

33·24 AU CŒUR DE L'ACTU IMMOBILIÈRE



ÉDITO

Règlement des conflits :
privilégiez la prévention
et la conciliation

P.03

DOSSIER

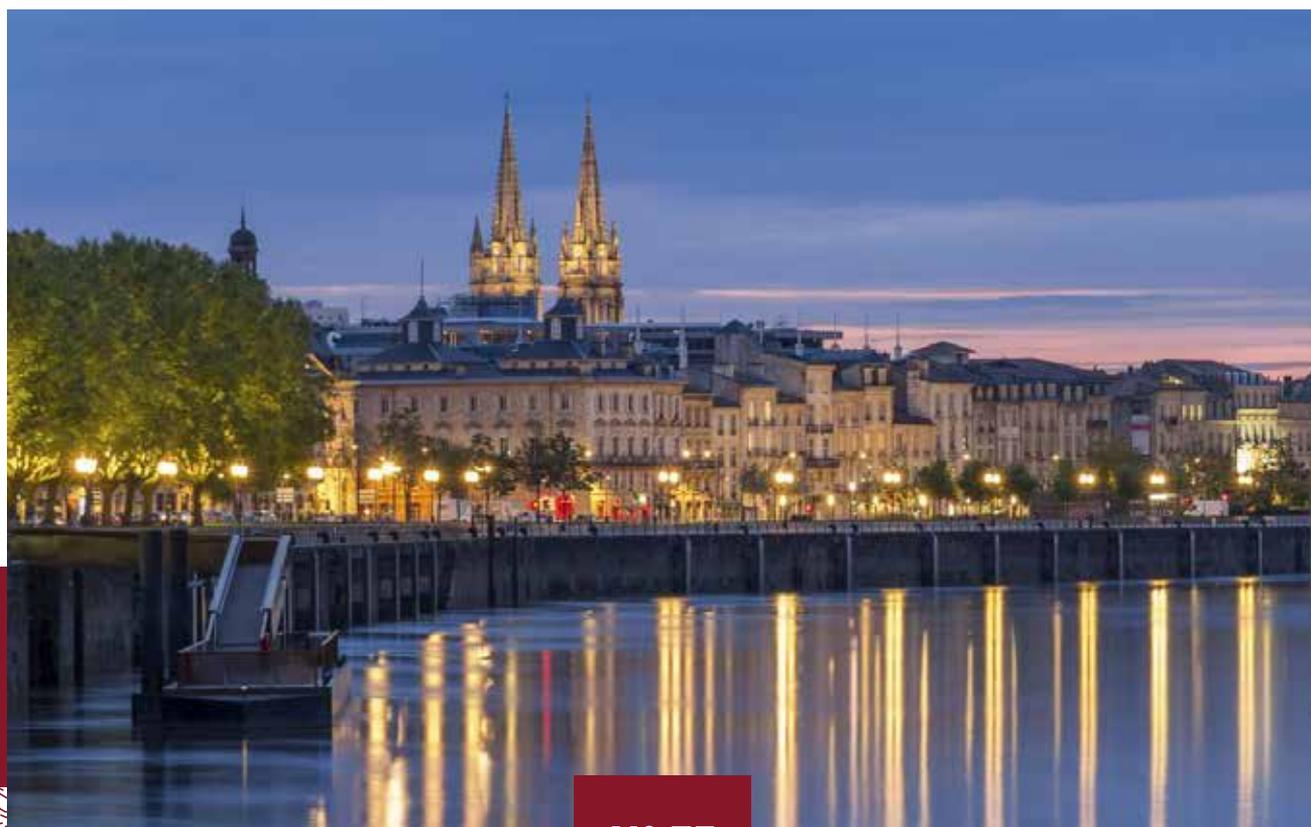
La commission
départementale des baux
d'habitation

P.04

FOCUS

Opération
Bail Rénov'

P.08





Sommaire



03

ÉDITO

Règlement des conflits :
privilégiez la prévention
et la conciliation

04

DOSSIER

La commission départementale
des baux d'habitation

08

FOCUS

Opération Bail Renov'

09

CALENDRIER DES ÉCOLES

10

RÉUNIONS D'INFORMATION

11

NOS ANNONCEURS

**Meilleurs
VOEUX!**

CSPI 33-24 - 7, cours de Gourgue - 33000 Bordeaux - Tél : 05 56 52 57 07 - email : contact@cspi33.org

Directeur de la publication : Denis JACQUES • Directeur de la rédaction : Nicolas LANTERI

Informations complémentaires : Aurore Giraud • Mise en page et impression: PECl - Imprimerie Messages - Toulouse

Commission paritaire : 0924 T 94962

Supplément trimestriel au numéro 148 janvier 2024 de l'Actu Immobilière et vous!

