

# TOUR D'ACTUALITES DU BAIL COMMERCIAL PARTIE 2

**10 février 2016**

**Journée organisée par le Bureau des diplômés du  
Master de Management Immobilier de l'ESSEC**

# Programme de l'après-midi

## ▶ Après-midi – 3<sup>ème</sup> partie

- Aspects financiers du bail : nouvelles tendances
  - ✓ Loyer et mesures d'accompagnement commercial, charges, travaux refacturables
- FOCUS : les taxes, impôts et contributions générés par le bail commercial
  - ✓ Par Sybille Salmon-Legagneur et Marie Dessimond de SL & Associés Avocats
- Renouvellement : comment anticiper la deuxième vie du bail?
- PAROLE D'EXPERT : La fixation du montant du loyer du bail renouvelé
  - ✓ Par Hugues Sainsard, Expert près la Cour d'Appel de Paris - Chartered Surveyor - MRICS

- PAUSE -

- REGARDS CROISES DES PROFESSIONNELS : Table ronde sur une opération clé en mains, présentation d'une équation délicate

“

# Aspects financiers du bail : nouvelles tendances

”

Loyer et mesures d'accompagnement commercial ...

Charges refacturables ...

3

# Le loyer : mesures d'accompagnement commercial et variations en cours de bail

# Loyer : mesures d'accompagnement commercial

- ▶ Franchise de loyer ou loyer progressif/à paliers
  - Modalités de versement de la franchise : en une fois ou sur toute la durée du bail
  - Impact de la Loi Pinel sur la durée du bail
  - Restitution de la franchise en cas de départ
- ▶ Participation du bailleur aux travaux d'aménagement du preneur
  - Travaux intégrés/structurants
  - Travaux de rénovation ou d'amélioration de la performance énergétique
    - ✓ Impact du projet de Décret sur la rénovation des bâtiments tertiaires
    - ✓ Bâtiments de plus de 2.000 m<sup>2</sup> appartenant à un propriétaire unique et à usage de bureaux, commerces et enseignement
  - Travaux spécifiques du Preneur
  - Discussion autour de la remise en état

# Evolution du loyer en cours du bail

# Evolution du loyer en cours de bail

**ATTENTION** : Le loyer initial peut évoluer ultérieurement en dehors de la volonté des parties

Révision contractuelle - Clause d'échelle mobile

Révision légale

C. com. Art 145-38 (avec plancher)

C. Com. Art. L. 145-39 (sans plancher)

Renouvellement du bail – Loyer renouvelé

# Indice : cadre légal (1/2)

## Article L112-1 CMF

Sous réserve des dispositions du premier alinéa de l'article L. 112-2 et des articles L. 112-3, L. 112-3-1 et L. 112-4, l'indexation automatique des prix de biens ou de services est interdite.

Est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision. (...)



# Indice : cadre légal (2/2)

## Article L112-2 CMF

Dans les dispositions statutaires ou conventionnelles, est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques ou, pour des activités commerciales ou artisanales définies par décret, sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Est également réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble toute clause prévoyant, pour les activités autres que celles visées au premier alinéa ainsi que pour les activités exercées par les professions libérales, une indexation sur la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques dans des conditions fixées par décret.(...)



# Indice : la périodicité (CMF L.112-1)

- ▶ « *Est interdite toute clause d'indexation prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision, dès lors qu'elle crée une distorsion dans le calcul du loyer révisé.* »
- ▶ Pour mémoire : rappel du « feuilletton judiciaire » :
  - Jugements rendus par le TGI de Paris en 2010 réputant non écrite les clauses d'indexation fondée sur un indice de base fixe en ce qu'elles supposent la prise en compte d'une période de variation indiciaire supérieure à la période s'écoulant entre chaque révision.
  - Cependant, la Cour d'appel de Paris en 2012 puis la Cour de cassation en 2013 (Civ. 3<sup>ème</sup>, 16 oct. 2013, Pourvoi n°12-16335) ont considéré qu'une clause d'indexation avec indice de base fixe est valable dès lors qu'elle n'introduit pas de distorsion entre la variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions.
- ▶ Sanctions
  - Nullité de la clause et retour à la révision légale (L. 145-38)
  - Restitution des trop perçus (5 ans)

