

Commission départementale de conciliation des baux commerciaux

Note juridique

La Commission départementale de conciliation a pour rôle de concilier les parties en cas de litiges relatifs à la fixation du loyer du bail renouvelé, à la révision du loyer en cours de bail commercial, aux charges locatives, et aux réparations et travaux.

Lors du renouvellement du bail, **la valeur locative est prise en compte pour déterminer le loyer**. Cependant, un plafonnement s'applique pour tout bail d'une durée inférieure à 9 ans ou n'excédant pas 12 ans en cas de tacite reconduction. **Ainsi le loyer ne peut être supérieur à la variation de l'indice du coût de la construction ou de l'indice des loyers commerciaux** (cf. [Note sur le plafonnement du loyer](#)).

En revanche, il existe une exception à cette exception : il y aura un **déplafonnement en cas de modification notable des éléments de la valeur locative** ou en raison de la durée du bail. Le loyer sera, dans ce cas, fixé d'après la valeur locative sans être limité par l'application d'un indice (cf. [Note sur le déplafonnement du loyer](#)).

Ainsi en cas de litige, la Commission départementale de conciliation en matière de baux d'immeubles ou locaux à usage commercial, industriel ou artisanal a pour rôle de concilier les parties.

Compétence de la commission

La Commission territorialement compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble. **La compétence de la Commission porte sur les litiges relatifs :**

- **aux motifs de déplafonnement du loyer** soulevés sur le fondement d'une modification notable des éléments de la **valeur locative**.

Ces éléments de la valeur locative se traduisent par :

1. les caractéristiques du local considéré (surface, volume, salubrité...);
2. la destination des lieux ;
3. les obligations respectives des parties ;
4. les facteurs locaux de commercialité (importance de la ville, rue, moyens de transport...).

- **au calcul du plafonnement** et à ses modalités d'application
- **à la révision du loyer en cours** de bail ;
- à la répartition des charges et des travaux

La Commission n'est pas compétente pour :

- fixer le loyer des locaux et immeubles qui échappent par nature au plafonnement (terrains loués nus, bureaux...);
- les litiges relatifs à la qualification du bail.

Composition de la commission

La Commission est composée d'une ou plusieurs sections sachant que leur nombre est fixé par le Préfet. Chaque section comprend deux

bailleurs, deux locataires et une personne qualifiée.

La personne qualifiée assure la présidence de chaque section, sachant qu'il ne peut être ni bailleur, ni locataire d'immeuble ou de local à usage commercial, industriel ou artisanal.

Les membres titulaires et suppléants sont nommés par le Préfet pour une durée de 3 ans renouvelable.

Saisine de la commission

Lors de la saisine, si le juge est saisi parallèlement à la Commission, le juge ne peut statuer tant que la Commission n'a pas rendu un avis. Par contre, si seul le juge est saisi, il statue et la procédure ne pourra être considérée comme irrecevable.

1. Le moment de la saisine

La saisine peut être faite à tout moment à compter de la notification soit du congé avec offre de renouvellement du bail, soit de la demande de renouvellement du bail. La saisine est effectuée par le bailleur ou le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si la Commission est saisie d'un litige ne relevant pas de sa compétence, elle en avise le demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant les motifs de son incompétence.

2. Forme de la saisine

La Commission est saisie par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à son secrétariat avec les éléments suivants :

- nom, qualité et adresse des parties,
- nature du litige,
- copie du bail, objet du renouvellement,
- copie, soit du congé avec offre de renouvellement délivré par le bailleur, soit de la demande de renouvellement faite par le locataire.

Si une des pièces est manquante ou si elles sont incomplètes, le secrétariat de la Commission en avise le demandeur afin qu'il régularise.

3. Effet de la saisine

La saisine fait courir un délai de 3 mois, au cours duquel la Commission est tenue de rendre un avis.

A défaut, elle sera dessaisie du dossier et le juge peut statuer.

Le secrétariat procède à la convocation des parties par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 15 jours avant la date de la séance retenue.

Les parties peuvent se faire représenter par une personne dûment mandatée ou par un avocat. Elles peuvent se faire représenter par une personne de leur choix.

Pendant cette séance, la commission aura pour rôle de concilier les parties.

La commission émet un avis même si les parties ne sont ni présentes, ni représentées.

4. Dénouement de la procédure

Deux issues sont envisageables :

- **en cas de conciliation** : un acte est dressé puis signé par les parties ;
- **en cas de désaccord** : la Commission émet un avis qui doit comporter une **proposition motivée sur la variation des loyers**. L'avis est notifié à chaque partie par lettre recommandée avec accusé de réception. Cependant cet avis n'est que consultatif, il n'a pas pour effet de lier le juge.

Les parties pourront ainsi saisir le juge en vue d'obtenir une décision judiciaire.

5. Adresse de la Commission

Bas-Rhin :

Direction Départementale de la Protection des Populations

Cité Administrative Gaujot

14 rue Maréchal Juin

67084 STRASBOURG CEDEX

Tél : 03 88 88 86 00 Fax : 03 88 88 86 01

Haut-Rhin :

Direction Départementale de la Protection des Populations

52, Avenue de la République

BP 70317

68018 COLMAR CEDEX

Tél : 03 89 20 80 30 Fax : 03 89 20 80 52



Contacter le service juridique

juridique@alsace.cci.fr

03 88 75 25 23

www.alsace-eurometropole.cci.fr