

Association des Locataires du 10 rue du docteur Roux

Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

Tout savoir sur la commission départementale de conciliation juillet 2015

• Qu'est ce que la Commission de Conciliation ? [article 20 de la loi du 6 juillet 1989](#)

Cette commission est composée en nombre égal de représentants d'organisations de bailleurs et de représentants d'organisations de locataires représentatives au niveau départemental. Elle est compétente pour connaître de litiges de nature individuelle et de difficultés de nature collective.

Toute démarche devant la Commission Départementale de Conciliation est gratuite.

La composition et le fonctionnement des CDC sont définis par le [Décret N° 2001-653](#) du 19/07/2001

• Ses compétences

Litiges de nature individuelle :

Saisine préalable de la commission obligatoire avant toute action contentieuse.

- Réévaluation du loyer dans le parc privé lors du renouvellement du bail si le loyer est manifestement sous évalué (article 17c de la loi du 6 juillet 1989).

Saisine facultative :

- Litiges relatifs à l'état des lieux
- Litiges relatifs au dépôt de garantie
- Litiges relatifs aux charges locatives
- Litiges relatifs aux réparations locatives

Difficultés de nature collective :

Saisine facultative :

- Difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux
- Difficultés résultant de l'application des plans de concertation locative
- Difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou groupe d'immeubles

• Qui peut saisir la commission ?

- Le bailleur ou le locataire en cas de litige de nature individuelle.
- Le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires en cas de difficultés de nature collective. Dans ce dernier cas, l'association doit représenter au moins 10% des locataires d'un immeuble ou être affiliée à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation.

• Forme de la saisine

La saisine de la commission doit être formulée soit **par lettre AR et en double exemplaire sur un formulaire prévu par un arrêté du préfet, soit** depuis le décret [N°2015-733](#) du 24 juin 2015, **par courriel avec accusé de réception** au secrétariat de la commission assuré par le service de l'Etat désigné par le préfet et Paris, l'unité territoriale de la DRIHL d'Ile-de-France.

Le secrétariat de la CDC convoque les parties soit par lettre adressée, soit par courriel si l'envoi a été effectué par voie électronique au minimum quinze jours avant la séance. Si la demande émane de plusieurs locataires, la convocation est adressée à leur représentant désigné.

La saisine doit indiquer les noms, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté.

a - composition du dossier pour les litiges relatifs à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989

- lettre de saisine
- copie du bail en cours
- loyer actuel (quittance)
- lettre de proposition de renouvellement du bail adressée par le bailleur au locataire
- copie de l'accusé réception du courrier d'envoi de la notification (ou de l'acte d'huissier)
- liste des références produites par le bailleur
- surface du logement et nombre de pièces

b - composition du dossier pour les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et au logement décent

- lettre de saisine
- copie de la lettre de réclamation adressée à la partie adverse
- copie du bail
- copie de toutes les pièces et correspondances nécessaires à l'examen du dossier (état des lieux entrant et sortant, décompte de charges, photos, justificatifs ...)

c - composition du dossier pour les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 ter de la loi du 23 décembre 1986, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou groupe d'immeubles

- lettre de saisine
- copie de la lettre envoyée sur le sujet à la partie adverse
- copie de toutes les pièces et correspondances nécessaires à l'examen du dossier

• A quel moment saisir la commission

En cas de litige relatif à la réévaluation d'un loyer manifestement sous évalué

- Le bailleur peut saisir la commission dès réception du désaccord du locataire et jusqu'à la date d'échéance du bail,
- en cas de non réponse du locataire durant les 4 mois précédant le terme du bail.
- Le locataire peut saisir à tout moment dès qu'il a exprimé son désaccord jusqu'à la date d'échéance du bail.

• Comment se déroule une séance de conciliation

La commission départementale de conciliation s'efforce, dans le délai de deux mois à compter de sa saisine, de concilier les parties et de trouver un terrain d'entente. Elle n'a pas pour rôle d'apprécier la régularité juridique des documents qui lui sont fournis. Par exemple, il n'entre pas dans ses compétences de se prononcer sur la conformité d'un contrat à la loi ou sur celle de la notification d'une proposition d'augmentation de loyer.

Les parties (bailleur et locataire) sont convoquées à une séance de conciliation.

Elles peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou en cas d'empêchement se faire représenter par une personne dûment mandatée (mandat exprès de conciliation écrit).

Les administrateurs de biens doivent également disposer d'un mandat écrit pour décider en nom et place du propriétaire.

La séance se déroule en présence de quatre membres de la commission (deux représentants d'organisations de bailleurs et deux représentants d'organisations de locataires). Les membres de la commission départementale de conciliation ne peuvent pas être juges et parties.

- Devant la commission, chaque partie expose son point de vue.
- La commission recherche une solution de conciliation.

- Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé des deux parties. Les couples mariés ou pacsés doivent être présents tous les deux ou avoir mandat pour concilier au nom de l'autre, faute de quoi la conciliation n'est pas opposable au conjoint. La conciliation n'est pas opposable au conjoint n'ayant pas donné mandat.
- En cas de conciliation partielle, elle constate la conciliation dont les termes font l'objet d'un document de conciliation. Ce document fait également apparaître les points de désaccord qui subsistent.
- A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission.

Ce document est adressé par lettre simple aux parties qui peuvent le transmettre au juge si l'une d'elles saisit le tribunal.