# Indice : le choix de l'indice (CMF L.112-2 et Loi Pinel)

- ▶ Suppression de la référence à l'ICC pour le calcul de l'évolution du montant du loyer du bail renouvelé (plafonnement) ou du montant du loyer révisé (révision triennale légale).
- ▶ Mais l'ICC reste valable dans le cadre d'une clause d'échelle mobile
- ▶ Difficultés d'application
- ▶ Dispositions d'ordre public pour la révision (et non pour le renouvellement)

# Loyer : clause d'échelle mobile ne jouant qu'à la hausse

- ▶ La réciprocité de la variation est de l'essence même de la clause d'échelle mobile.
  - L'esprit de la législation sur l'indexation serait d'éviter tout déséquilibre entre les parties.
  - NOUVEAU : Une clause interdisant l'ajustement à la baisse du loyer est réputée non écrite (Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 janvier 2016, Pourvoi n° 14-24.681).
  - Conséquences : Retour à la révision triennale légale + rappel des indexations sur 5 ans.

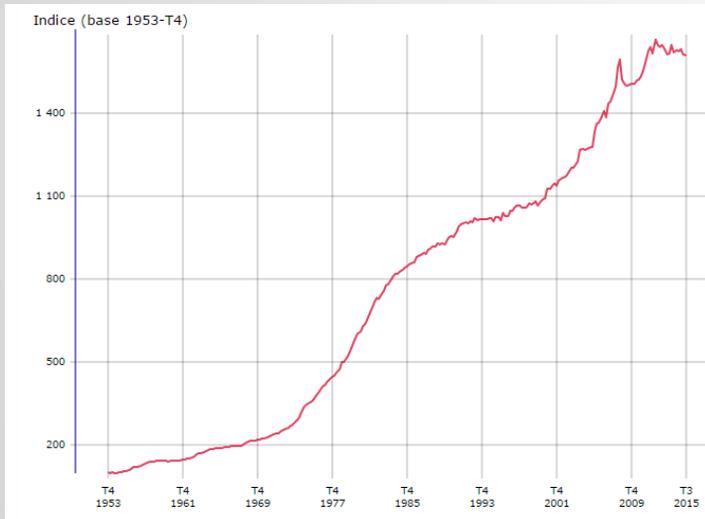


# FOCUS SUR L'INDEXATION

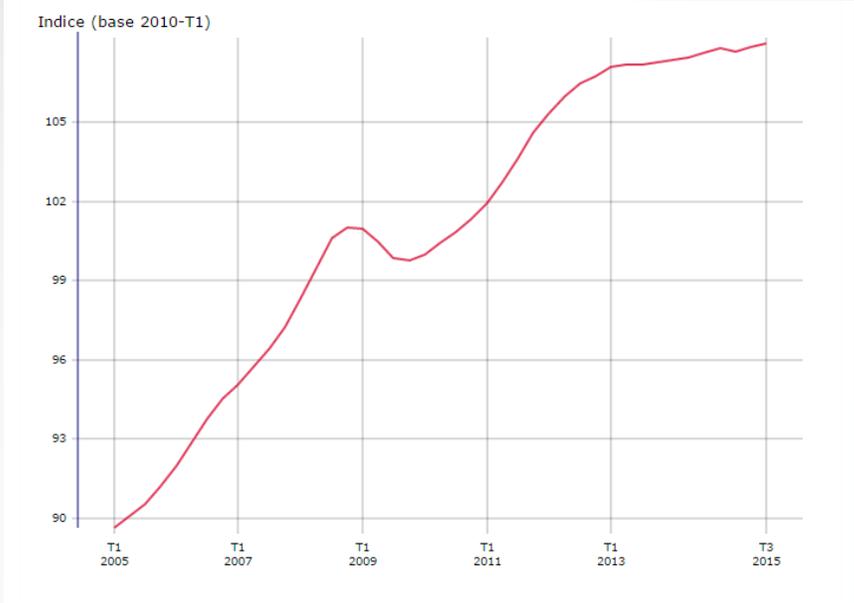
ICC ? ILC ? ILAT ?

