
2005

**Bilan d'activité
des commissions
départementales
de conciliation.**

2005 est la quatrième année d'exercice des nouvelles compétences fixées par l'article 188 de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13/12/2000.

Les données qui suivent, retracent donc l'activité des commissions dans le cadre de ce champ de compétences élargi.

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
Introduction	7
● Les résultats essentiels de l'activité des CDC en 2005	9
<i>Les litiges de nature individuelle</i>	11
<i>Les difficultés de nature collective</i>	18
En bref	19
Annexe 1	
■ les litiges <i>relatifs aux différends de nature individuelle</i>	21
1. les litiges dans le champ de compétences	25
1.1. <i>les litiges recevables</i>	
2. les litiges reportés ou instruits	40
3. la conciliation ou non des litiges	48
3.1. <i>les litiges non conciliés</i>	55
3.2. <i>les litiges conciliés</i>	58
3.2.1. <i>les litiges conciliés hors CDC</i>	
3.2.2. <i>les litiges conciliés en CDC</i>	
4. le statut juridique du requérant	67
5. la nature juridique du bailleur	69
■ les difficultés <i>relatives au différends de nature collective</i>	73
Annexe 2	
■ L'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.	
■ L'article 188 de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000.	
■ Décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001.	
■ Circulaire n° 2002-38 du 3 mai 2002.	

INTRODUCTION

Les dispositions de l'article 188 de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 modifiant l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ont pour objectif principal d'élargir le champ de compétences des CDC et de privilégier un dispositif facilitant une médiation gratuite dans les cas de certains différends entre bailleurs et locataires pour éviter la saisine des tribunaux d'instance.

L'entrée en vigueur de ces dispositions est intervenue avec la publication du décret n°2001-653 du 19 juillet 2001.

La circulaire n° 2002-38 du 3 mai 2002 relative aux commissions départementales de conciliation (1) précise le champ de compétences des commissions, les modalités de leur mise en place et les conditions de fonctionnement.

Antérieurement, le champ était limité aux litiges relatifs à la fixation des loyers dans le secteur locatif privé. Ils concernaient la révision des loyers sous-évalués lors des renouvellements de baux pour les locations régies par la loi du 6 juillet 1989 (*article 17c*) et la fixation des loyers dans le cadre d'un bail dit de sortie du régime de la loi du 1^{er} juillet 1948 (*article 31*).

Le nouveau champ de compétences des CDC a été élargi aux différends issus tant du secteur locatif privé que du secteur locatif social. Il porte désormais d'une part sur des litiges qui sont des conflits de nature individuelle entre bailleur et locataire, d'autre part, sur des difficultés qui se rapportent aux différends de nature collective opposant plusieurs locataires ou une association de locataires à un même bailleur.

Par ailleurs, en sus des litiges relatifs à l'article 17c de la loi de 1989 et à l'article 31 de la loi de 1948, ce champ de compétences des CDC s'ouvre donc pour l'ensemble du parc locatif privé et public, aux litiges (2) suivants :

- l'état des lieux,
- le dépôt de garantie,
- les charges locatives,
- les réparations locatives incombant au locataire.

De même, les CDC sont donc compétentes pour examiner les difficultés de nature collective (3) résultant :

- des applications des accords collectifs nationaux ou locaux,
- des plans de concertation locative,
- des modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble.

Ci-après, sont exposés pour 2005, les principaux résultats relatifs aux litiges de nature individuelle et les difficultés de nature collective.

En annexe, un examen plus détaillé est restitué portant sur l'évolution de l'activité des CDC depuis 2002 jusqu'à 2005 inclus en prenant en compte les différentes étapes que sont les saisines, l'instruction et la conciliation ou non des litiges ainsi que des difficultés de nature collective. A ces informations, s'ajoutent des résultats sur la nature juridique du requérant et celle du bailleur concerné par le litige.



(1) Paru au Bulletin Officiel n° 2002-10.

(2) respectivement les articles 3 ; 8^{ème} alinéa, 6c), 7d), 22 et 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et l'article L.422-3 du code de la construction et de l'habitation.

(3) respectivement les articles 41 ter, 42 et 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

**Les principaux
résultats
de l'activité des CDC
en 2005**

2005 est la quatrième année d'entrée en application de la réforme du champ de compétences des CDC fixé par décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 ⁽¹⁾ complété par la circulaire n° 2002-38 du 3 mai 2002. La quasi totalité des CDC a connu une activité à l'exception d'un département à dominante rurale.

Un clivage de l'activité des CDC entre l'Île de France et la province

Au niveau national, l'activité des CDC est marquée par un clivage entre l'Île de France et la province. Il résulte d'une dichotomie entre d'une part, l'Île de France, caractérisée par un parc locatif privé important géré ou appartenant pour une forte proportion à des professionnels de l'immobilier ou des bailleurs institutionnels bien informés des règles légales et d'autre part, la province, marquée par un parc locatif privé détenu principalement par des bailleurs personnes physiques gérant eux-mêmes leur patrimoine, méconnaissant souvent les textes.

Une diminution de l'activité des CDC liée exclusivement à une forte réduction des litiges relatifs à l'article 17c.

En 2005, l'activité des secrétariats des CDC porte sur près de 6 337 affaires (7 383 en 2004, 5 614 en 2003, 3 710 en 2002) entrant dans leur champ de compétences. Ainsi l'activité de ces instances connaît une baisse de près de 15%.

En revanche, la progression du nombre de litiges relatifs au nouveau champ de compétences se poursuit, +15%.

Cette évolution tient exclusivement à une forte réduction des litiges relevant de l'article 17c. En revanche, la progression de l'activité des CDC portant sur les litiges relatifs à l'élargissement du champ de compétences, se poursuit ; bien qu'opérant un tassement, elle s'élève à +11%.

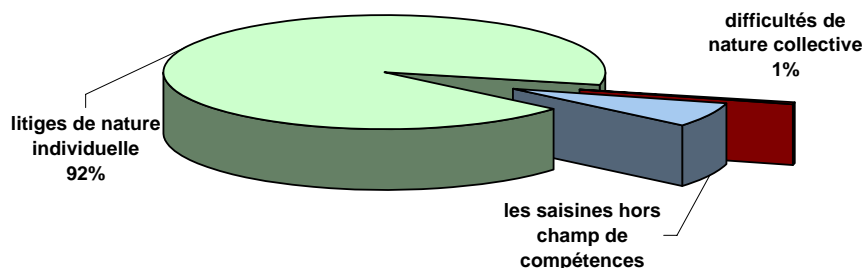
Aussi, le nombre de saisines relatives aux litiges de nature individuelle s'élève à 6 293 contre 7 317 en 2004, soit une diminution de 14%.

Par ailleurs, le nombre de saisines relatives aux difficultés portant sur des différends de nature collective, reste très marginal. Il concerne à peine 1% de l'activité des CDC. Ce nombre est à nouveau en repli ^(1/3), 44 saisines contre 66 en 2004 (85 en 2003, 6 en 2002).

En sus, 473 affaires n'entrant pas dans leur champ de compétences ont fait l'objet d'un examen par les secrétariats des CDC pour répondre aux requérants. **Au total, 6 810 dossiers ont été réceptionnés par ces secrétariats, 93% entrant dans le champ de compétences et 7% hors champ de compétences.**

2005 - répartition des saisines dans le champ de compétences ou non des CDC

source : CDC/DGUHC



(1) 2002 inaugure l'entrée en application du nouveau champ de compétences des CDC fixé par le décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001. Il prévoyait que la mise en place des nouvelles CDC devait s'effectuer dans un délai de six mois à partir de sa date de publication.

Si l'installation de ces nouvelles CDC a connu un certain retard, toutefois, au terme de l'année 2002, la quasi totalité des départements en était dotée. Seuls, un peu plus de 10% des départements, tous ruraux, n'ont pas connu d'activité dans le cadre du nouveau champ de compétences : soit ils n'étaient pas encore pourvus de cet instance, soit la mise en place était intervenue trop tardivement, soit il n'y a pas eu de saisine

(2) Rappel : Entre 2002 et 2003, le nombre de saisines relatives à ce nouveau champ de compétences a doublé (2 789 contre 1 336). En 2004, la progression a été de 39%, soit un volume de 3 884 litiges. Et en 2005, ce dernier atteint 4 302 litiges.

Les litiges alimentent l'essentiel de l'activité des nouvelles CDC

L'instruction des dossiers par les secrétariats des CDC porte donc, quasi uniquement sur des litiges de nature individuelle avec un volume de 6 293 affaires. Le nombre de saisines relatives aux difficultés de nature collective reste mineur, 44 au total ; il a même diminué par rapport à l'an passé.

■ Les litiges

A l'échelle nationale, les 6 293 litiges ⁽¹⁾ réceptionnés par les secrétariats des CDC concernent pour :

- **68%, des litiges relevant du nouveau champ de compétences** (53% en 2004), correspondant au total à 4 302 affaires (3 884 en 2004, 2 789 affaires en 2003, 1 336 affaires en 2002), **soit une progression de 11%**.

Précisons que plus de la moitié de ce volume porte sur des litiges relatifs au dépôt de garantie (52% en 2005, 53% en 2004, 51% en 2003, 46% en 2002), 31% aux charges locatives, 13% aux réparations et 4% à l'état des lieux.

- **32%, des litiges afférant à l'ancien champ de compétences** (47% en 2004). Pour l'essentiel (99%), ils portent sur l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail), soit au total, un volume de 1 990 litiges (3 433 en 2004, 2 740 en 2003, 2 337 en 2002). **En 2005, ces litiges ont diminué de 42%**.

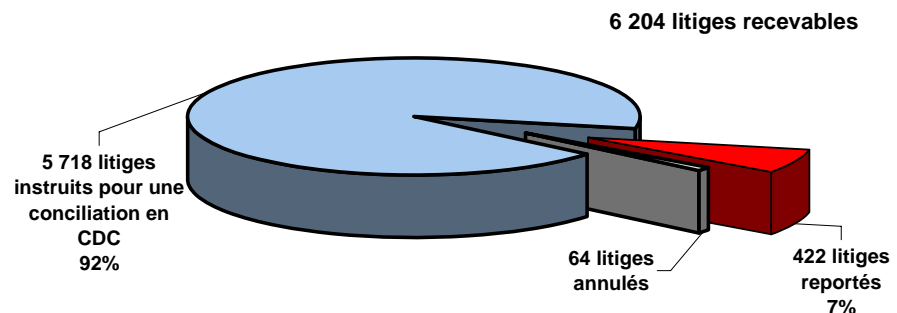
Globalement le nombre de litiges réceptionnés par les secrétariats des CDC s'est réduit de 14%.

Sur les 6 293 litiges réceptionnés, 99% sont recevables ⁽²⁾ soit 6 200 litiges, parmi ces derniers :

- **93% soit 5 718 litiges** sont instruits ⁽²⁾ par le secrétariat de la CDC pour être présentés en commission,
- **6% soit 422 litiges** sont reportés (soit parce que le dossier est incomplet, soit que l'une des parties, pour indisponibilité majeure, ne peut être présente à la séance de la CDC),
- **1% soit 64 litiges** correspondant à l'annulation de la saisine par le requérant (annulation de sa saisine pour des motifs divers).

2005 - répartition des saisines recevables avant conciliation en commission

source : CDC/DGUHC



(1) Pour rappel, en 2002, l'activité a porté sur 3 700 saisines relatives à des litiges qui ont concerné pour :

- plus de 60%, des litiges relatifs aux litiges relevant de l'ancien champ de compétences et pour l'essentiel, elles portent sur l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail), soit au total, un volume de 2 366 litiges.
- un peu moins de 40%, des litiges relatifs aux litiges appartenant au nouveau champ de compétences, soit au total 1 336 affaires. Sur ce volume, 46% des litiges concernent des litiges relatifs au dépôt de garantie, 30% aux charges locatives, 15% aux réparations locatives à la charge du locataire, 9% à l'état des lieux.

En 2003, 5 529 litiges entrant dans le champ de compétences des CDC, recevables ou non, étaient pour :

- **50%, des litiges relevant du nouveau champ de compétences**, soit au total 2 789 affaires (1 336 affaires en 2002). Ce volume présente pour 51% des litiges concernent des litiges relatifs au dépôt de garantie (46% en 2002), 30% aux charges locatives, 13% aux réparations locatives à la charge du locataire, 6% à l'état des lieux.
- **50%, des litiges afférant à l'ancien champ de compétences** et pour l'essentiel (98%), elles portent sur l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail), soit au total, un volume de 2 740 litiges (2 337 en 2002).

En 2004, 7 317 litiges entrant dans le champ de compétences des CDC ont été réceptionnés par les secrétariats des CDC ; ils étaient pour :

- **53%** d'entre eux, des litiges relevant du nouveau champ de compétence, soit au total 3 844 affaires. Sur ce volume, 53% des litiges concernent le dépôt de garantie, 27% les charges locatives, 15% les réparations locatives et 5%, l'état des lieux.
- **47%, des litiges afférant à l'ancien champ de compétences** et pour l'essentiel (99%), elles portent sur l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail), soit au total, un volume de 3 433 litiges (2 337 en 2002).

(2) Un litige instruit correspond à une saisine recevable dont le dossier est complet au niveau des informations nécessaires pour assurer la médiation en commission.

Ainsi, après un quasi doublement du volume des litiges instruits entre 2001 et 2002, la progression est de 60% en 2003 et d'un peu plus d'un tiers en 2004. En 2005, le volume des litiges instruits opère un repli de 12%.

*Les litiges
instruits*

Après quatre années d'entrée en vigueur du nouveau champ de compétences et compte-tenu de la baisse observée en 2005 (-12%), l'activité des CDC portant sur les litiges instruits a triplé passant de 5 178 litiges à 6 471 litiges instruits, 4 954 en 2003, 3 100 en 2002 et 1 643 en 2002, dernière année avant la mise en œuvre des dispositions de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000.

● l'instruction des litiges

En 2005, l'activité des CDC (1) portant sur les litiges instruits observe :

Une forte baisse des litiges instruits portant sur l'ancien champ de compétences

- une diminution plus de 40%, des litiges instruits portant **sur l'ancien champ de compétences** (article 17c de la loi du 6 juillet 1989 et article 31). Il représente 1 900 litiges instruits soit 32% du volume total des litiges instruits (2).

Une progression de 15% des litiges instruits relatifs au nouveau champ de compétences

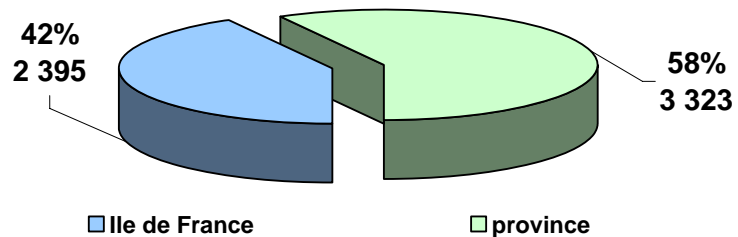
- une augmentation de 15% des litiges instruits relevant **du nouveau champ de compétences** correspondant à 3 914 litiges instruits soit 68% du volume des litiges instruits.

Elle résulte d'une amplification du nombre des litiges relatifs aux charges locatives (+34%) et d'une progression de 10%, des litiges relevant du dépôt de garantie. Le nombre des litiges relevant de l'état des lieux et des réparations locatives (3) baissent respectivement de 20% et 4%.

Jusqu'alors l'activité des CDC était prépondérante en Ile de France. En 2003, **un renversement de tendance s'opère**, le volume des litiges instruits se répartit pour 52% en province et 48% en Ile de France. **En 2004, cette situation se confirme** (53% en province et 47% en Ile de France). Et **2005, elle se conforte** (58% en province et 42% en Ile de France).

2005 - Selon la localisation géographique
répartition des litiges instruits par les secrétariats des CDC

source : CDC/DGUHC



(1) Pour rappel en 2002, l'activité des CDC avait quasiment doublé, ce regain résultait :

- **tout d'abord, d'une nette progression des litiges portant sur l'article 17c** (révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail), qui se sont accrus de 22% par rapport à 2001. Ces litiges appartenant à l'ancien champ de compétences représentaient un volume de près de 2 000 affaires, **soit 63% de l'ensemble des litiges instruits** en 2002 (tous champs de compétences confondus).
- **secondairement, de l'élargissement du champ de compétences qui avait généré 1 110 litiges instruits, soit 36% de l'ensemble des litiges instruits** en 2002 (tous champs de compétences confondus).

En 2003, la progression de l'activité des CDC résulte :

- d'un doublement des litiges instruits relevant du nouveau champ de compétences correspondant à près de 2 500 litiges instruits soit 50% du volume des litiges instruits.
- d'une progression beaucoup plus modérée mais continue des litiges instruits portant sur l'ancien champ de compétences (article 17c de la loi du 6 juillet 1989 et article 31), +26%. Il représente 2 516 litiges instruits soit également la moitié du volume total des litiges instruits.

En 2004 l'activité des CDC résulte d'un accroissement de :

- 40% des litiges instruits relevant du nouveau champ de compétences correspondant à 3 413 litiges instruits soit 53% du volume des litiges instruits.
- plus de 20%, une progression plus modérée mais continue des litiges instruits portant sur l'ancien champ de compétences (article 17c de la loi du 6 juillet 1989 et article 31),. Il représente 3 058 litiges instruits soit également plus de 47% du volume total des litiges instruits.

(2) Le flux des litiges portant sur l'ancien champ de compétences et notamment l'article 17c est soumis depuis 1989 au cycle de trois ans de renouvellement de bail. En sus, la sous-évaluation des loyers lors de renouvellement de bail et donc le recours à cette procédure est sous l'influence de facteurs tels le contexte inflationniste ou non des loyers de relocation ainsi que celui de l'évolution de l'indexation légale des loyers à l'anniversaire du bail sur laquelle la majorité d'entre eux sont actualisés. Enfin le recours à l'article 17c, est plutôt l'apanage des bailleurs institutionnels ou de bailleurs mandatant un gestionnaire, ayant une meilleure connaissance de la législation.

Aussi, l'accélération de la hausse des loyers de relocation amorcée depuis 2000 qui s'est confirmée jusqu'en 2003 pour ensuite se tasser tout en restant d'un niveau élevé, a participé probablement à la nette progression des litiges relatifs à l'article 17c observée de 2002 à 2004 en Ile de France et de 2003 et 2004 en province.

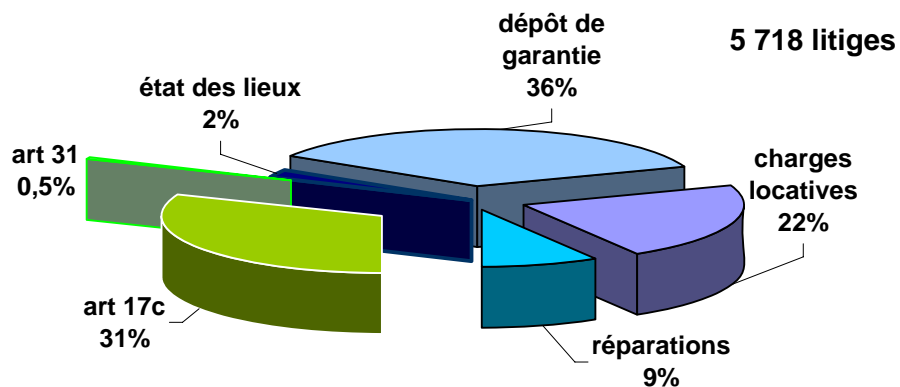
En 2005, outre une année « creuse » de renouvellement de bail, la forte baisse des litiges relatifs à l'article 17c constatée en Ile de France comme en province reflète sans doute une réduction des loyers manifestement sous-évalué lors des renouvellements de baux.

