



# 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@girondede.gouv.fr](mailto:cdc33@girondede.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 le bailleur et le 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...

Veuillez 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 !