Editorial

Règlement des conflits : privilégiez la prévention et la conciliation !



En ce début d'année, nous voici bardés de bonnes résolutions (je vais investir dans l'immobilier, et dans le fonctionnement de la copropriété, je vais mieux gérer mes locations, etc) et c'est très bien. Pour vous y aider vous découvrirez dans ce numéro de notre bulletin d'information deux éléments essentiels en la matière :

- le programme des formations de la Chambre des Propriétaires : car pour bien faire, il faut un minimum de formation. Nos formations ont pour objectif de vous donner le minimum pour bien faire, et en les suivant vous éviterez les conflits et les problèmes. Et surtout vous préserverez vos intérêts.
- un très bon article sur la commission de conciliation des baux d'habitation : dans beaucoup de cas, lorsqu'un locataire ne se voit pas restituer son dépôt de garantie, il saisit la commission de conciliation : nous siégeons dans cette commission et nous vous expliquons donc comment faire pour que tout se passe bien, mais aussi la méthode pour saisir cette commission lorsque le locataire ne veut pas payer ce que vous lui demandez au-delà du dépôt de garantie que vous avez conservé...

Il est un autre élément essentiel qu'il ne faut pas oublier : un bon contrat de bail.

Vous pouvez vous procurer à la Chambre des Propriétaires des contrats de baux à jour de la réglementation, et qui préservent vos intérêts. Ne cédez pas à la tentation de photocopier un contrat que vous vous êtes procuré gratuitement sur internet : s'il est gratuit, c'est que la rémunération de son auteur est ailleurs ; peut-être dans le fait que certaines clauses qui préservent vos intérêts sont absentes ou mal rédigées, comme la clause résolutoire par exemple... Ou de photocopier un vieux contrat acheté à la Chambre mais qui n'est plus à jour. Et pour bien le remplir, pensez à nous solliciter si vous avez un doute sur un paragraphe, ou suivez la formation « l'école du bailleur de logement » pour les locations de logements qui ont les contrats les plus compliqués.

Il en est ainsi de même dans beaucoup de domaines : bien se former afin de bien faire, et en cas de conflit chercher une voie négociée plutôt que de perdre un temps considérable dans un procès toujours incertain.

L'Assemblée Générale de la fédération UNPI qui s'est tenue le 14 décembre 2023 a approuvé la demande d'adhésion faite par la Chambre des Propriétaires de Bordeaux, avec effet au 1^{er} janvier 2024 : à compter de cette date, votre Chambre des Propriétaires s'appellera également UNPI 33-24 Bordeaux.

Nous vous souhaitons une très bonne année 2024 !

Denis JACQUES
Président de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux



Dossier

LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DES BAUX D'HABITATION

Une nouvelle année s'ouvre ! Nous sommes tous impatients de découvrir les joies et les surprises qu'elle nous réserve ! Les surprises, c'est bien, quand elles sont bonnes... En matière de location immobilière, elles peuvent malheureusement ne pas l'être et les tensions voire les conflits peuvent alors apparaître entre un bailleur et son locataire.

Si chaque litige devait se terminer devant les tribunaux, il y a fort à parier que les délais de la justice seraient considérablement rallongés et ce n'est pas peu dire.

Aussi, pour éviter cet engorgement mais également dans un souci de résolution amiable des différends entre les parties d'un contrat de bail d'habitation, la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a prévu la mise en place de commissions départementales de conciliation des baux d'habitation.

Beaucoup d'entre vous frissonnent à la lecture de ce nom ou lorsqu'ils reçoivent une convocation à la demande de leur locataire. Rassurez-vous, cet article a pour but de vous expliquer sa formation, son fonctionnement, de dédramatiser cet organisme et de vous montrer qu'elle peut également être un véritable outil de soutien pour les bailleurs.

HISTORIQUE DE LA COMMISSION ET CONSTITUTION

CRÉATION ET MISE EN PLACE

Créées par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs en son article 20, les compétences des commissions départementales de conciliation (CDC) étaient à l'origine limitées aux litiges relatifs à la révision du loyer dans le parc privé. L'article 188 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)

du 13 décembre 2000 est venu élargir lesdites compétences. Ainsi aujourd'hui la CDC est compétente pour les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations.