(3) Une précision sur la recevabilité des litiges relatifs aux réparations a été apportée avec la réponse à la question écrite n° 30861 publié au JO du 25 mai 2004 qui confirme que les litiges relatifs aux charges locatives concernent également ceux à la charge du bailleur. Cette réponse stipule : « ... la circulaire n° 2002-38 du 3 mai 2002 précise ce nouveau champ de compétences et indique qu'en exclus « les travaux à la charge du bailleur », il s'agit des travaux autres que les réparations qui incombent au bailleur, en vertu de l'obligation prévue au c) de l'article 6 de la loi précitée de 1989, d'entretenir les locaux et de faire toutes réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués. Les litiges entrent donc bien dans les compétences des CDC.

En 2005 ⁽¹⁾, parmi les 5 718 litiges instruits, 36 % relèvent du dépôt de garantie, 31% de l'article 17c, 22% des charges locatives, 9% des réparations locatives et 2% de l'état de lieux.

2005 - Répartition des litiges instruits selon leur nature juridique

source : DGIHC/CDC



(1) rappel 2004 : parmi les 6 470 litiges instruits, 47 % d'entre eux relèvent de l'article 17c, 28% du dépôt de garantie, 14% des charges locatives, 8% des réparations, 3% de l'état de lieux et 1% de l'article 31.

en Ile de France

*En Ile de France
Une forte réduction
des litiges
relatifs à l'ancien de champ
de compétences*

*et une progression encore
soutenue des litiges portant
sur le nouveau champ*

En Ile de France, en 2005, le volume de litiges instruits connaît une baisse importante de plus de 20% (-21% soit 976 litiges, +26% en 2004, soit 1 930, 1 643 en 2003, 1 529 en 2002). Elle est **consécutive à une réduction de plus de moitié des litiges relatifs à l'ancien champ de compétences et plus particulièrement de l'article 17c.**

En revanche, **le volume des litiges relatifs au nouveau champ de compétences continue de progresser de manière soutenue** (+29% en 2005 soit 1 419 litiges, +46% en 2004, soit 1 103 en 2003, 311 en 2002). Cette tendance est induite par une forte augmentation des litiges relatifs aux charges locatives (+52%) suivi de loin par ceux afférant au dépôt de garantie (+15%). Les litiges portant sur les réparations locatives et l'état des lieux sont en retrait.

L'ensemble de ces litiges, en nombre, est toutefois beaucoup plus faible que celui constaté en province (2 495 en 2005, 2 300 en 2004, 1 674 en 2003).

Si jusqu'alors, l'activité des CDC portait de manière prépondérante sur les litiges relatifs à l'ancien champ de compétences, en 2005, cette situation s'inverse, près de 60% des litiges instruits relèvent du nouveau champ de compétences.

Les 1 419 litiges instruits relatifs au nouveau champ de compétences concerne les charges locatives pour près 60% d'entre eux, suivi par le dépôt de garantie (+32%), les réparations locatives (10%) et l'état des lieux (2%).

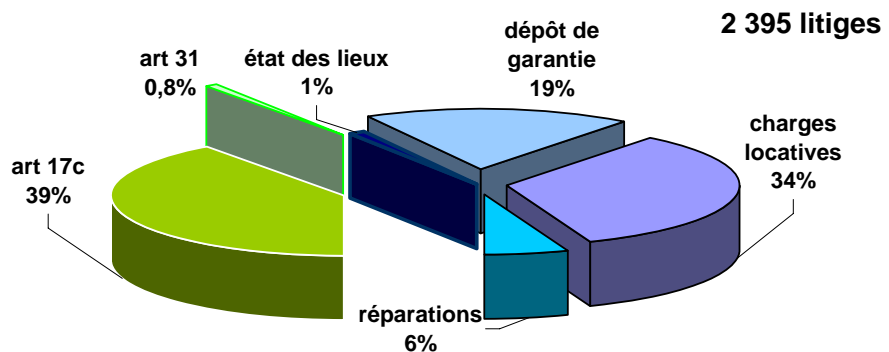
En tout état de cause, depuis 2002, l'élargissement du champ de compétences à conduit globalement à tripler l'activité des CDC franciliennes (2 395 litiges instruits en 2005 contre 947 en 2001).

A l'exception de Paris où l'activité toujours impulsée de manière prépondérante par les litiges relatifs à l'article 17c, a été multipliée par deux. En effet, en 2005, la CDC a connu une réduction de 60% du volume des litiges relevant de l'article 17c alors que celui des litiges relatifs au nouveau champ de compétences est resté quasi stationnaire.

2005 - Répartition des litiges instruits selon leur nature juridique

Ile de France

source : DGUHC/CDC



↳ en province

En province, une activité essentiellement dynamisée par les litiges relatifs au nouveau champ de compétences

En province, en 2002 et 2003, chaque année, l'activité a quasiment doublé (2556 litiges instruits, 1 260 en 2002, 696 en 2001), en 2004, elle progresse de plus d'1/3 et **en 2005, elle opère une légère baisse de 3%**.

Comme en Ile de France, cette évolution est liée à un repli du nombre de litiges relevant de l'article 17c ; moindre toutefois, cette réduction atteint plus d'un quart (27% contre 49% en Ile de France).

Depuis 2002, l'activité des CDC a été principalement dynamisée (1) par les litiges portant sur le nouveau champ de compétences.

En 2005, le volume de ces litiges continue d'augmenter mais dans des proportions moindres que les années antérieures, avec +8% (2 495 litiges contre 2 310 en 2004). Cette évolution semble inaugurer l'amorce d'un régime de croisière de l'activité des CDC de province.

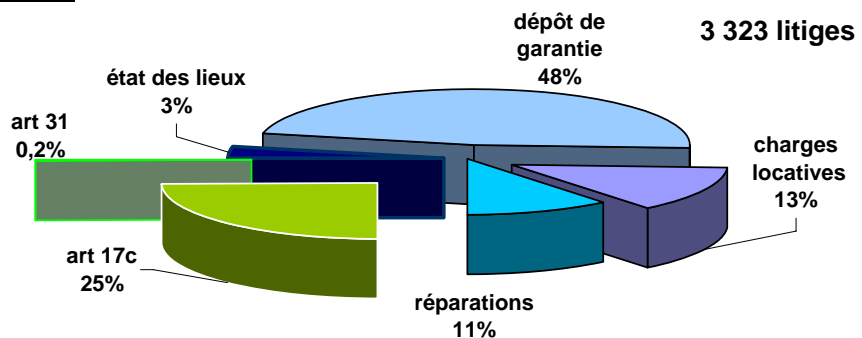
Les litiges relatifs aux charges locatives et au dépôt de garantie connaissent respectivement une progression de 12% et 11%. En revanche, les litiges relevant des réparations locatives et de l'état de lieux sont en repli.

Les 2 495 litiges instruits relatifs au nouveau champ de compétences concernent le dépôt de garantie pour plus de 60% d'entre eux, suivi de loin par les charges locatives (+18%), les réparations locatives (14%) et l'état des lieux (4%).

2005 - Répartition des litiges instruits selon leur nature juridique

Province

source : DGUHC/CDC



En tout état de cause, **sur un total de 3 323 litiges instruits, 75% concernent le nouveau champ de compétences.**

Depuis 2002, l'activité des CDC de province a été multipliée par cinq (3 323 litiges en 2005 contre 696 en 2001).

(1) En 2002 et 2003, elle a été essentiellement dynamisée par les litiges portant sur le nouveau champ de compétences. En 2004, le volume de ces litiges a augmenté de +38%. Par ailleurs, bien qu'offrant un volume moindre, depuis deux années consécutives, on observe une montée en régime des litiges instruits portant sur l'ancien champ de compétences (1128 litiges instruits contre 882 en 2003, 460 en 2002).

● la conciliation des litiges

Plus de la moitié des litiges instruits sont conciliés

En ce qui concerne la conciliation des litiges, sur un total de 5 718 litiges instruits (1), un peu plus de la moitié aboutissent à une conciliation (56%).

On constate que **la conciliation est plus fréquente pour les litiges relatifs au nouveau champ de compétences** : elle s'élève à 58% des litiges instruits contre 51% pour ceux relevant de l'ancien champ de compétences.

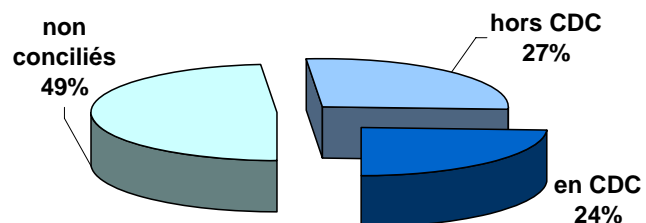
Cette notion de conciliation couvre **les litiges conciliés en commission et hors commission**. Aussi, pour un volume total de 3 212 litiges conciliés, 71% d'entre eux, le sont en commission, et donc 29%, le sont hors commission.

Les litiges relatifs à l'ancien de champ de compétences sont davantage conciliés hors CDC

La proportion relativement élevée de litiges conciliés hors commission (1) résulte du volume des litiges relatifs à l'ancien champ de compétences, tout particulièrement ceux relevant de l'article 17c (*révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail*), lesquels, lorsqu'ils sont conciliés, le sont souvent hors commission (53% d'entre eux).

2005 - la conciliation en CDC ou hors CDC des 928 litiges relatifs à l'ancien champ de compétences

source : DGIJHC - CDC

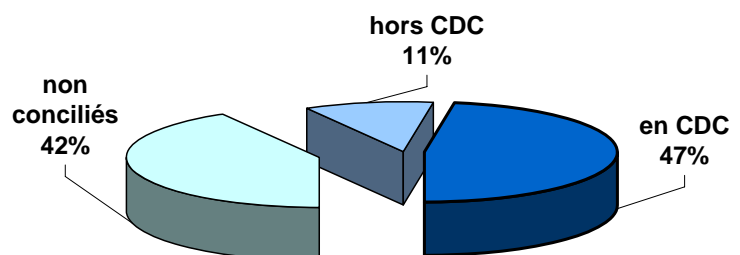


Les litiges relatifs au nouveau champ de compétences sont conciliés le plus souvent en CDC.

Alors que pour les litiges conciliés relevant du nouveau champ de compétences, le taux de conciliation en commission atteint 81%.

2005 - la conciliation en CDC ou hors CDC des 2 284 litiges relatifs au nouveau champ de compétences

source : DGIJHC - CDC



Enfin, **au terme de la procédure**, la proportion de litiges instruits et conciliés en CDC est relativement faible, elle est de 40%.

On constate à nouveau le poids des litiges relatifs à l'ancien champ de compétences puisque le taux de conciliation en CDC pour ces litiges est de 24%. Il reste toutefois dans des proportions voisines à celles observées les années antérieures, alors que près de la moitié des litiges instruits relevant du nouveau champ de compétences sont conciliés en CDC (47%).

(1) Ce mode de conciliation résulte souvent de l'information apportée par les secrétariats des commissions lors de l'instruction des dossiers. Il est plus courant pour les litiges relatifs à l'article 17c, par l'accord entre les parties sur l'actualisation d'un niveau de loyer lorsqu'il est manifestement sous évalué, échelonné sur une période de trois ou six an selon que l'augmentation excède 10% ou non. Cette hausse adoptée entre les parties correspond à une mise à niveau avec ceux des loyers du voisinage.

Outre la préparation des commissions et l'instruction des dossiers, **l'activité du secrétariat des CDC semble jouer un rôle prépondérant dans les conciliations avant commission et dans le conseil et l'information apportés aux usagers.**

Concernant le statut juridique du requérant, au niveau national, par rapport au volume total des 6 293 litiges recevables ou non, **2/3 d'entre eux sont à l'initiative des locataires et un peu moins d'1/3 à celle des bailleurs.**

Les requérants sont principalement des bailleurs pour les litiges relatifs à l'ancien champ de compétences

Là encore, on retrouve l'impact de l'Ile de France et surtout de Paris avec son activité liée aux litiges relatifs à l'article 17c, puisque près 60 % d'entre eux font l'objet d'une saisine à l'initiative du bailleur.

Les requérants sont avant tout des locataires pour les litiges relatifs au nouveau champ de compétences

A contrario, en province, où les litiges portant sur le nouveau champ de compétences sont majoritaires, près de 3/4 des requérants sont des locataires. Il reste qu'en province, le parc locatif privé est fréquemment géré par un bailleur personne physique, ayant une moins bonne connaissance de la réglementation en vigueur.

Plus de 90% des litiges concernent des litiges relevant du secteur locatif privé

Le nouveau champ de compétences des CDC a été élargi au secteur locatif social. Pour cette quatrième année de fonctionnement des nouvelles commissions, **92%** (90% en 2004, 88% en 2003, 92% en 2002) des litiges recevables ou non concernent un litige avec un bailleur **du secteur privé** et **8%** (10% en 2004, 12% en 2003, 8% en 2002), avec un bailleur **du secteur social.**

■ Les difficultés relatives aux différends de nature collective

Les difficultés relatives aux différends de nature collective sont marginales

Les difficultés relatives aux différends de nature collective sont marginales, elles représentent à peine 1% du volume total des saisines instruites par les secrétariats des CDC.

52% d'entre elles concernent **le fonctionnement de l'immeuble ou le groupe d'immeubles, 41% des accords nationaux et 7% des accords locaux.**

Aucune saisine n'a porté sur des difficultés relatives à un plan de concertation locative.

Le taux de conciliation est de l'ordre de 40%.

En 2005, la totalité de ces difficultés sont recevables et parmi elles, plus de 80% (84%) sont instruites afin d'être présentées en CDC (1) ; toutefois **le taux de conciliation s'élève à 41%.**

89% de ces difficultés relatives aux différends de nature collective se concentrent en Ile de France.

Au niveau national, sur 44 difficultés de nature collective entrant dans le champ de compétences des CDC, **93% des requérants sont des locataires** dont près de 60% sont représentés par un représentant du locataire ou une association ; 7% sont des bailleurs.

Les bailleurs concernés par ces difficultés de nature collective appartiennent pour :

- **plus de 2/3 au secteur privé, et 70% d'entre eux sont des bailleurs personne morale ou des bailleurs institutionnels,**
- **un peu moins d'1/3 au secteur social ; dont 25% sont des SA, 5% office d'HLM ou des OPAC, 2% des « autres bailleurs sociaux ».**

(1) 7 saisines recevables ont été reportés soit parce que le dossier est incomplet, soit que l'une des parties, pour indisponibilité majeure, ne peut être présente à la séance de la CDC.

EN BREF

En 2005, les secrétariats des CDC ont réceptionnés 6 337 affaires entrant dans le champ de compétences des CDC et 473 hors champ, soit un total de 6 810 affaires.

Les 6 337 saisines relatives au champ de compétences des CDC correspondent pour :

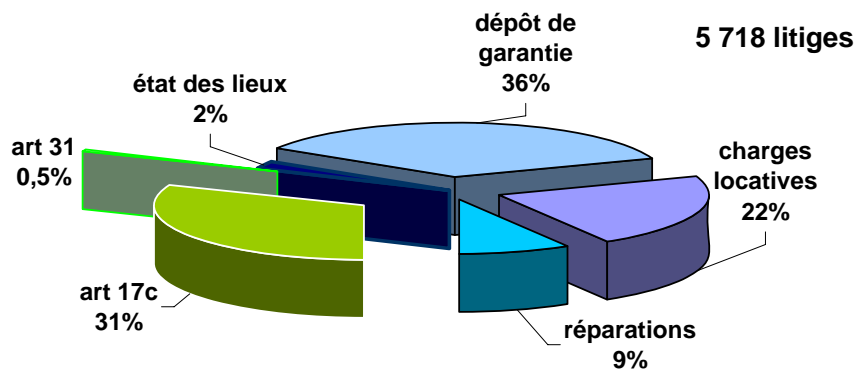
- 99% d'entre elles à 6 293 litiges de nature individuelle,
- 1% à 44 difficultés de nature collective.

↳ Concernant les 6 293 litiges, 99% d'entre eux sont recevables (1), soit 6 200 litiges. Parmi ces derniers :

- 93% soit 5 718 litiges sont instruits (2) par le secrétariat de la CDC pour être présentés en commission,
- 6% soit 422 litiges sont reportés (soit parce que le dossier est incomplet, soit que l'une des parties, pour indisponibilité majeure, ne peut être présente à la séance de la CDC),
- 1% soit 64 litiges correspondant à l'annulation de la saisine par le requérant (annulation de sa saisine pour des motifs divers).

2005 - Répartition des litiges instruits selon leur nature juridique

source : DGIHC/CDC



Parmi les 5 718 litiges instruits, 56% d'entre eux sont conciliés dont 16% hors commission.

2/3 des saisines relatives aux litiges sont à l'initiative de locataires.

↳ Concernant les 44 saisines relatives à des difficultés de nature collective, la totalité d'entre elles sont recevables (1) ; elles portent pour :

- 52% sur des différends relatifs au fonctionnement de l'immeuble ou groupe d'immeubles,
- 41% sur des difficultés relevant d'accords nationaux,
- 7%, sur des difficultés concernant des accords locaux.

Aucune saisine n'a porté sur des difficultés relatives à un plan de concertation locative.

93% des requérants sont des locataires.

(1) Les litiges entrant dans le champ de compétences des CDC mais irrecevables concernent principalement l'article 17c et l'article 31 pour lesquels la saisine est prématurée ou tardive compte-tenu du calendrier fixé par les textes.

(2) Un litige instruit correspond à une saisine recevable dont le dossier est complet au niveau des informations nécessaires pour assurer la médiation en commission.

2005

**Bilan d'activité
des commissions
départementales
de conciliation.**

annexe 1

Rappel sur l'activité des CDC avant l'entrée en vigueur de leurs nouvelles compétences.

L'activité de ces CDC a connu une forte progression entre 1987 et 1989 puis à partir de 1990, un net fléchissement s'est opéré. Un regain d'activité s'est engagé en 1994 confirmé en 1995.

Cette reprise de l'activité des CDC a été la conséquence de l'arrivée à leur terme de contrats de location relevant des différentes législations prises successivement depuis 1982. Ce sont les baux à durée indéterminée non mis en conformité avant la loi n°82-526 dite « Quilliot » du 22 juin 1982, qui, en application de l'article 51 de la loi n°86-1290 dite « Méhaignerie » du 23 décembre 1986, étaient renouvelés par périodes de trois ans à compter du 24 juin 1983, la dernière échéance était fixée au 24 juin 1995.

