Baux commerciaux et professionnels : les aspects juridiques et pratiques

Ce stage doit permettre aux participants de maîtriser la gestion des baux professionnels et commerciaux depuis l'entrée du locataire dans les lieux jusqu'à la fin du bail. Il permet également aux participants d'optimiser la gestion locative des baux professionnels et commerciaux en profitant des champs de liberté contractuelle encore existante prévus par les textes. Focus sur les toutes dernières dispositions législatives et réglementaires récemment promulguées ou en préparation, et la dernière jurisprudence méritant tout particulière attention.

Programme édité le 24/11/2026

Contact & Inscriptions
Tél. : 01 42 29 57 50
inscription@habitat-social.com

Coordination pédagogique
François Martinelli
fmartinelli@habitat-social.com

Durée	Mode d'organisation :
14 heures	**Mixte**

SATISFACTION MOYENNE
Données non disponibles
Moyenne des notes attribuées au module par les participants, exprimée sur 100, sur les 12 derniers mois glissants. Source : Dendreo.

PUBLIC
Gestionnaires des baux commerciaux et professionnels. Responsables et chargés de contentieux. Rédacteurs des baux commerciaux et professionnels

PRÉREQUIS
aucun

Objectifs pédagogiques

- Identifier les différents baux applicables et les dispositions réglementaires relatives aux baux professionnels et commerciaux
- Connaître les conditions de la soumission du bail professionnel au statut des baux commerciaux
- Savoir rédiger un bail professionnel ou commercial
- Détecter les infractions ou anomalies aux clauses du bail
- Savoir délivrer un local adapté à l'activité des locataires
- Utiliser les clauses contractuelles aux fins d'obtenir la résiliation du bail
- Connaître les différentes juridictions compétentes et les procédures idoines

E-start : *Vous vous engagez dans votre formation. Connectez- vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur reçoit vos objectifs de progrès.*
E-Coach : *Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace extranet participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources (supports...) et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel*

Programme de la formation

1- La conclusion du bail professionnel

Locaux pouvant faire l'objet d'un bail professionnel

- **Nouveauté** : Exclusion des locaux mixtes habitat/professionnel (sauf exceptions) et clarification de la notion de "local à usage exclusif professionnel".

La durée du bail professionnel

- Durée librement fixée par les parties (sauf soumission au statut des baux commerciaux).

Les clauses obligatoires et les clauses facultatives

- Obligation de mentionner la surface exacte sous peine de nullité relative.
- Clauses abusives : Liste élargie (ex. : limitation de la responsabilité du bailleur pour vices cachés).

La fixation du prix du loyer et des charges

- Possibilité de plafonner les charges locatives pour les petits commerces (décret à paraître en 2026).

2- L'exécution du bail professionnel

La fin du bail

- Délai de préavis réduit à 3 mois (au lieu de 6) pour les baux professionnels de moins de 3 ans.

Le congé donné par le locataire et ses effets

MOYENS PÉDAGOGIQUES
Les participants mettront en œuvre une méthodologie de résolution de cas à partir de leur expérience. Le formateur enrichira cette démarche par des apports méthodologiques, relationnels et juridiques. Un support pédagogique sera remis à chaque participant. Exercices de mises en situation, de réflexion, quizz, cas pratiques.

Support de formation accessible sur votre extranet participant.

SATISFACTION ET EVALUATION
- Évaluation des acquis en lien avec les objectifs pédagogiques.

QCM d'auto-évaluation en démarrage de session puis en clôture pour mesurer les apprentissages
- Évaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant.
- Suivi des présences tout au long de la

formation.

- Notification obligatoire par lettre recommandée avec AR ou acte d'huissier (suppression du simple courrier).

Le congé donné par le bailleur (forme et délai)

- Motivation obligatoire du congé (même pour les baux professionnels non soumis au statut des baux commerciaux).