Son but est d'aider bailleurs et locataires à trouver un règlement amiable aux litiges qui les opposent et ainsi éviter le recours au tribunal.

CONSTITUTION

La commission départementale de conciliation des baux d'habitation est un organisme paritaire. Elles sont composées en nombre égal de représentants des organisations de bailleurs et de représentants des organisations de locataires, représentatives au niveau départemental. C'est le préfet qui arrête la liste des organisations répondant aux critères de représentativité. Votre Chambre des Propriétaires de Bordeaux

en fait partie et à ce titre un ou deux administrateur(s) de notre association siège à chaque commission (en général deux, sauf dans le cas où il manque un représentant des organisations de locataires).

S'il n'existe pas d'organisations de bailleurs ou de locataires représentatives au niveau départemental ou en cas de carences de celles-ci, les commissions départementales de conciliation des baux d'habitation peuvent être composées de représentants des organisations de bailleurs ou de locataires représentatives au niveau régional ou à défaut au niveau national.

Le préfet fixe par arrêté le nombre de sièges attribués à chacune de ces organisations ainsi que le nombre de membres de la commission qui comporte en nombre égal des titulaires et des suppléants. Il revient à chaque organisation de communiquer au préfet le nom de ses représentants qui sont nommés pour trois ans, renouvelables par arrêté préfectoral.

La commission de conciliation désigne en son sein un président et un vice-président, qui sont alternativement choisis parmi les représentants des locataires et des bailleurs. Si le président est un représentant des bailleurs, le vice-président sera obligatoirement un représentant des locataires. En cas d'absence d'accord pour la désignation du président ou du vice-président, c'est au préfet que revient ce rôle.

La commission de conciliation se réunit selon une périodicité fixée par le règlement intérieur et le cas échéant sur l'initiative de son président ou sur convocation du préfet. Elle ne peut valablement siéger que lorsque sont présents au minimum quatre membres et au plus six membres représentant de manière paritaire les bailleurs et les locataires, président compris.

Elle est compétente pour connaître des litiges ou des difficultés portant sur les logements locatifs situés dans le département.

LE RÔLE DE LA COMMISSION

POUR QUELS LITIGES ?

La commission départementale de conciliation intervient lorsque le logement loué (vide ou meublé) constitue la résidence principale du locataire, que le bailleur soit un bailleur privé ou un bailleur social. Elle est compétente pour les litiges individuels suivants :

- la réévaluation du loyer dans le parc privé lors du renouvellement du bail si le loyer est manifestement sous évalué
- la fixation / révision du loyer
- le complément de loyer (dans le cadre de l'encadrement des loyers)
- la décence du logement
- l'ameublement (pour un logement meublé)
- le dépôt de garantie
- les états des lieux
- les charges locatives
- les réparations locatives
- les congés
- les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux.

Attention, il convient de préciser que la CDC n'est pas compétente en matière de loyers lorsque le bailleur est un bailleur social, de même qu'elle n'est pas compétente en matière de bail mobilité.

SAISINE DE LA COMMISSION

Nous l'avons vu, la commission départementale de conciliation permet de régler amiablement un litige. Elle peut être

saisie par le bailleur ou par le locataire.

Mais lorsque le différend est trop profond, est-il nécessaire de passer par cette étape plutôt que d'aller directement saisir le juge ?

La réponse est oui, dans certains cas.

En effet, pour pouvoir saisir le juge il est obligatoire de saisir la CDC pour les litiges relatifs à :

- une hausse d'un loyer sous évalué au renouvellement du bail
- une baisse d'un loyer sur-évalué
- un encadrement de l'évolution des loyers entre deux locataires successifs
- un complément de loyer.

Pour tous les autres motifs, la procédure diffère selon le montant estimé du litige. Ainsi lorsque ce dernier est inférieur à 5 000 euros, il y a lieu de tenter une conciliation avant de saisir le juge, en revanche si le litige est supérieur à 5 000 euros, il est possible de le saisir directement sans passer par la commission de conciliation ou par un conciliateur de justice.

COMMENT PROCÉDER ?