Vue générale des augmentations

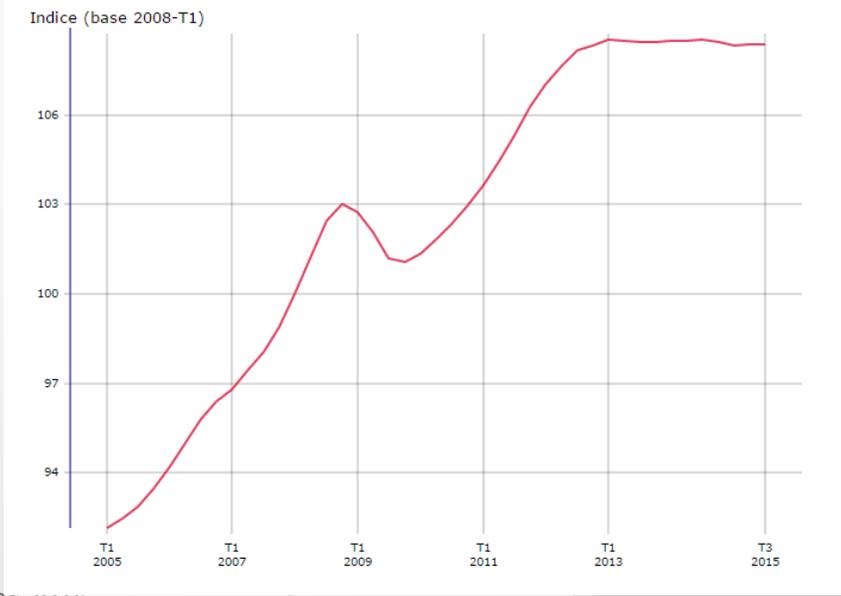
ICC



ILAT



ILC



# Synthèse

- ▶ **AUTORISE** : Plancher = loyer contractuel (force obligatoire des contrats)
  - CA Paris 20 janvier 2016, RG n° 13-23.331 : une clause stipulant que le montant du loyer révisé ne peut être inférieur au premier loyer contractuel même si la valeur locative est inférieure audit loyer est licite.
- ▶ **INTERDIT** : Plancher = dernier loyer payé
  - Une clause interdisant l'ajustement à la baisse du loyer est réputée non écrite (Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 janvier 2016, Pourvoi n° 14-24.681).
- ▶ **PAS TRANCHE** : Tunnel ? Capage ?
  - Fondement L. 122-12 CMF : oui ?
  - Fondement L. 145-39 Code de commerce : non ?

# Loyer : révision légale du loyer (L.145-38 C. com.)

- ▶ La révision triennale est un droit d'ordre public auquel les parties ne peuvent pas renoncer par avance
- ▶ Peut être demandée par le bailleur ou le preneur
- ▶ Peut être demandée pour la première fois trois ans après la date de prise d'effet du bail et par la suite tous les trois ans à compter de la dernière fixation du montant du loyer
- ▶ Est aussi applicable en cas de loyers à paliers
- ▶ Regain d'intérêt pour le L.145-38 en articulation avec le nouvel article L.145-34 (lissage)

# Loyer : révision légale du loyer (L.145-39 C. com).

- ▶ Est d'ordre public dès lors que les parties au bail sont convenues de l'adopter
- ▶ Peut être demandée par le bailleur ou le preneur
- ▶ Peut être demandée à tout moment dès lors que le loyer a augmenté ou diminué de plus de 25% par rapport à sa dernière fixation amiable ou judiciaire.
- ▶ **IMPORTANT** : N'est pas applicable en cas de loyer variable ou en l'absence de clause d'échelle mobile.

