

Comment se déroule une séance de la CDC ?

Le bailleur ou son représentant et le locataire sont convoqués, par courrier, à une séance de conciliation.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix (à l'exception 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.

Chaque partie expose son point de vue devant la commission constituée de 6 membres – 3 représentants des locataires et 3 représentant des bailleurs.

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.

Important : aucune demande de report n'est acceptée par la commission, sauf cas exceptionnel.

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.

Textes de référence

Loi n° 2014-336 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Articles 20, 20-1 et 17 c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Article 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Article 188 de la loi n° 2000-1208 dite « loi SRU » du 13 décembre 2000

Article 86 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Article 34 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable

Décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 sur la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de conciliation

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Organisations membres de la Commission

Collège des bailleurs

- ↪ Union Nationale de Propriété (UNPI)
- ↪ Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine (AROSHA)
- ↪ Chambre des Huissiers (mandataire gestion locative)
- ↪ FNAIM
- ↪ SIREs (SOLIHA) (mandataire gestion locative)

Collège des locataires

- ↪ Confédération Nationale du Logement
- ↪ Confédération Générale du Logement
- ↪ Confédération Syndicale des Familles
- ↪ Union Fédérale des Consommateurs UFC Que Choisir
- ↪ Consommation Logement et Cadre de Vie
- ↪ AFOC



COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION DES LANDES



Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP)

1 place Saint Louis - BP 371
40012 Mont de Marsan Cedex

Tél. : 05 58 05 76 30

Fax : 05 58 75 78 88

<http://www.landes.gouv.fr>
(rubrique services de l'Etat)

**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.

A défaut d'accord, un avis est rendu.

Son intervention est **gratuite**.

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 la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations assure le secrétariat de la Commission.

Ses compétences

⇒ Les litiges de nature individuelle portant sur :

- la réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail (loi du 6 juillet 1989), si le loyer est manifestement sous-évalué ;
- la fixation du nouveau loyer proposé au locataire dans le cadre bail dit « de sortie de la loi de 1948 » ;
- congés
- le dépôt de garantie ;
- l'état des lieux ;
- les charges locatives ;
- les réparations ;
- la décence du logement
- logement meublé (loi ALUR du 24 mars 2014)

⇒ Les difficultés de nature collective portant 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 individuel.

⇒ 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 **lettre recommandée avec avis de réception** adressée au secrétariat de la CDC, à la **D.D.C.S.P.P. des Landes**

Cette lettre doit comporter les éléments suivants :

- nom et adresse, **tel + email** de la personne qui saisit la commission ;
- nom et adresse de la partie adverse, **tel + email** ;
- l'objet du litige clairement exposé.

A cette lettre doivent être joints les documents suivants :

- la copie du bail ;
- Etat des lieux d'entrée + sortie
- Photos
- Factures / devis
- la lettre de réclamation adressée préalablement à la partie adverse ;
- pour les litiges portant sur le montant 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 ;
- pour les litiges portant sur la décence du logement : la mise en demeure adressée au propriétaire ;
- pour les autres litiges : toutes pièces ou correspondances se rapportant au litige (décompte de charges, arrêté de compte locatif...).

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 du 6 juillet 1989), c'est une formalité préalable à la saisine du tribunal.

OUI, pour les actions en diminution ou réévaluation de loyer ouverte au renouvellement de contrat.

OUI, pour les contestations par le locataire du complément de loyer.

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 :

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.

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 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.

⇒ S'il s'agit d'un litige relatif à la décence du logement :

Le locataire ou **le bailleur**, à défaut d'accord entre les parties ou de réponse du propriétaire dans le délai de deux mois à compter de la mise en demeure qui lui a été adressée.

⇒ Dans tous les autres cas :

Aucun délai n'est prévu par les textes.

Seuls les litiges ou difficultés nés après le 21 juillet 2001 peuvent être examinés en CDC