La CDC du département où est situé le logement doit être saisie par voie dématérialisée (cdc33@girond.gouv.fr) ou par lettre recommandée avec accusé de réception qui doit préciser :

- noms et adresses du locataire et du bailleur
- l'objet du litige
- copie du contrat de location
- éléments de références s'il s'agit d'une augmentation de loyer sous évalués
- tout document utile au dossier (état des lieux, échanges de courriers, règlement de copropriété, plans etc...).

Y A-T-IL DES DÉLAIS ?

Vous pouvez saisir la commission de conciliation à tout moment. Cependant certains litiges doivent respecter un délai de saisine pour être acceptés :

LITIGE	DÉLAIS POUR SAISIR LA CDC
Complément de loyer	Dans un délai de 3 mois à partir de la signature du bail
Loyer sous-évalué (demande à l'approche du renouvellement du bail)	Dans un délai de 4 mois avant la date d'échéance du bail
Loyer sur-évalué (demande à l'approche du renouvellement du bail)	Dans un délai de 4 mois avant la date d'échéance du bail
Logement décent	Dans les 2 mois qui suivent une mise en demeure de faire les travaux restée sans réponse
Fixation d'un nouveau loyer (bail de sortie progressive de la loi de 1948)	Dans les 3 mois qui suivent la réception de la proposition de bail de sortie progressive par le locataire

Une attention particulière est à porter en cas de litiges portant sur l'augmentation de loyer sous-évalué ou sur la diminution du loyer. En effet, le juge doit être saisi **après l'expiration du délai de réponse de la CDC (2 mois) et avant l'échéance du bail.**



QUELLES SUITES ?

Le bailleur et le locataire sont convoqués par courrier simple ou par mail au moins 15 jours avant la date de la séance. Si l'une des parties ne peut se rendre à la convocation, pour une raison légitime (motif médical, professionnel, familial...) et justifiée, une nouvelle (et dernière...) convocation peut être adressée.

Le jour de la conciliation, les parties peuvent se présenter en personne ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Elles peuvent également choisir de se faire assister par un conseil.

En cas d'absence de l'une ou l'autre partie, la commission de conciliation constate qu'il est impossible de concilier. Elle peut cependant émettre un avis sur la situation qui lui est présentée par la partie présente.

Les parties exposent à tour de rôle leurs litiges, présentent leurs arguments et une discussion est engagée avec les membres de la commission uniquement. En effet, la position de cette dernière est claire, bailleur et locataire ne peuvent s'adresser l'un à l'autre, excepté en cas d'accord. La commission ne laissera aucune place aux règlements de comptes (rassurez-vous ce n'est pas le Far West !).

Celle-ci, après avoir entendu bailleur et locataire, tente d'arriver à un accord entre eux. Il est à noter qu'il ne s'agit pas d'un tribunal et qu'aucune décision ne sera rendue.

En cas d'accord, les parties signent un document de conciliation. Le recours au juge n'est alors plus possible, sauf si l'une des parties ne respecte pas l'accord signé.

En cas d'absence d'accord, la commission départementale de conciliation peut émettre dans un délai de 2 mois un avis qu'elle adresse aux parties par lettre simple (ce n'est pas systématique, il faut que le cas

présenté ait fait l'unanimité des membres). L'une ou l'autre partie peut alors saisir le juge, à la connaissance duquel pourra être portée l'avis émis par la CDC.

ENCADREMENT DES LOYERS ET COMMISSION DE CONCILIATION

Il ne vous aura sans doute pas échappé que les litiges autour de l'application de l'encadrement des loyers et de la mise en place d'un complément de loyer fleurissent de plus en plus. L'approche du printemps me direz vous ? Malheureusement cette recrudescence n'a rien à voir avec le retour des beaux jours...

A l'heure de la médiatisation à grande vitesse, les locataires sont de mieux en mieux informés de la législation en matière des baux d'habitation et c'est tant mieux ! Cependant certains peu scrupuleux verront là l'occasion de faire baisser le prix d'un loyer qu'ils considèrent subitement comme trop élevé ou tenteront de récupérer quelques euros à leur départ.

Nous l'avons vu, la commission de conciliation des baux d'habitation est compétente en matière de litige relatif à la fixation du loyer et au complément de loyer. Aussi ne faut-il pas hésiter un instant à la saisir lorsque vous vous retrouvez en opposition avec votre locataire sur le sujet.

Rappelons que le locataire qui souhaite contester le complément de loyer a 3 mois à partir de la signature du bail pour le faire. Passé ce délai, il ne peut plus le remettre en question.