# Les charges

# Pour mémoire, typologies de charges

## ► Charges dites locatives

- Prestations et fournitures acquittées par le bailleur dans l'intérêt du preneur/  
charges dont le preneur profite directement
- Exemples
  - ✓ Consommations de fluides
  - ✓ Entretien des parties communes de l'immeuble

## ► Charges dites exorbitantes

- Charges liées à la propriété de l'immeuble
- Exemples
  - ✓ Impôts, taxe foncière, TSB, cas de la TEOM
  - ✓ Prime d'assurance de l'immeuble
  - ✓ Honoraires

Déterminer ce qui sera ou non refacturable

# Pour mémoire, principes de répartition (1/2)

- ▶ Principe de liberté contractuelle sur les postes de charges
  - Transfert de charges autorisé : il doit être prévu et exhaustif
    - ✓ Y compris pour les « charges locatives »
  - Sauf dispositions d'ordre public
    - ✓ Décret d'application de la Loi Pinel du 3 novembre 2014
    - ✓ Applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014 (coexistence de deux régimes)
  - Attention : interprétation stricte par les juges
    - ✓ Les clauses relatives aux charges s'interprètent en faveur du débiteur (art. 1161 du Code civil)

# Pour mémoire, principes de répartition (2/2)

- ▶ Principe de liberté contractuelle sur la clé de répartition des charges
- ▶ Nécessaire transparence
  - « Surface exploitée » indiquée au bail (L. 145-40-2 du code de commerce)
  - Définition contractuelle
    - ✓ Choix de la clé de répartition des charges
    - ✓ SU, SDP, surfaces QPPCI
    - ✓ Compteurs divisionnaires pour les fluides



# Pour en savoir plus : principes de répartition

- ▶ Le décret du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables ne s'applique pas aux baux commerciaux sauf stipulation expresse du bail
  - Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 octobre 2012, Pourvoi n° 11-21.108
- ▶ Interprétation limitative du juge sur les charges
  - Taxe foncière (Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> juillet 2014, Pourvoi n°13-13.898; Civ. 3<sup>ème</sup>, 15 septembre 2015, Pourvoi n°14-15.911)
  - Prestations individuelles (CA Paris, 12 mars 2014, RG n°13-02.851)
- ▶ Quelle est la position de la jurisprudence pour les charges futures (non prévues contractuellement) ?
- ▶ Pour mémoire : prescription quinquennale et charge de la preuve (art. 1315, al. 1<sup>er</sup>)

# Modalités de paiement des charges refacturables

## ► Les modalités d'appel des charges

- Une provision sur charges peut être demandée si elle est contractuellement prévue.
- Mais doit faire l'objet d'une régularisation selon les modalités :
  - ✓ Prévues au bail et/ou
  - ✓ Au Décret Pinel (si bail postérieur au 5 novembre 2014)
  - ✓ Application du Décret Pinel si plus favorable au preneur
- **ATTENTION** : L'absence de reddition de charges est sanctionnée par le remboursement des provisions appelées
  - ✓ Civ. 3<sup>ème</sup>, 9 juin 2015, Pourvoi n° 14-13.555
  - ✓ Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 novembre 2014, Pourvoi n° 13-24.451

# Les apports de la Loi Pinel (article C. com.)

- ▶ Articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du code de commerce
- ▶ Le bailleur doit:
  - Fournir un inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, indiquant les conditions de leur répartition entre les parties.
    - ✓ Liste normée en centres commerciaux par le CNCC
    - ✓ Absence de norme en matière de bureaux. A venir ?
  - Transmettre un état récapitulatif annuel, ainsi que l'information du preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.
- ▶ Dispositions d'ordre public et donc clause contraire réputée non écrite.
- ▶ Les questions en suspens
  - Notion de « surface exploitée » ?
  - Honoraires de gestion des loyers ?
  - La fin du « loyer net de charges » ? La fin du forfait de charges ?



