

Jeudi 27 novembre 2014 de 09h00 à 12h30

## Conférence : La loi PINEL : les nouveaux leviers de négociations bailleurs / preneurs

vendredi 16 mai 2014, par Gabriel Neu-Janicki

### DESRIPTIF

Le décret relatif à la répartition des charges, impôts et taxes a été publié le 5 novembre 2014. Cette répartition et d'autres dispositions sont applicables depuis le 05 novembre 2014. Ces nouvelles dispositions dont la rédaction est sujette à interprétation seront évoquées lors de la formation.

Depuis le 19 juin 2014, la loi PINEL et notamment les dispositions relatives aux statuts des baux commerciaux sont pour parties applicables dont vous pouvez voir les dates d'entrée en application [en cliquant ici](#).

L'ensemble des articles concernant les baux commerciaux vont modifier l'économie même du bail et donc des rapports entre bailleurs et preneurs. Nous vous indiquerons comment réagir et construire la nouvelle économie de votre bail.

Impact de la loi PINEL sur :

- La répartition des charges entre bailleur et preneur,
- L'encadrement du déplaçonnement du loyer
- La restriction d'une durée ferme pour les locaux à usage de commerces
- La suppression de l'indice du coût de la construction au profit de l'ILC et de l'ILAT
- L'ordre public attaché aux modifications et leurs dates d'application
- Les solutions et clauses à prévoir pour le bailleur
- Les solutions et clauses à prévoir pour le preneur

Cette matinée a pour objectif d'apporter les solutions pratiques qui vont permettre aux professionnels de l'immobilier bailleur et preneur d'anticiper et d'optimiser économiquement l'avenir de leurs baux commerciaux.

### PROGRAMME DETAILLE

1. De la restriction à la faculté de conclure des baux avec une durée ferme
  - Sera-t-il encore possible de déroger à la faculté de résiliation triennale pour le preneur ?
  - Vers une disparition des baux d'une durée ferme ?
2. Des nouveaux indices de référence
  - Vers une disparition de l'indice du coût de la construction ? Est-ce vrai pour l'indexation ?
  - Les parties pourront-elles choisir librement les indices de références applicables ?
3. De l'encadrement des hausses de loyer en cas de déplaçonnement
  - Comment gérer un déplaçonnement plafonné ?
4. Des charges locatives et l'état des lieux
  - Une nouvelle économie du bail : quelle portée et quelles conséquences ont ces nouvelles obligations liées à la répartition des charges et impôts entre bailleurs et preneurs ?
5. De la sanction des clauses contraires au statut
  - L'imprescriptibilité des actions sur la validité même des clauses contraires au statut des baux commerciaux.
6. Du droit de préemption au profit du preneur
7. Du droit de préemption communal
8. La limite dans le temps de la garantie solidaire du cédant vers le cessionnaire
  - Comment y remédier ?
9. Le formalisme du congé
10. De l'application du statut des baux aux personnes de nationalité étrangère
11. De l'amélioration de la médiation entre bailleurs et locataires
12. Des baux dérogatoires
  - Quelle évolution pour les baux dérogatoires ?
13. Définition de la convention d'occupation précaire

## Cabinet Neu-Janicki

121 bis, rue de la Pompe 75116 Paris

Standard : 00.33.(0)1.47.83.90.90

Ligne directe : 00.33.(0)1.77.71.26.81

Télécopie : 00.33.(0)1.77.71.26.89

---

## Avocats à la Cour d'appel de Paris

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS OU INSCRIPTIONS :

E. mail : [contact@neujanicki.com](mailto:contact@neujanicki.com) - Tél. : 01 47 83 90 90 - Fax : 01 77 71 26 89

[Lire les Conditions Générales de Vente](#)

**Lieu : Ces journées se dérouleront au centre MULTIBURO - 16, avenue d'Eylau 75116 Paris**

Moyens d'accès : Métro Trocadéro - Ligne de BUS : 22, 30, 32, 63

Le plan d'accès vous sera envoyé dès après l'inscription.

**Les frais de participation par personne sont :**

Pour la conférence : Hors taxe : 300,00 € soit 360,00 € TTC comprenant le petit déjeuner d'accueil

Membre RICS ou ADI sur justificatif : - 20%