

Dans quel cas saisir la commission départementale de conciliation (CDC) ?

La commission départementale de conciliation (CDC) aide gratuitement propriétaire (bailleur) et locataire à trouver une solution amiable à leur litige. Les litiges qui relèvent de la compétence de la CDC sont différents, selon qu'il s'agit d'un logement du secteur privé ou d'un logement social. Nous vous expliquons.

Location immobilière : contrat de location (bail)

Attention

Le locataire et le propriétaire d'un logement loué avec un bail mobilité ne peuvent pas faire appel à la CDC.

Quel est le rôle de la CDC ?

La CDC cherche un règlement amiable aux litiges opposant un propriétaire et un locataire utilisant le logement comme résidence principale, pour éviter si possible le recours au tribunal.

C'est un organisme paritaire composé à égalité de représentants des propriétaires (bailleurs) et des locataires.

À savoir

La CDC peut aussi intervenir en cas de litige collectif (opposant un propriétaire et plusieurs locataires ou une association représentative des locataires) concernant le fonctionnement d'un immeuble ou groupe d'immeubles.

Pour quels litiges entre un propriétaire et un locataire intervient la CDC ?

La CDC intervient pour certains litiges, et à la condition que le logement loué (**vide ou meublé**) constitue la **résidence principale** du locataire :

Conditions d'intervention de la CDC en cas de litige entre un propriétaire et un locataire

Litiges de la compétence de la CDC

Nature du recours et délai pour saisir la CDC

Ameublement (en cas de logement loué meublé)

Facultatif

Charges locatives

Facultatif

Complément de loyer

Congé (préavis) donné par le propriétaire ou par le locataire

Facultatif

Dépôt de garantie

Facultatif

État des lieux d'entrée ou état des lieux de sortie

Facultatif

Loyer : fixation du loyer lors de la remise en location (encadrement de l'évolution des loyers entre 2 locataires successifs)

Obligatoire, pour ensuite pouvoir saisir le juge, si nécessaire

Loyer : révision annuelle (en cas d'erreur de calcul)

Facultative

Loyer : hausse d'un loyer sous-évalué (au renouvellement du bail)

Obligatoire, pour ensuite pouvoir saisir le juge, si nécessaire

La CDC doit être saisie dans les 4 mois qui précèdent l'échéance du bail

Loyer : baisse d'un loyer sur-évalué (en cours de bail ou au renouvellement du bail)

Obligatoire, pour ensuite pouvoir saisir le juge, si nécessaire

La CDC doit être saisie dans les 4 mois qui précèdent l'échéance du bail

Loyer : fixation du nouveau loyer (en cas de bail de sortie progressive de la loi de 1948)

Facultatif

La CDC doit être saisie dans les 3 mois qui suivent la réception de la proposition faite par le propriétaire

Logement non décent

Facultatif

La CDC doit être saisie 2 mois après la mise en demeure de faire les travaux

Réparations incomptant au propriétaire ou au locataire

Facultatif

Comment saisir la CDC en cas de litige entre un propriétaire et un locataire ?

La CDC peut être saisie par le propriétaire ou par le locataire.

Rappel

Le locataire et le propriétaire d'un logement loué avec un bail mobilité ne peuvent pas faire appel à la CDC.

La CDC compétente est la CDC du département où est situé le logement concerné.

Selon la CDC concernée, il est possible de la saisir :

Par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les noms et adresses du locataire et du propriétaire, l'objet du litige, et en fournissant notamment la copie du bail, les documents utiles pour étayer le dossier (état des lieux, mails, courriers, plans...), et les éléments de référence s'il s'agit d'une augmentation de loyer sous-évalué

Par courrier, à l'aide d'un formulaire à imprimer, et disponible sur le site internet de la CDC

À l'aide du formulaire en ligne disponible sur le site internet de la CDC.

Où s'adresser ?

Commission départementale de conciliation

**Comment se déroule la procédure devant la
CDC?**

Séance de conciliation

Après avoir reçu un dossier (complet) de demande conciliation, la CDC organise une séance de conciliation.

La CDC convoque le propriétaire et le locataire par courrier simple ou par mail **au moins 15 jours avant la date de la séance.**

Le jour de la séance, le propriétaire et le locataire doivent se présenter en personne.

Mais chacun peut se faire représenter par une personne, à la condition de lui avoir donné mandat pour le faire.

Chacun peut aussi se faire assister de la personne de son choix.