# Quelques recommandations

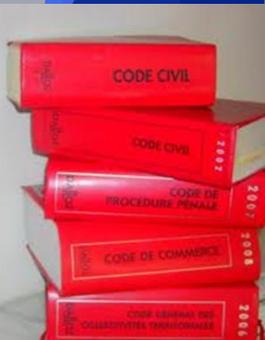
- ▶ Mise en place d'une annexe détaillée et exhaustive
- ▶ Récapitulatif annuel de l'inventaire des charges
- ▶ Information en amont : recommandé de transmettre le montant de la provision pour charges au moment de la conclusion du bail
- ▶ Pourcentage maximal d'augmentation ?
- ▶ Régularisation dans les délais
- ▶ Justification des charges (répartition et montant)

# Avant propos sur les taxes, impôts et contributions générés par le bail commercial

## ► Article R. 145-35 alinéa 2 du Code de commerce

« Ne peuvent être imputés au locataire : (...)

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ; (...) »



# FOCUS

## ► Les taxes, impôts et contributions générés par le bail commercial

*Par Sybille Salmon-Legagneur et Marie Dessimond*

*SL & Associés Avocats*

“

# Renouvellement du bail : comment anticiper la deuxième vie ?

”

27

# Propriété commerciale : renouvellement et éviction

28

# Propos préliminaires : rappels des principes (1/6)

## ► Cadre légal

- Section 3 « Du renouvellement » (C. Com. articles L. 145-8 et suivants)
- Section 4 « Du refus du renouvellement » (C. Com. articles L. 145-14 et suivants)
- Le droit au renouvellement du bail est d'ordre public

C. Com. article L. 145-15 : « *Sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre* »



# Propos préliminaires : rappels des principes (2/6)

## ► Propriété commerciale du preneur

C. Com. article L. 145-8 : « Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

*Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande »*

## ► Conditions devant être remplies par le preneur pour bénéficier du renouvellement

- Existence d'un bail portant sur un immeuble ou un local
- Exploitation d'un fonds de commerce / fonds artisanal – le preneur doit être le propriétaire du fonds de commerce
- Immatriculation du preneur au RCS ou répertoire des métiers
- Exploitation du fonds pendant une durée de 3 ans qui ont précédé la date d'expiration du bail

# Propos préliminaires : rappels des principes (3/6)

- ▶ Tacite prolongation du bail en l'absence de congé ou demande de renouvellement
  - C. Com. article L. 145-9 : *A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.*
- ▶ Modification du terme « ~~reconduction~~ » en « prolongation » (loi du 22 mars 2012) car c'est une poursuite du bail en cours

# Propos préliminaires : rappels des principes (4/6)

- ▶ Le bail se renouvelle aux clauses et conditions du bail initial
  - « *Qu'en application de l'article L. 145-10 du code de commerce, le bail s'était renouvelé aux clauses et conditions du bail expiré, y compris la clause relative à l'indivisibilité des locaux* » (Civ. 3<sup>ème</sup>, 19 décembre 2012, Pourvoi n° 11-21.340)
  - Sauf meilleur accord entre les parties
  - Sauf montant du loyer (selon accord des parties ou fixation judiciaire)
- ▶ Néanmoins, les dispositions d'ordre public issues de la Loi Pinel s'appliqueront au bail renouvelé
  - Quid si une partie refuse d'adapter le contrat et de le purger de clauses devenues illicites ?