Les baux consentis par les bailleurs institutionnels qui avaient une durée minimale fixée à 6 ans depuis la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (auparavant 3 ans) et étaient également venus à expiration à compter de 1995.

Ainsi, après l'augmentation du nombre des litiges soumis aux CDC constatée en 1995 (4 557 affaires traitées), ce nombre, chaque année, s'est progressivement réduit.

L'année 1999 a été marquée par un fort déclin de l'activité de ces commissions, 765 litiges ont été instruits contre 2 451 en 1998. En cinq ans, les CDC ont perdu globalement plus de 80% de leur activité.

L'année 2000 voit une légère reprise de leur activité des CDC en province comme en Ile de France (au niveau national, elle passe à 911 litiges instruits contre 765 en 1999, soit une progression de +19%). En 2001, le regain de l'activité des CDC se renforce nettement avec une progression de près de 80%, soit 1 643 litiges instruits contre 911 en 2000.

En 2001, l'activité des CDC étaient toujours plus élevée en Ile de France (58% des litiges instruits) qu'en province (42% des litiges instruits).

A Paris, l'activité de la commission de conciliation déjà en baisse en 1998, avait fléchi fortement en 1999 (-66%). En deux ans, cette commission de conciliation avait perdu 80% de son activité. En 2000, elle a progressé légèrement +5%. En 2001, cette reprise s'est intensifiée, 438 litiges ont instruits contre 256 en 2000.

En Ile de France, dans les **départements de proche banlieue**, la reprise de l'activité des CDC, déjà plus soutenue en 2000, s'est confirmée en 2001 (avec 509 affaires traitées en 2001 contre 200 en 2000 et 93 en 1999).

En revanche, dans des **départements de grande banlieue** où l'activité a toujours été moins forte, elle a continué de décliner jusqu'en 2000 (37 affaires traitées en 2000 contre 49 en 1999), en 2001, elle opère également une reprise avec 75 litiges instruits.

En province, pour rappel, au cours de la période 1995/1998, l'activité des commissions de conciliation a toujours été moins soutenue qu'en Ile de France, selon les années, elle représentait entre ¼ et 1/3 des litiges instruits au niveau national.

En 1997 et 1998, à l'inverse de l'Ile de France, elle a même connu un léger regain.

Toutefois, en 1999, elle baisse aussi fortement, de l'ordre de 60% passant de 919 affaires en 1998 contre 379 en 1999.

En 2000, l'activité des CDC se caractérise par un léger regain de l'ordre de 10% avec 418 affaires traitées.

En 2001, elle a connu une accélération avec 696 litiges instruits.

*

La quasi totalité des litiges était liée à l'augmentation des loyers lors des renouvellements des baux (17c) puisque depuis le 1^{er} Août 1997, les dispositions de l'article 17b ne sont plus applicables (fixation des loyers lors des nouvelles locations).

En 2001, ces litiges représentaient 97% des affaires traitées par les CDC.

Les litiges relatifs à l'article 31 (sortie de la loi de 1948) marginaux et concentrés à Paris, diminuent avec la disparition progressive du parc de logements régi par la loi de 1948.

■ Les litiges relatifs
aux différends de nature individuelle.

L'activité des CDC repose donc quasi essentiellement sur les litiges de nature individuelle (1).

Entre 2001 et 2002, le volume des litiges instruits a quasiment doublé et, entre 2002 et 2003, il a progressé de 60%. En 2004, il s'est accru d'un moins d'un d'1/3. **Globalement en trois ans, le volume des litiges instruits avait quadruplé. En 2005, ce volume a diminué de 12%.**

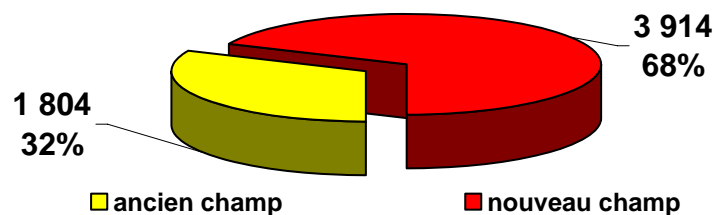
Depuis l'entrée en application du nouveau champ de compétences des CDC, 2005 est la première année où on observe une baisse d'activité des CDC. Elle résulte exclusivement d'une importante diminution des litiges instruits portant sur l'ancien champ de compétences et plus particulièrement de ceux relevant de l'article 17c, avec au total 1 804 litiges traités contre 3058 en 2004, soit une baisse de plus 40% (41%).

Cette baisse d'activité est tempérée par une progression de 15% des litiges relevant du nouveau champ de compétences soit 3 914 litiges contre 3 413 en 2004.

Aussi, si en 2002, année d'entrée en vigueur de l'élargissement du champ de compétences des CDC, le nouveau champ représentait 36% de l'activité totale des CDC, depuis et chaque année, cette part s'est accrue, avec 49% en 2003, 52% en 2004 et 68% en 2005.

2005 - répartition des litiges instruits par les CDC entre l'ancien et le nouveau champ de compétences

source : DGUHC/CDC



Dans les années antérieures, l'activité des CDC a globalement toujours été plus forte en Ile de France qu'en province. Cette situation était liée au fait que l'activité des CDC portait principalement sur des litiges relatifs à l'article 17c qui se concentrait à Paris surtout, et dans ses départements limitrophes.

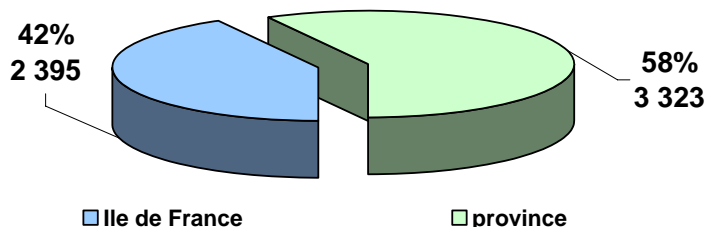
(1) L'évolution de l'activité des CDC en 2005 est faite par rapport aux informations disponibles, antérieures à 2002, que sont les litiges instruits. Les litiges instruits par le secrétariat des CDC sont les litiges recevables pour lesquels le dossier est complet et peut être présenté en commission. Pour plus de précisions sur les litiges instruits en 2005, voir page 21 du présent document.

En 2003, cette situation s'inverse, plus de la moitié de l'activité des CDC s'est réalisée en province.

En 2004, cette inversion se confirme et en 2005, elle se conforte ; près de 60% de l'activité des CDC se localise désormais en province. Cette évolution résulte du fait que près des 2/3 des litiges relatifs au nouveau champ de compétences alimentent l'activité des CDC de province.

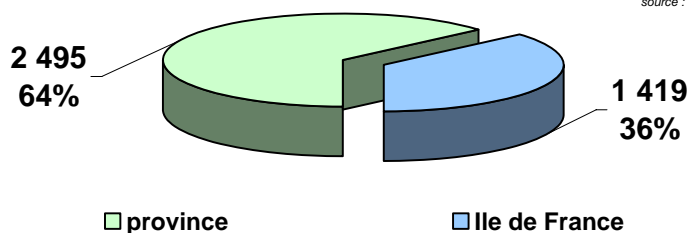
2005 - Selon la localisation géographique
répartition des litiges instruits par les secrétariats des CDC

source : CDC/DGUHC



2005 - Selon la localisation géographique
répartition des litiges instruits relatifs au nouveau champ de compétences

source : DGUHC/CDC



Le clivage entre Ile de France et la province persiste mais de manière moins contrastée.

En Ile de France

En 2005, en Ile de France, l'activité des CDC a globalement diminué d'un plus de 20%. Cette baisse est consécutive uniquement à celle des litiges relatifs à l'article 17c qui atteint près de 50% alors que le volume relevant du nouveau champ de compétences poursuit sa progression, +29% (1).

En Ile de France, si jusqu'en 2004, l'activité des CDC s'avérait d'être prépondérante sur les litiges relatifs à l'ancien champ de compétences (63% des litiges en 2004, 68% en 2003) et principalement sur ceux relevant de l'article 17c, **en 2005, un changement s'opère.**

La part des litiges relevant de l'ancien champ de compétences concerne un peu plus de 40% de l'activité des CDC. Désormais ce sont les litiges portant sur le nouveau champ de compétences qui prédomine avec près de 60% de l'activité. Toutefois, leur nombre reste inférieur à celui constaté en province (1 419 litiges instruits en Ile de France contre 2 495 en province).

(1) En Ile de France, en 2003, le volume de ces litiges a été doublé et 2004, il a progressé de 46%.

En province

En 2005, l'activité des CDC observe un léger repli, -3%. Comme en Ile de France, il résulte d'un net retrait du nombre de litiges portant sur l'article 17c.

Par ailleurs, la montée en régime des litiges instruits relevant du nouveau champ de compétences connaît un net tassement. Ce volume a doublé en 2003, puis progressé de près de 40% en 2004, pour s'accroître de seulement 8% en 2005.

D'un volume toujours moindre qu'en Ile de France, le nombre de litiges instruits relatifs à l'ancien champ a connu également une forte progression de 2002 à 2004 (*le volume a doublé passant de 460 litiges en 2002 à 1 128 en 2004*).

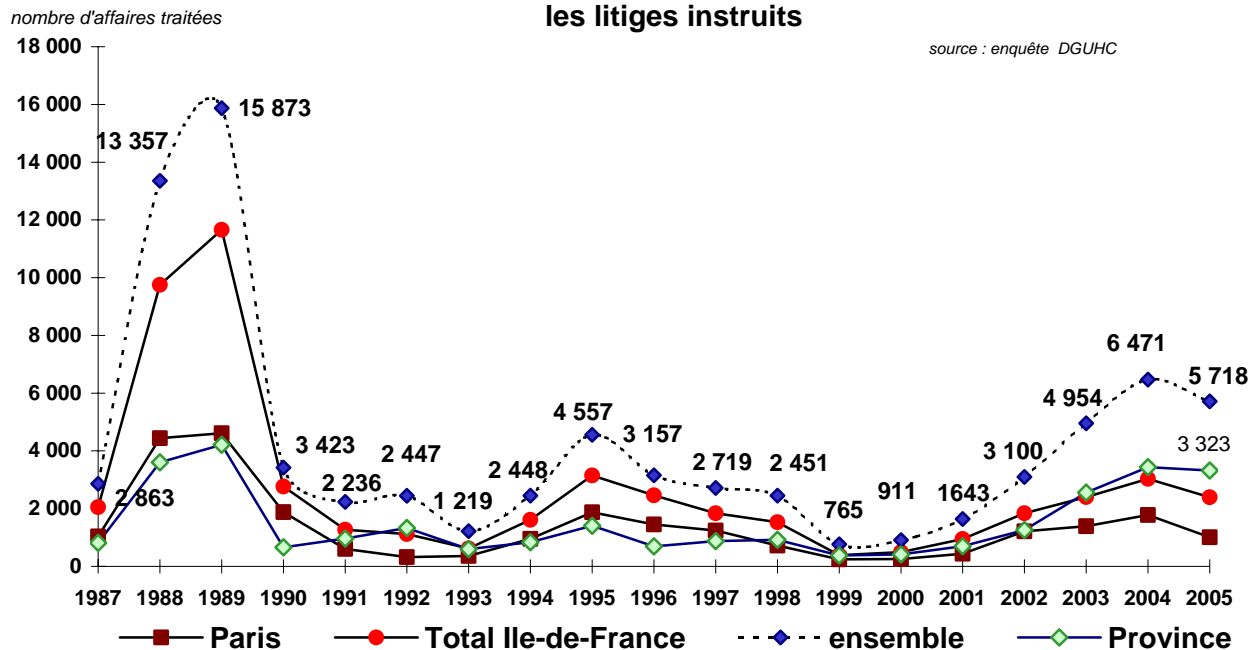
En 2005, il baisse de plus d'1/4 (*828 litiges*).

La prépondérance des litiges relevant du nouveau champ de compétences s'accroît donc, puisqu'ils constituent 75% de l'activité des CDC de province (*67% en 2004, 66% en 2003, 63% en 2002*).

*

Après ce constat préalable, l'activité des CDC en matière de litiges est présentée, en suivant les différentes étapes de la procédure d'instruction des dossiers à savoir les litiges recevables, les litiges instruits ou reportés, les litiges instruits non conciliés ou conciliés soit hors CDC ou en CDC. Ces informations sont complétées par des résultats sur la nature juridique du requérant et le statut juridique du bailleur.

évolution de l'activité des CDC de 1987 à 2005 les litiges instruits

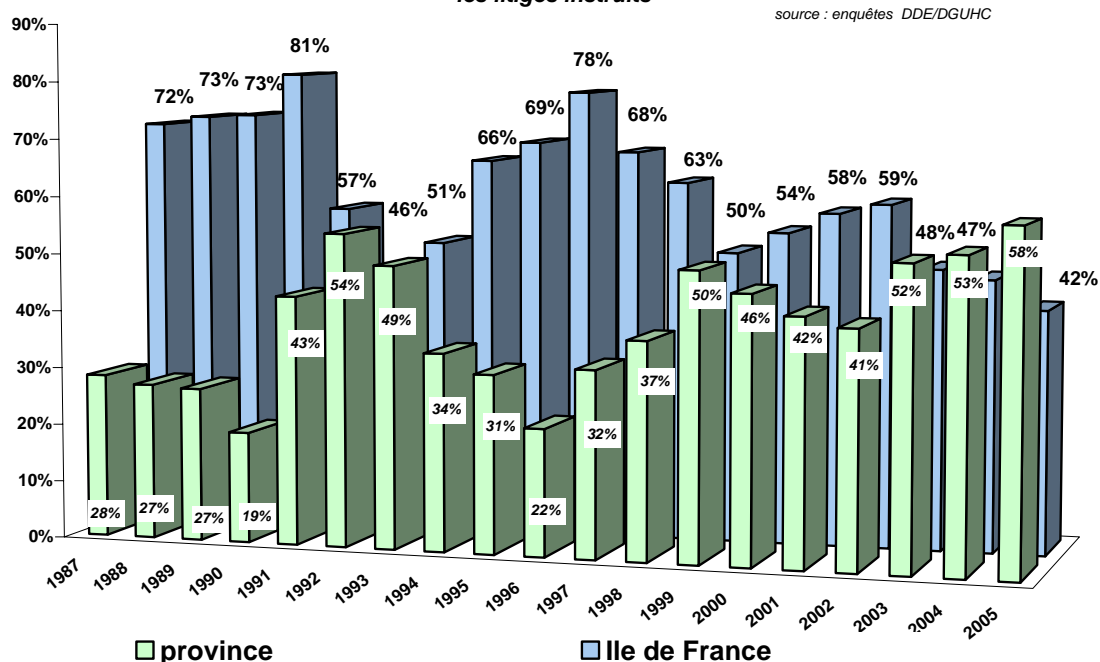


Evolution de l'activité des commissions départementales de conciliation (les affaires instruits).

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002*	2003*	2004*	2005
Paris	1879	606	323	360	951	1 871	1 451	1 244	720	244	256	438	1 216	1 389	1 780	1 007
Ile de France hors Paris	887	664	796	262	660	1 280	1 012	597	812	142	237	509	624	1 009	1 253	1 388
Ile-de-France	2 766	1 270	1 119	622	1 611	3 151	2 463	1 841	1 532	386	493	947	1 840	2 398	3 033	2 395
%	81	57	46	51	66	69	78	68	63	51	54	58	59	48	47	42
Province	657	966	1 328	597	837	1 406	694	878	919	379	418	696	1 260	2 556	3 438	3 323
%	19	43	54	49	34	31	22	32	37	49	46	42	41	52	53	58
Total	3 423	2 236	2 447	1 219	2 448	4 557	3 157	2 719	2 451	765	911	1 643	3 100	4 954	6 471	5 718
%	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

* nouveau champ fixé par la loi n° 200-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13/12/2000.

Répartition de l'activité des commissions départementales de conciliation les litiges instruits



1. Les litiges dans le champ de compétences ⁽¹⁾.

En 2005, le volume des saisines entrant dans le champ de compétences accuse un repli de l'ordre de plus de 10%, avec 6 293 litiges. En 2004, 2003 et 2002, il s'élevait respectivement à 7 317, 5 529 et 3 703 litiges.

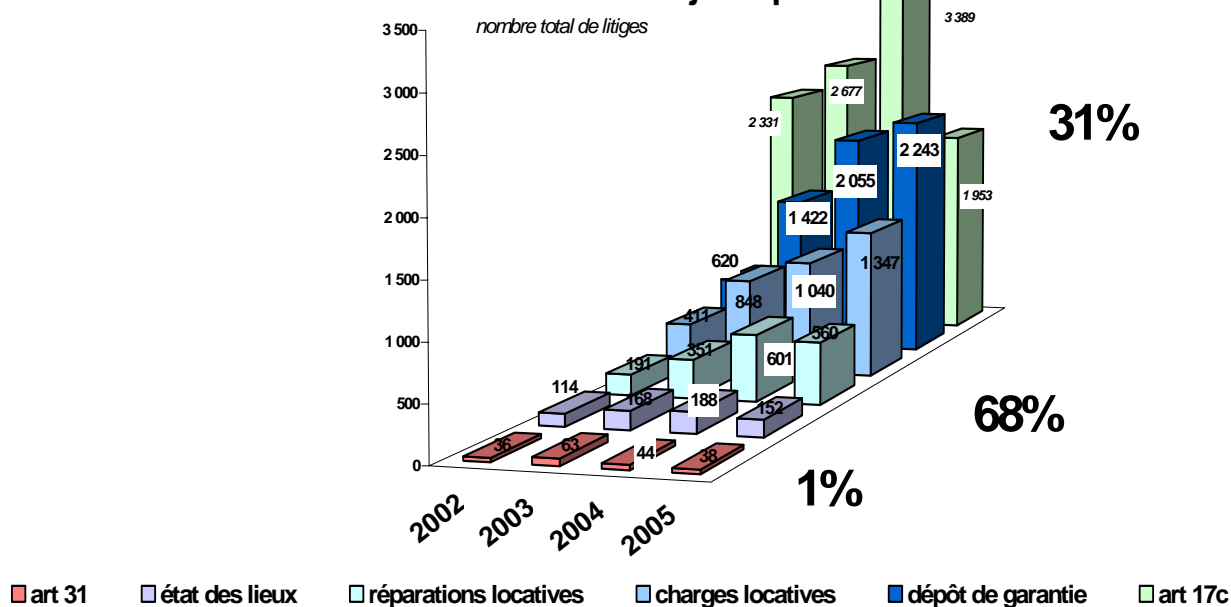
Au cours de l'année 2005, la diminution des saisines résulte essentiellement d'une forte baisse de celles relevant de l'article 17c, elle atteint plus de 40%. En revanche, les saisines portant sur des litiges relatifs au nouveau champ de compétences ont continué de progresser de 11% ⁽²⁾.

Sur un volume de 6 293 litiges, les litiges portent pour :

- 31% sur les augmentations des loyers considérés comme sous-évalués lors de renouvellement de baux (article 17c de la loi du 6 juillet 1989) ;
- 36% sur le dépôt de garantie,
- 21% sur les charges locatives,
- 9% sur les réparations locatives,
- 2% sur l'état des lieux,
- 1% sur la sortie d'une location régie par la loi de 1948 (article 31).

