

vdpPfandbriefAkademie-Seminar

Länderseminar Immobilienfinanzierung Frankreich

Berlin, 19. März 2019, 10:00 – 16:30

Hotel Aquino Tagungszentrum

- Referenten** **Alexander Baikalov**, Diplomnotar
Kian Tawadjoh, Rechtsanwalt, 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**
N.N.
- 10:30 – 11:15** **Vorbereitung einer Finanzierung**
(in deutscher Sprache)
Alexander 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)

Alexander 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)

Alexander 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)

Alexander 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)

Alexander 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)

Alexander 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)

Alexander Baikalov / Kian Tawadjoh

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

16:00 – 16:15

Monitoring

(in deutscher Sprache)

Alexander 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