



Guide de la commission départementale de conciliation de la Gironde

(contrat de location vide ou meublé à usage d'habitation principale)

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989



**MERCI DE LIRE ATTENTIVEMENT AVANT VOTRE SAISINE OU VOTRE
CONVOCATION**

RÔLE ET COMPOSITION DE LA COMMISSION

La Commission a pour objet de concilier les parties (bailleur et locataire) en litige. Elle offre la possibilité au bailleur et au locataire pour sa résidence principale de se rencontrer et de rechercher ensemble une solution au conflit qui les oppose sans s'adresser au juge.

La Commission est composée à parts égales de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisation de locataires.

COMPÉTENCES DE LA COMMISSION

Si vous disposez d'une protection juridique rattachée à votre assurance habitation, veuillez préalablement la saisir.

La Commission est compétente pour des litiges, strictement définis par la loi, relatifs aux domaines suivants (art 20 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :

- la réévaluation du loyer dans le parc privé lors du renouvellement du bail si le loyer est manifestement sous-évalué
- la révision du loyer
- la décence du logement (saisine 2 mois après non réponse du propriétaire à une mise en demeure de faire les travaux)
- le dépôt de garantie
- les états des lieux
- les charges locatives
- les réparations locatives
- les congés
- les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, de l'application du plan de concertation locative (dans le parc social essentiellement), des difficultés de fonctionnement d'un immeuble

Les autres litiges ne pourront pas être examinés.

FONCTIONNEMENT ET DÉROULEMENT DE LA COMMISSION

La Commission est saisie par le bailleur ou le locataire pour un des litiges mentionné ci-dessus. Pour être complet, le dossier doit comporter en **deux exemplaires** :

- la **lettre de saisine et/ou formulaire** comportant les coordonnées complètes du demandeur et de la partie adverse (nom, adresse, n° tél, email), et les raisons de la saisine
- copie lisible du **contrat de location** (bail)
- copie lisible de **l'état des lieux d'entrée**
- copie lisible de **l'état des lieux de sortie**
- **mise en demeure** envoyée à la partie adverse préalablement à la saisine
- différents documents ou courriers nécessaires à la compréhension et à l'examen du dossier

Les **photographies** qui ne seraient pas certifiées par huissier ou annexées à l'état des lieux ne sont pas recevables.

Le Secrétariat de la Commission adresse aux deux parties un premier courrier ou courriel les informant de la saisine et de la date de la prochaine commission (si elle est connue) puis un second courrier, quinze jours minimum avant la date de la commission, qui précise l'heure, le lieu de la convocation et pour la partie adverse la copie du dossier du demandeur.

Tout document complémentaire qu'une ou l'autre des parties souhaiteraient transmettre devra être adressé **une semaine maximum avant la séance**. Passé ce délai, il ne sera plus recevable et ne sera donc pas examiné.

La Commission ne peut statuer qu'en présence des deux parties ou de leur représentant **dûment mandaté et habilité à négocier**.

Si l'une des parties est absente ou refuse la conciliation, il ne pourra pas y avoir de conciliation : un procès verbal de carence sera remis à la partie présente. Ce procès verbal mentionne l'absence non justifiée d'une des parties et la présence de l'autre partie à la convocation de la Commission. Si la partie présente souhaite poursuivre ce litige devant le tribunal, ce document pourra être versé au dossier.

La Commission se réunit **une seule fois par mois**, le dernier mercredi de chaque mois, hors juillet et août. **Un seul report de date de convocation, dûment justifié**, peut être autorisé. Un dossier déjà présenté en Commission ne peut faire l'objet d'un nouveau passage.

Lors de la convocation, les deux parties ont, chacune à leur tour, un temps de parole de 5 minutes pour rappeler et expliquer l'objet du litige aux membres de la Commission qui ont eu préalablement copie du dossier. Durant cet échange les parties doivent exprimer clairement **leur volonté ou non de négocier un accord**.

- Si une des parties manifeste une volonté délibérée de ne pas concilier, un procès verbal de non conciliation est établi et signé par le Président de la Commission, le représentant des bailleurs et le représentant des locataires.

- Si les parties en présence souhaitent trouver un accord, les membres de la Commission aident les bailleurs et les locataires, au vu des documents présentés et des échanges oraux, à trouver des solutions amiables à leur litige.

Les parties s'adressent aux membres de la Commission et ne peuvent échanger directement entre elles pendant la séance.

A l'issue des échanges :

• **En cas de conciliation**, les termes de la conciliation sont lus en séance et reportés sur un document de conciliation signé par les deux parties. Ce document et un compte rendu de la séance seront adressés par voie postale à chacune des parties dans les quinze jours qui suivent.

• **En cas de non conciliation**, les termes de la non conciliation sont lus en séance et reportés sur un document de non conciliation signé par le Président de la Commission, le représentant des bailleurs et le représentant des locataires. Ce document et un compte rendu de la séance seront adressés par voie postale à chacune des parties dans les quinze jours qui suivent. La partie lésée pourra alors saisir le tribunal.

Toutefois, les parties peuvent également concilier avant ou après le passage en commission en tenant informé le secrétariat de la Commission de la résolution de leur litige .