



Dans quels cas saisir la commission départementale de conciliation ?

Vérfifié le 18 décembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

La commission départementale de conciliation (CDC) aide propriétaire (bailleur) et locataire à trouver une solution amiable à leur litige. Selon le type de litige (état des lieux, décence, ...), il peut être obligatoire de saisir la CDC avant de faire appel au juge. La CDC intervient gratuitement. Attention, le locataire et le propriétaire d'un logement loué avec un bail mobilité n'ont pas accès à la commission de conciliation.

Litige individuel

Rôle

La CDC () cherche un règlement amiable aux litiges opposant bailleur (propriétaire privé ou bailleur social) et locataire (utilisant le logement comme résidence principale) pour éviter si possible le recours au tribunal.

C'est un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et des locataires.

La CDC compétente est celle où est situé le logement.

▲ Rappel : le locataire et le propriétaire d'un logement loué avec un **bail mobilité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>) n'ont pas accès à la commission de conciliation.

Litiges concernés

La CDC intervient lorsque le logement loué (vide ou meublé) constitue la résidence principale du locataire, que le bailleur soit un propriétaire privé ou un bailleur social.

Logement privé

La CDC est compétente pour les litiges individuels suivants :

- Dépôt de garantie
- État des lieux d'entrée ou de sortie
- Logement décent
- Ameublement (uniquement pour un logement loué meublé)
- Réparations incombant au bailleur ou au locataire
- Charges locatives
- Préavis (congé) donné par le bailleur ou le locataire
- Fixation du nouveau loyer (bail de sortie de la *loi de 48*)
- Fixation du loyer lors de la mise ou remise en location
- Hausse d'un loyer sous-évalué (au renouvellement du bail)
- Baisse d'un loyer sur-évalué (en cours de bail ou au renouvellement du bail)
- Complément de loyer

Logement social

La CDC est compétente pour les litiges individuels suivants :

- Dépôt de garantie
- État des lieux d'entrée ou de sortie
- Logement décent
- Réparations incombant au bailleur ou au locataire
- Charges locatives
- Congé donné par le locataire

▲ Attention : elle n'est pas compétente pour les litiges relatifs aux loyers.

Saisir la CDC

Est-ce obligatoire ?

Il est obligatoire de saisir la CDC pour ensuite pouvoir saisir le juge dans le cas des litiges suivants :

- Hausse d'un loyer sous-évalué au renouvellement du bail

- Baisse d'un loyer sous-évalué au renouvellement du bail
- Baisse d'un loyer sur-évalué (demande à l'approche du renouvellement du bail)
- Encadrement de l'évolution des loyers entre 2 locataires successifs
- Complément de loyer
- Non restitution du dépôt de garantie, en cas de dépôt de garantie inférieur à 5 000 €

Pour tous les autres litiges, saisir la CDC est facultatif : il est possible de saisir directement le [juge](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>).

➡ **À savoir** : le locataire doit continuer à payer le loyer et les charges. Seul le juge peut décider de [bloquer temporairement le versement du loyer \(hors charges\)](https://consignations.caissedesdepots.fr/particulier/consignez-votre-loyer/consignez-votre-loyer-en-cas-de-litige-avec-votre-bailleur) (<https://consignations.caissedesdepots.fr/particulier/consignez-votre-loyer/consignez-votre-loyer-en-cas-de-litige-avec-votre-bailleur>) au bailleur, dans l'attente de la résolution du litige.

Qui saisit la CDC ?

La CDC peut être saisie par le bailleur ou par le locataire.

Comment la saisir ?

L'intervention de la CDC est gratuite.

La CDC doit être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document ↗

(<https://www.inc-conso.fr/content/en-litige-avec-votre-bailleur-vous-souhaitez-saisir-la-commission-departementale-de>)

Cette lettre doit être adressée à la CDC du département où est situé le logement concerné.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal. Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Commission départementale de conciliation](https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission_conciliation) (https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission_conciliation)

La lettre doit préciser les informations suivantes :

- Noms et adresses du locataire et du bailleur
- Objet du litige
- Copie du contrat de location
- Éléments de référence s'il s'agit d'une augmentation de loyer sous-évalué
- Documents utiles pour étayer le dossier (état des lieux, mails, courriers, plans...)

Dans quels délais ?

La CDC peut être saisie à tout moment, sauf pour les litiges suivants :

Délais pour saisir la CDC pour certains litiges

Litige	Délais pour saisir la CDC
Complément de loyer	Dans un délai de 3 mois à partir de la signature du bail
Loyer sous-évalué (demande à l'approche du renouvellement du bail)	Dans un délai de 4 mois avant la date d'échéance du bail
Loyer sur-évalué (demande à l'approche du renouvellement du bail)	Dans un délai de 4 mois avant la date d'échéance du bail
Logement décent	Dans les 2 mois qui suivent une mise en demeure de faire les travaux restée sans réponse
Fixation d'un nouveau loyer (bail de sortie progressive de la loi de 1948)	Dans les 3 mois qui suivent la réception de la proposition de bail de sortie progressive par le locataire

⚠ Attention : pour une augmentation de loyer sous-évalué ou une diminution de loyer, le [juge \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) doit être saisi après l'expiration du délai de réponse de la CDC (2 mois) et avant l'échéance du bail.

Procédure

Convocation

Les parties (le bailleur et le locataire) sont convoquées par courrier simple ou par mail au moins 15 jours avant la date de la séance.

En cas d'absence de l'une des parties pour un motif légitime (motif médical, professionnel, familial...) et justifié (à l'appui d'un document justificatif), une nouvelle et dernière convocation peut être adressée.

