

direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat et
de la Construction

Un litige locatif ?

La
**Commission
Départementale
de Conciliation**

peut
vous **aider !**



Vous êtes locataire, vous êtes bailleur, un litige vous oppose...
Vous souhaitez régler ce problème à l'amiable,
la CDC, Commission Départementale de Conciliation, peut vous aider dans cette démarche.

Qu'est-ce que la CDC ?

Son rôle

Elle a pour objet de concilier les parties* en litige ; elle offre la possibilité au bailleur** et au locataire pour sa résidence principale de se rencontrer et de rechercher ensemble une solution au conflit qui les oppose sans s'adresser au juge.

Sa composition

C'est une instance placée auprès du Préfet de chaque département et composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des 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 a été fixée en fonction de leur représentativité dans le département.

La direction départementale de l'Équipement assure le secrétariat de la Commission.

* ce terme désigne d'une part le bailleur et d'autre part, le ou les locataires ou une association représentative des locataires.

** le bailleur est généralement le propriétaire du logement loué.

Ses compétences

Elle est compétente pour connaître des litiges, strictement définis par la loi, relatifs aux domaines suivants :

litiges de nature individuelle sur :

- › l'état des lieux ,
- › le dépôt de garantie,
- › les charges locatives,
- › les réparations locatives (travaux à la charge du locataire),
- › la réévaluation du loyer dans le parc privé lors du renouvellement du bail si le loyer est manifestement sous-évalué ,
- › la fixation du nouveau loyer proposé au locataire dans le cadre d'un bail dit " de sortie de la loi de 1948 ".

Important

En dehors de ces litiges ou de ces difficultés, les CDC ne sont pas compétentes, c'est à dire qu'elles ne peuvent pas intervenir sur des problèmes relatifs par exemple aux loyers dans le parc HLM ou portant sur la décence des logements.

difficultés de nature collective sur :

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

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 locataires*, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

Comment saisir la CDC ?

Par une demande adressée en recommandé avec avis de réception au secrétariat de la CDC, à la direction départementale de l'Équipement du département où est situé le logement concerné par le litige ou la difficulté.

Cette lettre doit comporter les éléments suivants :

- Nom et adresse de la personne qui saisit la CDC.
- Nom et adresse de la partie adverse.
- L'objet du litige.

A cette lettre doivent être joints les documents suivants :

- La copie du bail.
- La lettre de réclamation adressée préalablement à la partie adverse.
- Pour la révision du loyer : la proposition de renouvellement du bail avec augmentation du loyer faite par le bailleur ainsi que les éléments de référence qui lui ont servi pour proposer l'augmentation.

* la représentativité de l'association est appréciée conformément à l'article 44 de la loi 86/1290 du 23 décembre 1986.

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 à la réévaluation des loyers manifestement sous-évalués (article 17c de la loi n° 89/462 du 6 juillet 1989) car c'est une formalité préalable à la saisine du Tribunal.

non

pour les litiges relatifs à la fixation du loyer dans le cadre d'un bail dit " de sortie de la loi de 1948 " (articles 28 et suivants de la loi n° 86/1290 du 23 décembre 1986) .

non

dans tous les autres cas.

A quel moment saisir la CDC ?

S'il s'agit d'un litige relatif à la réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Important

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

➤ Le bailleur peut saisir la commission dès réception du désaccord du locataire et jusqu'à la date d'échéance du bail, ou sans réponse du locataire, 4 mois avant le terme du bail.

- Le locataire peut saisir la Commission dès qu'il a exprimé son désaccord et jusqu'à la date d'échéance du bail.

S'il s'agit d'un litige relatif à la fixation du loyer dans le cadre d'un bail dit "de sortie de la loi de 1948" :

- Le locataire ou le bailleur peut saisir la commission dans les 3 mois qui suivent la réception de la proposition de bail faite par le bailleur.

Dans tous les autres cas :

- Aucun délai n'est prévu par les textes.
- Seuls les litiges ou difficultés nés après le 21 juillet 2001 (c'est la date de publication du décret sur les CDC) peuvent être examinés en CDC.

Comment se déroule une séance de la CDC ?

Le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués en personne 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.

Si la demande a été 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 de la CDC.

Devant la Commission constituée d'au moins 4 membres - 2 représentants des locataires et 2 représentants des bailleurs -, chaque partie expose son point de vue.

La Commission aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la Commission émet un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun.

Comment utiliser l'avis de la CDC ?

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

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

Si la conciliation n'a pas abouti et que l'une ou les deux parties décident de faire trancher le litige par le tribunal, l'avis de la Commission peut être communiqué à ce dernier.

Dans tous les cas, le tribunal compétent est le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.