# Propos préliminaires : rappels des principes (5/6)

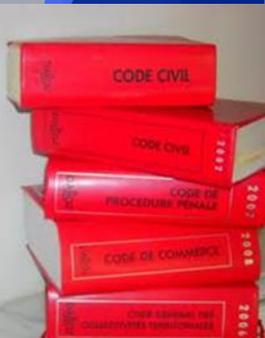
- ▶ Le bailleur peut refuser le renouvellement
- ▶ Sous réserve de payer une indemnité d'éviction
  - Motif grave et légitime à l'encontre du preneur - mise en demeure (C. Com. article L. 145-17-I-1°)
  - Démolition totale ou partielle – état d'insalubrité (C. Com. article L. 145-17-I-2° )
  - Reconstruction de l'immeuble et proposition d'un emplacement équivalent (C. Com. article L. 145-18)
  - Surélévation de l'immeuble – différer le renouvellement pendant une durée de 3 ans (C. Com. article L. 145-21)
  - Pour mémoire : refus du renouvellement sur la partie habitation (C. Com. article L. 145-22)

# Propos préliminaires : rappels des principes (5/6)

C. Com. article L. 145-14

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

*Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre »*





# Principes généraux sur le renouvellement

## En bref

- ▶ Le droit au renouvellement du bail est d'ordre public
- ▶ Si les conditions du droit à la propriété commerciale sont remplies
- ▶ A défaut de renouvellement, le preneur a droit au versement d'une indemnité d'éviction par le bailleur

# Options en fin de bail et fixation du loyer

36

# Options en fin de bail

- ▶ **Option 1** : Le bailleur prend l'initiative de délivrer le congé offrant ou refusant le renouvellement (acte d'huissier)
- ▶ **Option 2** : Le locataire prend l'initiative de demander le renouvellement ou de mettre un terme au bail
  - Eviter un déplaçonnement automatique
  - Anticiper la cession de son bail
- ▶ **Option 3** : Les parties gardent le silence
  - Le bail se poursuit.
  - Est-il cessible lors de la tacite prolongation ?

# La fixation du loyer du bail renouvelé

## ► Définitions

- Principe : fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative judiciaire
- Incluant le droit d'entrée ?
- Cas de plafonnement
- Possibilité de prévoir la fixation du loyer du bail renouvelé sera fixé en fonction des seuls prix du marché

## ► Cas de déplaçonnement

- Usage « exclusif » de bureaux / locaux monovalents
- Durée de plus de 9 ans
- Baux dont la durée s'est poursuivie au-delà de 12 ans
- Modification des facteurs locaux de commercialité : incidence favorable pour l'activité du preneur (Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 septembre 2011)
- Sauf pour le changement de destination des lieux (Civ. 3<sup>ème</sup>, 18 janvier 2012)



Initiative du bailleur

Congé avec offre de renouvellement

Dans les 2 ans

Acceptation tacite du preneur

Nouveau bail

Discussion sur le nouveau loyer

Mémoire préalable ou amiable

Après 1 mois

Saisine du tribunal en vue de la fixation du loyer du bail renouvelé

Décision du tribunal

Nouveau bail

Droit d'option du bailleur pour refuser le renouvellement

Avant 1 mois

Congé avec refus de renouvellement

Sans indemnité d'éviction

Fin du bail

Saisine du tribunal par le preneur en cas de contestation

Avec indemnité d'éviction

Pas d'accord sur le montant

Mémoire préalable

Après 1 mois

Saisine du tribunal pour fixation de l'indemnité d'éviction

Décision du tribunal

Droit de repentir

Avant 15 jours

Accord amiable sur le montant de l'indemnité

Fin du bail

Initiative du preneur

Demande de renouvellement

Acceptation du bailleur (tacite après 3 mois)

Accord sur le prix du bail renouvelé

Nouveau bail

Congé

Fin du bail

Pas d'accord sur le prix du bail renouvelé

Saisine du tribunal pour fixation du montant du bail renouvelé

Après 1 mois

Décision du tribunal

Droit d'option du preneur pour la cessation du bail

Avant 1 mois



# Refus de renouvellement

-> Soit dans les trois mois de la demande de renouvellement  
-> Soit pour un congé comportant refus de renouvellement

