

## **Les clauses sensibles du bail commercial**

**Jeudi 5 juin 2025**

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 et travaux et aux nouvelles obligations environnementales.****

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 ? Les nouvelles obligations environnementales ont-elles une incidence sur la valeur locative ? Quid en cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ?

**Avec les interventions de :**

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

## Programme

### **Les clauses relatives à la destination du bail : quelle portée ?**

- Quelles sont les règles inhérentes à la modification de l'affectation d'un local ?
- La destination initiale est-elle libre ?
- 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 au regard du règlement de copropriété ?

*Temps de questions/réponses*

### **Les clauses relatives aux charges et aux travaux : les points de vigilance**

- Comment est établie la fixation initiale des charges ?
- Comment sont imputées au locataire les charges de copropriété ?
- Quelles sont les catégories de travaux ?
- Comment le coût des travaux est-il réparti entre preneur et bailleur ?
- Quels sont les travaux privatifs qui nécessitent l'accord de l'assemblée générale ?
- Quel est le rôle du syndicat des copropriétaires dans la réalisation des travaux ?

*Temps de questions/réponses*

### **Les clauses relatives à l'environnement : les nouvelles obligations**

- Quel est le champ d'application de l'annexe environnementale ?
- Quelles sont les obligations des parties issues du décret tertiaire ?
- Comment le copropriétaire bailleur peut-il respecter son obligation dans un immeuble soumis au statut de la copropriété ?
- Les nouvelles obligations environnementales ont-elles une incidence sur la valeur locative ?

*Temps de questions/réponses*



**Les plus pédagogiques :**

*Illustrations par des situations concrètes et des retours d'expérience de l'experte intervenante*

**Objectifs :**

- *Identifier les points de vigilance sur les clauses sensibles du contrat de bail commercial*
- *Intégrer dans votre pratique et dans la rédaction de vos baux les dernières actualités législatives, réglementaires et jurisprudentielles*

**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*