Cependant une contestation du montant "initial" du loyer est quant à elle possible tant que court le bail. Si la procédure est légale, elle peut faire cependant l'objet de dérive...

Que faire si votre locataire conteste subitement le montant de son loyer (contestation du nombre de pièces et donc du barème applicable, du montant du complément de loyer, des éléments le justifiant etc..) ? La solution la plus "simple" serait de transiger et de concéder à votre locataire une baisse du complément de loyer ou du loyer. Attention... En plus d'ouvrir la porte aux contestations en chaîne et aider la diffusion de l'idée selon laquelle il suffit de faire un mail à son bailleur pour obtenir une baisse de loyer, certains propriétaires ont fait l'amère expérience d'un locataire qui accepte de prime abord l'accord passé mais qui par la suite ne se contente pas d'une petite ristourne. Si la loi permet de demander une baisse du loyer de 100€ pourquoi n'obtenir que 50€ ? C'est pourquoi vous avez tout intérêt à accepter sa "menace" de recourir à la commission de conciliation. Dans le pire des cas, vous vous retrouverez dans la situation initiale proposée par votre locataire... autant donc tout tenter et faire valoir vos droits !

Le défaut d'information est votre pire ennemi.

Aussi, n'hésitez pas à venir nous solliciter pour la vérification de la rédaction de vos baux incluant un complément de loyer. Un bail bien rédigé est un bail qui saura mieux vous protéger...

Veillez nous contacter dès que vous recevez la convocation à la commission de conciliation, si cela vous arrive un jour : nous vous aiderons à préparer cette « comparution » pour défendre au mieux vos intérêts.

Toute l'équipe de la Chambre des Propriétaires est heureuse de rester à vos côtés en 2024 et vous souhaite une très belle année !

FOCUS



OPERATION BAIL RENOV'

L'UNPI, en partenariat avec les organismes : ADIL, HABITAT&HUMANISME et SOLIHA, lance le programme BAIL RENOV'

BAIL RENOV' a pour ambition de réduire significativement la précarité énergétique dans le parc locatif privé, en proposant un accompagnement énergétique « gagnant-gagnant » aux locataires et propriétaires bailleurs privés (2023-2026), avant la mise en place des interdictions de louer.

Des réunions d'information collectives seront programmées dès le début de 2024, avec pour objectif de sensibi-

liser les propriétaires et bailleurs à l'amélioration de leur habitat et de leurs biens immobiliers, et à la réduction de la précarité énergétique, dans le parc locatif privé.

Ces réunions auront pour objectif :

- Le rappel du contexte actuel et en particulier le calendrier programmé des interdictions de louer.
- La présentation des aides financières et fiscales.
- La prise de RV pour un suivi personnalisé.

Le suivi personnalisé consistera en :

- Une visite sur place pour un pré-diagnostic
- Une coordination éventuelle avec le locataire en place
- Un rendez-vous téléphonique pour les informations et conseils personnalisés en vue de la prise en main et du suivi du dossier par les experts de FRANCE RENOV'.

Vous serez informés de la tenue de ces réunions par le canal d'information habituel.

1^{ère} Réunion prévue en Janvier 2024.



Calendrier

DES ÉCOLES

I - L'ÉCOLE DE L'INVESTISSEUR IMMOBILIER

JEUDI 15 FÉVRIER 2024 de 18h30 à 21h (1^{ère} partie)
et **JEUDI 7 MARS 2024** de 18h30 à 21h (2^{ème} partie)

II - L'ÉCOLE DU BAILLEUR DE LOGEMENT

MARDI 12 MARS 2024 de 9h30 à 12h (1^{ère} partie)
et de 13h30 à 16h (2^{ème} partie)

III - L'ÉCOLE DU COPROPRIÉTAIRE

MARDI 26 MARS 2024 de 18h30 à 21h00 (1^{ère} partie)
et **MARDI 02 AVRIL 2024** de 18h30 à 21h00 (2^{ème} partie)

IV - L'ÉCOLE DU CONSEILLER SYNDICAL

MARDI 9 AVRIL 2024 de 18h30 à 21h00 (une seule partie)

V - L'ÉCOLE DU SYNDIC BÉNÉVOLE

MARDI 11 JUIN 2024 de 9h30 à 12h (1^{ère} partie)
et **JEUDI 13 JUIN 2024** de 9h30 à 12h (2^{ème} partie)

Les formations pourront être suivies en présentiel, à la Chambre des Propriétaires, 7 cours de Gourgue à Bordeaux), ou en visio (le lien vous sera envoyé après inscription).

