

Les Commissions Départementales de Conciliation après la loi ALUR (composition, organisation, règles de procédure...)

La commission départementale de conciliation (CDC), dans chaque département, aide bailleurs et locataires à trouver des solutions amiables à leurs litiges, en location vide ou meublée :

- dépôt de garantie,
- décence,
- état des lieux,
- charges et réparations,
- renouvellement de bail.

Depuis la loi ALUR du 24/3/2014, la CDC est également compétente pour les litiges relatifs :

- aux congés,
- au dispositif d'encadrement des loyers.

Le décret d'application du 24/6/2015 précise le mode de désignation de ses membres, son organisation, ses règles de saisine et de procédure ; ainsi que la liste des communes faisant partie d'une agglomération de plus d'1 million d'habitants pour lesquelles, au renouvellement du bail, en cas de proposition de nouveau loyer, 6 références sont exigées.

⇒ MODE DE DÉSIGNATION DES MEMBRES DE LA CDC

Les CDC, organismes paritaires, sont composées en nombre égal de représentants des organisations de bailleurs et de représentants des organisations de locataires représentatives au niveau départemental (*listées par le préfet*). Les représentants sont désignés parmi leurs adhérents.

A défaut d'organisation représentative au niveau départemental, les CDC peuvent être composées de représentants des organisations de bailleurs ou de locataires représentatives au niveau régional ou national.

Concernant la présidence de la commission, la CDC désigne en son sein un président et un vice-président, choisis alternativement parmi les représentants des locataires et des bailleurs pour un an, issus de 2 collèges différents.

⇒ ORGANISATION DE LA CDC

• Règlement intérieur

Un règlement intérieur doit être adopté par les CDC prévoyant les modalités d'organisation et de fonctionnement.

• Secrétariat de la commission

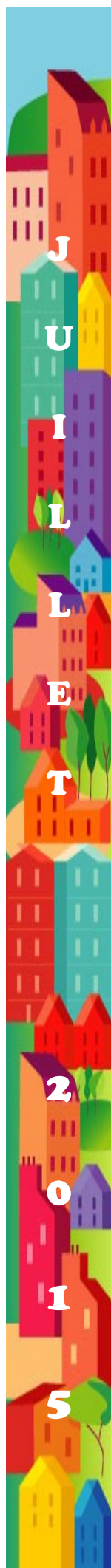
Le secrétariat de la CDC est assuré par un service de l'État désigné par le préfet (*auparavant, le texte renvoyait aux Directions Départementales de l'Équipement*).

• Composition des sections en fonction des litiges

Le règlement intérieur peut prévoir que la CDC se réunit en formation unique ou en plusieurs sections composées selon le principe de parité. En formation « plusieurs sections », le collège des bailleurs de chaque section doit être constitué d'un nombre égal de représentants des bailleurs sociaux et des bailleurs privés pour l'examen des litiges relatifs :

- aux caractéristiques de la décence du logement ;
- à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;
- aux congés.

Pour les litiges relatifs au loyer et pour l'examen des difficultés de nature collective (*par exemple application d'accords collectifs nationaux ou locaux ...*), le collège des bailleurs doit être constitué des seuls représentants des bailleurs privés ou sociaux, selon que le litige concerne le parc privé ou social.



• Quorum

La commission peut valablement siéger lorsque sont présents au minimum 4 membres et au plus 6 membres représentants de manière paritaire bailleurs et locataires (*président de séance inclus*). Auparavant, un minimum de 2 représentants de chaque collège était nécessaire.

Si une organisation représentative est partie à un litige, ou représente une des parties en séance, les membres titulaires ou suppléants représentant de cette organisation ne peuvent siéger valablement pour son examen. Dans ce cas, si le nombre minimum de membres pour que la commission puisse siéger ne peut être réuni, ce nombre peut être réduit à 2.

⇒ RÈGLES DE SAISINE DE LA CDC

• Formalité de saisine

La commission est saisie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au secrétariat. Dorénavant, la CDC peut être saisie par voie électronique, sous réserve que le procédé technique utilisé assure l'authentification de l'émetteur, l'intégrité du message et permette de vérifier sa réception par la commission à une date certaine. La demande peut également être réalisée au moyen d'un formulaire, le préfet ayant la possibilité de fixer un tel formulaire par arrêté.

• Saisine d'une CDC incompétente

En cas de saisine d'une commission territorialement incompétente, le délai de 2 mois imparti à la commission pour rendre son avis court à compter de la réception de la lettre ou du message électronique par le secrétariat de la commission initialement saisie, sauf si le dossier est incomplet.

• Effet de la saisine

Lorsque la demande est recevable, le secrétariat convoque les parties à la séance au cours de laquelle l'affaire sera examinée, par lettre ou par voie électronique, dans un délai de 15 jours avant la date retenue. La convocation précise l'objet du litige. Si la demande est introduite par une association représentative de locataires ou par plusieurs locataires, la convocation est adressée à leurs représentants désignés lors de la saisine.

• Procédure de conciliation

La commission entend les parties, s'efforce de les concilier et doit émettre un avis dans un délai de 2 mois maximum à compter de la réception de la lettre ou du message électronique de saisine. Seule une saisine correcte et complète fait courir le délai de 2 mois.

• En cas de non comparution

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 (*auparavant, la Commission ne pouvait émettre un tel avis, mais pouvait procéder à une nouvelle et ultime convocation*).

• En cas de conciliation partielle

Le texte précise qu'en cas de conciliation partielle, la commission doit constater la conciliation dont les termes font l'objet d'un document de conciliation. Ce document doit également faire apparaître les points de désaccord.

SOURCE : décret du 24.6.15 / JO du 26.6.15

Adresse CDC TARN :

DDCSPP

Commission Départementale de Conciliation

Secrétariat

18 Avenue Maréchal Joffre

81000 ALBI

Modèle type de saisine



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe

81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

*Information donnée sous réserve de
l'interprétation souveraine des tribunaux*

*Document imprimé et réalisé à l'ADIL
le 1^{er} juillet 2015*