2 situations sont possibles :

Lorsque le propriétaire et le locataire (ou leurs représentants) sont présents, la CDC demande d'abord à chacun d'expliquer leur point de vue et leur proposition de conciliation. Elle tente ensuite d'arriver à un accord.

Lorsque le propriétaire ou le locataire n'est pas présent ou n'est pas représenté pour un motif légitime (motif médical, professionnel, familial ...) et justifié (à l'appui d'un document justificatif), la CDC peut envoyer une nouvelle et dernière convocation au propriétaire et au locataire. Le jour de la nouvelle séance, si le propriétaire ou le locataire n'est pas présent ou pas représenté, la CDC constate qu'il est impossible de les concilier. Elle peut rédiger un avis sur la situation qui lui est éventuellement présentée par le propriétaire ou le locataire présent.

À l'issue de la séance de conciliation

A l'issue de la séance de conciliation, plusieurs situations sont envisageables :

La CDC rédige **un document de conciliation**. Ce document décrit l'accord trouvé. Il doit être signé par le propriétaire et le locataire.

En conséquence, le propriétaire et le locataire ne peuvent plus saisir le juge. Par exemple, si le locataire renonce à une partie de son dépôt de garantie, il ne peut plus saisir le juge pour en obtenir la restitution.

La CDC remet ou envoie ce document au propriétaire et au locataire par lettre simple, au maximum dans les 2 mois qui suivent la saisine de la CDC.

Si le propriétaire ou le locataire ne respecte pas l'accord tel qu'indiqué dans le document de conciliation, celui qui est lésé peut saisir le juge pour que l'accord soit appliqué.

La CDC rédige **un document de conciliation** faisant apparaître les points d'accord et les points de désaccord.

Ce document doit être signé par le propriétaire et le locataire.

La CDC remet ou envoie ce document au propriétaire et au locataire par lettre simple, au maximum dans les 2 mois qui suivent la saisine de la CDC.

La CDC rédige **un avis**. Ce document décrit notamment le litige, les arguments et les souhaits du propriétaire et du locataire.

La CDC remet ou envoie ce document au propriétaire et au locataire par lettre simple, au maximum dans les 2 mois qui suivent la saisine de la CDC.

Après avoir reçu cet avis, le propriétaire ou le locataire peut saisir le juge. L'un ou l'autre peut communiquer l'avis rédigé par la CDC au juge.

À noter

Dans tous les cas, le locataire doit continuer à payer le loyer et les charges. Seul le juge peut décider débloquer temporairement le versement du loyer (hors charges) au propriétaire, dans l'attente de la résolution du litige.

**Quel est le coût de l'intervention de la
CDC ?**

La CDC intervient **gratuitement**.

**Quel est le rôle de la CDC
?**

La CDC cherche un règlement amiable aux litiges opposant un bailleur social et un locataire, pour éviter si possible le recours au tribunal.

C'est un organisme paritaire composé à égalité de représentants des propriétaires (bailleurs) et des locataires.

À savoir

La CDC intervient aussi en cas de litige collectif (opposant un bailleur social et plusieurs locataires ou une association représentative des locataires), s'agissant du fonctionnement d'un immeuble ou groupe d'immeubles, ou encore de l'application du plan de concertation collective ou des accords nationaux ou locaux.

**Pour quel litige entre un bailleur social et un locataire intervient la
CDC ?**

La CDC intervient pour les litiges suivants :

Conditions d'intervention de la CDC en cas de litige entre un bailleur social et un locataire

Litiges de la compétence de la CDC**Nature du recours et délai pour saisir la CDC**

Charges locatives	Facultatif
Congé (préavis) donné par le locataire ou le bailleur	Facultatif
Dépôt de garantie	Facultatif
État des lieux d'entrée ou de sortie	Facultatif
Non décence du logement	La CDC doit être saisie 2 mois après la mise en demeure de faire les travaux
Réparations incombant au locataire ou au bailleur	Facultatif

Comment saisir la CDC pour un litige entre un bailleur social et un locataire ?

La CDC peut être saisie par le bailleur social ou par le locataire.

La CDC compétente est la CDC du département où est situé le logement concerné.

Selon la CDC concernée, il est possible de la saisir :

Par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les noms et adresses du locataire et du propriétaire, l'objet du litige, et en fournissant notamment la copie du bail, les documents utiles pour étayer le dossier (état des lieux, mails, courriers, plans...), et les éléments de référence s'il s'agit d'une augmentation de loyer sous-évalué

Par courrier, à l'aide d'un formulaire à imprimer, et disponible sur le site internet de la CDC

À l'aide du formulaire en ligne disponible sur le site internet de la CDC.

