'option et de repentir

- Quand et comment se décider ?
- Comment et quand changer d'avis ?
- Bailleur / preneur : quelles stratégies adopter ?

## 10. Les questions de procédure

- Juge des loyers commerciaux et TGI : comment se répartissent les compétences ?
- Dépôt du mémoire préalable et saisine du juge des loyers commerciaux : les conséquences de la LRAR retournée « non réclamée »
- L'extension du champ de compétences des commissions départementales de conciliation

17h30 Synthèse et clôture de la journée

# La révision et le renouvellement du bail commercial : enjeux et stratégie à déployer depuis la loi Pinel

Regards croisés de l'avocat et de l'expert

Vendredi 5 décembre 2014, à Paris (9h - 17h30)

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

ATELIER

## Objectifs

- **Mesurer les enjeux de la révision et du renouvellement du bail commercial** pour garantir ses droits
- **Intégrer les apports de la nouvelle loi du 18 juin 2014** et adapter ses clauses et ses pratiques en conséquence
- **Prévenir tout risque de contentieux** par une maîtrise des procédures et des délais à respecter
- **Savoir négocier efficacement la révision et le renouvellement du bail** pour éviter les pièges

## Intervenants

**Maître Alain CONFINO** et **Monsieur Bernard PAIN**

*Vous pourrez profiter de cette occasion exceptionnelle de 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 40 92 69 20).*

*Les cas seront traités à l'atelier par ordre de date d'arrivée des questions.*

## Etude de cas concrets et foisonnement autour des thèmes suivants

- Les mécanismes contractuels qui empêchent toute révision
- les différents modes de révision
- La fixation du loyer du bail révisé
- Les conditions d'octroi ou de perte du droit au renouvellement du bail commercial
- La fixation du loyer du bail renouvelé
- Les conditions du bail renouvelé autres que le loyer
- Refus de renouvellement et indemnité d'éviction
- Les droits de reprise du bailleur sans indemnité d'éviction
- Délais de prescription

Ce bulletin doit être dûment complété : il est indispensable à la bonne gestion de votre dossier. Retournez ce bulletin à **ELEGIA** Formation 80, avenue de la Marne 92546 Montrouge Cedex - Tél. : **01 40 92 37 37** - Fax : 01 40 92 69 20 - E-mail : elegia@elegia.fr

Nom : .....  
Prénom : .....  
Fonction : .....  
Assistante : .....  
Email : .....  
Téléphone : .....  
Télécopie : .....  
Société : .....  
Adresse : .....  
Code Postal : .....  
Ville : .....  
Resp.formation : .....

Oui, je m'inscris :

- à la conférence **Actualité des baux commerciaux** du **jeudi 4 décembre 2014**, à Paris (Réf. S14339 - 90049)  
Tarif : **994 € HT** soit 1 192,80 € TTC (restauration comprise)
- à l'atelier **La révision et le renouvellement du bail commercial** du **vendredi 5 décembre 2014**, à Paris (Réf. S14339 - 82021)  
Tarif : **994 € HT** soit 1 192,80 € TTC (restauration comprise)
- au **Pack Conférence + Atelier** des **4 et 5 décembre 2014**, à Paris (Réf. S14339 - 82022)  
Tarif : **1 690 € HT** au lieu de 1 988 € HT soit une **remise de 15 %\*** (2 028 € TTC - restauration comprise)

Le : .....

La signature de ce bulletin signifie l'acceptation sans réserve des conditions générales de vente figurant sur notre site internet **www.elegia.fr** ou à votre disposition en appelant le 01 40 92 37 37.

Signature et cachet de l'entreprise :

S14339

\*Remise exceptionnelle non cumulable avec d'autres promotions.