

Saisine Commission Départementale de Conciliation

Modèle de lettre donné à titre indicatif, destiné à vous aider à rédiger votre propre courrier : il est de votre responsabilité de vérifier qu'il correspond bien à votre situation. Pour toute information complémentaire consultez l'ADIL du Tarn.

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur le Secrétaire,

Je soussigné (e),, *bailleur ou locataire* d'un logement sis

ai l'honneur de vous demander de bien vouloir convoquer devant la Commission Départementale de Conciliation :

Monsieur ou Madame, *mon locataire ou mon bailleur* en vertu du contrat de location signé le (**indiquer les coordonnées des 2 parties**).

L'objet du litige est le suivant :

Je joins à la présente les diverses pièces justificatives du dossier en double exemplaire : *copie du contrat de location, lettre de réclamation préalablement adressée à la partie adverse, courriers, constats, témoignages, ...*

Je reste à votre disposition pour vous fournir toutes pièces ou informations complémentaires et vous prie de recevoir, Madame, Monsieur le Secrétaire, mes salutations distinguées.

Signature

Saisine Commission Départementale de Conciliation

Quel est son rôle ?

Elle tente de trouver un règlement amiable aux conflits opposant bailleurs et locataires en location vide et meublée. Elle ne constitue pas une juridiction, mais un organisme paritaire composé à égalité de représentants de bailleurs et de locataires. Il existe une commission par département.

Quels sont les litiges relevant de la CDC ?

La commission est compétente pour les litiges portant sur :

- l'augmentation de loyer sous-évalué,
- l'encadrement des loyers,
- l'état des lieux,
- les réparations et charges (*à la charge du bailleur ou du locataire*),
- le dépôt de garantie,
- le congé du bailleur ou du locataire,
- la décence du logement.

La commission est également compétente pour examiner les litiges relatifs à une sortie de bail dit loi de 48. Elle peut être saisie pour un problème d'interprétation d'accords collectifs.

Hormis pour les litiges concernant le loyer sous-évalué, la saisine de la commission est toujours facultative et le juge peut être saisi directement.

Comment se déroule la « procédure » devant la CDC ?

La commission peut être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception (*cf. modèle ci-dessus*), il convient de préciser :

- les noms et adresses du locataire et du bailleur,
- l'objet du litige,
- fournir une copie du bail et de tous les documents utiles pour étayer le dossier (*état des lieux, mails, courriers, plans...*),
- les éléments de référence s'il s'agit d'une augmentation de loyer sous-évalué.

Quels sont les délais de saisine ?

⇒ Augmentation de loyer

Dans le cadre d'une augmentation de loyer sous-évalué, la saisine de la commission doit être faite 4 mois avant l'échéance du bail, sachant que :

- la commission a 2 mois pour rendre un avis,
- le juge doit être saisi, en cas de non conciliation, avant l'échéance du bail et après l'expiration de ce délai de 2 mois.

⇒ Décence du logement

En cas de litige portant sur la décence, la commission peut être saisie :

- après que le locataire ait mis en demeure le bailleur de mettre en conformité le logement,
- et à défaut de réponse ou d'accord dans un délai de 2 mois.

⇒ Autres litiges

La commission peut être saisie à tout moment pour les autres litiges.

Comment se déroule la conciliation ?

Cette démarche est gratuite. Les parties sont convoquées par courrier et doivent se présenter avec tous les documents justifiant leur réclamation. Elles peuvent se faire assister par une personne de leur choix.

Si les parties s'entendent, elles signent un accord qui éteint toute voie de recours juridictionnel. Si elles ne parviennent pas ou ne souhaitent pas concilier, elles ont toujours la possibilité de porter le litige devant le tribunal compétent. La commission émet son avis dans un délai de 2 mois. Si l'accord signé n'est pas respecté par l'une des parties, l'autre peut saisir le juge pour faire appliquer cet accord.

ADIL 81

3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI

 *05.63.48.73.80 / fax : 05.63.48.73.81 / E-mail : adil81@wanadoo.fr*

Adresse CDC ALBI :

DDCSPP

Commission Départementale de Conciliation

Secrétariat

18 avenue Maréchal Joffre

81000 ALBI

Saisine Commission Départementale de Conciliation

Textes officiels

Article 20 de la loi du 6/7/1989 :

« Il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

La compétence de la commission porte sur :

1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des [articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;

3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;

5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles [41 ter et 42 de la loi n° 86-1290](#) du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.

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. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret. »

Article 20-1 de la loi du 6/7/1989

« Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles [L. 542-2](#) et [L. 831-3](#) du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.

Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6. »

Saisine Commission Départementale de Conciliation
