

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DU VAL D'OISE

NOTE D'INFORMATIONS

• **Qu'est ce que la commission départementale de conciliation (CDC) ?**

La CDC, composée en nombre égal de représentants de bailleurs et de représentants d'organisations de locataires représentatives au niveau départemental, est compétente pour traiter certains litiges portant sur les logements locatifs dans le département du Val d'Oise.

La saisine de la CDC est gratuite.

• **Qui assure le secrétariat ?**

Le secrétariat de la CDC du Val d'Oise est assuré par la :

Direction départementale de la cohésion sociale

service hébergement logement
commission départementale de conciliation
5, avenue Bernard Hirsch
CS 20105
95010 Cergy-Pontoise Cédex
Fax : 01 77 63 61 99

Mél : ddcs-conciliation@val-doise.gouv.fr

Le secrétariat reçoit les dossiers, en accuse réception, vérifie qu'ils soient complets. Ils sont ensuite instruits. Puis le locataire, le bailleur et/ou son mandataire sont convoqués à une séance de conciliation se tenant une seule matinée par mois.

• **Dans quels domaines intervient la CDC ?**

Depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) promulguée le 26/03/2014, il faut distinguer les contrats de location en cours avant l'application de la loi et ceux signés après le 27/03/2014 dont certaines dispositions s'appliquent toutefois immédiatement.

La commission est compétente pour les litiges relatifs aux **locations vides ou meublées** :

a/ augmentation de loyer sous-évalué

- *sur la base de l'article « 17-2 » de la loi du 6 juillet 1989*
- *litiges provenant de l'augmentation de loyer à l'occasion du renouvellement du bail*
- *concerne le parc privé uniquement*
- *la saisine préalable de la CDC est obligatoire avant toute action contentieuse*

b/ état des lieux, réparations et charges (à la charge du bailleur ou du locataire), dépôt de garantie, congé (préavis) donné par le bailleur ou par le locataire

- *concerne le parc privé et le parc social*
- *la saisine préalable de la CDC est facultative avant toute action contentieuse*
- *la CDC peut être saisie par le locataire ou le bailleur*

c/ décence du logement

- *concerne le parc privé et le parc social*

d/ encadrement des loyers (non encore effectif dans le Val d'Oise)

e/ aux difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi du 23 décembre 1986, **de l'application du plan de concertation**

Secrétariat CDC du Val-d'Oise – mise à jour le 08 novembre 2018

locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou groupe d'immeubles

- *concerne le parc privé et le parc social*
- *la saisine préalable de la CDC. est facultative avant toute action contentieuse*
- *la CDC peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires*
- *la CDC compétente est celle du département où est situé le siège social de l'organisme bailleur concerné.*

- **Que fait la CDC?**

Elle convoque et entend les parties et s'efforce de les concilier.

Elle émet un avis.

Cet avis est rendu dans les 2 mois qui suivent la réception de la saisine pour tous les litiges relatifs aux loyers, évoqués ci-dessus. Le délai débute à compter du moment où le dossier est complet.

- **Forme de la saisine**

Elle doit être adressée au secrétariat de la commission départementale de conciliation compétente par courrier simple (en s'assurant ensuite par la partie requérante de sa bonne réception par la CDC), par courriel ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

a - composition du dossier pour les litiges relatifs à l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989

- lettre de saisine ainsi que la liste de références ayant servi à déterminer le nouveau loyer (6 références de loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables)
- copie du bail en cours
- loyer actuel (quittance)
- lettre de proposition de renouvellement du bail qui a été adressée par le bailleur au locataire.

b - composition du dossier pour les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations locatives, aux congés

- lettre de saisine
- copie de la lettre envoyée sur le sujet à la partie adverse
- copie du bail
- copie des états des lieux d'entrée et de sortie (pour la restitution du dépôt de garantie et pour les réparations locatives)
- copie du courrier de préavis avec justificatif(s) pour les préavis réduits

c - composition du dossier pour les litiges portant sur les caractéristiques du logement décent
Toute saisine de la CDC doit être précédée d'une mise en demeure du bailleur. Ce n'est qu'à défaut d'accord ou de réponse dans un délai de 2 mois que la CDC pourra être saisie.

- lettre de saisine
- copie de la lettre recommandée envoyée au bailleur ou exploit d'huissier de mise en demeure
- fiche d'auto-diagnostic de l'état du logement que vous pouvez vous procurer auprès du secrétariat de la commission départementale de conciliation
- copie du bail
- copie de l'état des lieux d'entrée
- photographies si possible

d - composition du dossier pour les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 ter de la loi du 23 décembre 1986, **de l'application du plan de concertation locative** prévu à l'article 44 bis de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou groupe d'immeubles

- lettre de saisine
- copie de la lettre envoyée sur le sujet à la partie adverse
- copie du bail

Remarques :

Les parties peuvent se faire assister d'une personne de leur choix.

Si vous vous faites représenter par une autre personne, votre représentant devra impérativement produire au plus tard le jour de la réunion un mandat express de conciliation (cf modèle page suivante) Pour les couples mariés ou pacsés, en l'absence de mandat de l'autre, la conciliation n'est pas opposable au conjoint. Vous devez impérativement être présents tous les deux ou avoir mandat pour concilier au nom de l'autre.

Les membres de la commission départementale de conciliation ne peuvent pas être juges et parties. Les parties ne doivent pas entrer en contact avec les membres de la CDC avant la séance.

ADRESSES UTILES

Association départementale d'information sur le logement (ADIL)

ADIL CERGY

rue des Châteaux St Sylvère
résidence la croix St Sylvère
bâtiment G
95000 CERGY

ADIL SARCELLES

6 allée Fragonard
95200 SARCELLES

ADIL EAUBONNE

7, rue Christino Garcia
95600 EAUBONNE

Un seul n° pour prendre rendez-vous ou pour obtenir un conseil par téléphone :

08.20.16.95.95

www.adil95.org

Tribunaux d'instance

TRIBUNAL D'INSTANCE DE SANNOIS

5, square Jules Ferry
95110 SANNOIS

Tél : 01.39.81.01.38

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTMORENCY

Palais de justice
place Mendès France
137 avenue Charles de Gaulle
95160 MONTMORENCY

Tél : 01.39.34.60.00

TRIBUNAL D'INSTANCE DE PONTOISE

Cité judiciaire
3 rue Victor Hugo
BP 20217
95302 CERGY-PONTOISE Cedex

Tél : 01.72.58.74.60

TRIBUNAL D'INSTANCE DE GONESSE

1 Place de la liberté
BP 20018
95501 GONESSE

Tél : 01.34.53.43.73

MODELE DE MANDAT EXPRESS DE CONCILIATION

(demandé dans la convocation en cas d'empêchement)

Je soussigné, **(1)**,
donne pouvoir à **(2)**
afin d'effectuer toutes les démarches, prendre toutes décisions et signer tout document relatif à la
procédure de conciliation entre **(1)** et **(3)**

concernant le logement sis : **(4)**

Fait, le

Signé

00

- (1)** les nom et prénom du demandeur
- (2)** les nom et prénom du mandataire
- (3)** nom de la partie adverse
- (4)** l'adresse du logement concerné par le litige

P.J : photocopie de la carte d'identité du **(1)**

Le **(2)** doit avoir sur lui une pièce d'identité.