



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Mise à jour le 21 juillet 2014

Un litige avec votre propriétaire ? Pensez à la Commission départementale de conciliation

Cette fiche technique a été actualisée le 21 juillet 2014 suite à la publication de la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Les Commissions départementales de conciliation (CDC) sont régies par la loi du 6 juillet 1989 modifiée et par le décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001.

Comme leur nom l'indique, elles sont constituées par département et elles ont pour mission de concilier, c'est-à-dire de trouver un terrain d'entente entre un propriétaire et un locataire qui ne parviennent pas à se mettre d'accord. C'est un moyen d'essayer de trouver une solution au litige à la place (ou avant) d'aller en justice. Précision : cette procédure est gratuite.

Les domaines de compétence des Commissions

Les Commissions sont compétentes uniquement pour les litiges qui concernent :

- l'état des lieux
- le dépôt de garantie
- le loyer de référence, le loyer révisé, le loyer renouvelé
- la décence du logement
- les charges locatives
- les réparations
- les congés délivrés
- l'application des accords collectifs nationaux

A noter :

- En ce qui concerne l'état des lieux, la loi n° 2014-366 prévoit la possibilité de saisir la CDC lorsque le bailleur refuse de prendre en considération les compléments de l'état des lieux que le locataire souhaite apporter dans les 10 jours suivant l'entrée dans les lieux.
- La CDC est compétente pour la contestation par le locataire de l'application d'un loyer de référence majoré. Dans ce cas, le locataire dispose de 3 mois après la signature du bail pour saisir la CDC. C'est alors au bailleur de prouver que le logement présente des caractéristiques (confort, localisation) par rapport à d'autres logements de même catégorie dans le même secteur géographique.

Saisine facultative....sauf exception

La CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire, si l'un d'eux recherche une solution amiable au litige qui les oppose, mais cette saisine ne constitue pas un préalable obligatoire à l'action en justice. La saisine de la CDC est donc facultative.

Toutefois, dans un seul cas, la CDC doit être obligatoirement saisie : dans les zones tendues¹, en cas de désaccord sur le montant du loyer pour un contrat renouvelé ou pour une nouvelle location.

La saisine de la Commission

L'article 7 du décret indique que la saisine de la Commission se fait par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son secrétariat.

Cette lettre doit comporter obligatoirement les informations suivantes :

- nom, qualité, adresse de la personne qui saisit
- nom, qualité, adresse du défendeur (de l'autre partie : votre propriétaire ou votre locataire)
- l'objet du litige/la difficulté rencontrée.

La procédure de conciliation

La convocation

Les articles 7 et 8 du décret précisent que le secrétariat convoque les parties par lettre, au moins 15 jours avant la date retenue. Dans cette lettre est précisé l'objet du litige ou de la difficulté.

La présence obligatoire des parties

Les parties convoquées doivent se présenter en personne, se faire représenter par une personne mandatée à cet effet, ou encore se faire assister d'une personne de leur choix.

Attention ! La personne qui est mandatée ou qui assiste la personne convoquée ne peut être un des membres permanents ou suppléants de la Commission.

Si une partie n'est ni présente ni représentée à la séance, l'avis de la Commission ne peut que constater l'impossibilité de concilier les parties (idem si ce sont les 2 parties). Une ultime convocation pourra être adressée si l'absence est due à un motif légitime.

Le déroulement de la procédure

La Commission entend les parties, s'efforce de concilier et émet un avis dans les 2 mois à compter de la réception de la saisine par le secrétariat (d'où la nécessité d'un envoi en recommandé avec avis de réception).

L'avis comporte l'exposé du différend et la position des parties ainsi que celle de la commission. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

Un avis non obligatoire

Il est important de savoir que les parties ne sont pas tenues de suivre l'avis rendu. Une des deux peut donc agir en justice contre l'autre sur le même objet du litige. D'ailleurs, l'avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties.

La composition des Commissions

Au titre de l'article 1^{er} du décret, les Commissions départementales de conciliation sont composées en nombre égal de représentants des organisations de bailleurs et de représentants des organisations de locataires. Les membres sont nommés pour 3 ans, le Président choisi en son sein, est renouvelé tous les ans. Il doit être une fois sur deux choisi au sein des représentants des locataires et l'autre année parmi les représentants des bailleurs.

¹ Les « zones tendues » sont fixées par décret définies par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée. Elles correspondent à des zones d'urbanisation continue, de plus de 50 000 habitants, où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant : niveau élevé des loyers, niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens, nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, etc.

Une Commission ne peut valablement statuer que si sont présents un nombre égal de représentants de bailleurs et de locataires, avec au minimum 2 représentants de chacun de ces collèges.

Le secrétariat des CDC

C'est la Direction départementale de l'équipement qui est en charge du secrétariat des Commissions (sauf à Paris où c'est la Direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement).

Trouver la Commission départementale compétente

La Commission compétente est celle du département où se situe le logement qui fait l'objet du litige ; il faut se rapprocher de la Préfecture dudit département.