

## Son rôle

La Commission Départementale de Conciliation (CDC) 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** de chaque département et composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires.

Les membres qui la composent sont nommés pour trois ans par le Préfet sur proposition des organisations de bailleurs et de locataires dont la liste a été fixée en fonction de leur représentativité dans le département.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) assure le secrétariat de la commission.

## Ses compétences (pour les logements loués vides ou meublés)

### Les litiges de nature individuelle portant sur :

- l'état des lieux
- le dépôt de garantie
- les charges locatives
- les réparations locatives
- la réévaluation du loyer dans le parc privé lors du renouvellement du bail, si le loyer est manifestement sous-évalué
- la fixation du nouveau loyer proposé au locataire dans le cadre bail dit « de sortie de la loi de 1948 »

- la décence du logement
- le congé donné par le locataire ou le bailleur

### Les difficultés de nature collective portant sur :

- l'application des accords collectifs nationaux ou locaux
- l'application du plan de concertation locale (dans le parc social essentiellement)
- les difficultés de fonctionnement d'un immeuble.

## Qui peut saisir la CDC ?

- **Le bailleur ou le locataire concerné** : lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle.
- **Le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires** : lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

## Comment saisir la CDC ?

Par lettre recommandée avec avis de réception adressée au secrétariat de la CDC, à **la DDT du département où est situé le logement concerné par le litige**.

Cette lettre doit comporter :

- les nom, adresse et téléphone de la personne qui saisit la commission
- les nom et adresse de la partie adverse
- l'objet du litige clairement exposé

A cette lettre doivent être joints :

- la copie du bail
- la lettre de réclamation adressée préalablement à la partie adverse

### Pour les litiges portant sur le montant du loyer :

- la proposition de renouvellement du bail avec augmentation du loyer faite par le bailleur
- les éléments de référence qui ont servi pour proposer l'augmentation

### Pour les litiges portant sur la décence du logement :

- la mise en demeure adressée au propriétaire

### Pour les autres litiges :

- toutes pièces ou correspondances se rapportant au litige (état des lieux d'entrée et de sortie, décompte de charges, arrêté de compte locatif...)

## La saisine de la CDC est-elle obligatoire ?

**OUI**, pour les litiges relatifs à la réévaluation des loyers manifestement sous-évalués (**article 17c de la loi du 6 juillet 1989**) ; c'est une formalité préalable à la saisine du tribunal.

**NON**, pour les litiges relatifs à la fixation du loyer dans le cadre d'un bail dit « de sortie de la loi de 1948 » (articles 28 et suivants de la loi n° 86/1290 du 23 décembre 1986).

**NON**, 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 manifestement sous-évalué :**

Le bailleur peut saisir la commission dès réception du désaccord du locataire et jusqu'à la date d'échéance du bail, ou sans réponse du locataire, quatre mois avant le terme 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.

Le locataire peut saisir la commission dès qu'il a exprimé son désaccord et jusqu'à la date d'échéance du bail.

**S'il s'agit d'un litige relatif à la fixation du loyer dans le cadre d'un bail dit « de sortie de la loi de 1948 » :**

Le locataire ou le bailleur peut saisir la commission dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition de bail faite par le bailleur

### Dans tous les autres cas :

- aucun délai n'est prévu
- seuls les litiges ou difficultés nés après le 21 juillet 2001 peuvent être examinés

## Comment se déroule une séance de la CDC ?

**Le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués** en personne à une séance de conciliation.

**Ils peuvent se faire assister** par une personne de leur choix (à l'exception des membres de la CDC) ou se faire représenter par une personne munie d'un mandat exprès de conciliation.

Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum) dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

**Chaque partie expose son point de vue** devant la commission constituée de 8 membres (4 représentants des locataires et 4 représentants des bailleurs).

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.

**Dans tous les cas**, le Tribunal compétent est le Tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

## POUR EN SAVOIR PLUS

Direction Départementale des Territoires  
de Maine-et-Loire  
15b, rue Dupetit Thouars  
49047 ANGERS cedex 01

Sylvie DURAND  
Tél. : 02 41 86 63 19

[sylvie-p.durand@maine-et-loire.gouv.fr](mailto:sylvie-p.durand@maine-et-loire.gouv.fr)



PRÉFET DE  
MAINE-ET-LOIRE  
Direction Départementale  
des Territoires

# UN LITIGE

# LOCATIF ?

*Vous êtes locataire,*

*Vous êtes bailleur,*

*Un litige vous oppose.*

*Vous souhaitez régler ce problème à l'amiable,*

**la Commission  
départementale  
de conciliation**

# Peut vous aider !