

20 & 21 janvier 2009

Hôtel Crowne Plaza Paris - Champs Elysées

conférences

de formation

Toute l'actualité des

BAUX COMMERCIAUX DES CENTRES COMMERCIAUX

4 experts
pour tout savoir,
analyser & échanger

- ▶ Le nouvel indice ILC
- ▶ Les autres modifications de la loi LME
- ▶ Droit de la construction
- ▶ La jurisprudence en matière d'assurance, de clause d'enseigne, d'indemnités d'éviction...

PUBLIC CONCERNÉ

- ▶ Gestionnaires
- ▶ Promoteurs
- ▶ Investisseurs
- ▶ Enseignes
- ▶ Franchiseurs
- ▶ Succursalistes
- ▶ Bailleurs
- ▶ Juristes

Les Baux Commerciaux des centres commerciaux

Présentation de la formation

L'actualité récente en matière de baux commerciaux est extrêmement riche.

- La loi sur la préemption urbaine des fonds de commerce, des fonds artisanaux et des baux commerciaux est entrée en application.
- La loi dite LME a apporté un nombre important de modifications aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce. En outre, elle a institué un nouvel indice d'évolution des loyers : l'indice des loyers commerciaux (ILC).
- La jurisprudence, elle aussi, a été riche d'innovation en matière de renouvellement de bail, en matière de clause d'enseigne, en matière d'indemnité d'éviction, d'environnement, en matière d'assurance et de clauses résolutoires ...

Vous êtes :

- Directeurs Juridiques
- Directeurs Expansion - Négociateurs
- Directeurs du Développement
- Directeurs et Responsables Commerciaux
- Responsables des Baux Commerciaux
- Responsables Immobilier
- Responsables Aménagement
- Responsables Département Commerce

Maîtriser les éléments économiques et juridiques des relations Bailleurs/Locataires

Des spécialistes & experts, membres référents des milieux juridiques et judiciaires, vous proposent une **formation opérationnelle** avec de véritables partages d'expertises et d'expériences, des apports théoriques et des **études de cas concrets**.

Maître Dominique COHEN-TRUMER

Avocate au Barreau de Paris
Cabinet Cohen-Trumer



- Spécialisée en droit immobilier et baux commerciaux : interventions juridiques et audits de baux
- Interventions auprès du CNCC, de Comundi, de E.F.E

Maître André JACQUIN

Fondateur et Avocat de la SCP Jacquin-Maruani
Administrateur du CNCC



- Président de la Commission «Actualité Juridique» du CNCC
- Interventions concernant les baux commerciaux, les baux professionnels et d'habitations, le droit des contrats, de la copropriété, des ventes immobilières, des cessions de fonds de commerce, de droit au bail et d'entreprises
 - Co-rédacteur du numéro spécial Baux Commerciaux, Gazette du Palais
 - Rédacteur du site www.lextenso.fr pour la rubrique « Baux Commerciaux et professionnels »
 - Interventions dans de nombreux colloques : de la Compagnie Nationale des Experts, du Jurisclasseur, de l'Association des Avocats Spécialistes de la Propriété Commerciale, du CNCC et au Campus des Avocats

Maître Gina MARUANI

Associée-fondateur et Avocate de la SCP Jacquin-Maruani
Membre du Réseau National d'Avocats GESICA



- Interventions juridiques et judiciaires concernant les baux commerciaux, le droit des contrats et copropriétés.
- Co-rédactrice du numéro spécial Baux Commerciaux, Gazette du Palais
- Co-rédactrice de la revue Lextenso
- Interventions dans des colloques et formations : CNCC, E.F.E, I.F.R, D.I.I, Syndicat National des Boulangers, Salon des Petites et Moyennes Entreprises

Maître Laurent KARILA

Associé-gérant de KARILA, Société d'avocats



- Activités de conseils et contentieux en droit immobilier général et en particulier en droit des assurances, de la construction et de la responsabilité civile
- Auteur d'articles dans la presse juridique, et notamment sur www.karila.fr
- Interventions régulières auprès de l'Adap, de E.F.E, de Comundi, de Dalloz, de l'Ecole Nationale de Ponts et Chaussées, etc.
- Membre associé de l'AMRAE (Association pour le Management des Risques et des Assurances de l'Entreprise) - Membre actif de la Commission Construction
- Membre du Club Horizon

