

## LISTE DES PIÈCES A JOINDRE A LA SAISINE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION DES BAUX COMMERCIAUX

**Le dossier devra être produit :**

- **en trois exemplaires** [version papier] ;
- **une version numérisée** [en cas de pièces trop volumineuses, merci de bien vouloir utiliser la plateforme : <francetransfert.numerique.gouv.fr> à destination de : [ddpp@hauts-de-seine.gouv.fr](mailto:ddpp@hauts-de-seine.gouv.fr)]

### **I. Les pièces communes aux différents types de litiges**

Celles-ci sont obligatoires sauf indication contraire.

- Fiche de saisine dûment complétée ;
- Courrier présentant les faits relatifs à la révision du loyer, aux charges ou aux travaux. Celui-ci devra comporter notamment :
  - **Partie saisissante** (joindre des justificatifs d'identité : pièce d'identité si personne(s) physique(s) ; extrait K-bis et pièce d'identité du représentant légal si personne morale) ;
  - **Nom(s), qualité(s), adresse(s) des parties ;**
  - **Nature précise du litige ;**
  - **Attentes des parties ;**
  - **Les caractéristiques du local considéré** (modalités d'accès, vétusté, salubrité, équipements, locaux annexes et d'habitation...) ainsi que sa destination (commerciale, industrielle ou artisanale).
  - Le cas échéant, l'indice de référence et l'indice du coût de la construction lors de la date du renouvellement, valeur des indices utilisés et modalités de calcul des différentes révisions ;
- Tout élément attestant d'une tentative préalable de règlement des litiges par les parties (réclamation, échanges écrits entre les parties...) ;
- Copie du bail (complété, si le nom du demandeur n'apparaît pas sur le bail, d'une preuve du droit au bail) ;
- Plan détaillé du local et des surfaces en mètre carré ;

- Le cas échéant, préciser à quelle date la Justice a été saisie du dossier ainsi que les coordonnées du tribunal ;
- Le cas échéant, copie de l'assignation et copie des conclusions en défense ;
- Tous autres éléments utiles relatifs au litige : photographies, éléments relatifs à la commercialité... (facultatif).

## **II. Les pièces spécifiques aux différents types de litiges**

Celles-ci sont obligatoires sauf indication contraire.

### **A. Litiges relatifs à la fixation du loyer au renouvellement du bail**

- Outre la copie du bail échu, la copie du bail d'origine si nécessaire et le cas échéant, des précédents avenants ;
- Le cas échéant, copie de l'acte de vente du fonds de commerce ou du droit au bail ;
- Copie du congé avec offre de renouvellement du bail délivré par le bailleur ou de la demande de renouvellement du bail par le locataire, par acte extrajudiciaire ;
- Copie du droit de repentir exercé par le propriétaire comportant la proposition de renouvellement du bail dans le cas où un congé avec refus de renouvellement a été initialement délivré ;
- Si possible, communication d'éléments propres à justifier la modification des facteurs locaux de commercialité ou les éléments arguant le contraire, l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires. Le cas échéant, les modifications des caractéristiques du local loué ;
- Communication d'informations portant sur des exemples de prix pratiqués par d'autres locations professionnelles situées dans l'entourage du local. Idéalement, un rapport d'expertise sur la valeur locative du bien ;
- En cas de déplafonnement (bail de plus de douze ans), six références de prix pratiqués dans le voisinage ;
- Quittance du dernier loyer.

## **B. Litiges relatifs à la révision triennale du loyer**

- Document du bailleur tendant à l'application de la révision du loyer ;
- Communication d'éléments propres à justifier la modification des facteurs locaux de commercialité ou les éléments arguant le contraire, l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires. Le cas échéant, les modifications des caractéristiques du local loué ;
- Communication d'informations portant sur des exemples de prix pratiqués par d'autres locations professionnelles situées dans l'entourage du local. Idéalement, un rapport d'expertise sur la valeur locative du bien ;
- En cas de déplafonnement (bail de plus de douze ans), six références de prix pratiqués dans le voisinage ;
- Quittance du dernier loyer ;
- Le cas échéant, copie de l'acte de vente du fonds de commerce ou du droit au bail.

## **C. Litiges relatifs aux charges et aux travaux**

### Charges :

- Cinq dernières quittances de loyer ;
- Décompte des charges, régularisations, répartition... ;
- Règlement de copropriété.

### Travaux :

- Copie de l'état des lieux d'entrée ;
- Copie de la lettre de mise en demeure adressée à la partie adverse ;
- Le cas échéant, devis éventuels et factures acquittées.

## **D. Litiges relatifs au paiement du loyer en raison de l'état d'urgence sanitaire**

- Protocole d'intervention signé par les parties ;
- Tous documents comptables attestant des difficultés économiques causées par la situation sanitaire ou liées aux mesures destinées à lutter contre la propagation de la COVID-19 ;
- Quittances de loyer non acquittées litigieuses justifiant le montant demandé par commandement de payer.

### **III. La transmission du dossier**

Conformément à l'article D. 145-17 du Code de commerce, la saisine de la Commission s'effectue par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception.**

Direction Départementale de la Protection  
des Populations des Hauts-de-Seine (DDPP92)  
Secrétariat de la Commission départementale de conciliation des baux  
commerciaux  
167-177 avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE

Vous pouvez contacter le secrétariat :

- par mail : [ddpp@hauts-de-seine.gouv.fr](mailto:ddpp@hauts-de-seine.gouv.fr)
- par téléphone : 01 40 97 46 00