L 145-14  
Congé avec indemnité éviction

L. 145-17  
Congé pour motif grave et légitime

★  
Décision fixant l'indemnité d'éviction et l'indemnité d'occupation

Requalification en congé avec offre de renouvellement

Décision fixant l'indemnité d'occupation

IO: valeur vénale avec abattement pour précarité (de 10 à 20% JP)

Droit de repentir si le locataire n'a pas pris ses dispositions pour se réinstaller  
Délai : 15 jours à compter de la signification de la décision (L 145-58)

Loyer dû au jour de l'exercice du droit d'option

IO due à la fin du bail jusqu'à la décision d'acceptation

Paiement de indemnité d'éviction : préjudice causé par le défaut de renouvellement  
L 145-14

Paiement de l'indemnité d'éviction

Indemnité d'occupation :  
-> Valeur vénale fixée selon le droit commun  
-> Période de la fin du bail à la libération des locaux



Le droit d'option :  
-> refus de renouvellement après l'avoir  
accepté ou proposé (L 145-57)  
-> Peut être exercé à n'importe quel  
moment et au plus dans le délai d'un  
mois à compter de la décision

Notification du droit d'option

Saisine du juge pour fixation :  
Indemnité d'éviction +  
indemnité d'occupation



Retour logigramme

# Parole d'expert

## ► La fixation du loyer en renouvellement

*Hugues Sainsard, Expert près la Cour d'appel de Paris*

“

# Bail en état futur d'achèvement, présentation d'une équation délicate

”

Table ronde investisseur, promoteur et utilisateur : retours  
d'expériences sur une opération en état futur d'achèvement

43

# Introduction

- ▶ La spécificité des baux en l'état futur d'achèvement : un bail né de la pratique.
- ▶ Construction d'un immeuble dans son intégralité / Rénovation lourde d'un immeuble existant
- ▶ Les acteurs : preneur, bailleur/acquéreur, vendeur/promoteur, banques, etc..
- ▶ Principales différences avec un bail à effet différé.

# Principales étapes de l'opération

- ▶ La lettre d'offre, la lettre d'intention (term sheet)
- ▶ La promesse de bail en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives
- ▶ La notification de réalisation des conditions suspensives
- ▶ La phase de construction
- ▶ La constatation de l'achèvement et la mise à disposition
- ▶ La levée des réserves
- ▶ La conformité administrative et la reprise des désordres couverts par les garanties de constructeurs

# Clauses spécifiques du BEFA

- ▶ Le loyer et ses ajustements : actualisation et tolérance surfaces
- ▶ Les garanties du preneur
- ▶ Le délai d'exécution des travaux, causes légitimes de retard, pénalités
- ▶ La définition de la chose, les travaux modificatifs
- ▶ Le suivi de la construction : comité de suivi, visites de chantier
- ▶ L'achèvement, la procédure de mise à disposition
- ▶ La levée des réserves
- ▶ L'exécution des travaux pour la reprise des désordres survenant postérieurement à la mise à disposition, la GPA, les garanties de bon fonctionnement et décennale

# Table ronde



# Questions



# Contacts

## Cabinet Lawrizon Avocats

6 rue Paul Valéry – 75116 Paris

T : 01.53.70.54.54 / 06.23.90.20.27

Séverine Guilluy, Avocat associé ([sguilluy@lawrizonavocats.com](mailto:sguilluy@lawrizonavocats.com))

[www.lawrizonavocats.com](http://www.lawrizonavocats.com) *(le support de cette formation sera mis en ligne à compter du 15/02/2016)*



## Cabinet Codim

7-9 rue René Blum – 75017 Paris

T : 01.42.26.42.32 / 06.15.79.84.96

Laurence Korst, Avocat associé ([codimlk@orange.fr](mailto:codimlk@orange.fr))