MARDI 20 JANVIER

9h00 Accueil des participants

9h15 Introduction de la journée

Jean-Michel SILBERSTEIN
Délégué Général - CNCC

9h30 Le bénéfice du statut - L'immatriculation au registre du commerce
Maître André JACQUIN

- Les conditions permettant de bénéficier du droit au statut s'apprécient au moment du renouvellement
- Quelles sont-elles et qu'en est-il notamment de l'obligation d'immatriculation ?
- Les modifications apportées par la Loi de Modernisation de l'Economie

10h00 Le bail dérogatoire - Convention d'occupation précaire
Maître André JACQUIN

- Comment conclure une convention locative qui échappe au statut des baux commerciaux ?
- Quelles sont les contraintes à respecter et les précautions à prendre ?
- Les modifications apportées par la Loi de Modernisation de l'Economie

11h00 Pause Networking

11h30 ILC et autres modifications de la LME
Maître André JACQUIN

- Le nouvel indice d'évolution des loyers commerciaux : ILC
- Les modifications aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce

12h15 Déjeuner

14h00 Renouvellement de bail - Indemnité d'occupation
Maître Dominique COHEN-TRUMER

- Comment apprécier la valeur locative lors du renouvellement ?
 - Les éléments de comparaison
 - Les indemnités d'entrée, les prix de cession
 - Les éléments à prendre en compte pour les ajustements
- Qu'en est-il de l'indemnité d'occupation après un refus de renouvellement avec offre de paiement de l'indemnité d'éviction, lorsque le preneur exerce son droit au maintien dans les lieux ?
 - L'appréciation de la valeur locative
 - L'abattement pour précarité

14h45 Plafonnement, déplafonnement - Révision du loyer
Maître Dominique COHEN-TRUMER

- Quand le loyer de renouvellement est-il plafonné, déplafonné ?
 - Les éléments de déplafonnement
 - La période prise en compte
 - L'incidence sur le commerce considéré
- Quelles sont les possibilités de modifier le loyer contractuel en cours de bail ?
 - La révision conventionnelle
 - La révision légale de l'article L. 145-38
 - La révision légale de l'article L. 145-39

15h30 Pause Networking

16h00 Clauses d'enseignes
Maître Dominique COHEN-TRUMER

- La jurisprudence et les rédactions actuelles des clauses d'enseignes

MERCREDI 21 JANVIER

9h00 Accueil des participants

9h30 L'indemnité d'éviction
Maître André JACQUIN

- Arrêt Monoprix
- Arrêts Unibail

10h15 Pause Networking

10h45 Questions de droits de la construction et d'assurance
Maître Laurent KARILA

- La répartition et les fondements des actions du bailleur et du preneur contre les personnes ayant réalisé les travaux
- L'incidence des travaux dans les rapports entre le bailleur et le preneur
- Les enjeux juridiques des risques environnementaux
- Les risques liés à l'assurance

12h00 Déjeuner

14h00 Clause résolutoire - Résiliation de bail
Congé sans offre d'indemnité
Maître Gina MARUANI

- La clause résolutoire
 - Le bailleur face à ses obligations
 - Le bailleur face au liquidateur
 - Le bailleur face à sa liberté
 - Le locataire face à la clause résolutoire
- La résiliation du bail
 - Principes
 - Cas pratiques
- Le congé sans offre d'indemnité d'éviction
 - Risques
 - Cas pratiques

14h45 Loi sur la préemption des communes
Maître Gina MARUANI

- La loi
- Ses conséquences

15h30 Pause Networking

16h00 Etudes et jurisprudence récentes et diverses
Maître Gina MARUANI

- Analyse de la jurisprudence

**Inscrivez-vous
dès maintenant
en retournant
le bulletin d'inscription
au dos**

