

# 1 Saisir la commission de conciliation

**E**N CAS DE DÉSACCORD, bailleurs et locataires peuvent avoir intérêt à saisir une commission départementale de conciliation. Ces instances de proximité, facilement accessibles par tous, ont été créées pour répondre aux nombreux petits litiges générés par les rapports locatifs. Elles offrent une solution moins lourde et plus rapide que le recours au tribunal, et surtout moins onéreuse (cela coûte tout au plus le prix d'un courrier recommandé). En permettant aux bailleurs et aux locataires de se rencontrer pour trouver ensemble une solution à leur différend, les commissions de conciliation privilégient le dialogue, les échanges et le débat entre les parties. Chaque commission est composée à parts égales de représentants de bailleurs et de locataires. Elles traitent des litiges relatifs aux baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 et aux sorties de baux de la loi de 1948 (voir p. 133). Mais elles ne sont pas compétentes pour des litiges relatifs aux locations meublées ou saisonnières (voir p. 119 et s.). Le recours à une commission est, en principe, facultatif, sauf dans deux cas particuliers.

## UN RECOURS AMIABLE PARFOIS OBLIGATOIRE

Le recours à la commission de conciliation est obligatoire, d'une part, en cas de refus ou de silence du locataire suite à une offre de renouvellement du bail lorsque le loyer est manifestement sous-évalué (art. 17-c de la loi de 1989, voir p. 32 et s.); et, d'autre part,

en cas de désaccord à propos de la conformité du logement aux normes de décence (art. 20-1 de la loi de 1989, voir p. 72).

**Le loyer est manifestement sous-évalué.** À l'échéance du bail, vous pouvez proposer à votre locataire d'augmenter le loyer au-delà de la variation de l'indice de référence des loyers (voir p. 31). Cette augmentation du loyer doit toutefois être justifiée. Vous devez démontrer que le loyer est manifestement sous-évalué, en comparant le loyer acquitté par le locataire aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements équivalents en taille et en niveau de confort. Selon le cas, vous devez fournir de 3 à 6 références de logements comparables à celui que vous donnez en location (voir p. 34). C'est généralement à ce propos que surgit le différend entre locataire et propriétaire. Si le locataire refuse l'augmentation de loyer ou ne répond pas dans les 2 mois, vous devez saisir la commission de conciliation avant toute action judiciaire (le locataire peut aussi la saisir). Vous avez intérêt à agir rapidement. En effet, la commission a 2 mois pour se prononcer, et à défaut d'accord lors de la conciliation (ou à défaut de réponse de la commission dans les 2 mois), vous devez saisir le tribunal d'instance avant l'expiration du bail, faute de quoi ce dernier est reconduit aux conditions antérieures (y compris de loyer). Attention toutefois: il est impossible de saisir le tribunal avant l'écoulement du délai de 2 mois imparti à la commission pour rendre sa décision (cass. civ. 3<sup>e</sup> du 13.12.06, n° 05-20761). Notez que la commission doit aussi être saisie au préalable en cas de litige sur la hausse de

**Un recours amiable parfois obligatoire,**  
p. 113

Les litiges relevant de la commission,  
p. 114

La procédure de saisine de la commission,  
p. 114

Le déroulement de la séance,  
p. 115

# Le règlement des litiges

## 2 SAISIR LA COMMISSION DE CONCILIATION

RÉGIME COURANT

Le recours amiable est parfois obligatoire

Les litiges relevant de la commission

La procédure de saisine de la commission

Le déroulement de la séance

loyer dans le cadre d'un bail de sortie de la loi de 1948 (pour un logement classé en catégorie II b ou II C; voir p. 136).

**Il existe un désaccord à propos de la décence du logement.** Si le locataire estime que le logement donné en location ne respecte pas les critères légaux de décence (voir p. 71), il doit d'abord vous demander l'exécution de travaux de mise aux normes (par lettre recommandée avec avis de réception de préférence). À défaut d'accord ou de réponse dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la lettre, le locataire peut saisir la commission de conciliation (article 20-1 de la loi de 1989). Vous pouvez aussi la saisir en cas de désaccord.

est saisie par le locataire ou le bailleur pour un litige portant sur une de ces questions, elle doit se déclarer incompétente, c'est-à-dire répondre qu'elle ne peut examiner la demande. Le secrétariat de la commission renvoie alors le dossier à son expéditeur, accompagné d'une lettre lui expliquant les raisons de cette irrecevabilité. Une copie de cette lettre est adressée à la partie adverse à titre d'information (circulaire n° 2002-38/UHC/DH2/15 du 3.5.02 relative aux commissions départementales de conciliation).

### LA PROCÉDURE DE SAISINE DE LA COMMISSION

#### LES LITIGES RELEVANT DE LA COMMISSION

Les commissions de conciliation sont compétentes pour examiner nombre d'autres différends. Le recours à cette instance, avant une action en justice, est alors facultatif.

**Le champ de compétence des commissions est vaste.** Les commissions de conciliation peuvent examiner les litiges relatifs: à la révision du loyer (art. 17-d de la loi de 1989); aux majorations de loyer à la suite d'améliorations réalisées par le bailleur (art. 17-e); à l'état des lieux; au dépôt de garantie; aux charges locatives et aux réparations, mais uniquement locatives, ce qui exclut les travaux à la charge du bailleur. Une réponse ministérielle a apporté quelques précisions sur ce qu'il fallait entendre par là: les travaux qui entrent dans le champ de compétence de la commission sont les travaux liés à l'obligation du locataire d'entretenir et de réparer le logement pour le maintenir en bon état (voir p. 88). Les autres litiges ne peuvent être soumis à la commission.

