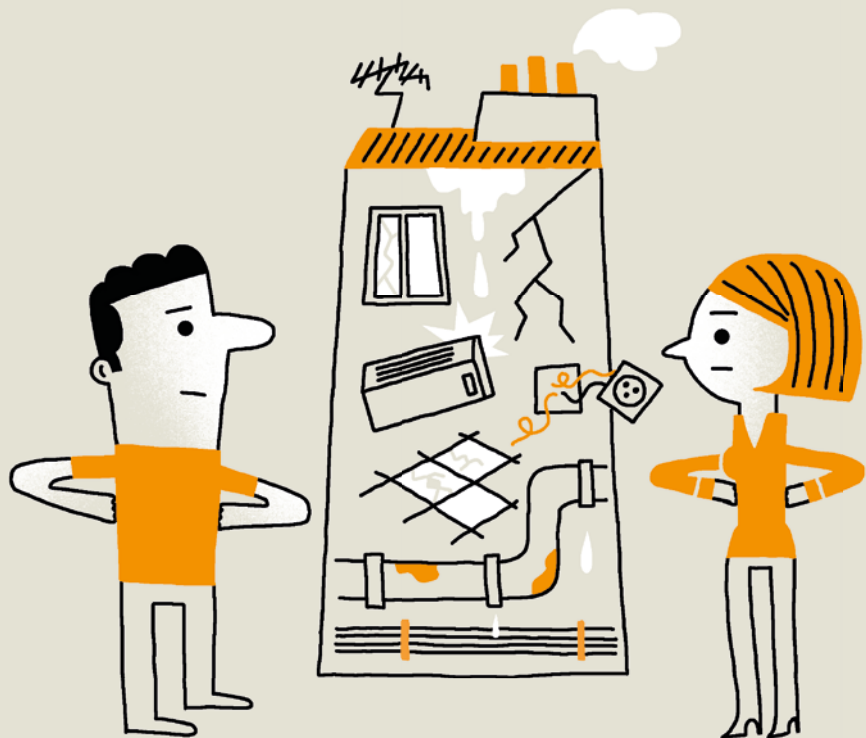


Réglez vos litiges locatifs *à l'amiable !*



**Locataire ou bailleur,
un litige vous oppose
et vous souhaitez
le régler à l'amiable ?**

Contactez la commission départementale de conciliation (CDC) du département où est situé votre logement. Cette instance, composée à parts égales de représentants des bailleurs et des locataires, peut vous aider dans votre démarche.

Qu'est-ce que la commission départementale de conciliation ?



Rôle de la CDC

La commission a pour objectif de concilier les parties¹ en litige ; elle permet au bailleur² et au locataire d'un logement meublé ou non (lorsque c'est sa résidence principale), de trouver une solution au conflit qui les oppose sans s'adresser au juge.

Composition

Placée auprès du préfet de département, la commission est composée à parts égales de représentants d'organisations de bailleurs et de représentants d'organisations de locataires.

Les membres qui la composent sont nommés pour 3 ans par le préfet sur proposition des organisations de bailleurs et de locataires dont la liste est fixée en fonction de leur représentativité dans le département. En cas de carence d'organisations de bailleurs ou de locataires au niveau départemental, les CDC peuvent être composées de représentants d'organisations représentatives au niveau régional ou à défaut au niveau national. Son secrétariat est assuré par un service de l'État désigné par le préfet de département.

Qui peut saisir la CDC ?

- Le bailleur ou le locataire concerné lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle.
- Le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires³, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

Pour quel type de litige ?

La CDC est compétente pour connaître des litiges définis par l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs⁴.

Litiges de nature individuelle :

- état des lieux
- décence du logement
- charges locatives
- réparations locatives (à la charge du bailleur)
- réparations locatives (à la charge du locataire)
- congés
- dépôt de garantie
- loyers :

- révision du loyer en cours de bail
- fixation du loyer initial
- complément de loyer (dans le cadre de l'encadrement du niveau de loyer)
- fixation du nouveau loyer proposé au locataire dans le cadre d'un bail dit « de sortie de la loi 1948 »
- réévaluation du loyer au renouvellement du contrat
- encadrement de l'évolution des loyers à la relocation

Difficultés de nature collective :

- application des accords collectifs nationaux ou locaux
- application du plan de concertation locative (dans le parc social)
- difficultés de fonctionnement d'un immeuble



1. Ce terme désigne d'une part le bailleur et d'autre part le ou les locataires ou une association représentative des locataires.
2. Le bailleur est généralement le propriétaire du logement loué.
3. Représentativité de l'association appréciée conformément à l'article 43 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
4. Ces litiges concernent à la fois le parc privé et le parc social. Les CDC ne sont pas compétentes pour les litiges relatifs aux loyers dans le parc social.

