



Les clauses sensibles du bail commercial

Vendredi 3 juillet 2026

De 9h00 à 12h30

Paris ou connecté à distance en live

La rédaction et la négociation du contrat d'un bail commercial est une étape essentielle pour protéger au mieux les intérêts du preneur et du bailleur. Parmi les clauses les plus sensibles, on retrouve celles relatives à la **destination du bail, aux charges locatives et taxes et aux clauses relatives aux travaux.**

Les évolutions récentes imposent une actualisation des pratiques contractuelles.

Quelles sont les règles inhérentes à la modification de l'affectation d'un local ? Comment le coût des travaux est-il réparti entre preneur et bailleur ? Comment sont réparties les charges et taxes entre le bailleur et le preneur ? Quid en cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ?

Avec les interventions de :

Laurence GUEGAN-GELINET,
Avocat à la Cour, Spécialiste en droit immobilier
CABINET GUEGAN-GELINET

Nawal BELLATRECHE-TITOUCHE,
Avocate à la Cour, Spécialiste en droit immobilier

Programme

Les clauses relatives à la destination du bail : portée, limites et risques

- La destination initiale est-elle libre ?
 - Impact des décisions récentes sur l'interprétation de la destination « tous commerces » /destination précise
 - Clauses de polyvalence ou de spécialisation : les précautions de rédaction pour anticiper les évolutions d'activité
- Quelles sont les règles inhérentes à la modification de l'affectation d'un local situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété ?



- Respect des stipulations du règlement de copropriété et de la destination de l'immeuble
 - Respect de l'affectation des parties privatives du local donné à bail
 - En droit de la copropriété, quid du changement d'affectation des parties privatives d'un lot de copropriété ?
- Modification de l'affectation d'un local sur le plan administratif : quelles sont les règles à respecter ?
 - Dans quel cadre s'inscrivent les demandes de modification de la destination du bail commercial ?
 - Quels sont les recours en cas de non-respect de la destination du bail par le preneur ?
 - Le bailleur peut-il échapper à son obligation de délivrance par le biais des clauses de non-recours ? Le regard du juge
 - Sanctions du non-respect de la destination
 - Résiliation
 - Indemnisations
 - Contentieux récents

Les clauses relatives aux charges locatives, impôts et taxes : les bonnes pratiques

- Comment sont réparties les charges et taxes entre le bailleur et le preneur ?
 - Une liste des charges locatives, impôts et taxes
 - Ne pas assimiler les charges locatives aux charges de copropriété
 - Les impôts et taxes récupérables par le bailleur
 - Quid de la répartition entre bailleur et locataire ?
- Quelles sont les sanctions relatives au défaut d'information du preneur ?
- Quelles sont les conséquences attachées à l'absence de régularisation des charges ?
- L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, une annexe au bail commercial, sinon rien ?

Les clauses relatives aux travaux : les points de vigilance

- Quels sont les travaux à la charge du bailleur ?
 - Les travaux relevant de l'article 606 du Code civil
- Quels sont les travaux à la charge du preneur ?
 - Les travaux dus à la vétusté
- Le bailleur peut-il transférer sur le preneur la réalisation des travaux ?
 - Les travaux prescrits par l'Administration
 - Les travaux privés nécessitant l'accord de l'assemblée générale



- Quelles sont les conséquences sur le loyer des travaux de mise en conformité réalisés par l'un ou l'autre ?
- A qui incombe les travaux résultant des obligations légales en matière d'environnement ?

Les plus pédagogiques :

Illustrations par des situations concrètes et des retours d'expérience des expertes intervenantes.

Objectifs :

- *Identifier les clauses à fort risque juridique du contrat de bail commercial*
- *Intégrer les enseignements jurisprudentiels 2025/2026 dans la pratique contractuelle*
- *Sécuriser la rédaction, la négociation et la gestion des baux commerciaux*
- *Anticiper les contentieux émergents, notamment en matière de charges et de travaux*

Vous êtes concernés :

- *Avocat*
- *Notaire*
- *Directeur/Juriste immobilier*
- *Responsable/Gestionnaire de patrimoine immobilier/locaux commerciaux*
- *Responsable/Gestionnaire de copropriété et syndic*
- *Responsable foncier*
- *Banque*
- *Assurance*

Prérequis :

- *Cette formation ne nécessite pas de prérequis*