



Bail commercial

5 bonnes raisons de saisir la commission départementale de conciliation des baux

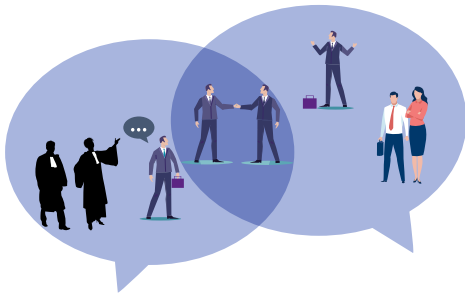
Révision triennale, renouvellement du bail, paiement des charges, travaux, paiement des loyers dans le cadre de la Covid 19... Pour éviter de recourir à des procédures lourdes et coûteuses en cas de litige, il existe une voie alternative à la résolution judiciaire des conflits entre bailleurs et locataires : la commission de conciliation.

Dans quels cas saisir la commission ?

- La fixation du loyer du bail renouvelé
- La révision du loyer en cours de bail
- Les charges locatives
- Les réparations et travaux



- Les impacts de la crise sanitaire depuis juillet 2020



Pour quels avantages ?

- 1 • Un collège d'experts composé à parité de représentants des bailleurs et des commerçants (CCI et CMA) et d'un président neutre
- 2 • La gratuité
- 3 • La garantie d'un traitement rapide (2 mois en moyenne)



- 4 • Un dialogue renforcé et apaisé à la recherche d'un accord
- 5 • La confidentialité des échanges



Comment la saisir ?



- Envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception à la commission du département d'implantation du commerce
- Le recours à un avocat n'est pas obligatoire mais conseillé.
- Joindre les coordonnées du bailleur et du locataire et tous les documents relatifs à l'objet de la demande (contrat de bail, relevé de charges, courriers, synthèse du litige et attente des parties...)

3 QUESTIONS à des experts

Pourquoi saisir la commission départementale de conciliation des baux ?



Marcel Bénézet, élu de la CCI Paris Ile-de-France et membre de la Commission de conciliation des baux de Paris

Les professionnels et les bailleurs ont tout intérêt à la saisir dès lors qu'ils rencontrent des difficultés et ce avant d'aller devant le juge. Une fois le contrat de bail signé, les parties se rencontrent rarement et la commission départementale de conciliation aide à débloquer des litiges en favorisant le dialogue. Le recours à des experts permet, par exemple, d'avancer sur des solutions liées à la valeur locative. C'est un atout important dans une perspective de revitalisation du centre-ville et de lutte contre la vacance. Un point à souligner : le domaine d'intervention de ces commissions a été élargi en juillet 2020 pour faciliter le règlement des litiges nés du non-paiement des loyers en raison de l'état d'urgence sanitaire. »

Comment inciter bailleur et preneur à saisir une commission départementale de conciliation des baux ?



Anne Lefort, avocat

La commission offre divers avantages. Tout d'abord la rapidité, car les parties sont convoquées dans les 2 mois de la saisine. Elle permet de réunir bailleur et preneur autour d'une table, et d'amorcer un dialogue en vue de dégager une solution amiable. Un des atouts de la commission est sa composition : un collège de professionnels rend un avis sur la valeur locative. En pratique, on observe que la question de la renégociation des loyers est très souvent abordée et que les solutions proposées par la commission permettent d'arriver à un consensus. Lorsqu'un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par les deux parties. En l'absence d'accord, chaque partie est libre de saisir le juge. »

Quels sont les facteurs déterminants susceptibles de débloquer les litiges entre bailleur et preneur ?



Michèle Appietto, présidente de la Commission de conciliation des baux de Paris

De nombreux facteurs entrent en ligne de compte. La commission examine les situations au cas par cas, c'est-à-dire selon les profils des parties en présence, de leur situation particulière, de la commune ou de la rue d'implantation du local. Son rôle vise à trouver un juste milieu, elle réalise un travail « sur-mesure ». Sa marge de manœuvre est beaucoup plus souple que celle du juge pour procéder à des aménagements contractuels. Mais la réussite réside aussi dans l'implication des parties prenantes. S'il est important d'être assisté par un conseil, il est également indispensable d'être présent lors des séances. C'est un aspect-clé ! »

Les 8 commissions départementales en Ile-de-France



75 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DE PARIS

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
5 rue Leblanc - 75911 Paris cedex 15
Tél : +33 1 82 52 40 00
cdc-paris.uthl75@developpement-durable.gouv.fr

92 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DES HAUTS-DE-SEINE

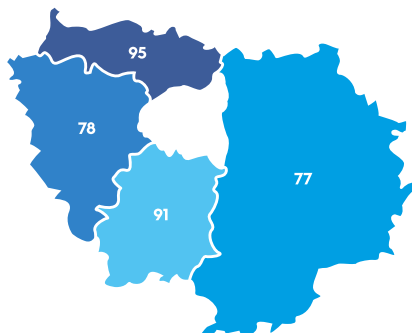
Direction Départementale de la Protection des Populations
167-177 Avenue Joliot Curie - 92013 Nanterre Cedex
Tel : +33 1 40 97 46 00
ddpp@hauts-de-seine.gouv.fr

93 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DE SEINE-SAINT-DENIS

Direction départementale de la protection des populations de Seine-Saint-Denis
1 à 7 promenade Jean Rostand - 93005 Bobigny cedex
Tél : +33 1 46 60 65 65
ddpp@seine-saint-denis.gouv.fr

94 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DU VAL-DE-MARNE

Chambre des métiers et de l'artisanat du Val de Marne
27 avenue Raspail - 94107 Saint-Maur des Fossés Cedex
Tel : +33 1 49 76 50 17
eugenie.tuil@cma-idf.fr



77 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale de la protection des populations de Seine-et-Marne
20 quai Hippolyte Rossignol - 77011 Melun cedex
Tél : + 33 1 60 56 71 78
ddt-77-conciliation@seine-et-marne.gouv.fr

78 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DES YVELINES

Direction départementale de la protection des populations
143 boulevard de la Reine - CS 33535 - 78035 Versailles
Tél : + 33 1 39 49 77 70
ddpp@yvelines.gouv.fr

91 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DE L'ESSONNE

Direction Départementale de la Protection des Populations Immeuble Europe 1
5 /7 rue François Truffaut- 91080 Evry-Courcouronnes
Tel : +33 1 69 87 31 00
marylene.alcide@essonne.gouv.fr

95 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DU VAL D'OISE

Direction départementale de la protection des populations / Service concurrence, consommation et répression des fraudes Immeuble Le Modem - 16, rue Traversière - 95035 Cergy-Pontoise
Tél : + 33 1 34 25 45 00
ddpp@val-doise.gouv.fr

Les modalités de fonctionnement des commissions peuvent varier selon les départements.