



**SERVICE D'APPUI RESSOURCES HUMAINES AUX TPE / PME PARISIENNES**

**SESSION D'INFORMATION**

**LOCATAIRE D'UN BAIL COMMERCIAL : PREVENIR UN LITIGE JUDICIAIRE  
AVEC LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION  
DES BAUX COMMERCIAUX DE PARIS**

**4 décembre 2024**

**15H00 - 16H30**

**VISIO-CONFERENCE**



Cofinancé par  
l'Union européenne

# LOCATAIRE D'UN BAIL COMMERCIAL : PREVENIR UN LITIGE JUDICIAIRE AVEC LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION DES BAUX COMMERCIAUX DE PARIS



Nathalie ROUX, Responsable du pôle mutations économiques

## PROGRAMME

**Philippe TREMAIN**, Président de la Commission Départementale de Conciliation des baux commerciaux de Paris, Médiateur Judiciaire près la Cour d'Appel de Paris, Versailles et Chambéry, Président d'honneur du Syndicat National des Experts Immobiliers

**Marcel BENEZET**, Président de la branche cafés, bars, brasseries au sein du GHR, Membre de la Commission Départementale de Conciliation des baux commerciaux de Paris au titre de la représentation des locataires, Membre élu de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Île-de-France, Commission Commerce

### ▪ La Commission départementale de conciliation des baux commerciaux de Paris

- Son organisation et sa mission
- Pour qui ?
- Pour quoi ?
- Pour quels avantages ?

### ▪ En pratique

- Comment saisir la Commission ?
- Le déroulement de la conciliation

### ▪ Quelques illustrations



Echange avec les entreprises



## Pour les dirigeants de TPE / PME parisiennes

- En particulier de **moins de 50 salariés**

En particulier, dans les secteurs :

- du Commerce de détail indépendant
- de l'Hôtellerie-Restauration

mais sans exclusive

Labellisé par l'Etat

**GRATUIT**

### Vos contacts

Nathalie Roux

[nathalie.roux@epec.paris](mailto:nathalie.roux@epec.paris)

07 56 00 94 37

Banouna Sam

[banouna.sam@epec.paris](mailto:banouna.sam@epec.paris)

07 56 19 86 10

[sarh75@epec.paris](mailto:sarh75@epec.paris)

Qui ont **besoin d'un conseil de premier niveau** pour gérer les conséquences de l'évolution de leur activité, pour recruter, former, gérer leurs salariés au quotidien (mobilité interne et externe), pour mieux connaître les obligations légales en matière de droit du travail et pour accéder aux aides et ressources proposées par les pouvoirs publics...

Nous proposons :

- Un **conseil personnalisé** par téléphone, en rendez-vous individuel sur site ou dans l'entreprise
- Une **mise en relation avec des professionnels du territoire parisien, régional, national** pour répondre à des questions spécifiques
- Des **sessions d'information en visio-conférence** pour partager ses interrogations et se professionnaliser à distance, des **ateliers pratiques** en petit groupe pour travailler une thématique avec un expert
- Des **ressources** en ligne : [www.epec.paris](http://www.epec.paris) - [Nos sessions d'information](#) et une Lettre d'information mensuelle

## **Philippe TREMAIN**

Président de la Commission départementale de conciliation des baux commerciaux de Paris, Médiateur Judiciaire près la Cour d'Appel de Paris, Versailles et Chambéry, Président d'honneur du Syndicat National des Experts Immobiliers

## **Marcel BENEZET**

Président de la branche cafés, bars, brasseries au sein du GHR, Membre de la Commission départementale de conciliation des baux commerciaux de Paris au titre de la représentation des locataires, Membre élu de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Île-de-France, Commission Commerce



## La Commission départementale de conciliation des baux commerciaux de Paris

### Composition

- **Un collège d'experts** composé à parité de représentants des bailleurs et des commerçants, et d'un président neutre.
- 3 sections, chacune présidée par une personne qualifiée et composée de membres titulaires et des suppléants des organismes représentatifs de bailleurs et de locataires.

### Mission

- **La commission traite gratuitement les litiges nés des désaccords entre propriétaires et locataires.**

### Pour les principaux bénéficiaires d'un bail commercial

- Les commerçants ou industriels immatriculés au registre du commerce et des sociétés
- Les artisans immatriculés au répertoire des métiers
- Les artistes auteurs d'œuvres graphiques et plastiques, admis à cotiser à la caisse de sécurité sociale de la maison des artistes
- Les établissements d'enseignement

### 3 motifs de saisine

- La fixation du loyer au renouvellement du bail
- Les charges locatives et les travaux
- La révision triennale du loyer

### 4 avantages

- La gratuité
- La garantie d'un traitement rapide (2 mois en moyenne)
- La confidentialité des échanges
- Un dialogue renforcé et apaisé à la recherche d'un accord

