

# vdpPfandbriefAkademie-Seminar

## Länderseminar Immobilienfinanzierung Frankreich

Berlin, 19. März 2019, 10:00 – 16:30

Hotel Aquino Tagungszentrum

- Referenten**      **Alexandre Baikalov**, Diplomnotar, Notariat Lasaygues, Paris  
**Dr. Thomas Ehrecke, LL.M.**, Avocat à la Cour - Rechtsanwalt, Ashurst LLP, Paris  
**Kian Tawadjoh**, Avocat à la Cour, Notariat Lasaygues, Paris
- 09:30 – 10:00**      **Empfang / Registrierung**
- 10:00 – 10:10**      **Begrüßung und Einführung**  
*Andreas Luckow*, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)  
*Mario Thurner*, Center of Legal Competence (CLC)
- 10:10 – 10:30**      **Immobilienmarkt Frankreich**  
(in deutscher Sprache)  
*Dr. Thomas Ehrecke, LL.M.*
- 10:30 – 11:15**      **Vorbereitung einer Finanzierung**  
(in deutscher Sprache)  
*Alexandre Baikalov / Kian Tawadjoh*
- Strukturierung
  - Rechtsformen von Gesellschaften (u.a. *intérêt social*)
  - Term Sheet
  - Bedeutung der Sicherheiten für Erstellung des Term Sheet
  - Due Diligence des Notars für die Bank
  - Grundbuch-Auszug
  - Prüfungspflichten des Notars
  - Voll- und Teileigentum, *division en volumes*
  - Erbbaurecht (*Bail à construction, bail emphytéotique*)
  - Ablauf von Closing, Auszahlung und Refinanzierung

**11:15 – 11:30      Kaffeepause**

**11:30 – 12:15      Sicherheiten und Sicherheitenreform: *Loi Pacte***

(in deutscher Sprache)

*Alexandre Baikalov / Kian Tawadjoh*

**Grundpfandrechte**

- PPD, *Hypothèque conventionnelle*, Schubladenhypothek, *Privilège du vendeur*
- Subrogation / Novation
- *Cession / Nantissement / emprunt obligataire*
- Drittsicherheiten

**Sonstige Sicherheiten**

- Sicherungsabtretung, *Cession dailly*
- Miete / Versicherung / Mehrwertsteuer (TVA)
- Künftige Ansprüche
- Verpfändung von Konten
- Verpfändung von Gesellschaftsanteilen
- Weitere Verpfändungsmöglichkeiten
- Bürgschaft/Garantie
- Swap

**12:15 – 13:00      Darlehensvertrag**

(in deutscher Sprache)

*Alexandre Baikalov / Kian Tawadjoh*

- Inhalt
- Form
- Relevante Definitionen
- Kredit
- CP's und Form der CP's
- Finanzierungsbedingungen
- Vorzeitige Rückzahlung und Kündigung
- Aufrechnungsverbot
- *Déclarations et garanties*
- Engagements
- Waterfall / Kontenmechanismus
- Agent-Klausel
- Form des Titels

**13:00 – 14:00      Mittagspause**

**14:00 – 14:30**

**Grundbuch**

(in deutscher Sprache)

*Alexandre Baikalov / Kian Tawadjoh*

- Registereigenschaft
- Begrifflichkeiten
- Regeln für die Eintragung (Rechtsgrundlagen, wesentliche Prinzipien)
- *Bordereau*
- Eintragungsmechanismus nach Closing / *Refus / Rejet*
- Kataster

**14:30 – 15:00**

**Gebäudeversicherung**

(in deutscher Sprache)

*Alexandre Baikalov / Kian Tawadjoh*

- Beitritt zur Gruppenversicherung / Einzelversicherung der Projektgesellschaft
- Versicherungsunterlagen und Nachweise
- Versicherte Schäden
- Informationspflichten gegenüber der Bank
- Benachrichtigung der Versicherungsgesellschaft
- Artikel L.121.13 des frz. Versicherungsgesetzbuches /  
Dailly-Abtretung der weiteren Forderungen
- Die Bauherrenschadenversicherung (*Assurance dommages-ouvrage*)

**15:00 – 15:15**

**Kaffeepause**

**15:15 – 15:45**

**Zwangsvollstreckung und Insolvenz**

(in deutscher Sprache)

*Alexandre Baikalov / Kian Tawadjoh*

- Notarielle Urkunde als Vollstreckungstitel
- Umfang und Inhalt
- Vollstreckungstitel / Europäischer Vollstreckungstitel  
(*Copie exécutoire / Titre exécutoire européen*)
- Einleitung Zwangsvollstreckung auf Basis des Titels
- Wirksamkeit der Sicherheiten
- Rang der Sicherheiten / Rückzahlungsmöglichkeiten an die Bank
- Zurückbehaltungsrecht (*droit de rétention*)
- Die einzelnen Etappen des Zwangsvollstreckungsverfahrens  
(Verfahren, Verkauf, Kaufpreisverteilung)

**15:45 – 16:00**

**Syndizierung**

(in deutscher Sprache)

*Alexandre Baikalov / Kian Tawadjoh*

- Sicherheitenagent (*Agent des sûretés*)
- *Copie à ordre / nominative*
- Abtretungsformen
- Vertragsänderungen

**16:00 – 16:15**

**Monitoring**

(in deutscher Sprache)

*Alexandre Baikalov / Kian Tawadjoh*

- Jährliche Informationspflichten des Kreditnehmers gegenüber der Bank
- Abschluss von Nachträgen zum Kreditvertrag
- Verlängerung der Kreditlaufzeit und Verfallsdatum der Hypothek
- Eintritt von Ereignissen, die eine vorzeitige Rückzahlung darstellen

**16:15 – 16:30**

**Resümee und Diskussion**