3- La soumission du bail professionnel au statut des baux commerciaux

Conditions et effets

- Seuil de surface abaissé à 50 m² (au lieu de 70 m²) pour l'application automatique du statut des baux commerciaux.
- Exclusion des activités libérales (sauf si le local est utilisé pour une activité commerciale accessoire).

4- La conclusion du bail commercial

Locaux pouvant faire l'objet d'un bail commercial

- Extension aux entrepôts logistiques (sous conditions de surface et d'usage principal).
- Exclusion des locaux monovalents (ex. : stations-service) sauf accord spécifique.

La durée du bail

- Durée minimale de 9 ans (sauf baux précaires).

La possibilité de conclure des baux précaires

- Prolongation possible jusqu'à 3 ans (au lieu de 2) pour les baux précaires en cas de travaux ou de reconstruction.
- Obligation de mentionner la durée maximale dans le bail sous peine de nullité.

Les clauses indispensables et leurs conséquences

- Plafond légal de 10% par an (au lieu de 15%) pour les révisions de loyer (baux signés après le 1er janvier 2025).
- Interdiction des clauses imposant au locataire de payer les dettes du bailleur (ex. : taxes foncières impayées).

La fixation du prix du loyer et des charges

- Indexation possible sur l'ICC ou l'ILAT uniquement (suppression des autres indices).
- Obligation de fournir un état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie (sanction : nullité de la révision de loyer).

Le paiement d'un droit d'entrée

- Interdiction des droits d'entrée supérieurs à 3 mois de loyer (sauf pour les locaux neufs ou rénovés : plafond de 6 mois).

5- L'exécution du bail commercial

La déspécialisation partielle ou totale

- Délai de réponse du bailleur réduit à 1 mois (au lieu de 2) pour accepter ou refuser une demande de déspécialisation.
- Possibilité de déspécialisation temporaire sans perte du droit au renouvellement.

La révision du prix du loyer (annuelle ou triennale)

- Révision triennale obligatoire (suppression de la révision annuelle sauf accord contraire).
- Plafond de hausse limité à l'inflation + 2% (au lieu de +5%) pour les baux signés après 2025.

Le défaut de paiement du loyer

- Délai de tolérance de 15 jours (au lieu de 10) avant mise en demeure.
- Possibilité de plan de paiement échelonné (obligation pour le bailleur de proposer un échéancier en cas de difficultés avérées du locataire).

L'action en résiliation de bail

- Obligation de tentative de conciliation préalable (via la commission départementale de conciliation) avant toute action en justice.

La mise en redressement judiciaire ou liquidation du locataire et ses conséquences pour le bailleur

- Suspension automatique des loyers pendant 3 mois en cas de redressement judiciaire (au lieu de 2 mois).
- Droit de reprise du local par le bailleur si le locataire ne paie pas les loyers échus dans les 6 mois suivant le jugement d'ouverture.

La cession du bail et ses conséquences pour le bailleur

- Délai de réponse du bailleur réduit à 1 mois (au lieu de 2) pour accepter ou refuser la cession.
- Interdiction de refuser la cession sans motif sérieux et légitime (liste limitative des motifs dans le décret 2025-124).

6- Les charges locatives

Modes d'emploi

- Obligation de fournir un décompte annuel détaillé (avec justificatifs) sous peine de nullité de la récupération des charges.

Calcul et récupération sur le locataire

- Plafond des charges récupérables : 8% du loyer annuel (au lieu de 10%) pour les petits commerces (surface < 100 m²).
- Interdiction de facturer les travaux de gros entretien (ex. : ravalement de façade) au locataire.

7- L'obligation de délivrance

- Définition
- Précautions à prendre
  - Obligation de fournir un diagnostic technique global (DTG) avant la signature du bail (sanction : nullité du bail).
  - Garantie des vices cachés étendue à 2 ans (au lieu de 1 an).

