

## Litiges bailleurs locataires : la Commission départementale de conciliation (CDC)

**E**n cas d'échec du règlement, à l'amiable, d'un litige avec leur bailleur, les locataires du secteur privé comme du secteur social peuvent déposer un dossier en CDC. La commission est composée en nombre égal de représentants des organisations de bailleurs et des organisations de locataires représentatives. Ses membres sont nommés pour trois ans renouvelables par arrêté du préfet.

### Ses compétences

La commission peut être saisie pour **les litiges** relatifs au loyer, à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges et aux réparations locatives, et en cas de contentieux en matière de décence du logement situé dans le département.

Pour le logement social elle est aussi compétente en cas de **difficultés** pour l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du Plan de concertation locative et sur les modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Dans ce cas, il faut saisir la commission du département où est situé le siège social de l'organisme bailleur. La saisine de la commission est obligatoire avant d'engager une action en justice pour les litiges concernant la réévaluation des loyers (article 17c de la loi de 1989), et facultative dans les autres cas.

### Son fonctionnement

Le président est choisi alternativement parmi les représentants des locataires et les représentants des bailleurs pour une durée d'un an. Le vice-président choisi parmi les représentants du collège n'assurant pas la présidence, remplace le président en cas d'absence de celui-ci. Le secrétariat de la commission est assuré par les services du directeur de la Direction départementale de l'équipement (DDE) et à Paris par ceux du préfet. Elle siège valablement lorsque sont présents en nombre égal des représentants des bailleurs et des locataires.



### Conditions de saisine

Pour le **règlement des litiges**, la CDC peut être saisie par un bailleur ou par un locataire.

Pour le **règlement des difficultés** : par un bailleur, plusieurs locataires, une association représentative des locataires.

Elle est saisie par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à son secrétariat, en général, la DDE.

Le/les demandeurs doivent indiquer : leurs nom, qualité et adresse, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté.

Si la demande est introduite par plusieurs locataires (ayant avec un même bailleur une ou des difficultés de même nature) ou par une association représentative des locataires, la lettre de saisine doit indiquer le nom d'un ou de deux représentants, expressément mandatés aux fins de conciliation.

### Modalités de convocation

Les parties sont convoquées 15 jours avant la date retenue. L'objet du litige ou de la difficulté est précisé. La convocation est adressée aux représentants désignés, lorsque la demande est introduite par plusieurs locataires ou par une association.

Les parties convoquées doivent se présenter en personne ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Elles peuvent aussi se faire assister par une per-

sonne de leur choix (sauf par un membre titulaire ou suppléant de la CDC). Les représentants désignés par une association ou plusieurs locataires ne peuvent se faire représenter.

N'hésitez pas à contacter votre association locale CLCV qui pourra vous conseiller sur la marche à suivre et éventuellement vous accompagner.

### Modalités de conciliation

La commission entend les parties, s'efforce de les concilier et émet un avis dans un délai maximum de deux mois. En cas de conciliation totale ou partielle, elle constate les termes de la conciliation qui fait l'objet d'un document de conciliation. A défaut de conciliation, l'avis comporte l'exposé du différend, la position des parties et celle de la CDC. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. Si une ou les parties sont absentes, la CDC constate l'absence de conciliation et peut prévoir une nouvelle tentative.

L'avis et le document de conciliation sont établis par le secrétariat, signés par le président de la séance, cosignés par un membre de la commission n'appartenant pas au collège du Président, et remis aux parties concernées.

La médiation suspend les délais de recours légaux et laisse évidemment la possibilité d'engager une action en justice en cas de désaccord persistant entre les deux parties.