Evolution des litiges recevables ou non dans le champ de compétences des CDC selon leur nature juridique

source : enquête CDC/DGLH/C



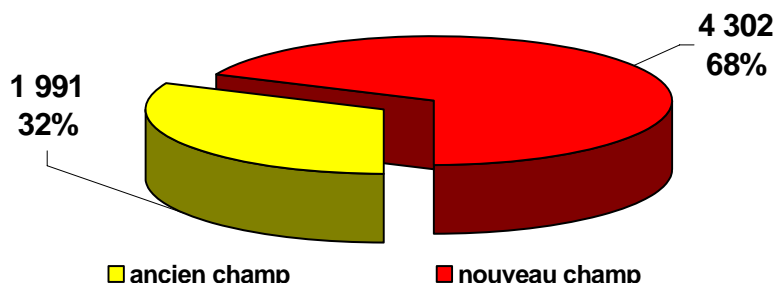
(1) Avant l'entrée du nouveau champ de compétences, seuls les litiges instruits étaient pris en compte dans les enquêtes annuelles portant sur l'ancien champ de compétences des CDC.

(2) En 2002, le nombre de saisines portant sur des litiges relatifs au nouveau champ de compétences s'élevait à 1 336 ; en 2003, leur nombre a doublé puis en 2004, il a progressé de près de 40%.

Ainsi, en 2005, 68% des litiges relèvent du nouveau champ de compétences et 32% de l'ancien champ (1).

2005 - répartition des litiges recevables ou non entre l'ancien et le nouveau champ de compétences

source : CDC/DGUHC



En 2003 et 2004, chaque année, l'activité des CDC s'est accrue d'environ 1 800 saisines portant sur des litiges entrant dans le champ de compétences des CDC.

Précisons, qu'en 2003, 80% du flux annuel de nouveaux litiges relevait du nouveau champ de compétences.

Et en 2004, cette proportion était de 60% car le flux des litiges supplémentaires relatifs au nouveau champ de compétences opère un net tassement (25% - 1 095 contre 1 453 en 2003), alors que ceux portant sur l'article 17c et correspondant à l'ancien champ progressent fortement.

En 2005, le flux des saisines relatives aux litiges relevant du nouveau champ de compétences semble avoir atteint quasi son régime de croisière (le flux annuel a décliné de plus de 60%).

En revanche, le flux des saisines relatives aux litiges portant sur l'ancien champ de compétences et particulièrement l'article 17c est soumis depuis 1989, au cycle de trois ans des renouvellements de baux. Par ailleurs le niveau des loyers de voisinage évolue sous l'influence de facteurs tel le contexte conjoncturel d'accélération ou non du niveau des loyers de relocation ainsi que l'évolution de l'indexation légale des loyers à l'anniversaire du bail sur laquelle la majorité d'entre eux sont actualisés.

EVOLUTION DU FLUX ANNUEL DES LITIGES (recevables ou non) ENTRANT DANS LE CHAMP DE COMPETENCES

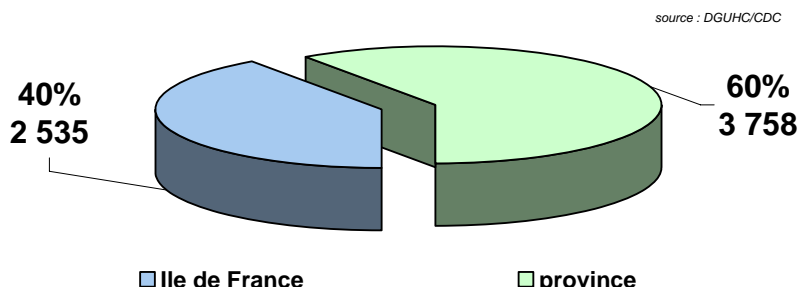
									Champ de compétences	
		art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Ancien	Nouveau
2002/2003	nombre % *	+346 +15%	+27 +75%	+54 +47%	+802 +129%	+437 +106%	+160 +84%	+1 826 +49%	373 +16%	1 453 +109%
2003/2004	nombre % *	+712 +27%	-19 -30%	+20 +12%	+633 +45%	+192 +23%	+250 +71%	+1 788 +32%	693 +25%	1 095 +39%
2004/2005	nombre % *	- 1 436 -42%	-6 -14%	-36 -19%	+188 +9%	+307 +30%	-41 -7%	-1 024 -14%	-1 442 -42%	+418 +11%

* taux d'évolution annuel selon la nature du litige.

(1) En 2002, sur un total de 3 703 litiges, plus de 60% d'entre eux portaient sur des litiges relatifs à l'ancien champ de compétences. En 2003, sur un total de 5 529 litiges, 49% relèvent de l'ancien champ de compétences, 51% du champ de compétences élargi. En 2004, sur les 7 323 litiges, 47% portent sur l'ancien champ de compétences et 53% sur le nouveau champ.

Les 6 293 litiges recevables ou non se répartissent pour :
 - **2/3 en province** avec 3 758 litiges recevables,
 - **un peu plus d'un 1/3, en Ile de France** soit 2 535 litiges.

2005 - Selon la localisation géographique
 répartition des litiges recevables ou non entrant dans le champ de compétences



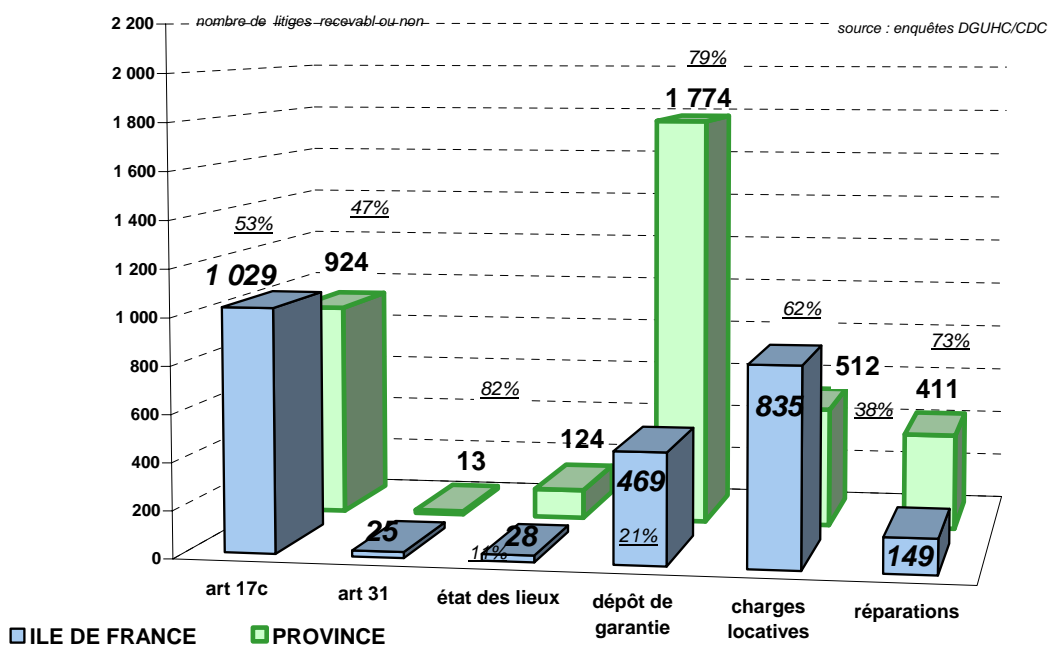
Depuis 2002, on constate toujours que les secrétariats des CDC de l'Ile de France réceptionnent davantage de litiges relatifs à l'ancien champ de compétences puisqu'ils sont conduits à examiner en 2005 :

- plus de 50% des litiges relatifs à l'article 17c ;
- 2/3 des litiges portant sur l'article 31 (sortie de la loi de 1948).

Cependant les litiges relatifs « aux charges locatives » et relevant du nouveau champ de compétences sont plus fréquents (plus de 60% d'entre eux se concentrent en Ile de France) qu'en province.

En revanche, en province, les secrétariats des CDC sont amenés à instruire 70% et plus des litiges relatifs au nouveau champ de compétences à l'exception donc de ceux relatifs aux charges locatives (38% de l'ensemble de ces litiges).

2005 - le volume total des saisines relatives aux litiges selon leur nature juridique



1.1. Les litiges recevables.

● Leur évolution

Parmi les 6 293 litiges, 99% d'entre eux sont recevables (1).

Précisons que quelle que soit la nature juridique du litige, le taux de recevabilité des litiges est supérieur à 90%.

En 2005, la baisse du volume des litiges recevables est consécutive à l'importante réduction de ceux portant sur l'article 17c (-42%) alors que les litiges recevables relevant du nouveau champ de compétences ont globalement progressé de 11%.

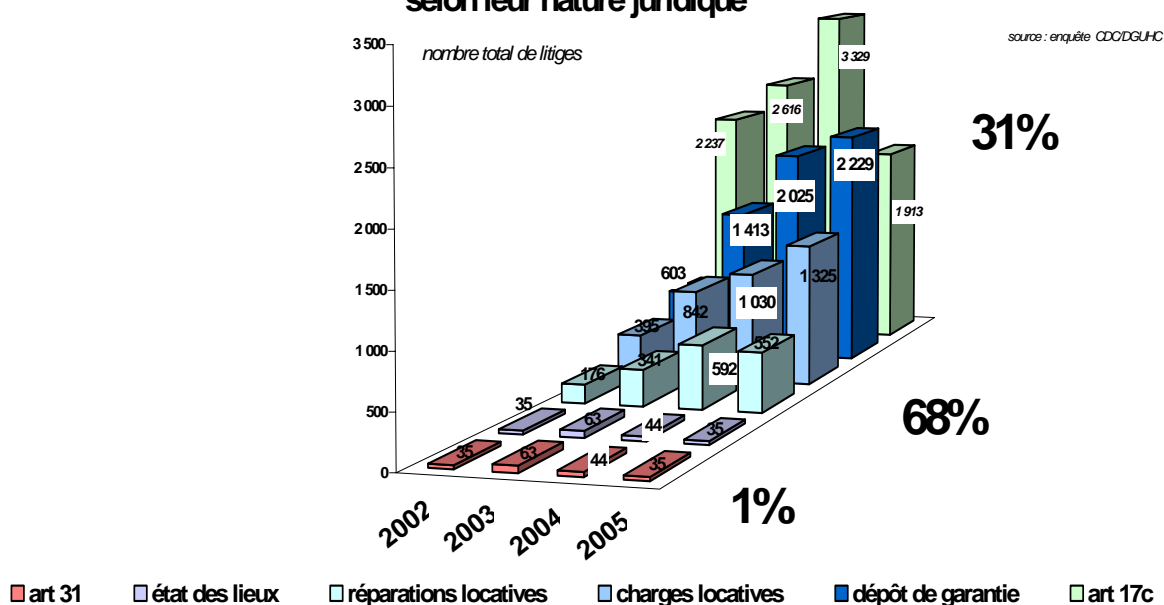
EVOLUTION DES LITIGES RECEVABLES

		art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Champ de compétences	
									Ancien	Nouveau
2002	nombre	2 237	35	103	603	395	176	3 549	2 272	1 277
	% *	63%	1%	3%	17%	11%	5%	100%	64%	36%
	%**	96%	97%	90%	97%	96%	92%	96%	96%	96%
2003	nombre	2 616	63	165	1 413	842	341	5 440	2 679	2 761
	% *	48%	1%	3%	26%	15%	6%	100%	49%	51%
	%**	98%	100%	98%	99%	99%	97%	98%	98%	99%
2004	nombre	3 329	44	188	2 025	1 030	592	7 207	3 373	3 835
	% *	46%	1%	3%	28%	14%	8%	100%	47%	53%
	%**	98%	100%	100%	99%	99%	99%	98%	98%	99%
2005	nombre	1 913	35	150	2 229	1 325	552	6 204	1 948	4 256
	% *	31%	1%	2%	36%	21%	9%	100%	31%	69%
	%**	98%	92%	99%	99%	98%	99%	99%	98%	99%
% évolution 2003/2002		+17%	+80%	+60%	+134%	+113%	+94%	+53%	+18%	+116%
% évolution 2004/2003		+27%	-30%	+14%	+43%	+22%	+74%	+32%	+26%	39%
% évolution 2005/2004		-43%	-20%	-20%	+10%	+29%	-7%	-14%	-42%	11%

* taux de répartition selon la nature du litige.

** taux de recevabilité selon la nature du litige par rapport à l'ensemble des litiges.

Evolution des litiges recevables dans le champ de compétence des CDC selon leur nature juridique

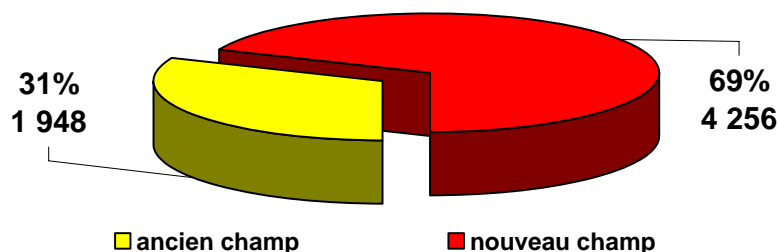


(1) Les litiges entrant dans le champ de compétences de la CDC, mais irrecevables concernent principalement l'article 17c et l'article 31 pour lesquels la saisine est prématurée ou tardive compte-tenu du calendrier fixé par les textes.

En 2005, 69% des litiges relèvent du nouveau champ de compétences et 31% de l'ancien champ.

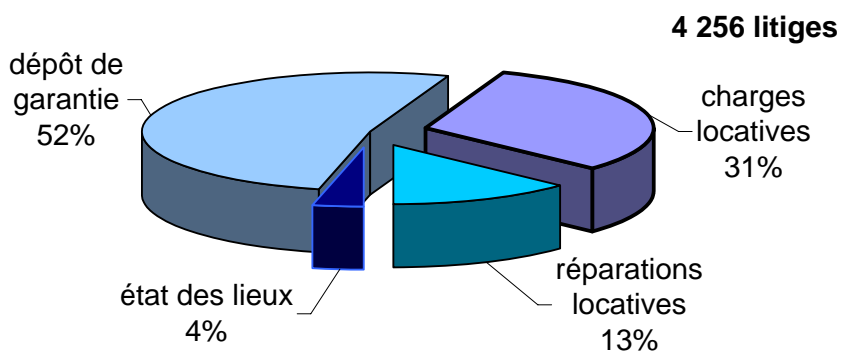
2005 - répartition des litiges recevables entre l'ancien et le nouveau champ de compétences

source : CDC/DGUHC

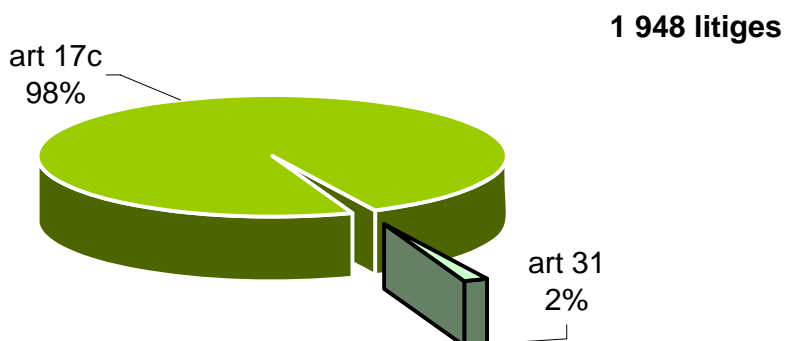


Parmi les litiges recevables relevant du nouveau champ de compétences, plus de la moitié concerne le dépôt de garantie, suivi des charges locatives. Les litiges relatifs aux réparations et à l'état des lieux s'avèrent mineurs.

2005 - le nouveau champ de compétences, les litiges recevables selon leur nature juridique



2005 - l'ancien champ de compétences, les litiges recevables selon leur nature juridique

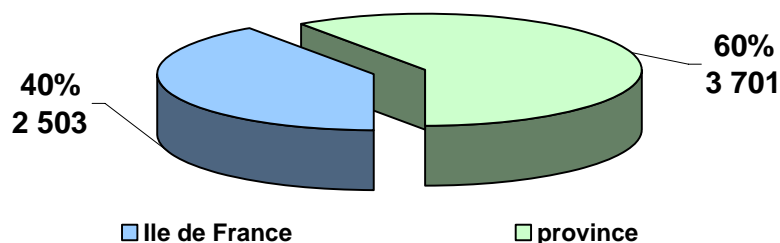


Les 6 204 litiges recevables se répartissent (1) pour :

- 60% en province avec 3 701 litiges recevables,
- 40% d'entre eux en Ile de France soit 2 503 dossiers.

2005 - Selon la localisation géographique
répartition des litiges recevables ou non entrant dans le champ de compétences

source : DGIHC/CDC



↳ **Un clivage entre l'Ile de France et la province persiste** concernant la répartition selon la nature des litiges recevables.

Ainsi **les litiges relatifs à l'article 17c (2) continue de se concentrer pour plus de 50% en Ile de France** et notamment à Paris et dans sa proche banlieue (918 dossiers recevables).

Il est de même pour les litiges portant sur l'article 31 (sortie de la 1948), dont près de 70% des dossiers concernent l'Ile de France, uniquement Paris.

En revanche, **en province, près de 75% des litiges relèvent du nouveau champ de compétences.**

Précisons que **80% de litiges recevables relevant de l'état des lieux et du dépôt de garantie se concentrent en province** ainsi que ceux sur les réparations (73%).

Par contre, **plus de 60% des litiges recevables relatifs aux charges locatives (3) se localisent en Ile de France** (en Ile de France, 826 dossiers soit 62% du volume total - en province, 499 dossiers).

● La situation en 2005.

2005 - LES LITIGES RECEVABLES EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL
Paris	537	21	9	119	348	33	1 067
	50%	2%	1%	11%	33%	3%	100%
Proche Banlieue	381	3	6	177	394	57	1 018
	37%	0%	1%	17%	39%	6%	100%
Grande Banlieue	93	0	13	169	84	59	418
	49%	-	2%	25%	14%	11%	100%
Total Ile-de-France	1 011	24	28	465	826	149	2 503
%*	40%	1%	1%	19%	33%	6%	100%
%**	53%	69%	19%	21%	62%	27%	40%
Province	902	11	122	1 764	499	403	3 701
%*	24%	0%	3%	48%	13%	11%	100%
%**	47%	31%	81%	79%	38%	73%	60%
Total	1 913	35	150	2 229	1 325	552	6 204
%**	100	100	100	100	100	100	100

* taux de répartition selon la nature du litige.