Comment saisir la CDC ?

Par lettre recommandée avec AR ou par voie électronique au secrétariat de la commission départementale de conciliation du département où est situé le logement concerné par le litige ou la difficulté. La procédure est gratuite.

Éléments devant figurer dans la saisine :

- nom et adresse de la personne qui saisit la CDC
- nom et adresse de la partie adverse
- objet du litige ou de la difficulté rencontrée

Éléments pouvant être joints à la saisine :

- copie du bail
- lettre de réclamation adressée préalablement à la partie adverse.
- concernant un litige portant sur le dépôt de garantie : copie des états des lieux, d'entrée et de sortie
- concernant un litige portant sur la réévaluation de loyer : proposition de renouvellement du bail comprenant l'augmentation du loyer faite par le bailleur ainsi que les éléments de référence ayant servi pour proposer l'augmentation
- concernant un litige portant sur les questions de décence du logement : mise en demeure adressée au bailleur
- concernant les autres litiges : toutes pièces se rapportant au litige

La lettre de saisine et les documents joints doivent être adressés en double exemplaire au secrétariat de la CDC.



La saisine de la CDC est-elle obligatoire ?

Oui pour les litiges relatifs :

- au complément de loyer
- à la réévaluation du loyer au renouvellement du contrat
- à l'évolution des loyers à la relocation

Non, notamment, pour les litiges relatifs :

- à la fixation du loyer dans le cadre d'un bail de sortie de la loi 48 (art 28 et suivants de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)
- dans tous les autres cas



À quel moment saisir la CDC ?

À tout moment pour les litiges entrant dans son champ de compétence à compter de l'expression du désaccord sauf pour les litiges mentionnés ci-dessous.

Le bailleur ou le locataire peut saisir la CDC :

- en matière de décence : dans un délai de 2 mois après la mise en demeure
- en matière de complément de loyer : dans un délai de 3 mois à compter de la date de signature du bail
- En matière de réévaluation du loyer au renouvellement de bail : dans un délai de 4 mois avant l'échéance du bail

Important

Le loyer restera inchangé si la CDC n'est pas saisie dans ces délais et si le tribunal d'instance n'est pas saisi avant le terme du bail.



Comment se déroule une séance de la CDC ?

Le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués en personne par le secrétariat de la CDC à une séance de conciliation.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix à l'exclusion des membres de la CDC ou se faire représenter par une personne munie d'un mandat exprès de conciliation, ou par une association siégeant à la commission nationale de concertation.

En cas de demande introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum) dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat.

La commission en séance est constituée paritairement, en principe, d'au moins 4 membres, et jusqu'à 6 membres, de représentants d'organisations de locataires et de représentants d'organisations de bailleurs. Chaque partie expose son point de vue.

La commission aide les parties à trouver une solution à leurs litiges. Elle se prononce dans les deux mois à compter de la date de saisine. En cas d'accord entre les parties, les termes de la conciliation font l'objet d'un avis de conciliation. À défaut de conciliation entre les deux parties, le secrétariat émet un avis signé par le président de séance.

Comment utiliser l'avis de la CDC ?

Si la conciliation a abouti, le document de conciliation signé par les deux parties entérine l'accord.

Toutefois, si l'une des deux parties ne respecte pas l'accord ou refuse de l'exécuter, l'autre partie pourra saisir le tribunal pour l'y contraindre.

En cas de non-conciliation, si l'une ou les deux parties décident de faire trancher le litige par le tribunal, l'avis de la CDC peut être transmis à ce dernier.

En cas de conciliation partielle, un document de conciliation est établi, celui-ci comporte les termes de la conciliation et précise les points de désaccord qui subsistent. Il précise également la position des parties sur ce point.

Le tribunal compétent est le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.



TEXTES DE RÉFÉRENCE

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 20 de la loi n° 89-462 modifiée et relatif aux commissions départementales de conciliation.



Où trouver les coordonnées de la CDC de votre département ?

Pour en savoir plus :

→ sur le site Internet : www.service-public.fr

→ Auprès de l'Adil (Agence départementale d'information sur le logement) de votre département. Coordonnées des Adil disponibles sur le site Internet : www.anil.org



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Ce dépliant, élaboré par le ministère de la Cohésion des territoires, concerne les locations de logements vides ou meublés régies par la loi du 6 juillet 1989, quel que soit le statut du bailleur. Il ne concerne ni les locations touristiques, ni les locations saisonnières.

www.cohesion-territoires.gouv.fr