

Comment fonctionne la commission départementale de conciliation de Loire-Atlantique ?

Quel est son champ de compétences ?

Elle examine les litiges d'ordre individuel portant sur:

- les loyers
- 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 (à la charge du bailleur)
- les caractéristiques du logement (la décence du logement au sens du décret n°2002-120 du 31 janvier 2002)
- les congés

Elle examine aussi les difficultés de nature collective portant sur :

- l'application des accords collectifs nationaux ou locaux
- l'application du plan de concertation locative (dans le parc social essentiellement)
- les difficultés de fonctionnement d'un immeuble.

Depuis la loi du 24 mars 2014, la commission est aussi compétente en matière de logements meublés.

Quand et comment y avoir recours ?

La saisine n'est jamais obligatoire **sauf** pour les litiges relatifs à la réévaluation des loyers sous-évalués. Aucun délai n'est fixé pour sa saisine sauf pour ce cas particulier ainsi qu'en cas de non décence.

Modalités particulières de saisine de la commission en cas de loyers manifestement sous-évalués :

S'il estime le montant du loyer sous-évalué, le bailleur peut proposer au locataire, au moins 6 mois avant le terme du contrat, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

En cas de désaccord, la commission devra être saisie **obligatoirement avant la saisine du tribunal d'instance**. Elle peut l'être:

- soit par le bailleur, dès réception de la lettre de refus du locataire et jusqu'à la date d'échéance du bail ; ou, à défaut de réponse du locataire, dans le délai de quatre mois précédant l'échéance du bail
- soit par le locataire, dès qu'il a exprimé son désaccord et jusqu'à l'échéance du bail.

A défaut d'accord obtenu en commission, le juge doit être saisi **avant le terme du contrat**.

A noter: le loyer restera inchangé si la commission n'est pas saisie dans les délais indiqués ci-dessus et si le tribunal d'instance n'est pas saisi avant le terme du bail.

Encadrement des loyers :

En application du décret du 30 juillet 2013, et pour une période de 12 mois à compter du 1^{er} août 2013, l'évolution des loyers est limitée (logement vacant et renouvellement de bail) dans 24 communes de l'agglomération nantaise dont la liste est annexée au décret. La commission est compétente pour l'examen des différends pouvant survenir dans l'application du décret.

Modalités de saisine en cas de non décence :

Deux mois après un courrier demandant au propriétaire de réaliser des travaux de mise en conformité, le locataire ou le bailleur peuvent saisir la commission s'il y a désaccord.

L'auteur de la saisine et les pièces à fournir :

L'une ou l'autre partie peut indifféremment saisir la commission. C'est une démarche gratuite. La demande doit comporter les éléments suivants :

- les nom et adresse de la personne qui saisit la commission
- les nom et adresse de la partie adverse
- l'objet du litige

Doivent être joints les documents suivants **en double exemplaire** :

- la copie du bail
- la copie des états des lieux d'entrée et de sortie si le litige concerne la restitution du dépôt de garantie
- la lettre de réclamation adressée préalablement à la partie adverse
- pour un litige portant sur une hausse de loyer lors d'un renouvellement de bail: 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 ;
- tous documents utiles à la compréhension et à l'examen du litige (y compris des photos le cas échéant).

La commission dispose d'un délai de deux mois pour examiner les dossiers. Elle se réunit en principe une fois par mois.

Le déroulement de la séance :

La présence des deux parties à la commission est obligatoire pour que celle-ci puisse examiner le litige. Elles peuvent toutefois se faire assister par une personne de leur choix (à l'exclusion des membres de la commission) ou se faire représenter par une personne munie d'un mandat exprès de conciliation. Chaque partie expose son point de vue devant la commission qui cherche alors à les concilier.

Si un accord intervient, il fait l'objet d'un document signé en séance par les deux parties. Si l'une des deux parties ne respecte pas cet accord, l'autre partie devra saisir le tribunal pour l'y contraindre et pourra se prévaloir de cet accord signé sous l'égide de la commission.

En l'absence de conciliation, l'avis comporte l'exposé du différend, la position des parties et, le cas échéant, sa propre position.