** taux de répartition géographique entre Ile de France et la province.

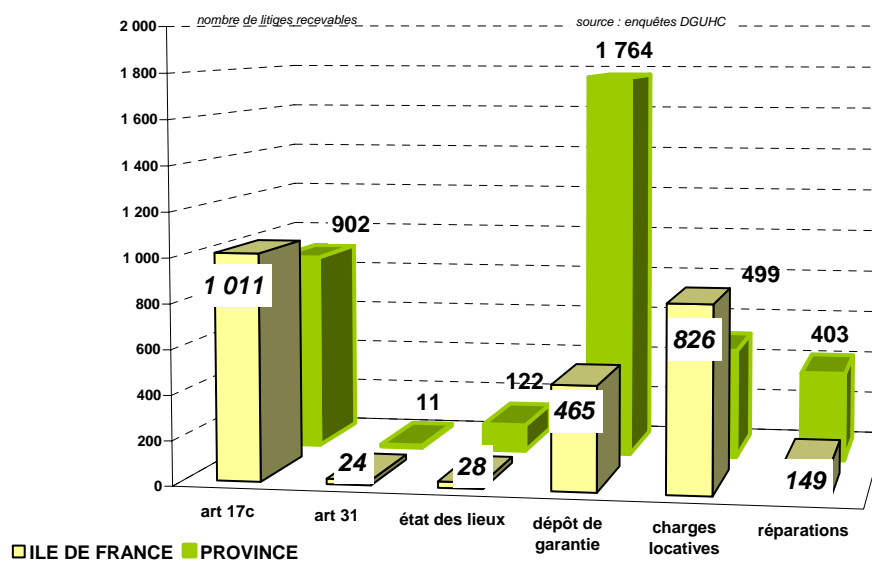
(1) En 2002, sur un nombre total de 3 549 litiges recevables, 60% d'entre elles concernaient l'Ile de France (2 143 litiges) et 40%, la province (1 406 litiges).
En 2003, sur un nombre total de 5 440 litiges recevables, 48% d'entre elles concernaient l'Ile de France (2 637 litiges) et 52%, la province (2 803 litiges).

En 2004, sur un nombre total de 7 207 litiges recevable, 46% d'entre elles concernait l'Ile de France (3 307 litiges) et 54% la province (3 900 litiges).

(2) En 2002, les litiges relatifs à l'article 17c se concentraient à 78% en Ile de France, 66% en 2003, 62% en 2004.

(3) De 2002 à 2004, 55% de litiges recevables relatifs aux charges locatives se concentraient en Ile de France.

2005 - Volume des litiges recevables selon leur nature juridique



Par ailleurs, on observe qu'en 2005, les litiges portant sur l'article 17c diminuent de plus de moitié en Ile de France (1 011 litiges recevables contre 2 075 litiges en 2004) et dans des proportions moindres, également en province, avec une réduction de plus d'un quart (-28% soit 902 litiges contre 1 254 en 2004).

↳ **En province**, le volume total des litiges recevables a baissé de 5% par rapport à 2004 (3 701 litiges recevables contre 3900 litiges en 2004, 2 800 en 2003 et 1 400 en 2002).

Cette évolution résulte d'une réduction de plus d'1/4 des litiges recevables relatifs à l'ancien champ de compétences (913 litiges contre 1259 litiges en 2004). En revanche, le nombre de litiges relevant du nouveau champ de compétences continue de s'accroître, +6%, même si on observe un tassement (1).

En 2005, les 3 700 litiges recevables concernent pour :

- 48% d'entre eux, le dépôt de garantie (41% en 2004, 39% en 2003, 36% en 2002),
- 24%, l'article 17C (32% en 2004 et en 2003 et 35% en 2002).

Ces deux types de litiges regroupent plus de 70% des litiges recevables ; suivent :

- 13%, les charges locatives (12% en 2004, 14% en 2003, 13% en 2002),
- 11%, les réparations à la charge du locataire ou du bailleur (11% en 2004, 9% en 2003, 10% en 2002),
- 3%, l'état des lieux (4% en 2004, 5% en 2003, 6% en 2002),
- 0,3%, l'article 31 (sortie de la loi 1948 - 0.1% en 2004, 1% en 2003 et 2002).

Certains départements de province, où se localisent des agglomérations caractérisées par une tension plus forte sur le marché locatif, se démarquent par une activité plus soutenue des commissions de conciliation. C'est le cas notamment du Rhône, des Bouches du Rhône.

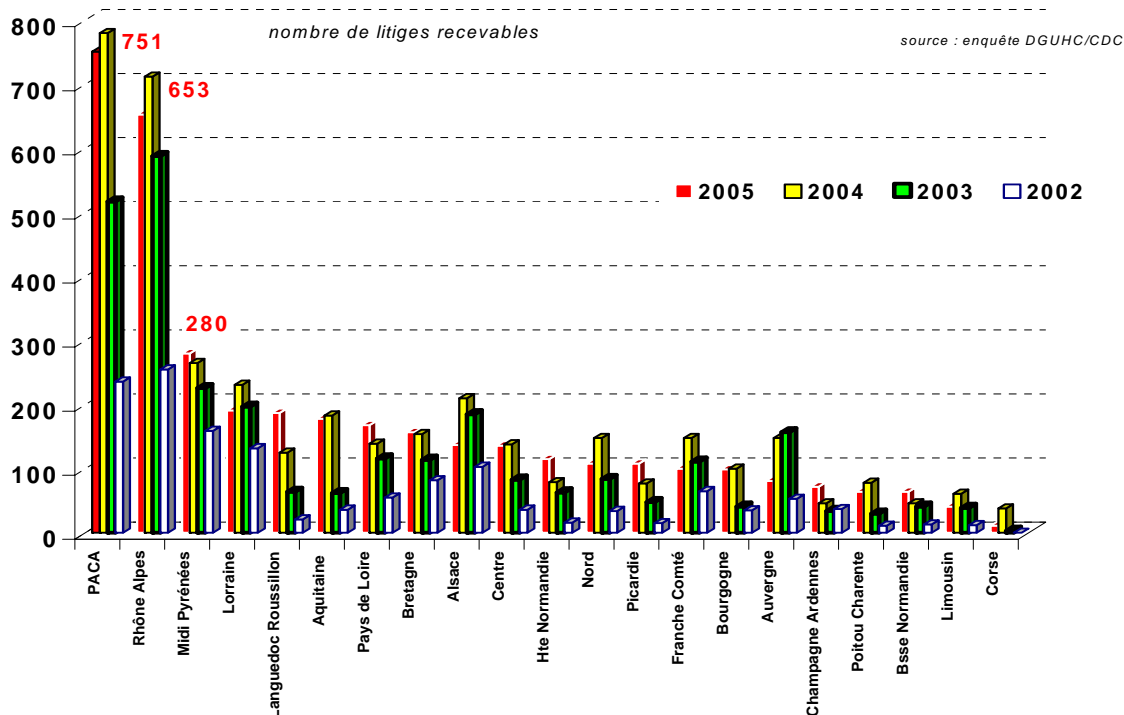
En province, deux régions se distinguent par le volume des litiges, PACA (751 litiges contre 780 en 2004, 517 en 2003 et 240 en 2002) Rhône Alpes (653 litiges contre 712 litiges en 2004, 588 en 2003 et 255 en 2002). Elles sont suivies par les régions de Midi Pyrénées (280 litiges), de Lorraine (191 litiges) et du Languedoc Roussillon (187 litiges), puis neuf autres régions pour lesquelles le nombre de litiges excède une centaine (2).

(1) en province, le nombre de litiges portant sur le nouveau champ de compétences avait doublé en 2003 et en 2004, il s'était accru de près de 40%.

(2) Midi Pyrénées (265 litiges en 2004, 226 en 2003 et 161 en 2002), de Lorraine (231 litiges en 2004, 197 en 2003 et 132 en 2002), Languedoc-Roussillon (125 litiges en 2004, 64 en 2003 et 21 en 2002).

En province

Province – les régions Evolution du volume des litiges recevables



En Ile de France

↪ **En Ile de France**, le volume total de litiges recevables s'est réduit d'1/4 (2 507 litiges contre 3 307 en 2004, 2 637 en 2003 et 2 143 en 2002) consécutif à une diminution de la plus moitié des litiges relatifs à l'ancien champ de compétences (1 035 litiges contre 2 114 en 2004, 1 762 litiges en 2003 et 1 772 en 2002), alors que le volume des litiges portant sur le nouveau champ de compétences progresse de plus de 20%.

Les 2 503 litiges recevables portent pour 40% sur ceux relatifs à l'article 17c (64% en 2004, 67% en 2003 et 81% en 2002), suivis par les litiges concernant les charges locatives, 1/3 (17% en 2004 et 2003 et 10% en 2002), puis par les litiges relatifs au dépôt de garantie, 19% (13% en 2004, 12% en 2003 et 5% en 2002).

On observe en particulier, une nette montée en régime du nombre de litiges portant sur les charges locatives ; entre 2002 et 2005, leur nombre a quadruplé, passant de 189 litiges à 800. Il en est de même pour les litiges relevant du dépôt de garantie (75 litiges en 2002 contre 450 en 2005).

Les litiges recevables portant sur les réparations, l'état des lieux et l'article 31 représentent seulement et respectivement 6%, 1% et 1% du volume total des litiges recevables (respectivement 5%, 1% et 1% en 2004).

En 2005, remarquons que **Paris se démarque nettement des départements de proche et grande banlieue**, avec une prédominance de litiges relatifs à l'article 17c (51% des litiges recevables).

Alors qu'en proche et grande banlieue, si en 2004, une quasi parité est observée entre les litiges portant sur l'article 17c et ceux relevant du nouveau champ de compétences des CDC, en 2005, ces derniers sont devenus prépondérants (62% des litiges recevables en proche banlieue et 78% en grande banlieue parisienne).

En bref

De 2002 à 2004, l'élargissement du champ de compétences a eu un impact essentiel sur l'amplification de l'activité des CDC en province comme en Ile de France.

En 2005, cette tendance se poursuit mais on constate globalement un tassement du nombre de saisines des litiges portant sur le nouveau champ qui présage à terme l'inauguration d'un rythme de croisière.

En 2005, en province, 75% de l'activité des CDC relèvent du nouveau champ de compétences (1), alors que cette proportion en Ile de France, est de :

- 78% (51% en 2004, 50% en 2003 et 48% en 2002) dans les départements de la grande banlieue,
- 62% (46% en 2004, 40% en 2003, 23% en 2002) dans les départements de la proche banlieue,
- 48% à Paris (27% en 2004, 25% en 2003, 13% en 2002).

(1) taux calculé par rapport au volume total des litiges recevables.

2. Les litiges instruits ou reportés ou annulés ⁽¹⁾

● Leur évolution

Sur les **6 200 litiges recevables** et donc entrant dans le champ de compétences des CDC :

- **92% soit 5 718 litiges** sont instruits par le secrétariat de la CDC pour être présentés en commission,
- **7% soit 422 litiges** sont reportés soit parce que le dossier est incomplet, soit que l'une des parties, pour indisponibilité majeure, ne peut être présente à la séance de la CDC.
- **1% soit 64 litiges** correspondent à l'annulation de la saisine par le requérant (*annulation de sa saisine pour des motifs divers*).

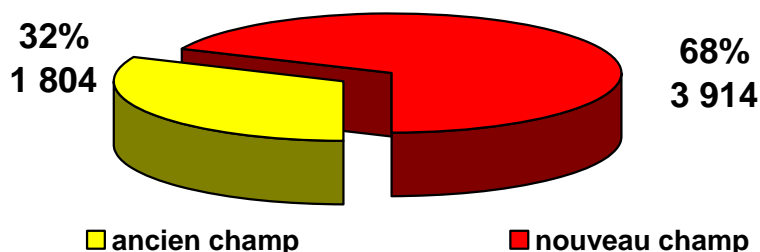
En 2005, le nombre de litiges instruits a globalement diminué de 12% ⁽²⁾, (5 718 contre 6 471 en 2004, 4 954 en 2003 et 3 100 en 2002).

Déjà observé pour les litiges recevables, cette évolution est induite par la forte réduction des litiges relevant de l'article 17c (-41%).

Les litiges instruits portant sur le nouveau champ de compétences connaissent globalement une progression de +15%.

Le volume de litiges instruits appartenant au nouveau champ de compétences (3 914 litiges instruits en 2005, 3 413 en 2004) est, depuis 2004, supérieur ⁽³⁾ à celui des litiges instruits relevant de l'ancien champ de compétences (1 804 litiges instruits contre 3 058 en 2004). Cette tendance se conforte compte-tenu du repli important des litiges relatifs à l'article 17c.

2005 - répartition des litiges instruits
entre l'ancien et le nouveau champ de compétences source : DGUHC/CDC



(1) Le dossier est reporté lorsqu'il est incomplet (manque de pièces justificatives, coordonnées des parties etc...) ou à cause de l'indisponibilité de l'une des parties pour assister à la séance de la commission. Le litige est traité par le secrétariat de la CDC lorsque le dossier est complet au niveau des informations et des pièces justificatives pour passer devant la commission.

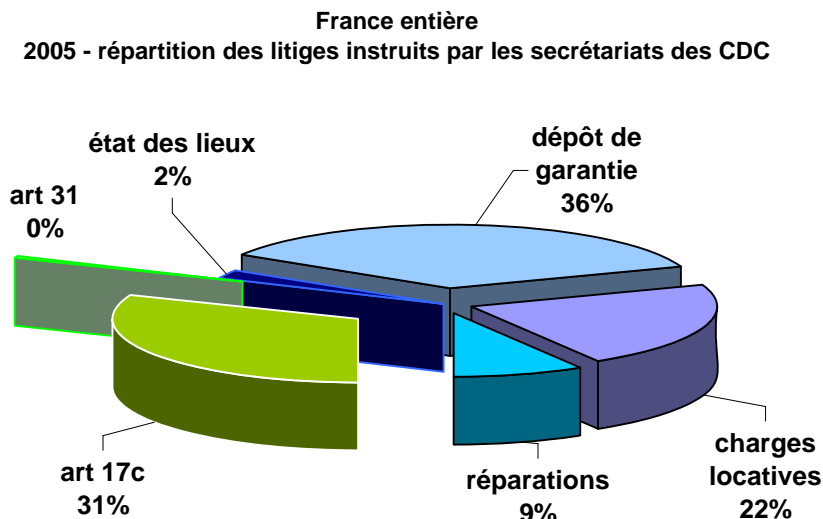
(2) Ce taux de diminution du volume des litiges instruits est inférieur à celui constaté pour les litiges recevables du fait d'un taux de litiges annulés globalement plus faible qu'en 2004.

(3) En 2002, 1 989 litiges instruits relevaient de l'ancien champ de compétences (soit 64%) et 1 111 portaient sur le nouveau champ de compétences (soit 36% du volume total des litiges recevables). En 2003, l'ancien et nouveau champ étaient à parité quasi égale, 51% des litiges instruits relevés de l'ancien champ (2 516) et 49% du champ élargi (2 438). En 2004, 53% des litiges instruits concernent le nouveau champ de compétences (3 413 litiges) et 47% (3 058 litiges), l'ancien champ de compétences des CDC.

La répartition des 5 718 litiges instruits selon leur nature juridique varie peu par rapport à celle constatée pour les litiges recevables, à savoir :

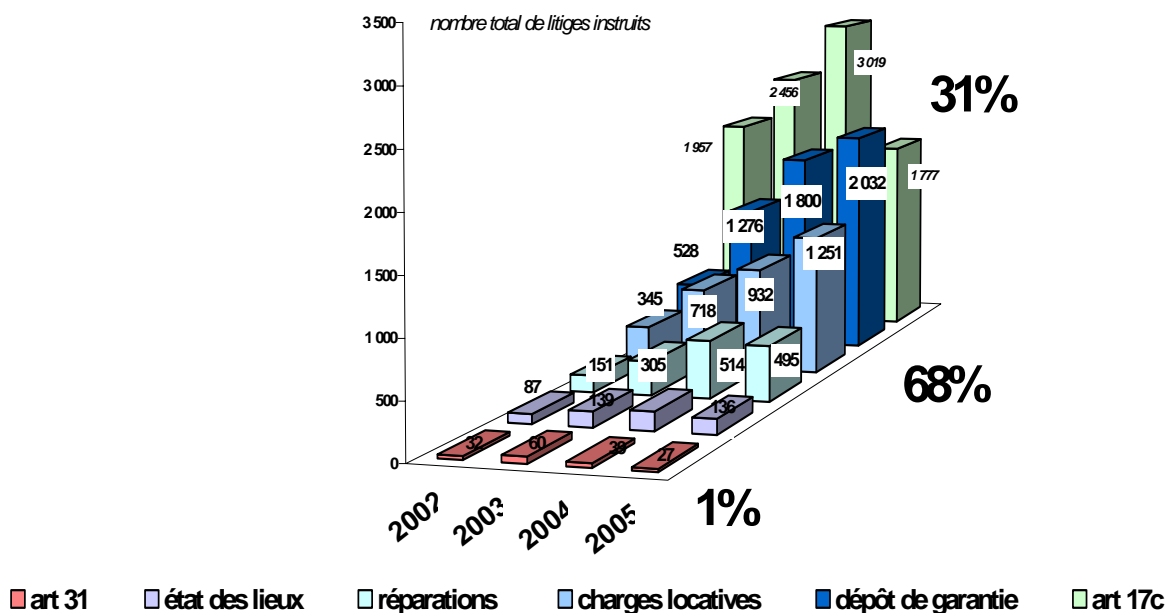
- **36% sur le dépôt de garantie,**
- **31%** sur les augmentations des loyers lors de renouvellement de baux *(article 17c de la loi du 6 juillet 1989)* ;
- **22% sur les charges locatives,**
- 9% sur les réparations à la charge du locataire ou du bailleur,
- 2% sur l'état des lieux,
- 0.5% sur la sortie d'une location régie par la loi de 1948 *(article 31)*.

Les plus des 2/3 des litiges instruits portent sur le dépôt de garantie et l'article 17c.



Evolution des litiges instruits dans le champ de compétences des CDC selon leur nature juridique

source : enquête CODGULC



EVOLUTION DES LITIGES INSTRUITS PAR LES SECRETARIATS DES CDC

		art 17c	art 31	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Champ de compétences	
									ancien	nouveau
2002	nombre	1 957	32	87	528	345	151	3 100	1 989	1 111
	% *	63%	1%	3%	17%	11%	5%	100%	64%	36%
	%**	87%	91%	88%	88%	87%	86%	87%	88%	87%
2003	nombre	2 456	60	139	1 276	718	305	4 954	2 516	2 438
	% *	50%	1%	3%	26%	14%	6%	100%	51%	49%
	%**	94%	95%	84%	90%	85%	89%	91%	94%	88%
2004	nombre	3 019	39	156	1 816	931	514	6 471	3 054	3 417
	% *	47%	1%	2%	28%	14%	8%	100%	47%	53%
	%**	94%	89%	93%	92%	93%	90%	93%	94%	92%
2005	nombre	1 777	27	132	2 033	1 251	498	5 718	1 804	3 914
	% *	31%	0.5%	2%	36%	22%	9%	100%	32%	68%
	%**	94%	75%	94%	92%	95%	90%	93%	94%	93%
% évolution 2003/2002		25%	88%	60%	142%	108%	102%	60%	26%	119%
% évolution 2004/2003		23%	-35%	12%	42%	30%	69%	31%	21%	40%
% évolution 2005/2004		-41%	-31%	-21%	+13%	+34%	-3%	-12%	-41%	15%

* taux de répartition selon la nature du litige.

