



**COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION  
EN MATIERE  
DE BAUX COMMERCIAUX DE LOIRE-ATLANTIQUE**

Secrétariat de la commission  
**CCI NANTES St-NAZAIRE**  
**Direction Développement des Entreprises**  
**16 Quai Ernest Renaud**  
**CS 90517**  
**44105 NANTES CEDEX 4**

**OBJET DE LA SAISINE**

- Fixation du loyer au renouvellement du bail**
- Charges locatives et travaux**
- Révision triennale du loyer**
- Litige relatif au paiement du loyer en raison de l'état d'urgence sanitaire**

**LISTE DES PIECES A JOINDRE A VOTRE SAISINE**

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

- plan de situation des locaux
  - présentation de l'affaire et des attentes des parties ;
  - 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 ;
  - en cas de déplafonnement (bail de plus de 12 ans), deux à trois références de prix pratiqués dans le voisinage ;
  - montant du dernier loyer
  - montant du loyer sollicité, en précisant le mode de calcul :
    - indices et mois de référence utilisés pour un plafonnement de loyer
    - références de loyers
    - estimation du prix du m<sup>2</sup> dans le secteur
  - 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&
- Le cas échéant :
- copie des courriers échangés entre bailleur et locataire ;
  - copies de l'acte de vente du fonds de commerce ou du droit au bail.

**2. Litiges en matière de charges et travaux :**

- plan de situation des locaux ;
  - présentation de l'affaire et des attentes des parties ;
  - copie du bail ;
  - échanges de courriers ou tous autres éléments utiles relatifs au litige ;
- 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.
- Charges locatives :**
- cinq dernières quittances de loyer ;
  - décompte des charges, régularisations, répartition, etc ;
  - règlement de copropriété.



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

- plan de situation des locaux ;
- présentation de l'affaire et des attentes des parties ;
- 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.

**4. Litiges afférents au non-paiement du loyer en raison de l'état d'urgence sanitaire :**

- plan de situation des locaux ;
- présentation de l'affaire et des attentes des parties ;
- 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 ;
- 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.