

Vous êtes en litige avec votre bailleur ? Saisissez la commission de conciliation



Vous êtes en litige avec votre propriétaire, et vos réclamations n'ont pas abouti ? Il existe encore une chance de régler le litige à l'amiable, et gratuitement : saisissez la **COMMISSION DE CONCILIATION** du département de la location.

La commission départementale de conciliation (CDC)

Dans chaque département, il existe une commission de conciliation exclusivement compétente pour les litiges opposant bailleurs et locataires. Elle est composée en nombre égal de représentants d'organisations de locataires et de bailleurs nommés par le préfet. Elle se réunit, selon les départements, de une à trois fois par mois.

Quels litiges ?

La plupart de litiges qui opposent bailleurs et locataires sont de la compétence de la CDC, mais pas tous. La loi en donne la liste. Il s'agit des différends portant sur :

- la fixation d'un nouveau loyer au moment du renouvellement des contrats de location (hors HLM et loi de 1948), ou lors de la conclusion d'un bail de huit ans pour un logement soumis à la loi de 1948. Dans ces deux cas, le passage devant la commission est même obligatoire [voir notre pratique "Les Loyers" (via < www.conso.net >, rubrique "Conseils pratiques et juridiques")];
- les états des lieux d'entrée et de sortie ;
- les réparations au logement : réparations locatives et grosses réparations ;
- les charges locatives : caractère récupérable ou non, provisions, justificatifs, répartition... ;
- les litiges collectifs (la loi dit les "difficultés") résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative et des modalités de fonctionnement d'un immeuble ;
- les contestations sur la décence du logement.

Attention

Cette liste est limitative. Les litiges de loyer autres que ceux portant sur les fixations de nouveaux loyers cités plus haut, comme les problèmes d'indexation, de rappels, d'impayés, de loyers réglementés, ne sont donc pas de sa compétence. Les différends relatifs à la durée du contrat ou au congé ou encore les troubles du voisinage, par exemple, échappent également à sa compétence.

Comment la saisir ?

On saisit la commission en adressant un dossier à son secrétariat en courrier recommandé avec accusé de réception. Ce sont les services de la direction départementale de l'équipement qui assurent le secrétariat de ces commissions (se renseigner auprès de la préfecture), et à Paris ceux de la direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement (17, bd Morland 75915 Paris Cedex 04).

Le dossier comprend au minimum une lettre dans laquelle le demandeur expose le litige [voir la lettre type « Logement : location « vous saisissez la commission de conciliation » sur notre site www.conso.net (rubrique « Conseils pratiques et juridiques »)], une copie du contrat de location, une copie de la lettre de réclamation adressée à l'autre partie.

Selon la nature du litige, le dossier comprendra également tous les autres documents étayant la demande. Par exemple, pour une réévaluation de loyer, le bailleur fournira les références de loyers justifiant sa demande ; en cas de désaccord sur le caractère récupérable des charges, le décompte annuel etc.

Si le dossier n'est pas complet, le demandeur en sera avisé et il devra alors reformuler préciser ou compléter sa demande.

La procédure

Bailleur et locataire sont convoqués par courrier, au minimum quinze jours avant la date de la séance de conciliation. Celui qui n'a pas saisi la commission reçoit copie de l'intégralité du dossier constitué par l'autre partie.

Chacun peut se faire assister par une personne de son choix (membre d'une association, ami, collègue...), ou, s'il ne peut assister en personne, se faire représenter par un avocat ou par toute personne munie d'un mandat exprès de conciliation. Il doit, dans ce cas communiquer au secrétariat de la commission, au plus tard en début de séance, les nom et qualité de la personne qui l'assistera ou qui le représentera. Les témoins ne sont pas admis.

Au cours de la réunion chaque partie présentera ses arguments et la commission les aidera à rapprocher leurs points de vue. Si au terme des débats, les parties se mettent totalement ou partiellement d'accord, le secrétariat de la commission rédigera un document qui reprendra les termes de l'accord et, le cas échéant, les points de désaccord. Ce document sera signé par un membre de chaque collègue et par les deux parties, qui en recevront un exemplaire.

A l'inverse, si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, la commission rendra un avis sur le litige qui lui était soumis. Cet avis comporte l'exposé du litige, la position de chacune des parties et le cas échéant celle de la commission.

L'effet de la conciliation

Le document de conciliation que signent les parties les engage au même titre qu'un contrat : il fait désormais la loi des parties. Mais si l'une ne respecte pas son engagement, l'autre ne pourra l'y contraindre qu'en engageant une action judiciaire.

L'avis établi par la commission lorsque les parties ne sont pas parvenues à un accord, pourra être produit en justice si une procédure est engagée.

Pour en savoir plus

Les textes (sur <http://www.legifrance.gouv.fr/>)

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 20

- Décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001

Consultez **la fiche pratique** "Les Loyers" et « Comment régler un litige locatif ? » sur notre site www.conso.net (rubrique « Conseils pratiques et juridiques »)