Où s'adresser ?

Commission départementale de conciliation

Comment se déroule la procédure devant la CDC?**Séance de conciliation**

Après avoir reçu un dossier (complet) de demande conciliation, la CDC organise une séance de conciliation.

La CDC convoque le bailleur social et le locataire par courrier simple ou par mail **au moins 15 jours avant la date de la séance.**

Le jour de la séance, le bailleur social et le locataire doivent se présenter en personne.

Mais chacun peut se faire représenter par une personne, à la condition de lui avoir donné mandat pour le faire.

Chacun peut aussi se faire assister de la personne de son choix.

2 situations sont possibles :

Lorsque le bailleur social et le locataire (ou leurs représentants) sont présents, la CDC demande d'abord à chacun d'expliquer leur point de vue et leur proposition de conciliation. Elle tente ensuite d'arriver à un accord.

Lorsque le bailleur social ou le locataire n'est pas présent ou n'est pas représenté pour un motif légitime (motif médical, professionnel, familial ...) et justifié (à l'appui d'un document justificatif), la CDC peut envoyer une nouvelle et dernière convocation au propriétaire et au locataire. Le jour de la nouvelle séance, si le bailleur social ou le locataire n'est pas présent ou pas représenté, la CDC constate qu'il est impossible de les concilier. Elle peut rédiger un avis sur la situation qui lui est éventuellement présentée par le bailleur social ou le locataire présent.

À l'issue de la séance de conciliation

A l'issue de la séance de conciliation, plusieurs situations sont envisageables :

La CDC rédige **un document de conciliation**. Ce document décrit l'accord trouvé. Il doit être signé par le bailleur social et le locataire.

En conséquence, le bailleur social et le locataire ne peuvent plus saisir le juge. Par exemple, si le locataire renonce à une partie de son dépôt de garantie, il ne peut plus saisir le juge pour en obtenir la restitution.

À savoir

La CDC remet ou envoie ce document au bailleur social et au locataire par lettre simple, au maximum dans les 2 mois qui suivent la saisine de la CDC.

Mais si le bailleur social ou le locataire ne respecte pas l'accord tel qu'indiqué dans le document de conciliation, celui qui est lésé peut saisir le juge pour que l'accord soit appliqué.

La CDC rédige **un document de conciliation** faisant apparaître les points d'accord et les points de désaccord.

Ce document doit être signé par le bailleur social et le locataire.

La CDC remet ou envoie ce document au bailleur social et au locataire par lettre simple, au maximum dans les 2 mois qui suivent la saisine de la CDC.

La CDC rédige **un avis**. Ce document décrit notamment le litige, les arguments et les souhaits du bailleur social et du locataire.

La CDC remet ou envoie ce document au bailleur social et au locataire par lettre simple, au maximum dans les 2 mois qui suivent la saisine de la CDC.

Après avoir reçu cet avis, le bailleur social ou le locataire peut saisir le juge. L'un ou l'autre peut communiquer l'avis rédigé par la CDC au juge.

À noter

Dans tous les cas, le locataire doit continuer à payer le loyer et les charges. Seul le juge peut décider débloquer temporairement le versement du loyer (hors charges) au propriétaire, dans l'attente de la résolution du litige.

Quel est le coût de l'intervention de la CDC ?

La CDC intervient gratuitement.

Questions –
Réponses

- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?
- Quel est le délai de prescription d'une dette de loyer ou de charges locatives ?
- Qu'est-ce qu'un bail de sortie progressive de la loi de 1948 ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Loyer sous-évalué d'un logement : hausse au renouvellement du bail
- Médiateur civil
- Conciliateur de justice

Pour en savoir
plus

- Consignez votre loyer en cas de litige avec votre propriétaire
Source : Caisse des dépôts et consignations (CDC)

Où s'informer
?

- Commission départementale de conciliation
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Et aussi...

- Loyer sous-évalué d'un logement : hausse au renouvellement du bail
- Médiateur civil
- Conciliateur de justice

Textes de
référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 20
Compétences générales
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 20-1
Logement décent
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25
Loyer sous-évalué
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-11
Logement meublé
- Décret n°2001-653 du 19 juillet 2001 relatif aux commissions départementales de conciliation
- Réponse ministérielle relative aux attributions des commissions départementales de conciliation



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00