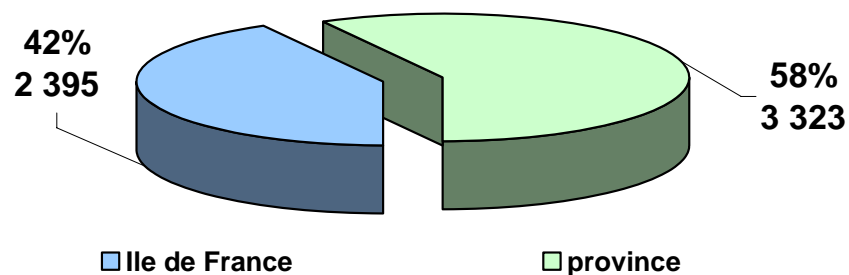
** taux de litiges instruits selon la nature du litige par rapport à l'ensemble des litiges recevables.

Les 5 718 litiges instruits par le secrétariat de la CDC se répartissent pour :

- **58% en province**, soit 3 323 litiges instruits (53% en 2004 soit 3 438 litiges instruits),
- **42% d'entre eux en Ile de France** soit 2 395 litiges instruits (47% en 2004 soit 3 033 litiges instruits dont 42% relèvent de Paris).

2005 - Selon la localisation géographique
répartition des litiges instruits par les secrétariats des CDC

source : CDC/DGUHC



Depuis 2004, le volume de litiges instruits était un peu plus élevé en province qu'en Ile de France.

Cette évolution résultait d'une montée en régime de l'activité des CDC de province consécutive à une forte amplification des litiges portant sur le nouveau champ de compétences.

En 2005, cette tendance se confirme mais elle est induite par l'importance baisse des litiges relevant de l'article 17c.

↳ **A l'échelle nationale**, la répartition selon la nature des litiges instruits laisse apparaître entre l'Ile de France et la province le même clivage que celui observé pour l'ensemble des litiges réceptionnés par les secrétariats des CDC.

Ainsi **les litiges relatifs à l'article 17c se concentrent pour plus de 50% en Ile de France**, essentiellement à Paris et dans sa proche banlieue (865 dossiers). Pour les litiges relevant de l'article 31, 70% d'entre eux se situe à Paris et en proche banlieue.

Alors que les **litiges portant sur l'état des lieux (80%), le dépôt de garantie (78%) et les réparations (72%) sont instruits principalement en province**.

En revanche, comme nous l'avons déjà observé **les litiges relatifs aux charges locatives sont plus fréquents en Ile de France (57%) qu'en province (43%)**.

En 2005, le volume de ces litiges connaissent une nette progression comparé à ceux des autres litiges de nature individuelle ; elle est de plus d'1/3. Cette tendance est fortement liée à leur amplification en Ile de France (+52%) alors qu'en province, leur nombre s'est accru de 11%.

● La situation en 2005.

2005 - LES LITIGES INSTRUITS EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	art 17c <i>loi de 1989</i>	art 31 <i>loi de 1948</i>	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations locatives	TOTAL	Champ de compétences	
								ancien	nouveau
Paris	501 50%	16 2%	9 1%	112 11%	337 33%	32 3%	1 007 100%	517 51%	490 49%
Proche Banlieue	364 37%	3 0%	6 1%	171 18%	383 39%	48 5%	975 100%	367 38%	608 62%
Grande Banlieue	92 22%	0	12 3%	167 40%	83 20%	59 14%	413 100%	92 22%	321 78%
Total Ile-de-France	957	19	27	450	803	139	2 395	976	1 419
%*	40%	1%	1%	19%	34%	6%	100%	41%	59%
%**	54%	70%	20%	22%	64%	28%	42%	54%	36%
Province	820 25%	8 0.2%	105 3%	1 583 48%	448 13%	359 11%	3 323 100%	828 25%	2 495 75%
%*	25%	0.2%	3%	48%	13%	11%	100%	25%	75%
%**	46%	30%	80%	78%	36%	72%	58%	46%	64%
Total	1 777	27	132	2 033	1 251	498	5 718	1 804	3 914
%**	100	100	100	100	100	100	100	100	100

* taux de répartition des litiges instruits selon leur nature.

** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.

👉 **En province, en 2005, le nombre de litiges instruits a baissé de 3%** (3 323 contre 3 438 litiges instruits en 2004, 2 556 en 2003 et 1 260 en 2002).

Déjà constaté pour les litiges recevables, ce repli de l'activité des CDC en province est lié exclusivement à la diminution du nombre de litiges relevant de l'article 17c (-27% - 823 contre 1 223 en 2004). Cette baisse n'a pas été compensée par une progression des litiges relatifs au nouveau champ de compétences (+8% - 2 495 contre 2 310 en 2004).

Province

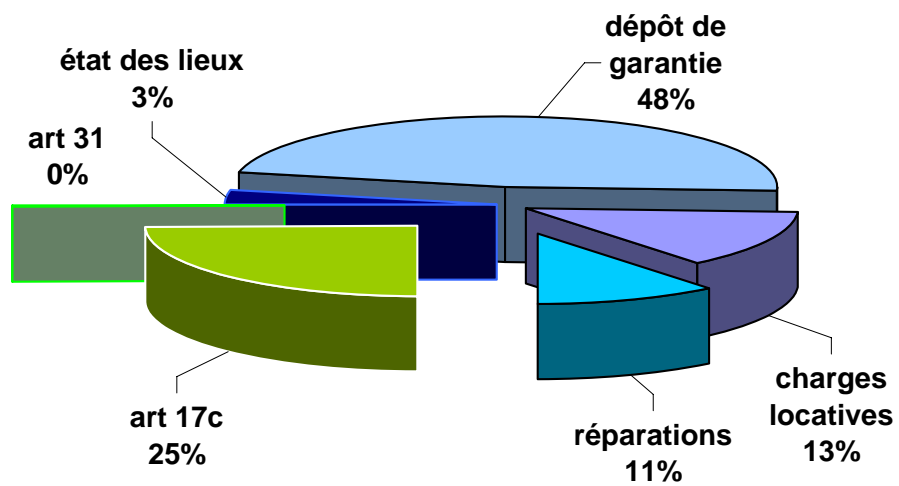
L'augmentation des litiges relevant au nouveau champ de compétences résulte de celles des litiges relevant du dépôt de garantie (+12%) et des charges locatives (+11%); pour les autres litiges que sont l'état des lieux et les réparations, le nombre est en repli (respectivement de -10% et 4%).

Le volume total de 3 323 litiges instruits concerne, pour :

- 48% le dépôt de garantie (rappel 2004, 2003 et 2002 : 41%, 39% et 36%),
- 25%, l'article 17c (rappel 2004, 2003 et 2002 : 33%, 34% et 36%),
- 13%, les charges locatives (rappel 2004, 2003 et 2002 : 12%, 13% et 12%),
- 11%, les réparations à la charge du locataire ou du bailleur (rappel 2004, 2003 et 2002 : 11%, 9% et 9%),
- 3%, l'état des lieux (rappel 2004, 2003 et 2002 : 4%, 5% et 6%),
- 0,2%, l'article 31 (sortie de la loi 1948).

Ainsi, en 2005, près de 50% des litiges instruits portent sur le dépôt de garantie, suivi de ceux relatifs à l'article 17c. Les autres litiges s'avèrent mineurs.

Province
2005 - répartition des litiges instruits par les secrétariats des CDC



Ile de France

↳ **En Ile de France, en 2005**, la réduction du nombre de litiges instruits, est nettement plus élevée qu'en province (-21% soit 2 395 litiges instruits contre 3 033 en en 2004).

La baisse de l'activité des CDC francilienne résulte surtout d'une forte rétraction du nombre de litiges instruits relevant de l'ancien champ de compétences (-41% soit 976 litiges instruits contre 1 930 en 2004); ce volume reste toutefois supérieur à celui constaté en province (976 contre 828 en province).

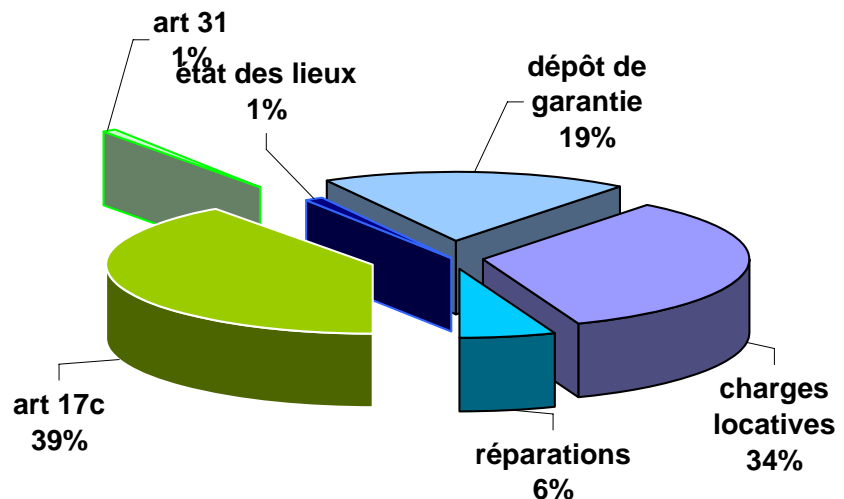
Cette évolution, toutefois, a été tempérée par une progression non négligeable des litiges portant sur le nouveau champ de compétence (+29%). Néanmoins, leur volume reste beaucoup plus faible que celui constaté en province (1 419 litiges instruits contre 2 495 en province).

Leur amplification résulte d'une forte augmentation des litiges relatifs aux charges locatives (+52%) et secondairement de ceux relevant du dépôt de garantie (+15%). En revanche, le nombre de litiges afférant aux réparations diminue de 4%, et celui des litiges portant sur l'état des lieux, déjà restreint, baisse de plus de 40%.

En tout état de cause, les 2 395 litiges instruits portent pour 40% d'entre eux sur les litiges relevant de l'article 17c. Les autres types de litiges concernent pour :

- 34%, sur les charges locatives (rappel 2004, 2003 et 2002 : 17%, 16% et 10%),
- 19% sur le dépôt de garanties (rappel 2004, 2003 et 2002 : 13%, 12% et 4%),
- 6% sur les réparations locatives à la charge du locataire ou du bailleur (rappel 2004, 2003 et 2002 : 5%, 3% et 2%),
- 2% sur l'état des lieux (rappel 2004, 2003 et 2002 : 2%, 0.5% et 1%);
- 1% sur l'article 31 (sortie de la loi de 1948) (2% en 2004).

**Ile de France
2005 - répartition des litiges instruits par les secrétariats des CDC**



En 2005, l'activité des CDC francilienne se répartit pour :

- **42% à Paris** (1 007 litiges instruits -rappel 2004, 2003 et 2002 : 59%, 58% et 66%)
- **41% en proche banlieue** (975 litiges instruits - rappel 2004, 2003 et 2002 : 25%, 25% et 26%),
- **17% en grande banlieue** (413 litiges instruits - rappel 2004, 2003 et 2002 : 16%, 17% et 8%).

Précisons qu'à Paris, l'activité de la CDC portait très majoritairement sur les litiges relatifs à l'ancien champ de compétences (1), tout particulièrement avec l'article 17c. En 2005, l'activité a décliné de 60% pour ce champ de compétences et le volume des litiges instruits relevant du nouveau champ est resté quasi stable. Ainsi, les litiges instruits relatifs à l'ancien champ de compétences et ceux portant sur le nouveau champ sont à parité quasi égale.

En proche banlieue, en 2005, on assiste à une forte montée en régime des litiges instruits relatifs au nouveau champ de compétences (+72%, avec 600 litiges contre 354 en 2004) alors que le nombre de litiges instruits relevant de l'ancien champ de compétences opère une baisse relativement modérée (-9%). **Les litiges instruits relatifs au nouveau champ de compétences concernent globalement plus de 60% de l'activité des CDC de proche banlieue** (rappel 2004, 2003 et 2002 : 47%, 43% et 23%),

En grande banlieue, depuis 2002, l'activité des CDC a reposé sur une parité quasi égale entre les litiges relatifs à l'ancien champ de compétences et ceux portant sur le nouveau champ de compétences. En 2005, compte-tenu de la baisse conséquente des litiges relevant de l'article 17c (-62%, 92 contre 242 en 2004), **globalement, les CDC ont été sollicitées pour 80% de leur activité par l'instruction de litiges relatifs au nouveau champ de compétences.**

(1) En 2002, 90% de l'activité de la CDC portaient sur des litiges relatifs à l'ancien de compétences, en 2003, 79% ; en 2004, 72%.

3. La conciliation ou non des litiges

Les dossiers instruits, prêts à être présentés en commission peuvent être conciliés en CDC ou hors CDC, ou non conciliés.

Au préalable, pour 2005, le devenir de ces litiges instruits est examiné à l'échelle nationale, puis en Ile de France et en province.

Puis, ci-après, chacune de ces étapes finales est observée avec une évolution depuis 2002 et leur situation en 2005.

La notion de litiges conciliés hors commission correspond à des litiges conciliés avant le passage en CDC. Ce mode de conciliation résulte souvent de l'information apportée par les secrétariats des commissions lors de l'instruction des dossiers.

Il se révèle plus courant pour les litiges relatifs à l'article 17c, par l'accord entre les parties sur l'actualisation d'un niveau de loyer lorsqu'il est manifestement sous évalué, échelonné sur une période de trois ou six ans selon que l'augmentation excède 10% ou non. Cette hausse adoptée entre les parties correspond à une mise à niveau avec ceux des loyers du voisinage.

● *La situation en 2005.*

A l'échelle nationale, sur les 5 718 litiges instruits, 56% d'entre eux sont conciliés dont 40% en CDC et 16% hors CDC.

On constate que pour **les litiges relevant de l'ancien champ de compétences** (*article 17c et article 38 – représentant près d'un tiers de l'ensemble des litiges instruits*), un peu plus de la moitié d'entre eux sont conciliés, **cette conciliation intervient davantage hors commission** (*27% contre 24% en CDC*).

Tandis que pour **les litiges afférant au nouveau champ de compétences** (*constituant plus de 2/3 de l'ensemble des litiges instruits*), **la conciliation est un peu plus élevée** (*58%*) **et elle se réalise beaucoup plus fréquemment en commission** (*47% des litiges instruits*) ; ainsi la non conciliation hors CDC s'avère mineure (*11% des litiges instruits*).

Par ailleurs, même si le taux global de conciliation des litiges instruits est quasi identique, on observe toujours un clivage entre la province et l'Ile de France. Ce dernier porte sur les résultats concernant la conciliation des litiges entre l'ancien et le nouveau champ de compétences des CDC.

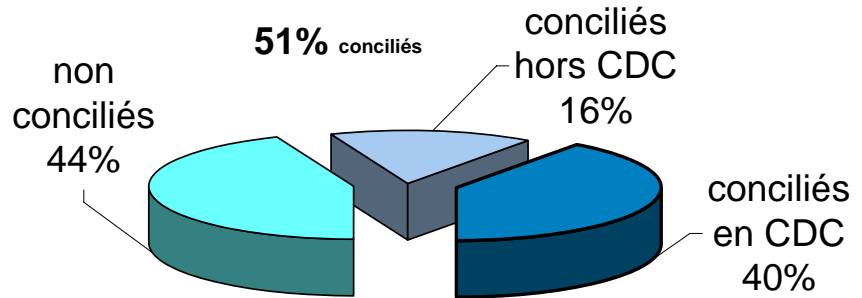
Ainsi, **en province, pour les litiges portant sur l'ancien de champ de compétences, 57% d'entre eux sont conciliés** dont 30% en commission et 27% hors CDC. En revanche, **en Ile de France, la conciliation est moindre** ; ces litiges sont conciliés de préférence hors commission, soit 28% d'entre eux et 18% en commission.

Pour les litiges relevant du nouveau champ de compétences, la conciliation est un peu plus fréquente en Ile de France qu'en province (*63% des litiges instruits contre 59% en province*) ; bien que globalement, la conciliation hors commission soit beaucoup moins élevée que pour les litiges relatifs à l'ancien champ de compétences, ce mode de conciliation est également un peu plus fréquent en Ile de France qu'en province.

■ En 2005, au niveau national.

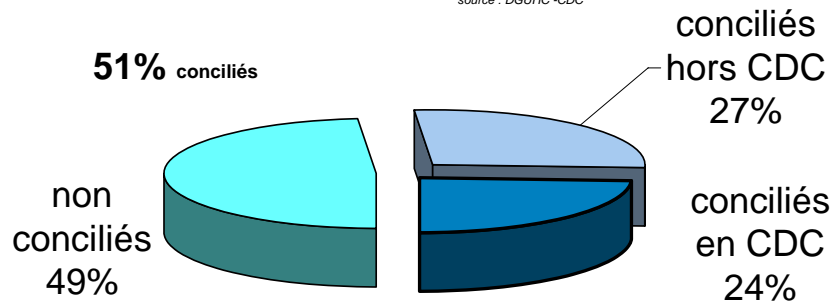
2005 - la conciliation ou non des 5 718 litiges instruits

source : DGUHC -CDC



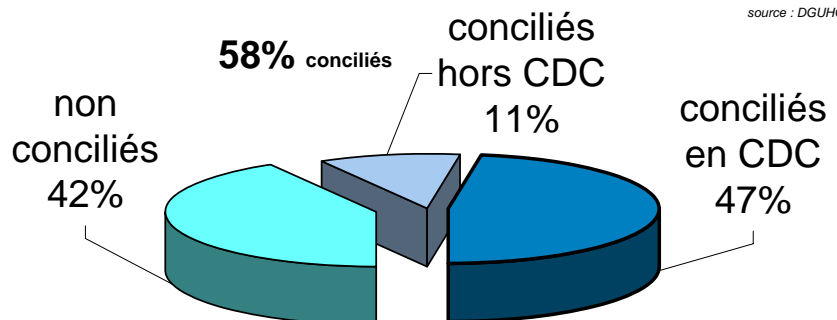
2005 - la conciliation ou non des 1 804 litiges instruits relatifs à l'ancien champ de compétences des CDC (article 17c et article 31)

source : DGUHC -CDC



2005 - la conciliation ou non des 3 914 litiges instruits relatifs au nouveau champ de compétences des CDC

