

La question du logement

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION, CDC.

Qu'est-ce que la CDC ?

C'est une commission placée auprès du préfet. Sa composition est paritaire : il y a autant de représentants de bailleurs privés et sociaux que de représentants de locataires.

La CDC offre la possibilité au bailleur et au locataire de se rencontrer et de rechercher ensemble une solution au conflit qui les sépare.

Espace de négociation, de conseils et de respect du droit, la conciliation repose sur la volonté des deux parties en litige à vouloir s'entendre.

Vous pouvez saisir gratuitement la CDC, commission départementale de conciliation, qui privilégie le dialogue et le débat entre les parties, pour rechercher une solution à votre problème sans vous adresser au juge.

Pour quels motifs saisir la CDC ?

La CDC est compétente pour connaître des litiges, strictement définis par la loi, relatifs aux litiges de nature individuelle concernant :

- L'état des lieux.
- Le dépôt de garantie.
- Le congé (préavis).
- Les charges locatives ou les réparations locatives (travaux à la charge du locataire).
- Les travaux d'entretien et de réparation nécessaires au maintien en état et à l'entretien des locaux loués, mis à la charge du bailleur en vertu de l'article 6 de la loi logement du 6 juillet 1989.
- La fixation, dans le parc privé, de la hausse du loyer lors d'un renouvellement de bail,
- La fixation du nouveau loyer proposé au locataire dans le cadre d'un bail dit « de sortie de la loi de 1948 ».
- La non-décence d'un logement.
- L'ajustement du loyer au renouvellement.

La saisine de la CDC constitue **une étape obligatoire avant toute saisine du juge** pour les litiges relatifs à :

- Certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers,
- En zone d'encadrement au niveau des loyers, la contestation du complément de loyer,
- Tout litige lié à l'application du décret d'encadrement de l'évolution du montant des loyers.

Comment se déroule une séance CDC ?

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

Important : pour les conjoints, les personnes unies par un PACS, les concubins ou les colocataires, si une seule personne se présente, elle doit être munie d'un mandat écrit de l'autre ou des autres titulaires.

Toutefois, si l'une des deux parties ne respecte pas les termes de l'accord ou refuse de l'exécuter, l'autre partie pourra 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.

Éléments devant figurer dans la saisine :

Nom et adresse de la personne qui saisit la CDC,

Nom et adresse de la partie adverse,

Objet du litige ou de la difficulté rencontrée,

Les éléments à joindre

La copie du bail,

La lettre de réclamation adressée préalablement à la partie adverse.

Concernant un litige portant sur le dépôt de garantie : copie des états des lieux, d'entrée et de sortie.

Concernant un litige portant sur la réévaluation de loyer : Proposition de renouvellement du bail comprenant l'augmentation du loyer faite par le bailleur ainsi que les éléments de référence ayant servi pour proposer l'augmentation.

Concernant un litige portant sur les questions de décence du logement : Mise en demeure adressée au bailleur

Concernant les autres litiges : toutes pièces se rapportant au litige.

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

Où trouver les adresses ?

Sur l'annuaire du site « service-public.fr » :

<https://lannuaire.service-public.fr/recherche?where=&whoWhat=Commission+d%C3%A9partementale+de+conciliation>