

- Complément de loyer : 3 mois à compter de la signature du bail.
- Logement décent : à défaut de réponse du propriétaire à la demande de mise en conformité dans un délai de 2 mois ou à défaut d'accord entre les parties, la Commission est saisie par l'une ou l'autre des parties.
- S'il s'agit d'un litige relatif à la fixation du loyer dans le cadre d'un bail dit « de sortie de loi de 1948 » : le locataire ou le bailleur peut saisir la Commission dans les 3 mois qui suivent la réception de la proposition de bail faite par le bailleur.
- Dans tous les autres cas : aucun délai n'est prévu par les textes. Seuls les litiges ou difficultés nés après le 21 juillet 2001 (publication du décret sur les CDC) peuvent être examinés en CDC.

Comment se déroule une séance de la CDC ?

Le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués en personne par lettre ou voie électronique à une séance de conciliation au minimum 15 jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix (à l'exclusion des membres de la CDC) ou se faire représenter par une personne dûment mandatée.

Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, la convocation est adressée à leur représentant désigné dans le document de saisine.

Devant la Commission constituée d'au moins 4 membres, 2 représentants des locataires et 2 représentants des bailleurs, chaque partie expose son point de vue.

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 rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points

essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

En cas de conciliation partielle, elle constate la conciliation dont les termes font l'objet d'un document de conciliation. Ce document fait également apparaître les points de désaccord qui subsistent. En cas de motif légitime de non-comparution dûment justifié par l'une des parties avant la séance, une nouvelle et ultime convocation peut être adressée.

Si les parties dûment convoquées ne sont ni présentes ni représentées à la séance ou si une seule des parties est présente ou représentée, la commission constate l'impossibilité de concilier les parties et émet éventuellement un avis sur le litige ou la difficulté.

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.

Textes sur les CDC :

- L'article 20, 20-1 et 25-11 de la loi du 6.7.89
- Le décret du 19.7.2001.

ADIL de Corse – Antenne de Bastia

Hôtel de la Collectivité de Corse

Les Terrasses du Fango

21, Rue du Juge Falcone

20405 BASTIA CEDEX 9

Tél : 04 95 58 15 32

@ : adil2b@orange.fr Site : www.adil2b.org



Vous êtes propriétaire ou locataire et souhaitez régler vos litiges locatifs à l'amiable

**La Commission
Départementale de
Conciliation
de la Haute-Corse**

Peut vous aider

**Direction Départementale de la Cohésion
Sociale et de la Protection des Populations
de la Haute-Corse (DDCSPP 2B)**

Immeuble Bella Vista Rue Paratojo
Cs 60011
20288 BASTIA Cedex

Tél : 04 95 58 50 50

E-mail : ddcspp-cdc@haute-corse.gouv.fr

Qu'est-ce que la CDC ?

Son rôle :

Elle 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 3 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, région ou, à défaut au niveau national.

La DDCSPP 2B assure le secrétariat de la commission de conciliation.

Ses compétences :

Elle est compétente pour connaître des litiges, strictement définis par la loi, relatifs aux domaines suivants :

▪ Litiges de nature individuelle, dans le parc locatif vide sur :

- L'état des lieux (par privé et social),
- Le dépôt de garantie (parc privé et social),
- Les charges (parc privé et social),
- Les réparations (parc privé et social),
- L'encadrement des loyers, la révision des loyers, la majoration pour travaux, l'ajustement du loyer (réévaluation, diminution) au moment du renouvellement (parc privé),
- Les congés délivrés en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 89 (parc privé),
- Les caractéristiques du logement décent (parc privé et social)

▪ Litiges relatifs aux logements meublés portant sur :

- Les loyers,
- Les congés,
- L'état des lieux et du mobilier,
- Le dépôt de garantie,
- Les charges locatives,
- Les réparations,
- Les caractéristiques du logement décent.

▪ Difficultés de nature collective (parc privé et social) portant sur :

- L'application des accords collectifs nationaux ou locaux,
- L'application du plan de concertation locative (dans le parc social essentiellement),
- Les modalités de fonctionnement d'un immeuble.

Important :

En dehors de ces litiges ou de ces difficultés, les CDC ne sont pas compétentes.

Elles ne peuvent pas intervenir sur des problèmes relatifs, par exemple, aux loyers dans le parc HLM.

Qui peut saisir la CDC ?

- Le bailleur ou le locataire concerné ou leur mandataire habilité : 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 une demande adressée en lettre recommandée, par voie électronique ou au moyen d'un formulaire prévu par un arrêté du préfet au secrétariat de la CDC.

Cette lettre doit comporter les éléments suivants :

- Nom et adresse de la personne qui saisit,
- Nom et adresse de la partie adverse,
- L'objet du litige.

A cette lettre doivent être joints les documents suivants :

- La copie du bail,
- La lettre de réclamation adressée préalablement à la partie adverse,
- Pour la réévaluation du loyer :

La proposition de renouvellement du bail avec augmentation du loyer faite par le bailleur ainsi que les éléments de référence qui lui ont servi pour proposer l'augmentation.

La lettre de saisine et les documents joints doivent être adressés en double exemplaire au secrétariat de la CDC.

Seule une saisine complète fait courir le délai de 2 mois imparti à la CDC pour rendre son avis.

La saisine de la CDC est-elle obligatoire ?

OUI : pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers (art. 17-2 de la loi du 6 juillet 1989) et ceux relatifs à l'encadrement des loyers par décret (art. 17,I et 18, al. 2 loi du 6 juillet 1989).

NON : dans tous les autres cas.

La Commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine.

À quel moment saisir la CDC ?

- L'ajustement du loyer au moment du renouvellement :

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation.