



14ème législature

Question N° : 53538	De M. Lionel Tardy (Union pour un Mouvement Populaire - Haute-Savoie)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique > baux	Tête d'analyse > baux d'habitation	Analyse > commissions départementales des rapports locatifs. fonctionnement.
Question publiée au JO le : 15/04/2014 Réponse publiée au JO le : 17/05/2016 page : 4284 Date de changement d'attribution : 12/02/2016 Date de renouvellement : 29/07/2014 Date de renouvellement : 04/11/2014 Date de renouvellement : 10/02/2015 Date de renouvellement : 19/05/2015 Date de renouvellement : 15/09/2015 Date de renouvellement : 22/12/2015 Date de renouvellement : 29/03/2016		

Texte de la question

M. Lionel Tardy interroge Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur le rôle des commissions départementales de conciliation. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové conduit à renforcer le rôle de ces commissions. Elles pourront notamment être saisies par tout locataire dont la demande afin de compléter l'état des lieux n'a pas été acceptée par le bailleur. Face à la hausse certaine du nombre de dossiers que devront traiter ces commissions, il souhaite savoir les mesures qu'elle compte prendre pour éviter leur surcharge et les éventuels retards de traitement préjudiciables qui en découleraient.

Texte de la réponse

Instituées par la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et régies désormais par l'article 20 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et le décret no 2001-653 du 19 juillet 2001 relatif aux commissions départementales de conciliation, les commissions départementales de conciliation (CDC) ont pour mission de concilier les différentes parties au contrat de location afin de trouver un règlement amiable à leur litige. Placée auprès du préfet de chaque département, la commission est composée en nombre égal de représentants d'organisations de bailleurs et de locataires. Si leurs compétences étaient initialement limitées aux litiges relatifs aux loyers, elles ont ensuite été élargies, par la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU), aux litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie et aux charges locatives, puis, par la loi no 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, aux litiges relatifs aux caractéristiques de décence. Les effectifs des services de l'État en charge du secrétariat des commissions ont alors été renforcés progressivement pour tenir compte de ces évolutions. Enfin, la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a également renforcé les attributions des CDC afin de favoriser ce mode de règlement amiable des litiges, dans une matière particulièrement conflictuelle. Son champ de

compétence a été étendu aux litiges relatifs aux congés et aux logements meublés. Ses attributions en matière de loyer ont été, par ailleurs, renforcées. Sa saisine préalable obligatoire à tout recours devant le juge, limitée, avant la loi ALUR, aux litiges relatifs aux réévaluations de loyers proposées par le bailleur lors du renouvellement du contrat de location, est désormais étendue aux litiges relatifs à l'application du décret annuel d'encadrement des loyers en zone tendue et de certaines dispositions du nouveau mécanisme d'encadrement du niveau des loyers dans les zones tendues dotées d'un observatoire local des loyers (contestation par le locataire du complément de loyer prévu au contrat et actions en diminution ou en réévaluation de loyer ouvertes au renouvellement du contrat). Enfin, les CDC sont tenues de rendre un avis dans un délai de deux mois après leur saisine, quel que soit le litige qui leur est soumis. Compte tenu de l'accroissement de ses missions, des mesures, introduites par le décret no 2015-733 du 24 juin 2015 relatif aux commissions départementales de conciliation des litiges locatif, visent à améliorer l'organisation et le fonctionnement des commissions. Ainsi, le préfet peut désigner, en qualité de membre, des représentants des organisations représentatives au niveau régional ou, à défaut, au niveau national, en cas de carence de celles-ci au niveau départemental. Les règles de tenue des réunions ont été modifiées notamment en limitant le nombre des membres siégeant en séance. Les modalités de traitement des litiges ont par ailleurs été simplifiées en ouvrant, d'une part, la saisine de la CDC par voie électronique et en prévoyant, d'autre part, la possibilité de définir par arrêté préfectoral un formulaire de saisine mis à disposition du public. Le texte ouvre enfin la possibilité pour la CDC d'émettre un avis sur une affaire en cas d'absence d'une des parties lors de la séance de la CDC. Conscient que l'accroissement des missions des CDC pourrait avoir des conséquences sur leur activité, le Gouvernement est vigilant quant à leur bon fonctionnement. Si à l'heure actuelle, aucune hausse significative de leur activité n'a été signalée par les services du ministère, un bilan chiffré sera mené pour évaluer de manière fiable l'impact de la loi ALUR.