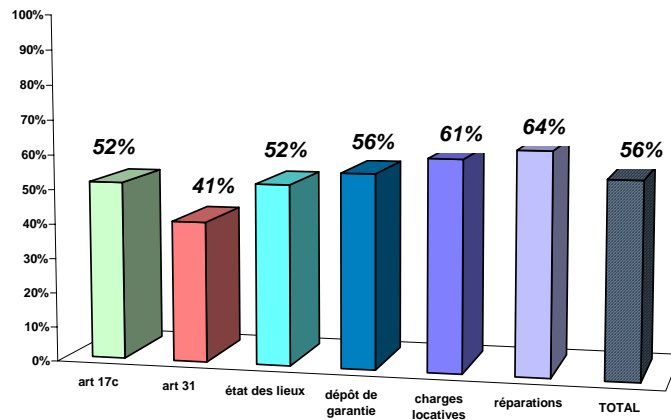
source : DGUHC -CDC



■ **2005, niveau national.**

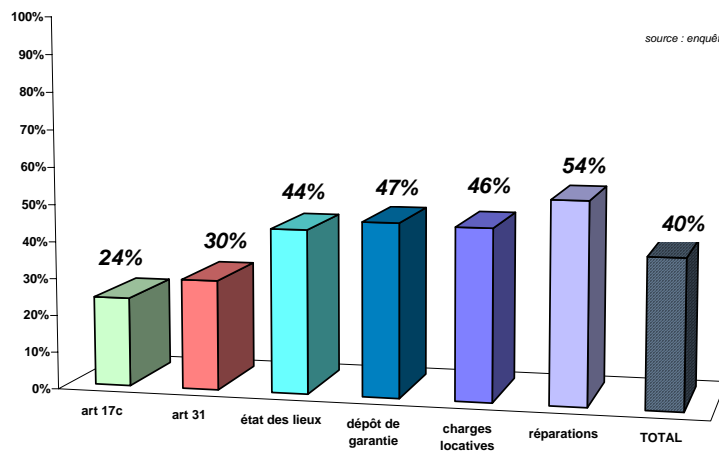
2005 - Taux de conciliation en commission ou hors commission selon la nature du litige traité

source : enquête DGUHC



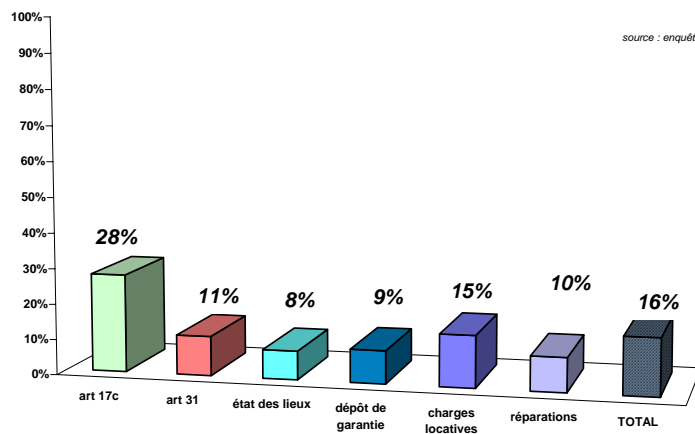
2005 - Taux de conciliation en commission en CDC selon la nature du litige traité

source : enquête DGUHC

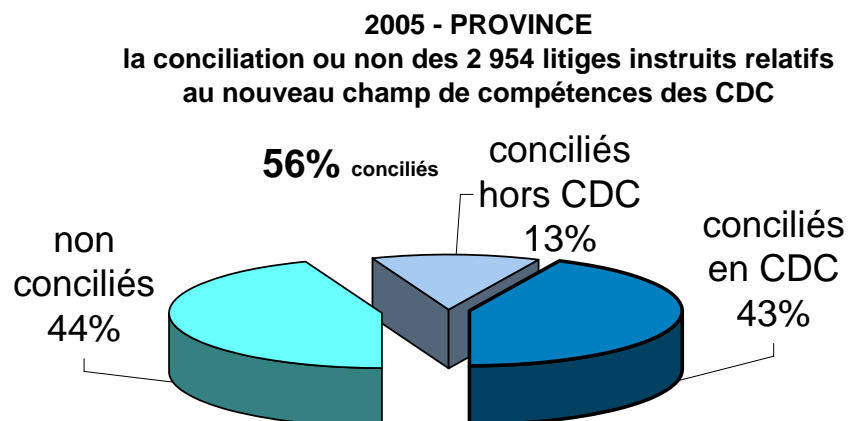
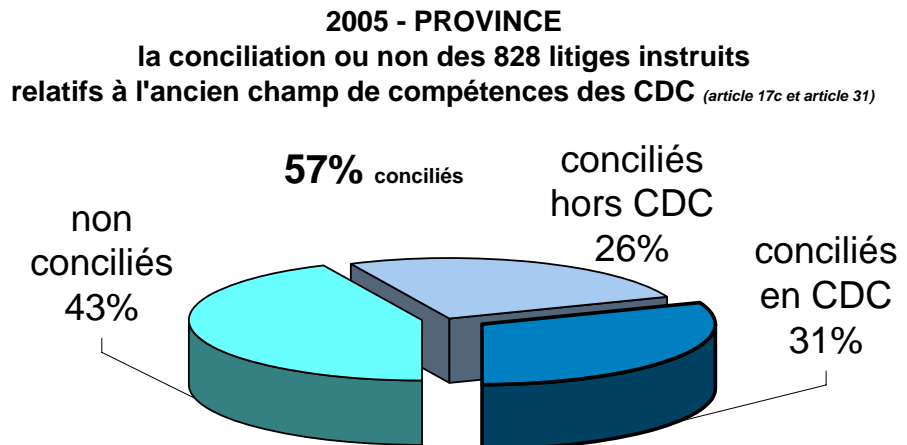
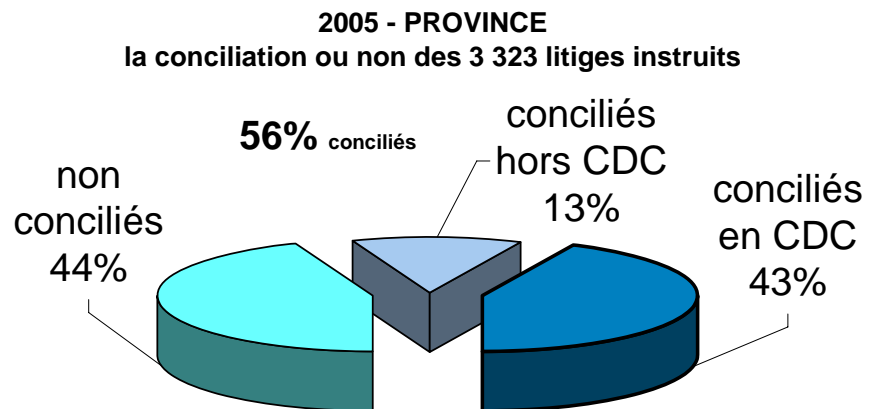


2005 - Taux de conciliation hors CDC selon la nature du litige traité

source : enquête DGUHC

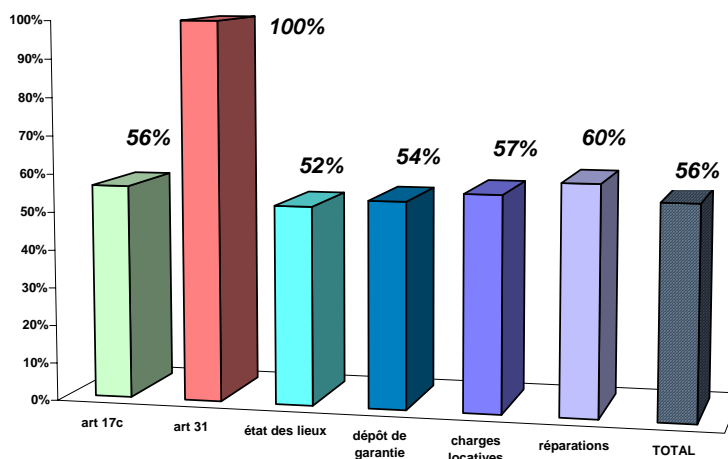


■ En 2005, en province.



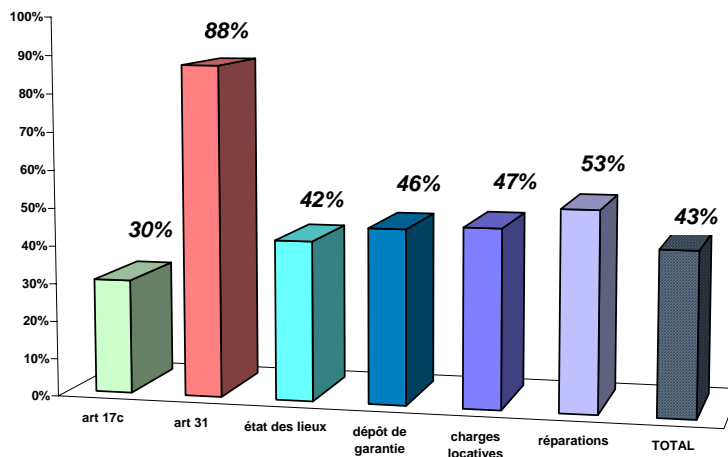
2005 PROVINCE - Taux de conciliation en commission ou hors en CDC selon la nature du litige traité

source : enquête DGUHC



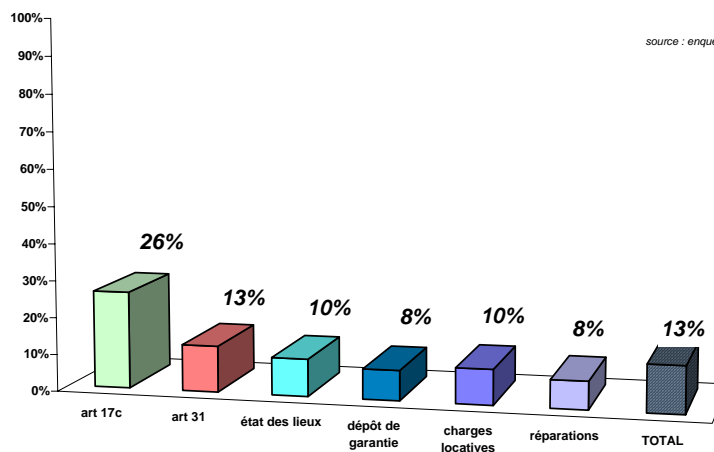
2005 PROVINCE - Taux de conciliation en commission en CDC selon la nature du litige traité

source : enquête DGUHC

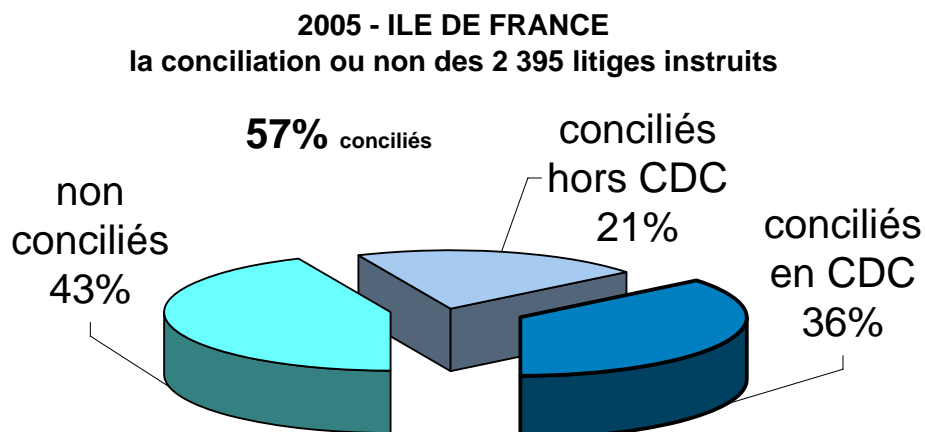


2005 - PROVINCE - Taux de conciliation hors CDC selon la nature du litige traité

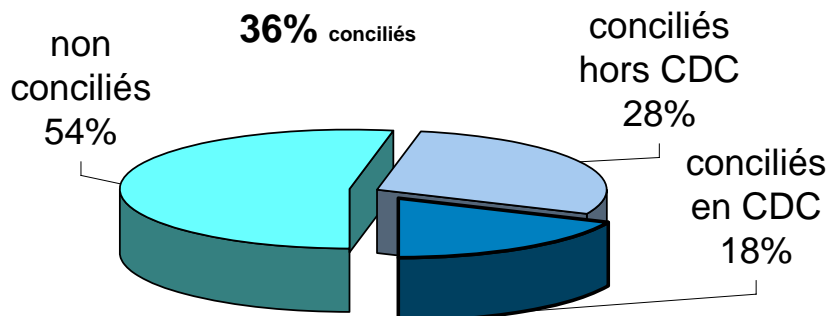
source : enquête DGUHC



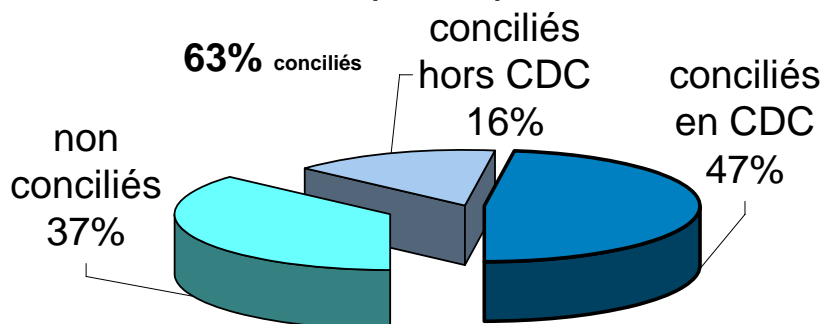
■ En 2005, en Ile de France



2005 - ILE DE FRANCE
la conciliation ou non des 828 litiges instruits
relatifs à l'ancien champ de compétences des CDC (article 17c et article 31)

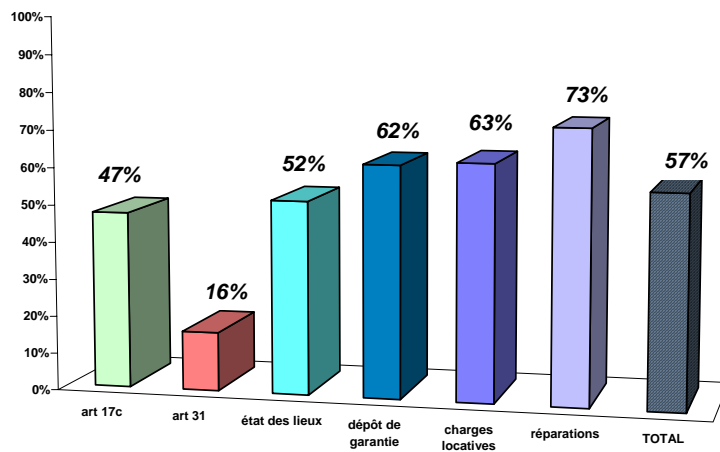


2005 - ILE DE FRANCE
la conciliation ou non des 1 419 litiges instruits relatifs
au nouveau champ de compétences des CDC



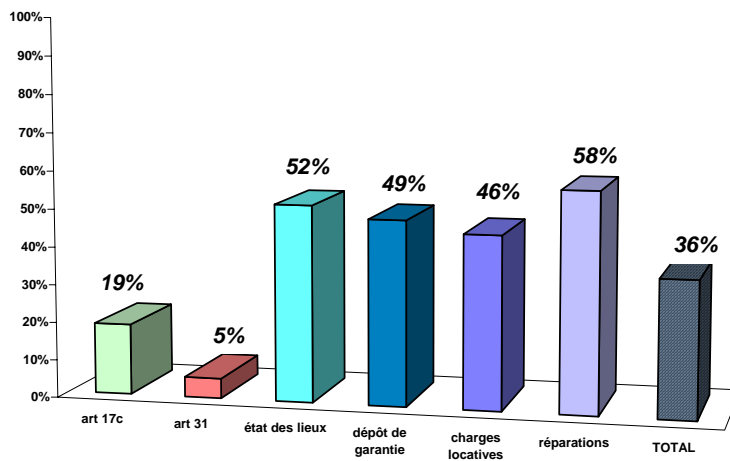
2005 - ILE DE FRANCE - Taux de conciliation en commission ou hors commission selon la nature du litige traité

source : enquête DGUHC



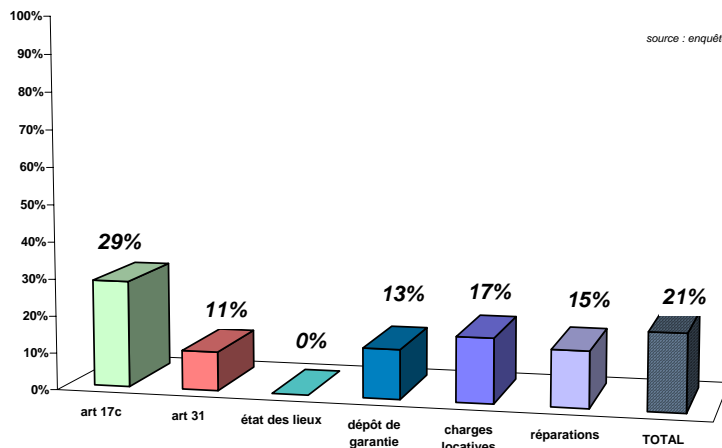
2005 - ILE DE FRANCE - Taux de conciliation en commission en CDC selon la nature du litige traité

source : enquête DGUHC



2005 - ILE DE FRANCE - Taux de conciliation hors CDC selon la nature du litige

source : enquête DGUHC



3.1. Les litiges non conciliés.

● Leur évolution

Sur les 5 718 litiges instruits par le secrétariat des CDC, **44% d'entre eux ne sont pas conciliés, soit 2 504**. Ce taux de non conciliation des litiges est en retrait par rapport à l'an passé (49% en 2004, 46% 2003 et 49% en 2002). **Il s'avère être le plus bas jamais observé depuis 2002.**

Toutefois, il varie selon la nature du litige ; ainsi ce taux de non conciliation est-il le plus élevé pour l'article 31, bien qu'en observant un net repli, 59% (79% en 2004, 71% en 2003 et 66% en 2002) alors qu'il est sensiblement moins élevé pour :

- l'état des lieux, 48% (48% en 2004, 50% et 55% en 2003 et 2002),
- l'article 17c, 48% (51% en 2004, 47% et 52% en 2003 et 2002),
- le dépôt de garantie, 44% (45% en 2004, 44% et 41% en 2003 et 2002),
- les charges locatives, 39% (56% en 2004, 46% et 48% en 2003 et 2002),
- les réparations à la charge du locataire ou du bailleur, 36% (43% en 2004, 39% et 38% en 2003 et 2002).

On constate donc un net recul du taux de non conciliation pour les litiges portant sur les charges locatives et sur les réparations locatives. Cette tendance s'avère plus modérée pour les litiges relevant de l'article 17c ; alors que pour ceux relatifs à l'état des lieux et au dépôt de garantie, le taux de non conciliation reste stable ou quasi stable.

LES LITIGES NON CONCILIES

									Champ de compétences	
		art 17c	art 31	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Ancien	Nouveau
2002	nombre	1 009	21	48	214	167	57	1 516	1 030	486
	% *	67%	1%	3%	14%	11%	4%	100%	68%	32%
	%**	52%	66%	55%	41%	48%	38%	49%	52%	44%
2003	nombre	1 143	43	69	564	331	116	2 268	1 186	1 080
	% *	50%	2%	3%	25%	15%	5%	100%	52%	44%
	%**	47%	72%	50%	44%	46%	39%	46%	51%	48%
2004	nombre	1 529	31	75	816	522	219	3 192	1 560	1 682
	% *	48%	1%	2%	26%	16%	7%	100%	49%	51%
	%**	51%	79%	48%	45%	56%	43%	49%	47%	44%
2005	nombre	860	16	65	892	491	180	2 504	876	1 628
	% *	34%	1%	3%	36%	20%	7%	100%	35%	65%
	%**	48%	59%	48%	44%	39%	36%	44%	49%	42%

* taux de répartition des litiges non conciliés selon la nature du litige.

