

Un litige locatif ?

La commission départementale de conciliation peut vous aider

Vous êtes locataire, vous êtes propriétaire, un litige vous oppose ...

Vous souhaitez régler ce différend à l'amiable, la Commission Départementale de Conciliation (CDC) peut vous aider dans cette démarche qui est gratuite.

Son rôle

Concilier les parties en litige
Rechercher ensemble une solution au conflit

Sa composition

Instance placée auprès du préfet de chaque département, elle est composée, à parts égales, de représentants des bailleurs sociaux et privés et de représentants des locataires. Les membres sont nommés pour 3 ans.

Les logements concernés

Location vide et location meublée dans le parc social et le parc privé

Ses compétences

Location vide et location meublée

La CDC est compétente pour un litige portant sur un des sujets suivants :

- Etat des lieux
- Dépôt de garantie
- Réparations et charges (à la charge du bailleur et du locataire)
- réévaluation du loyer dans le parc privé lors du renouvellement du bail si le loyer est manifestement sous-évalué
- Congé donné par le bailleur ou le locataire
- Décence du logement

Location dite " loi de 48"

La CDC est compétente pour examiner les litiges relatifs à une sortie de bail pour la fixation du nouveau loyer proposé au locataire.

Accords collectifs

La commission peut être saisie pour un problème d'interprétation d'un accord collectif.

Qui peut saisir la CDC ?

- le bailleur
- le locataire
- plusieurs locataires ou une association représentative de locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective

Comment saisir la CDC ?

Par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique au secrétariat de la CDC précisant l'objet du litige et complétée des documents nécessaires à sa compréhension (copie du bail, lettre de réclamation préalable...) :

DDT –SAL/Habitat, 4 avenue de la Gare –48005 Mende cedex
courriel : ddt-sa-hab@lozere.gouv.fr

La lettre de saisine et les documents joints doivent être adressés en double exemplaire au secrétariat de la commission.

Pour les délais de saisine et de convocation, s'adresser directement au secrétariat de la commission.

Comment se déroule une séance de la CDC ?

Le bailleur et le locataire sont convoqués. 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.

Chaque partie, entendue séparément, expose son différend et fait une proposition de conciliation.

En cas de conciliation : Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un procès verbal signé par chacune des parties qui éteint toute voie de recours juridictionnel.

Toutefois, si l'une des 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.

En cas de conciliation partielle, le procès verbal fera alors apparaître les points de désaccord qui subsistent entre les parties.

En cas de non conciliation : si les parties ne parviennent pas ou ne souhaitent pas concilier, elles signent un procès verbal de non conciliation et ont toujours la possibilité de porter le litige devant le tribunal, l'avis de la commission peut être communiqué à ce dernier.

Le tribunal compétent est le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

En cas de non comparution : si les parties dûment convoquées ne sont ni présentes ni représentées à la séance ou si une seule des parties est présente ou représentée, la commission constate l'impossibilité de concilier les parties et émet éventuellement un avis sur le litige ou la difficulté.

En cas de motif légitime de non comparution dûment justifié par l'une des parties avant la séance, une nouvelle et ultime convocation peut être adressée.

Pour plus de renseignements, vous pouvez joindre, Anick ANDRE – 04 66 49 41 17 ou Cathy DURAND 04 66 49 41 28 au secrétariat de la CDC. courriel : ddt-sa-hab@lozere.gouv.fr

Textes sur les CDC :

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (Article 20)
- Décret n°2001-653 du 19 juillet 2001 paru au journal officiel du 21 juillet 2001 sur la composition et les modalités de fonctionnement des CDC
- Décret n°2015-733 du 24 juin 2015 paru au journal officiel du 26 juin 2015 sur l'organisation et le fonctionnement des CDC.