### Témoignages de membres de la Commission départementale de conciliation des baux commerciaux

« 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. » Anne Lefort

« 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. » Marcel Bénézet

« **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 ! » Michelle Appietto



# En pratique

## Comment saisir la Commission ? 1/2

- Par lettre ou [Fiche de saisine](#) envoyée en recommandé avec avis de réception, adressée au secrétariat de la commission à :

**Préfecture d'Île-de-France, Préfecture de Paris**

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement

UD DRIHL Paris

Commission départementale de conciliation des baux commerciaux de Paris

5 rue Leblanc

75911 Paris cedex 15

- Le dossier devra être produit en **6 exemplaires** en se conformant à la **liste des pièces à joindre au dossier de saisine** : [Liste des pièces à joindre](#)
- **Important** : en cas de litige afférent à la fixation du loyer au renouvellement du bail, il est recommandé de faire ressortir les éléments essentiels de l'affaire dans **un document de synthèse** : [Affaire fixation du loyer au renouvellement du bail](#)
- Il peut être utile de transmettre également au secrétariat pour l'examen du dossier par la commission tout autre document suivant : actes de cession, références de prix pratiqués dans le secteur considéré, éléments relatifs à la commercialité, photographies...

### Pour mémoire :

- Fiche de saisine de la Commission : [Fiche de saisine](#)
- Liste des pièces à joindre : [Liste des pièces à joindre](#)
- Document Présentation de l'affaire pour un litige afférant au loyer du bail faisant l'objet d'un renouvellement : [Affaire fixation du loyer au renouvellement du bail](#)

### Comment sont convoquées les parties ?

- Par courrier envoyé 15 jours au minimum avant la date retenue pour l'examen du litige, précisant la date, le lieu et l'heure de la séance au cours de laquelle l'affaire sera examinée.
- **Aucun report ne peut être accepté.**
- Bailleurs et locataires peuvent se faire assister d'une personne de leur choix et, en cas de motif légitime, se faire représenter par une personne dûment mandatée et ayant obligatoirement pouvoir de concilier.
- Les avocats inscrits au barreau disposent d'un mandat général de représentation des parties : ils devront être munis d'un mandat, même verbal, de conciliation comportant une marge utile de négociation.
- **La présence effective des parties assure les meilleures chances de réussite à la conciliation.**

### Où et comment siège la Commission départementale de conciliation des baux commerciaux de Paris ?

- Composée de deux représentants des bailleurs et deux représentants des locataires, sous la présidence d'une personne qualifiée nommée par arrêté préfectoral (magistrat... ), la commission siège à la préfecture d'Ile-de-France, préfecture de Paris, 5 rue Leblanc, 75911 Paris cedex 15. Tél. 01 82 52 50 59

La Commission recherche la concertation :

- **En cas d'accord**, elle constate immédiatement la conciliation par un acte signé par les parties.
- **A défaut d'accord**, elle émet un avis faisant apparaître les points essentiels du désaccord des parties et sa proposition concernant le montant du loyer du bail à renouveler.
  - Les parties pourront alors éventuellement saisir le tribunal de grande instance.
- **En l'absence de l'une ou l'autre des parties**, l'affaire n'est pas reportée et un avis est émis au vu des éléments fournis.
- **La notification** à chacune des parties clôt le rôle de la Commission dans le litige.

### **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.uth175@developpement-durable.gouv.fr](mailto:cdc-paris.uth175@developpement-durable.gouv.fr)**



## Quelques illustrations

## ECHANGE AVEC LES ENTREPRISES



**Ensemble Paris Emploi Compétences (EPEC)**, association créée le 1er janvier 2016, par la fusion entre le Plan local pour l’insertion et l’emploi de Paris Nord - Est et la Maison de l’emploi de Paris. Activité parisienne depuis 2005.

Sous l’égide de l’Etat et de la Ville de Paris, l’EPEC est un acteur des politiques de l’emploi et de l’insertion au service du développement du territoire parisien. Il vise l’insertion professionnelle et le retour à l’emploi durable des publics, la professionnalisation de dirigeants et le développement des compétences de leurs salariés.

- Informer et orienter
  - Points d’accueil, d’information et d’orientation Paris Emploi (10<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> arrondissements), labellisés Centre associé de la Cité des Métiers Paris Villette
- Faire accéder à l’emploi les publics qui en sont éloignés par le levier de la commande publique et des marchés privés du territoire
  - Pôle clauses sociales de Paris
- Accompagner les parisien(ienne)s pour accéder à la formation et à l’emploi
  - Plan local pour l’insertion et l’emploi de Paris
  - Aller vers l’emploi dans les quartiers - AVEQ
  - Groupement des Créateurs
- Accompagner les entreprises
  - Service d’appui RH aux TPE PME parisiennes
  - Plateforme parisienne SAP et métiers du domicile
- Organisme intermédiaire du Fonds social européen

<http://www.epec.paris/>