Déroulement

Les parties peuvent se présenter en personne (éventuellement assistées).

En cas d'empêchement, il est possible de se faire représenter par une personne mandatée (par mandat de conciliation écrit).

✍ À noter : si une des parties est absente le jour de la séance, la CDC constate qu'il est impossible de les concilier. Elle peut aussi émettre un avis sur la situation qui lui est éventuellement présentée par la partie présente.

Après avoir entendu les parties, la CDC tente d'arriver à un accord.

Accord

En cas d'accord, les parties signent un document de conciliation. Le recours au juge n'est alors plus possible. Par exemple, si le locataire renonce à une partie de son dépôt de garantie, il ne peut plus saisir le juge pour en obtenir la restitution.

Si l'une des parties ne respecte pas l'accord signé, l'autre partie peut saisir le [juge \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) pour le faire appliquer.

Absence d'accord

En l'absence d'accord, la CDC émet dans un délai de 2 mois un avis qu'elle adresse aux parties par lettre simple.

Une des parties peut saisir le [juge \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301).

L'avis de la CDC peut être porté à la connaissance du juge.

Litige collectif

Rôle

La CDC () cherche un règlement amiable aux litiges opposant bailleur (propriétaire privé ou bailleur social) et locataires (occupant le logement comme résidence principale) pour éviter si possible de saisir le tribunal.

Saisir la CDC est toutefois facultatif : il est possible de saisir directement le [juge \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301).

C'est un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et des locataires.

La CDC compétente est celle où est situé le logement.

▲ Attention : la commission n'a pas compétence pour traiter un litige lié à un bail mobilité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>).

Litiges concernés

La CDC intervient lorsque le logement (loué vide ou meublé) constitue la résidence principale des locataires, que le bailleur soit un propriétaire privé ou un bailleur social.

Logement privé

La CDC est compétente pour les litiges collectifs suivants :

- Application des accords nationaux ou locaux
- Fonctionnement d'un immeuble ou groupe d'immeuble (s'il est entièrement à usage locatif)

Logement social

La CDC est compétente pour les litiges collectifs suivants :

- Application des accords nationaux ou locaux
- Fonctionnement d'un immeuble ou groupe d'immeubles (s'il est entièrement à usage locatif)
- Application du plan de concertation collective

Saisir la CDC

Qui la saisit ?

La CDC peut être saisie par le bailleur, ou par plusieurs locataires, ou par une association représentative des locataires.

Comment la saisir ?

L'intervention de la CDC est gratuite.

La CDC peut être saisie à tout moment.

La CDC doit être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document ↗

(<https://www.inc-conso.fr/content/en-litige-avec-votre-bailleur-vous-souhaitez-saisir-la-commission-departementale-de>)

Cette lettre doit être adressée à la CDC du département où est situé le logement concerné.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- Commission départementale de conciliation (https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission_conciliation)

La lettre doit préciser les informations suivantes :

- Noms et adresses des locataires concernés et du bailleur
- Objet du litige
- Copie des contrats de location
- Documents utiles pour étayer le dossier (état des lieux, mails, courriers, plans...)

Procédure

Convocation


Les parties (le bailleur, les locataires ou l'association représentative des locataires) sont convoquées par courrier simple ou par mail au moins 15 jours avant la date de la séance.

En cas d'absence de l'une des parties pour un motif légitime (motif médical, professionnel, familial...) et justifié (à l'appui d'un document justificatif), une nouvelle et dernière convocation peut être adressée.

Déroulement

Les parties peuvent se présenter en personne (éventuellement assistées).

En cas d'empêchement, il est possible de se faire représenter par une personne mandatée (par mandat de conciliation écrit).

 **À noter** : si une des parties est absente le jour de la séance, la CDC constate l'impossibilité de les concilier mais peut aussi émettre un avis sur la situation qui lui est éventuellement présentée par la partie présente.

Après avoir entendu les parties, la CDC tente d'arriver à un accord.

Accord

En cas d'accord, les parties signent un document de conciliation. Le recours au juge n'est alors plus possible. Par exemple, si le locataire renonce à une partie de son dépôt de garantie, il ne peut plus saisir le juge pour en obtenir la restitution.

Si l'accord signé n'est pas respecté par l'une des parties, l'autre peut saisir le [juge \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) pour le faire appliquer.

Absence d'accord

En l'absence d'accord, la CDC émet dans un délai de 2 mois un avis qu'elle adresse aux parties par lettre simple.

Une des parties peut saisir le [juge \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301).

L'avis de la CDC peut être porté à la connaissance du juge.

Textes de loi et références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 20 [✉ \(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806704/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806704/)
Compétences générales
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 20-1 [✉ \(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834686/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834686/)
Logement décent
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25 [✉ \(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806680/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806680/)
Loyer sous-évalué
- Décret n°2001-653 du 19 juillet 2001 relatif aux commissions départementales de conciliation [✉ \(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005631250/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005631250/)
- Réponse ministérielle relative aux attributions des commissions départementales de conciliation [✉ \(http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-30861QE.htm\)](http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-30861QE.htm)

Services en ligne et formulaires

- Locataire : lettre pour saisir la commission départementale de conciliation (CDC) [✉ \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47101\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47101)
Modèle de document

Pour en savoir plus

- Consignez votre loyer en cas de litige avec votre propriétaire [✉ \(https://consignations.caissedesdepots.fr/particulier/consignez-votre-loyer/consignez-votre-loyer-en-cas-de-litige-avec-votre-bailleur\)](https://consignations.caissedesdepots.fr/particulier/consignez-votre-loyer/consignez-votre-loyer-en-cas-de-litige-avec-votre-bailleur)
Caisse des dépôts et consignations (CDC)