

UN LITIGE LOCATIF ?

LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

DE LA DDT CHARENTE PEUT VOUS AIDER !



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA CHARENTE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA CHARENTE

- Vous êtes locataire en logement public ou privé, vous êtes bailleur, un litige vous oppose.....Vous souhaitez régler ce litige à l'amiable,
- La **CDC, Commission Départementale de Conciliation de la DDT 16**, 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.

- **Sa composition :**

C'est une instance placée auprès du Préfet et composée à parts égales de représentants des bailleurs et des locataires. Les membres sont nommés pour 3 ans par le Préfet sur proposition des organisations de bailleurs et locataires. En Charente, c'est la DDT qui assure le secrétariat de la Commission.

SES COMPÉTENCES

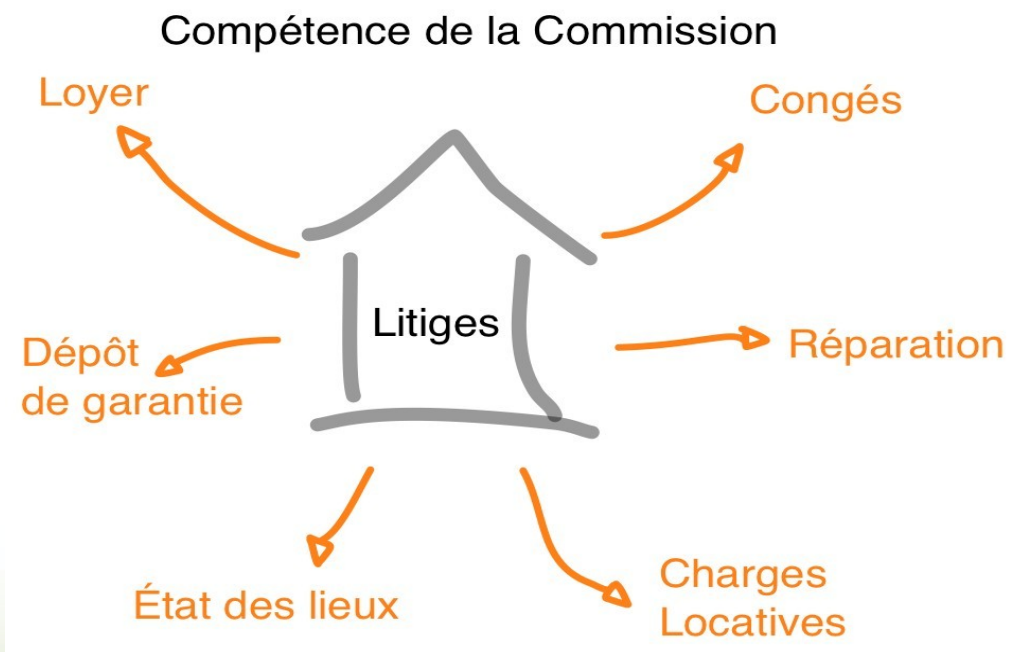
Elle est compétente pour connaître des litiges, strictement définis par la loi, relatifs aux domaines suivants :

- Litiges dans le parc locatif vide ou meublé, sur :
 - ✓ l'état des lieux,
 - ✓ le dépôt de garantie,
 - ✓ les charges locatives,
 - ✓ les réparations locatives (travaux à la charge du locataire),
 - ✓ les travaux d'entretien et de réparation nécessaires au maintien en état et à l'entretien des locaux loués, mis à la charge du bailleur (art.6-c de la loi du 6 juillet 1989),
 - ✓ la fixation, dans le parc privé d'un loyer, la hausse du loyer lors d'un renouvellement de bail, la révision du loyer,
 - ✓ les caractéristiques du logement décent (décret du 30.01.2002)



- Difficultés de nature collective sur :
 - ✓ l'application des accords collectifs nationaux ou locaux,
 - ✓ l'application du plan de concertation locative (essentiellement dans le parc social),
 - ✓ les difficultés de fonctionnement d'un immeuble.

IMPORTANT : En dehors de ces litiges, les CDC ne sont pas compétentes et ne peuvent donc pas intervenir sur des problèmes relatifs par exemple aux loyers dans le parc HLM.



QUI ET COMMENT PEUT-ON SAISIR LA CDC ?