**Les demandes sont parfois irrecevables.** Les commissions ne sont pas compétentes pour tenter de régler, par exemple, des problèmes concernant la caution du locataire ou un litige lié au congé. Si la commission

Pour saisir la commission de conciliation, il suffit au locataire ou au bailleur d'adresser une lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de l'instance départementale dont relève le logement. Si plusieurs locataires ont, avec un même bailleur, une ou plusieurs difficultés communes, chacun doit saisir la commission, et indiquer le nom du ou des personnes qui les représenteront lors de la conciliation.

**La demande doit être complète.** Chaque dossier doit être établi en deux exemplaires par le demandeur (un pour la commission, un pour la partie adverse). La lettre de saisine doit indiquer l'identité de chaque partie, ainsi que l'objet du litige. Elle doit être accompagnée, en outre, de la copie du bail et de tous les documents utiles à la compréhension du litige. Il faut joindre, par exemple, la lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l'objet du différend. En cas de désaccord concernant une augmentation de loyer, il faut fournir une copie de l'offre de renouvellement faite au locataire et de sa réponse, ainsi que la liste des références ayant servi à démontrer que le loyer est sous-évalué. Lorsque le litige porte sur le caractère décent du logement, des photos peuvent être communiquées à la commission, voire un constat d'huissier. La commission de conciliation ne peut dési-

gner ni témoins ni expert. Elle doit donc se forger une opinion à partir des seuls éléments qui lui sont transmis. Si des documents sont manquants, le secrétariat de la commission avisera au plus vite l'auteur de la saisine afin qu'il puisse reformuler, préciser ou compléter sa demande. C'est aussi le cas si la saisine n'est pas faite dans les formes. Attention, en matière de révision de loyer, seule une saisine correcte et complète fait courir le délai de 2 mois imparti à la commission pour rendre son avis.

**Les deux parties sont convoquées.** Une fois la saisine effectuée, le secrétariat de la commission convoque le bailleur et le locataire à la séance de conciliation par lettre simple, au minimum 15 jours avant la date de la conciliation. Le motif, la date, le lieu et l'heure de la réunion, ainsi que l'identité et la qualité de la partie adverse y sont précisés. La partie qui n'a pas saisi la commission reçoit la copie du dossier constitué par le demandeur afin de préparer la séance.

## LE DÉROULEMENT DE LA SÉANCE

La présence effective des deux parties, lors de la séance au cours de laquelle sera examiné leur litige, est fortement encouragée. Leur implication donne, en effet, de meilleures chances de trouver un accord.

**Les deux parties peuvent se faire assister ou représenter.** Le bailleur et le locataire peuvent se présenter à la séance avec la personne de leur choix ou se faire représenter par un avocat ou toute personne munie d'un mandat exprès de conciliation. Dans ce cas, il faut communiquer au secrétariat de la commission, au plus tard en début de séance (avant l'évocation du dossier), les nom et qualité de la personne qui assiste ou représente le bailleur ou le locataire.

**La commission rend son avis par écrit.** La commission entend les deux parties puis rend son avis dans un délai maximal de 2 mois à compter de la réception par son

secrétariat de la saisine. Elle ne peut entendre de témoins, ni désigner de consultant ou d'expert. Elle ne peut non plus se déplacer ni mandater un de ses membres sur les lieux (article 3.6 du règlement intérieur; circulaire du 3.5.02 relative aux commissions départementales de conciliation). Si la commission parvient à une conciliation, elle relate par écrit les termes de l'accord total ou partiel. Ce document, signé par les deux parties, aura valeur de contrat. Si aucun terrain d'entente n'est trouvé, la commission rédige également un rapport exposant les points de désaccord et la position des parties, ainsi que son avis sur le contentieux. Cet avis sera ensuite envoyé par lettre simple aux deux parties qui pourront l'utiliser si le contentieux va devant le juge (mais l'avis n'a pas de valeur obligatoire devant le juge).

## Modèle de lettre de saisine de la commission de conciliation

Lettre recommandée avec AR

A ..... le .....

Objet :

Monsieur le Secrétaire,

Je suis bailleur d'un appartement situé à (indiquez l'adresse du logement loué). Je vous prie de bien vouloir convoquer devant la Commission de conciliation Madame et/ou Monsieur (nom, prénom, profession, domicile), mes locataires en vertu d'un bail du (indiquez la date) dont la copie est jointe.

Six mois avant la fin du bail, soit le (indiquez la date d'envoi de l'offre de renouvellement), j'ai adressé par courrier recommandé une offre de renouvellement à mes locataires en vue d'augmenter le loyer, celui-ci étant manifestement sous-évalué. Mes locataires m'ont répondu une semaine plus tard, soit le (indiquez la date) qu'ils refusaient ma proposition d'augmentation de loyer.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les documents suivants :

- copie de l'offre de renouvellement faite aux locataires;
- liste des références communiquées aux locataires;
- copie de la réponse des locataires.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire dont vous auriez besoin.

(signature)

[www.leparticulier.fr](http://www.leparticulier.fr)

À télécharger sur l'espace abonnés, un **modèle de lettre** prêt à remplir.

voir offre p.5