

Qu'est-ce que la CDC ?

C'est une instance 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.

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
- ◆ les charges locatives
- ◆ 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-c de la loi du 6 juillet 1989
- ◆ la fixation, dans le parc privé, de la hausse du loyer lors d'un renouvellement de bail, la révision du loyer
- ◆ 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 (décret du 30.01.02).

Mais aussi les difficultés de nature collective notamment sur :

- ◆ l'application du plan de concertation locative (dans le parc social essentiellement)

- ◆ les difficultés de fonctionnement d'un immeuble

Attention !

Le logement doit se situer dans le Val d'Oise et constituer la résidence principale du locataire.

Le bail doit relever de la loi du 6 juillet 89 ou celle de 1948, concernant les locations vides.

Les logements meublés (hors problème de décence) et les baux commerciaux ne relèvent pas de la CDC.

Important !

La saisine de la CDC est obligatoire dans le cas des litiges relatifs à la réévaluation des loyers manifestement sous-évalués. (article 17c de la loi n°89/462 du 6 juillet 1989).

Il s'agit d'une formalité préalable à la saisine du tribunal d'instance. Pour tous les autres cas, la saisine de la commission est facultative, mais recommandée.

Comment saisir la CDC ?

Les personnes pouvant saisir la commission de conciliation sont les propriétaires bailleurs, les locataires ou les organisations représentatives de bailleurs ou de locataires.

La Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) assure le secrétariat de la commission ; votre dossier devra lui parvenir par courrier ordinaire ou courriel à l'adresse suivante :

DDCS

Service Hébergement Logement/CDC
5, avenue Bernard Hirsch
95010 CERGY PONTOISE Cedex

tel : 01 77 63 61 40

ddcs-conciliation@val-doise.gouv.fr

Tout dossier doit comporter une lettre de saisine de la commission, la réclamation préalable adressée par le demandeur ou défendeur sur l'objet du litige, une copie du bail, l'état des lieux entrant (et sortant selon les cas) ainsi que tout document nécessaire à la compréhension et à l'examen du dossier (ex. proposition de renouvellement de bail avec les références qui ont servi à proposer l'augmentation de loyer, photographies, échanges de courriers, ...).

Une convocation est adressée à chacune des parties par lettre recommandée avec avis de réception environ 15 jours avant la date fixée pour la séance de conciliation.

La partie qui n'a pas saisi la commission reçoit en outre une copie de l'intégralité du dossier constitué par le demandeur.

Les parties peuvent être assistées par toute personne de leur choix ou se faire représenter à condition de justifier d'un mandat écrit.

A l'issue de l'examen de chaque affaire, le secrétariat établit l'avis de la commission ou le document de conciliation et le notifie aux parties et en conserve un exemplaire.

A quel moment saisir la CDC ?

Le locataire peut saisir la commission dès qu'il a exprimé son désaccord et jusqu'après la date d'échéance du bail (cas de litige sur le dépôt de garantie par exemple).

En revanche, des dispositions particulières de délais sont à respecter pour :

- un litige relatif à la réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué
- un litige relatif à la fixation du loyer dans le cadre d'un bail dit "de sortie de la loi de 1948".

Comment se déroule une séance CDC ?

Le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués en personne à une séance de conciliation, qui se déroule un mercredi matin par mois, en Préfecture du Val d'Oise.

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 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 d'au moins 4 membres - 2 représentants des locataires et 2 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.

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.

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. Les litiges dont les montants en jeu n'excèdent pas 4.000 € (la restitution du dépôt de garantie par exemple) sont de la compétence du juge de proximité.

Pour en savoir plus sur la CDC 95

Associations de défense des locataires

CNL www.lacnl.com 01 76 29 82 10

CGL www.lacgl.fr 01 39 80 80 30

CLCV www.clcv.org 01 34 69 07 21

CSF www.csfriquet.org 01 39 59 10 54

UDAF www.unaf.fr 01 30 75 00 25

AFOC www.afoc.net 01 30 32 83 86

Association de défense et d'information des propriétaires immobiliers : la chambre des propriétaires

www.chdp.asso.fr 01 47 05 30 99

Et aussi :

<http://www.val-doise.gouv.fr/>

Rubrique politiques publiques/cohésion sociale-logement



Régler un litige locatif à l'amiable ?
la commission départementale de conciliation peut vous aider



Vous êtes locataire ou association représentative de locataires, vous êtes propriétaire, un désaccord vous oppose ?

Non décence
dépôt de garantie
charges locatives
état des lieux
réparations locatives

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.