▪ Qui ? :

- ▶ le bailleur ou le locataire concerné lorsqu'il s'agit d'un litige de nature **individuelle**.
- ▶ le bailleur ou plusieurs locataires lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature **collective**.



▪ Comment ? :

par un courrier recommandé avec accusé de réception ou par courriel avec demande d'accusé de réception au secrétariat de la CDC de la DDT du département où est situé le logement concerné par le litige ou la difficulté.

- Cette lettre doit comporter les éléments suivants :
 - ☞ nom et adresse de la personne qui saisit la CDC,
 - ☞ nom et adresse de la partie adverse,
 - ☞ objet du litige.

- A cette lettre doivent être joints les documents suivants :
 - ☞ copie du bail,
 - ☞ copie des états des lieux d'entrée et sortie (si non-restitution du dépôt de garantie),
 - ☞ lettre de réclamation adressée à la partie adverse,
 - ☞ pour un litige portant sur une hausse de loyer : la proposition de renouvellement du bail du bailleur ainsi que les éléments de référence pour proposer l'augmentation.
 - ☞ tout autre élément utile (mails, SMS, photos, etc...)



LA SAISINE DE LA CDC EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

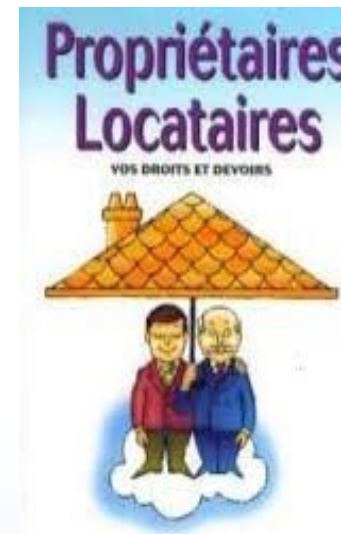
- **OUI :**

Pour les litiges relatifs à la réévaluation des loyers manifestement sous-évalués (art. 17-c de la loi n°89/462 du 06.07.1989), il s'agit d'une formalité préalable à la saisine du tribunal d'instance.

- **NON :**

- Pour les litiges relatifs à la fixation du loyer dans le cadre d'un bail dit «de sortie de la loi de 1948» (art. 28 et suivants de la loi n°86/1290 du 23.12.86)

- 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 sous-évalué :
 - Le bailleur peut saisir la Commission dès la réception du désaccord du locataire et jusqu'à la date d'échéance du bail.
 - Le locataire peut saisir la Commission dès qu'il a exprimé son désaccord et jusqu'à la date d'échéance 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.

- ◆ S'il s'agit d'un litige portant sur les caractéristiques du logement décent, à défaut de réponse du propriétaire à la demande de mise en conformité dans un délai de 2 mois ou à défaut d'accord entre les parties, la Commission est saisie par l'une ou l'autre des parties.



◆ Dans tous les autres cas :

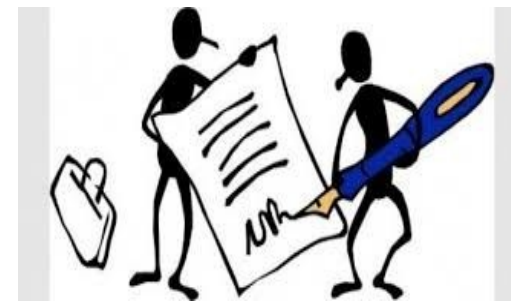
- La Commission doit émettre un avis au plus tard dans les 2 mois après réception du dossier complet de la demande de conciliation faite par l'une ou l'autre des parties (locataire ou propriétaire)



COMMENT SE DÉROULE UNE SÉANCE DE LA CDC ?

Le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués à la séance de conciliation dans les locaux de la DDT. Ils peuvent se faire assister ou se faire représenter.

Devant la Commission constituée d'au moins 4 membres, chaque partie expose son point de vue. 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.



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



LA CDC EN CHARENTE

◆ Toutes les demandes reçues ne passent pas obligatoirement en Commission, en effet un certain nombre de dossiers se règlent à l'amiable en amont grâce aux conseils de nos partenaires en Charente : l'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement), les conciliateurs de justice (4 en Charente), ou directement notre service à la DDT 16.

Coordonnées de la Commission Départementale de Conciliation :
43 rue du Docteur Charles Duroselle
16000 ANGOULÊME

Secrétariat de la commission
05.17.17.38.41
conciliation@charente.gouv.fr

