**La commission départementale de conciliation en matière de baux commerciaux**

**de Seine Saint Denis**

Fiche mise à jour le 19/10/2020

La commission départementale de conciliation a pour mission de concilier les locataires (artisans ou commerçants) et propriétaires, qui sont en désaccord sur le montant du loyer fixé au moment du renouvellement du bail. L’objectif est donc de trouver un accord sur un nouveau montant de loyer et éviter ainsi une procédure judiciaire, souvent longue et coûteuse. Cette commission, composée de représentants des locataires et des bailleurs, a été renouvelée le XXXXXXX (voir arrêté préfectoral joint).

En outre, conformément à la circulaire du 22 juillet 2020, la commission est également compétente pour faciliter le règlement des litiges nés du non-paiement des loyers pendant la crise sanitaire liée à la Covid-19. La saisine doit dans ce cas être accompagnée de tout document comptable attestant des difficultés économiques causées par l'épidémie ou les mesures prises afin d’éviter sa propagation ainsi que des courriers échangés entre les parties.

Le Secrétariat de la commission est tenu par la direction départementale de la protection des populations de Seine Saint Denis (DDPP). La saisine est à adresser, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l’adresse suivante :

DDPP de Seine-Saint-Denis

1 à 7 promenade JEAN ROSTAND

93005 BOBIGNY cedex

Toute information peut être obtenue en adressant un message à : ddpp@seine-saint-denis.gouv.fr et en précisant l’objet de la demande.

En pratique, la commission peut être saisie par l'une ou l'autre des parties mais il importe que les deux parties soient préalablement d’accord pour rentrer dans un processus de conciliation Dans le cas d’un litige en lien avec des difficultés économiques liées à la crise (champs de compétence étendue de la commission par la circulaire du 22 juillet)), il conviendra, avant tous travaux de la commission, de convenir d’un protocole d’intervention (voir PJ) qui sera visé par les deux parties.

La partie qui saisit la commission de conciliation doit joindre toutes les pièces utiles. Selon la nature du litige, la liste des pièces à fournir peut différer (cf. liste des pièces à fournir en annexe).

Les parties sont ensuite convoquées par courrier recommandé au moins 15 jours avant la date retenue pour l’examen du litige. Les séances de la commission ne sont pas publiques. Les membres sont tenus au secret des délibérations. Les parties doivent, en principe, se présenter en personne à la séance de formation pour y être entendues. Toutefois, en cas de motif légitime d'empêchement, elles peuvent se faire représenter par une personne expressément mandatée par écrit. Elles peuvent se faire assister d'une personne de leur choix, à l'exception des membres de la commission de conciliation.

En cas de conciliation, un acte constate les termes de l’accord, il est signé en séance par les parties et contresigné par le président de la commission.

A défaut de conciliation, la commission émet un avis qui fait apparaître les points essentiels du désaccord des parties et la proposition motivée de la commission concernant la variation du loyer et qui doit être jointe à toute éventuelle action en justice.

Documents liés : - arrêté préfectoral du XXXXXXX

 - protocole d’intervention à viser par les deux parties (modèle fourni par la DDPP)

 - fiche de saisine et liste des pièces à fournir (selon objet du litige) en annexe

**LISTE DES PIECES A JOINDRE A LA SAISINE**

**Renseignements généraux à fournir dans toute demande :**

DEMANDEUR (rayer les mentions inutiles) : Locataire **/** Propriétaire **/** MandataireBailleur **(nom, adresse, téléphone, courriel)\* :
…………………………………………………………………………………………………………………

\* Si représenté par avocat/cabinet de gestion : nom, coordonnées…………………………………………………………………………………………………………………**Locataire **(nom, adresse, téléphone, courriel)\*:
…………………………………………………………………………………………………………………

\* Si représenté par avocat/cabinet de gestion : nom, coordonnées…………………………………………………………………………………………………………………**Adresse du local loué **:
…………………………………………………………………………………………………………………**Activité commerciale exercée : **…………………………………………………………………………………………………………………**Superficie du local : **m² réels : m² pondérés :**

Objet de la saisines (cocher la case correspondant au litige) :

* Fixation du loyer au renouvellement du bail
* Charges locatives et travaux
* Révision triennale du loyer
* Difficultés économiques en lien avec la crise épidémique (Covid-19)

**Renseignements à fournir selon le litige :**

1. **Litiges afférents à la fixation du loyer au renouvellement de bail :**

• fiche de saisine renseignée et signée du ou des titulaires du bail ;

• copie du bail échu et, si nécessaire du bail d’origine et le cas échéant, des précédents avenants ;

• copie du congé avec offre de renouvellement du bail délivré par le bailleur ou de la demande de renouvellement du bail faite par le locataire, par acte extrajudiciaire ;

• la copie du droit de repentir exercé par le propriétaire comportant proposition de renouvellement de bail dans le cas où un congé avec refus de renouvellement a été initialement délivré ;

• présentation de l’affaire et des attentes des parties ;

• en cas de déplafonnement (bail de plus de 12 ans), deux à trois références de prix pratiqués dans le voisinage ;

• quittance du dernier loyer ;

• tout autre document pouvant être utile à l’examen du dossier par la commission : rapport d’expertise sur la valeur locative du bien, éléments relatifs à la commercialité, photographies, et le cas échéant :

* copie des courriers échangés entre bailleur et locataire ;
* copie de l’acte de vente du fond de commerce ou du droit au bail.
1. **Litiges en matière de charges et travaux :**

• fiche de saisine renseignée et signée du ou des titulaires du bail ;

• copie du bail ;

• échanges de courriers ou tous autres éléments utiles relatifs au litige ;

Concernant des travaux :

• copie de l’état des lieux d’entrée pouvant apporter des indications sur les désordres ;

• copie de la lettre de mise en demeure adressée à la partie adverse ;

• devis éventuels - factures acquittées.

Concernant des charges locatives :

• cinq dernières quittances de loyer ;

• décompte des charges, régularisations, répartition, etc…

**3.Litiges afférents à révision triennale du loyer :**

• fiche de saisine renseignée et signée du ou des titulaires du bail ;

• copie du bail ;

• lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l’objet du différend ;

• échanges de courriers ou tous autres éléments utiles relatifs au litige ;

• cinq dernières quittances du dernier loyer.

1. **Litiges afférents au paiement du loyer en raison de l’état d’urgence sanitaire :**

• lettre ou fiche de saisine renseignée et signée du ou des titulaires du bail ;

• copie du bail ;

• présentation de l’affaire et des attentes des parties ;

• lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l’objet du différend ;

• échanges de courriers ou tous autres éléments utiles relatifs au litige, notamment les courriers échangés entre bailleur et locataire ;

• cinq dernières quittances du dernier loyer ;

• état du chiffre d’affaires mois par mois sur les douze derniers mois ;

• bilan des comptes de la société sur l’année N-1 ou tout autre document pouvant en tenir lieu.