8- La fin du bail commercial

- Le congé avec offre de renouvellement
  - Délai de notification du congé porté à 12 mois (au lieu de 6) avant l'échéance du bail.
  - Obligation de joindre une estimation du loyer renouvelé (avec méthodologie de calcul).
- La fixation du prix du loyer renouvelé
  - Plafond de hausse limité à 15% sur 3 ans (au lieu de 20%) pour les baux renouvelés après 2025.
  - Possibilité de recourir à un expert indépendant en cas de désaccord (coût partagé entre les parties).
- Les conditions pour un déplafonnement du loyer
  - Déplafonnement automatique si le local a fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique (classement DPE A ou B).
  - Déplafonnement possible si le loyer est inférieur de 30% à la valeur locative de marché.
- Le congé avec refus de renouvellementa) Le congé avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction
  - *La détermination du montant de l'indemnité d'éviction*
    - Montant minimum fixé à 2 ans de loyer (au lieu de 1 an) pour les commerces de moins de 5 ans d'ancienneté.
    - Prise en compte des pertes de chiffre d'affaires (sur justificatifs) dans le calcul.
  - *L'exercice du droit de repentir par le bailleur et ses conséquences quant au prix du loyer*
    - Délai de repentir réduit à 1 mois (au lieu de 2) après le versement de l'indemnité.
- b) Le congé avec refus de paiement de l'indemnité d'éviction
  - *Les cas où le refus de paiement de l'indemnité est possible*
    - Refus possible en cas de manquement grave du locataire (ex. : non-respect des normes ERP, hygiène, sécurité).
  - *La notion de motifs graves et légitimes*
    - Liste limitative (décret 2025-125) : non-paiement répété, sous-location illicite, activité illicite, etc.
  - *Le défaut d'immatriculation au registre du commerce des locaux accessoires*
    - Sanction automatique (refus d'indemnité) si le locataire n'est pas immatriculé au RCS ou au RM.
  - *La notion de fonds de commerce*

- Protection renforcée pour les fonds de commerce numériques (ex. : sites e-commerce).

9- La procédure contentieuse en matière de baux commerciaux

- L'impact de la réforme de la Justice en 2020
- La saisine de la commission de conciliation
  - Obligation de saisine préalable avant toute action en justice (sauf urgence).
  - Délai de réponse de la commission : 2 mois (au lieu de 3).
- La rédaction et la notification des mémoires
- La saisine du juge des baux commerciaux
  - Procédure accélérée pour les litiges sur le loyer (délai de jugement : 6 mois max).

10- Cas pratiques et actualités jurisprudentielles

Reconnaissance de la formation

Formation professionnelle continue non certifiante. Une attestation individuelle de formation ou un certificat de réalisation est remis à l'issue de la formation.

Modalités et délais d'accès

Inscription en ligne sur www.habitat-social.com ou par bulletin adressé à inscription@habitat-social.com. Accès à la session choisie sous réserve des places disponibles. Accusé de réception sous 48 heures ouvrées. En INTRA, les dates sont convenues avec le client.

Financement

Financement par l'employeur ou le client. Une prise en charge peut être sollicitée auprès d'un OPCO ou d'un autre financeur, selon ses critères et après son accord. Cette formation n'est pas proposée au titre du CPF. Conditions de règlement et de prise en charge : CGV disponibles sur www.habitat-social.com.

Positionnement

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

MODALITÉS TARIFAIRES

Tarif : 1.400 € H.T (TVA 20%)

Tarif spécial inscription 1 mois avant : -10%

sont inclus : les supports pédagogiques (en présentiel : les petits-déjeuners les repas et pauses-café)

ACCESSIBILITÉS

Pour toute demande liée à une situation de handicap, ou toute question liée à l'accessibilité de nos formations, n'hésitez pas à contacter notre référent handicap Colette BOUKRIS au 01.42.29.57.50 ou cboukris@habitat-social.com

Calendrier des sessions

Dates et disponibilités : www.habitat-social.com ou 01 42 29 57 50.

04/03/2027 au 05/03/2027
16/09/2027 au 17/09/2027