L'inscription à une formation n'est définitive qu'après paiement (75€ par formation). Si vous avez adhéré depuis moins d'un an ou si vous avez parrainé un nouvel adhérent, alors vous bénéficiez de 80% de réduction sur une formation que vous choisirez sur les 6 disponibles (soit 15€ au lieu de 75€).

Les annulations ne sont prises en compte, avec remboursement que si elles nous sont signifiées 10 jours avant au minimum.

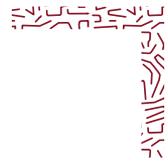
Le nombre de places est limité à 30 personnes, les formations ne sont maintenues que pour un minimum de 8 inscrits.

RÉUNIONS D'INFORMATION

Jeudi 25 janvier 2024	15h 18h	Comment contrer l'inflation ? par ALLIANZ
Jeudi 15 février 2024	15h	Points actions, actualités CSPI (UNPI) / Bail Renov
Jeudi 14 mars 2024	15h	
Mardi 19 mars 2024	15h	Loi de finances pour 2024
Jeudi 21 mars 2024	18h	
Jeudi 4 avril 2024	15h	Présentation du dispositif Visale
Jeudi 2 Mai 2024	15h 18h	Travaux rénovation énergétique
Jeudi 6 Juin 2024	15h 18h	Comment bien rédiger un état des lieux ?
Jeudi 4 Juillet 2024	15h 18h	Contrôle / redressement IFI, comment réagir ?



Nos annonceurs



AUDIT BILAN[®]
DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
VENTE & LOCATION

Tarif spécial adhérents

Benoit TENEZE Mobile: **06 13 08 47 93**

2 allée du Champ de Course 33320 Eysines - auditbilan@gmail.com



SARL JMV MENUISERIE

Menuiserie intérieure et extérieure

Téléphone : 06.74.03.24.10
Mail : jvmmenuiserie@orange.fr
33 127 Martignas sur Jalle



J.F. Roquelaure



Cabinet d'architecte
J.F. Roquelaure

Architecte D.P.L.G
72 avenue de la République
33200 Bordeaux Caudéran
Tél. : 05 56 42 25 65
Fax : 05 56 42 38 32
jf@roquelaure.com



DIAG6
Diagnostics immobiliers vente / location

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - VENTE OU LOCATION - SUR TOUTE LA GIRONDE

TARIF SPÉCIAL ADHÉRENT UNPI 33

Nos valeurs: Réactivité Professionnalisme et Satisfaction client

Votre contact: Albert UTHURBURU

Mob: 0609719271 albert.uthurburu@diag6.fr www.diag6.fr



UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE DE NOS EXPERTS EN PATRIMOINE

Nos Conseillers Allianz Expertise et Conseil sont là pour vous accompagner dans l'élaboration d'une stratégie globale de la construction jusqu' à la transmission de votre patrimoine, qu'il soit immobilier ou financier.

Nos missions : protection de la famille et du conjoint/ préparation à la retraite/ optimisation de la fiscalité, du patrimoine, des revenus et de la succession / préparation à la transmission/ création de revenus complémentaires.

En tant que membre de l'UNPI nous vous offrons votre bilan patrimonial personnalisé.

Nos prochaines permanences de 14h à 17h au 7 cours de Gourgue 33000 Bordeaux ;

<i>Mardi 16 et 30 janvier</i>	<i>Mardi 2 avril</i>
<i>Mardi 13 février</i>	<i>Mardi 16 avril</i>
<i>Mardi 5 mars</i>	<i>Mardi 30 avril</i>
<i>Mardi 19 mars</i>	

de 14H à 17H sur rendez-vous à prendre au 05 56 52 57 07

Un bilan patrimonial sera offert !

Nous restons à votre disposition à tout moment au 07 65 24 93 79 ou par mail: caroline.wolff_2@allianz.fr

Votre Équipe Allianz



La propriété
privée rurale

LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

AIDE LES PROPRIÉTAIRES RURAUX
À DÉFENDRE LEURS DROITS,
À TRANSMETTRE LEUR PATRIMOINE...



Site internet :
www.propriete-rurale.com

Contact en Gironde :
sdppr33@gmail.com