** taux de litiges non conciliés par rapport aux litiges instruits selon leur nature.

Ainsi, comme pour les années antérieures, observons que **le taux de non conciliation, bien qu'en régression, est légèrement plus fort pour les litiges relevant de l'ancien champ de compétences** (l'article 17c et l'article 31), il atteint 49% (51% en 2005, 49% et 52% en 2003 et 2002).

Pour les litiges appartenant au nouveau champ de compétences, ce taux de non conciliation de 42% est également en repli (48% en 2004, 42% en 2003, 44% en 2002).

● La situation en 2005.

A l'échelle nationale, si le taux de non conciliation des litiges présentés en CDC est de 44% (49% en 2004, 46% en 2003, 49% en 2002), il est de :

- 43% (54% en 2004, 54% 50% en 2003, 57% en 2002) en Ile de France ;
- 44% (45% en 2004, 42% en 2003, 38% en 2002) en province.

Cette évolution est consécutive à la forte diminution des litiges relevant de l'article 17c en Ile de France qui conduit à une parité quasi égale du taux de non conciliation entre la province et l'Ile de France.

↳ **En province**, quels que soient les litiges, le taux de non conciliation n'excède pas à 50%.

↳ **En Ile de France, on observe un clivage entre Paris et sa banlieue**. Ainsi à **Paris**, quelle que soit la nature juridique du litige, le taux de non conciliation se distingue par un niveau particulièrement élevé. Globalement, il est plus de 60%. Ce taux est 55% pour les litiges portant sur l'ancien de compétences et il atteint plus de 2/3 pour ceux relevant du nouveau champ de compétences.

En revanche, **en proche banlieue**, ce taux de non conciliation, tous litiges confondus, s'élève à 34%. Il est fortement tempéré par un taux moyen de non conciliation particulièrement faible des litiges relatifs au nouveau champ de compétences, 18%. Ce dernier résulte surtout d'un taux de non conciliation des litiges portant sur les charges locatives particulièrement modeste, 10%.

Par ailleurs, **en grande banlieue** où l'activité des CDC est moindre, on constate **également un taux de non conciliation réduit** quelle que soit la nature du litige. **Il s'élève globalement à 23% de l'ensemble des litiges présentés en CDC.**

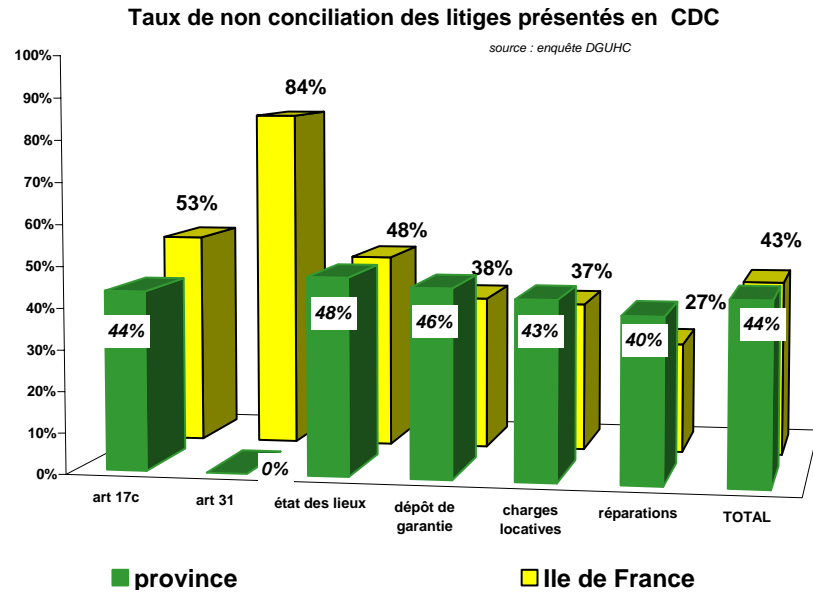
2005 - LES LITIGES NON CONCILIES EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Champ de compétences	
								ancien	nouveau
Paris	271	13	7	67	239	16	613	284	329
% *	44%	2%	1%	11%	39%	3%	100%	46%	54%
% **	54%	81%	78%	60%	71%	50%	61%	55%	67%
Proche Banlieue	216	3	2	58	37	13	329	219	110
% *	44%	2%	1%	11%	39%	3%	100%	67%	33%
% **	59%	100%	33%	34%	10%	27%	34%	60%	18%
Grande Banlieue	16	0	4	46	21	9	96	16	80
% *	17%	-	4%	48%	22%	9%	100%	17%	25%
% **	17%	-	33%	28%	25%	15%	23%	17%	25%
Total Ile-de-France	503	16	13	171	297	38	1 038	519	519
% *	48%	2%	1%	16%	29%	4%	100%	50%	50%
% **	53%	84%	48%	38%	37%	27%	43%	53%	37%
% ***	58%	100%	20%	19%	60%	21%	41%	59%	32%
Province	357	0	52	721	194	142	1 466	357	1 109
% *	24%	-	4%	49%	13%	10%	100%	24%	76%
% **	44%	-	48%	46%	43%	40%	44%	43%	68%
% ***	42%	-	80%	81%	40%	79%	59%	41%	68%
Total	860	16	65	892	491	180	2 504	87	1 628
% ***	100	100	100	100	100	100	100	100	100

* taux de répartition des litiges non conciliés selon leur nature.

** taux de non conciliés par rapport aux litiges instruits.

*** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.



3.2. Les litiges conciliés

● Leur évolution

Sur les 5 718 litiges instruits par le secrétariat des CDC (6 747 litiges en 2004, 4 954 litiges instruits en 2003, 3 100 en 2002), **56% sont donc conciliés** soit 3 212 (51% soit 3 275 litiges en 2004, 54% soit 2 686 litiges en 2003, 51% soit 1 584 litiges en 2002).

Depuis 2002, **ce taux de conciliation est le plus élevé jamais constaté**. Cette évolution résulte essentiellement de la nette réduction des litiges relatifs à l'article 17c.

La notion de litiges conciliés couvre ceux conciliés en CDC et ceux conciliés hors CDC, avant le passage en commission. Au préalable, sont exposés ci-après les résultats relatifs à l'ensemble des litiges conciliés, ensuite ceux conciliés hors CDC puis ceux conciliés en CDC.

En effet, il s'avère qu'une proportion non négligeable de litiges est conciliée à l'amiable à savoir hors commission, notamment ceux relevant de l'ancien champ de compétences des CDC et tout particulièrement l'article 17c.

Quelle que soit la nature juridique du litige, le taux de conciliation excède 50%, à l'exception des litiges relevant de l'article 31 (sortie de loi de 1948), avec 41% (21% en 2004, 28% et 34% en 2002), ainsi :

- les réparations, 64% (57% en 2004, 61% et 62% en 2003 et 2002),
- les charges locatives, 61% (44% en 2004, 54% et 52% en 2003 et 2002),
- le dépôt de garantie, 56% (55% en 2004, 56% et 59% en 2003 et 2002),
- l'état des lieux, 52% (55% en 2004, 50% et 45% en 2003 et 2002),
- l'article 17c, 52% (50% en 2004, 53% et 48% en 2003 et 2002).

LES LITIGES CONCILIES en commission et hors commission

		art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	Réparations	TOTAL	ancien	nouveau
2002	nombre	948	11	39	314	178	94	1 584	959	625
	% *	60%	1%	2%	20%	11%	6%	100%	63%	41%
	%**	48%	34%	45%	59%	52%	62%	51%	48%	56%
2003	nombre	1 313	17	70	712	387	187	2 686	1 330	1 356
	% *	49%	1%	3%	27%	14%	7%	100%	59%	60%
	%**	53%	28%	50%	56%	54%	61%	54%	53%	56%
2004	nombre	1 490	8	91	986	409	295	3 279	1 498	1 781
	% *	45%	-	3%	30%	12%	9%	100%	47%	56%
	%**	49%	21%	54%	55%	44%	57%	51%	49%	52%
2005	nombre	917	11	71	1 138	760	315	3 212	928	2 284
	% *	29%	-	2%	35%	24%	10%	100%	29%	71%
	%**	52%	41%	52%	56%	61%	64%	56%	51%	58%

* taux de répartition selon la nature du litige.

** taux de litiges instruits, conciliés en CDC.

Constatons que **le taux de conciliation est un peu plus faible pour les litiges relatifs à l'ancien champ de compétences, 51%** (49% en 2004, 53% et 48% en 2003 et 2002) alors que pour les litiges relevant du nouveau champ de compétences, il s'élève à 58% (52% en 2004, 56% en 2003 et 2002).

● La situation en 2005.

A l'échelle nationale, si le **taux de conciliation des litiges** présentés en CDC est de 56%, il est de **57% en Ile de France** (46% en 2004, 50% et 43% en 2003 et 2002) et de **56% en province** (55% en 2004, 58% et 62% en 2003 et 2002).

↳ **En Ile de France**, on constate le clivage entre Paris, sa proche et grande banlieue. **Ainsi, à Paris, quelle que soit la nature juridique du litige, la conciliation est moins fréquente ; le taux de conciliation est de 39%, soit un niveau identique à celui constaté en 2004.**

Ile de France

Tandis qu'en proche banlieue et en grande banlieue, on constate un taux de conciliation particulièrement fort quelle que soit la nature juridique du litige. **Il s'élève respectivement à 66% et 67% de l'ensemble des litiges présentés en CDC, plus élevé qu'en province.**

Cette évolution est induite par une conciliation forte des litiges portant sur le nouveau champ de compétences et d'une progression du taux de conciliation en CDC et hors CDC des litiges relevant de l'ancien champ de compétences.

En Ile de France, à l'exception de Paris, en 2005, la conciliation des litiges connaît une progression.

Province

↳ **En province**, la conciliation qui portent sur plus de la moitié des litiges est restée quasi stable.

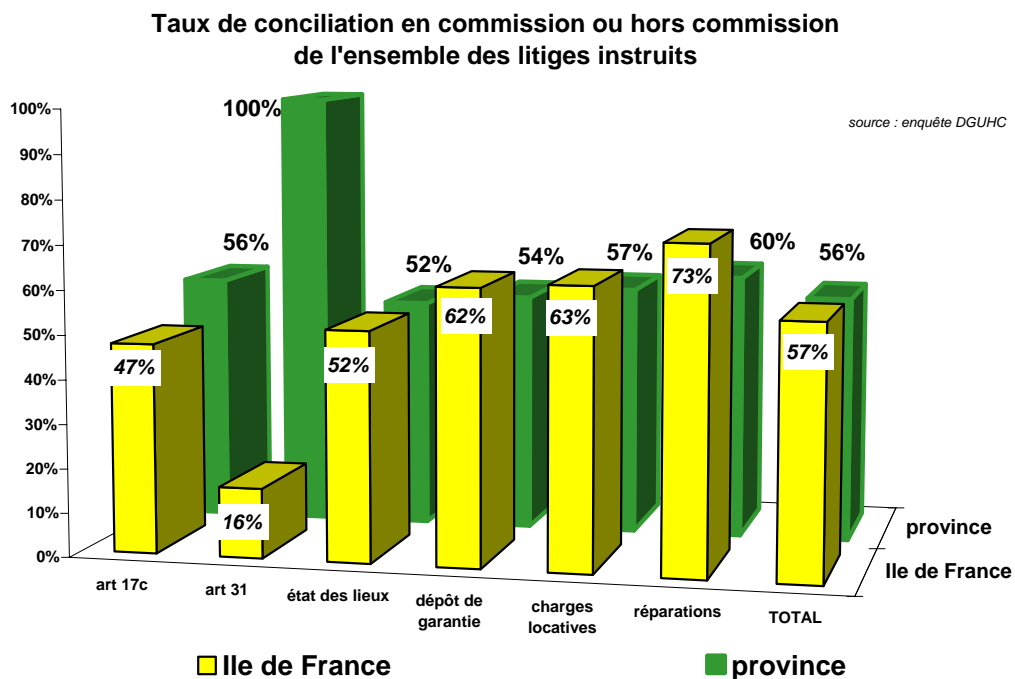
2005 - EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE
LES LITIGES CONCILIES en commission ou hors commission

	art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Champ de compétences	
								ancien	nouveau
Paris	230	3	2	45	98	16	394	233	161
% *	58%	1%	1%	11%	25%	4%	100%	59%	41%
% **	46%	19%	22%	40%	29%	50%	39%	45%	33%
Proche Banlieue	148	0	4	113	346	35	646	148	498
% *	23%	-	1%	17%	54%	5%	100%	23%	77%
% **	41%	-	67%	66%	90%	73%	66%	40%	82%
Grande Banlieue	76	0	8	121	62	50	317	76	241
% *	24%	-	3%	38%	20%	16%	100%	24%	76%
% **	83%	-	67%	72%	75%	85%	77%	83%	75%
Total Ile-de-France	454	3	14	279	506	101	1 357	457	900
% *	33%	-	1%	21%	37%	7%	100%	34%	66%
% **	47%	16%	52%	62%	63%	73%	57%	47%	63%
% ***	50%	27%	20%	25%	67%	32%	42%	49%	39%
Province	463	8	57	859	254	214	1 855	471	1 384
% *	25%	-	3%	46%	14%	12%	100%	25%	75%
% **	56%	100%	52%	54%	57%	60%	56%	57%	56%
% ***	50%	73%	80%	75%	33%	68%	58%	51%	61%
Total	917	11	71	1 138	760	315	3 212	928	2 284
%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* taux de répartition selon la nature du litige.

** taux de litiges conciliés par rapport aux litiges instruits.

*** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.



Pour un volume total de 3 212 litiges conciliés, 71%, le sont en commission, et 29%, le sont hors commission. Cette répartition est similaire à celle observée en 2004.

3.2.1. Les litiges conciliés hors CDC.

↳ par rapport à l'ensemble des litiges instruits.

● Leur évolution

Sur les 5 718 litiges instruits par le secrétariat des CDC, **16%** (1) **sont donc conciliés hors CDC**, soit 924 (2).

En 2005, ce mode de conciliation est quasi stable pour les litiges relevant du nouveau champ de compétences, le taux de conciliation hors CDC avoisine 10%. Une exception, les litiges relatifs aux charges locatives pour lesquels le taux conciliation hors commission s'accroît et atteint 15% (9% en 2004).

Pour les litiges portant sur l'ancien champ de compétences, la conciliation hors commission augmente. Les litiges relatifs à l'article 17c restent toujours plus fréquemment conciliés hors commission que les autres litiges.

En 2005, cette pratique de conciliation progresse (28% des litiges instruits contre 22% en 2004). Pour les litiges afférant à l'article 31, si la conciliation hors commission est moindre, elle s'accroît également (11% des litiges instruits contre 5% en 2004).

LES LITIGES CONCILIES hors commission

								Champ de compétences		
		art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations locatives	TOTAL	ancien	nouveau
2002	nombre	507	5	4	68	19	11	614	512	102
	% *	83%	1%	1%	11%	3%	2%	100%	83%	17%
	%**	26%	16%	5%	13%	6%	7%	20%	26%	9%
	%***	53%	45%	10%	22%	11%	12%	39%	53%	16%
2003	nombre	706	7	18	127	40	28	926	713	213
	% *	76%	1%	2%	14%	4%	3%	100%	77%	23%
	%**	29%	12%	13%	10%	6%	9%	19%	28%	9%
	%***	54%	41%	26%	18%	10%	15%	34%	54%	16%
2004	nombre	655	2	15	164	80	49	965	657	308
	% *	68%	-	2%	17%	8%	5%	100%	68%	32%
	%**	22%	5%	9%	9%	9%	10%	15%	21%	9%
	%***	44%	25%	16%	17%	20%	17%	29%	44%	17%
2005	nombre	490	3	11	189	183	48	924	493	431
	% *	53%	-	1%	20%	20%	5%	100%	53%	47%
	%**	28%	11%	8%	9%	15%	10%	16%	27%	11%
	%***	53%	27%	15%	17%	24%	15%	29%	53%	19%

* taux de répartition selon la nature du litige.

** taux par rapport à l'ensemble des litiges instruits.

*** taux par rapport à l'ensemble des litiges conciliés.

(1) 15% en 2004, 19% et 20% en 2003 et 2002.

(2) 965 en 2004, 926 en 2003 et 614 en 2002.

● La situation en 2005.

A l'échelle nationale, si le **taux de conciliation des litiges hors CDC** est de 15% par rapport aux litiges instruits par les secrétariats des CDC, il est de **21% en Ile de France** (20% en 2004, 23% en 2003 et 2004), et **en province, de 13%** (10% en 2004, 15% en 2003 et 2002).

Ce clivage reflète la dichotomie entre l'Ile de France caractérisée par le poids des litiges relatifs à l'ancien champ de compétences (article 17c et article 31) pour lesquels la conciliation hors commission intervient le plus souvent.

A contrario, la province se distingue par un volume important de litiges relevant du nouveau champ de compétences, conciliés plus souvent en commission.

2005 - LES LITIGES CONCILIES HORS CDC EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Champ de compétences	
								ancien	nouveau
Paris	130	2	-	7	3	3	145	132	13
% *	90%	1%	-	5%	2%	2%	100%	91%	9%
% **	26%	13%	-	6%	1%	9%	14%	26%	
Proche Banlieue	107	-	-	34	125	14	280	107	173
% *	38%	-	-	12%	45%	5%	100%	38%	62%
% **	29%	-	-	20%	33%	29%	29%	29%	28%
Grande Banlieue	38	0	0	19	12	4	73	38	35
% *	52%	-	-	26%	16%	5%	100%	52%	48%
% **	41%	-	-	11%	14%	7%	18%	41%	11%
Total Ile-de-France	275	2	-	60	140	21	498	277	221
% *	80%	-	-	9%	7%	3%	100%	56%	44%
% **	29%	11%	-	13%	17%	16%	21%	28%	16%
% ***	56%	67%	-	32%	77%	44%	54%	56%	51%
Province	215	1	11	129	43	27	426	216	210
% *	50%	-	3%	30%	10%	6%	100%	51%	49%
% **	26%	13%	10%	8%	10%	8%	13%	26%	8%
% ***	44%	33%	100%	68%	23%	56%	46%	44%	49%
Total	490	3	11	189	183	48	924	493	431
% ***	100	100	100	100	100	100	100	100	100

* taux de répartition selon la nature du litige.

** taux de conciliation hors CDC par rapport à l'ensemble des litiges instruits selon leur nature juridique.

*** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.

↳ par rapport à l'ensemble des litiges conciliés.

Sur l'ensemble des 3 212 litiges conciliés, 29% le sont hors CDC (29% en 2004, 34% et 39% en 2003 et 2002). On constate que pour les litiges portant sur l'article 17c, 53% d'entre eux sont conciliés hors CDC (44% en 2004, 54% et 53% en 2003 et 2002), moins pour l'article 31, 27% (25% en 2004, 41% et 45% en 2003 et 2002).

Alors que pour les litiges afférant au nouveau champ de compétences, ce taux de conciliation hors CDC est plus faible, 19% (17% en 2004, 16% en 2003 et 2002) et varie selon le type de litige :

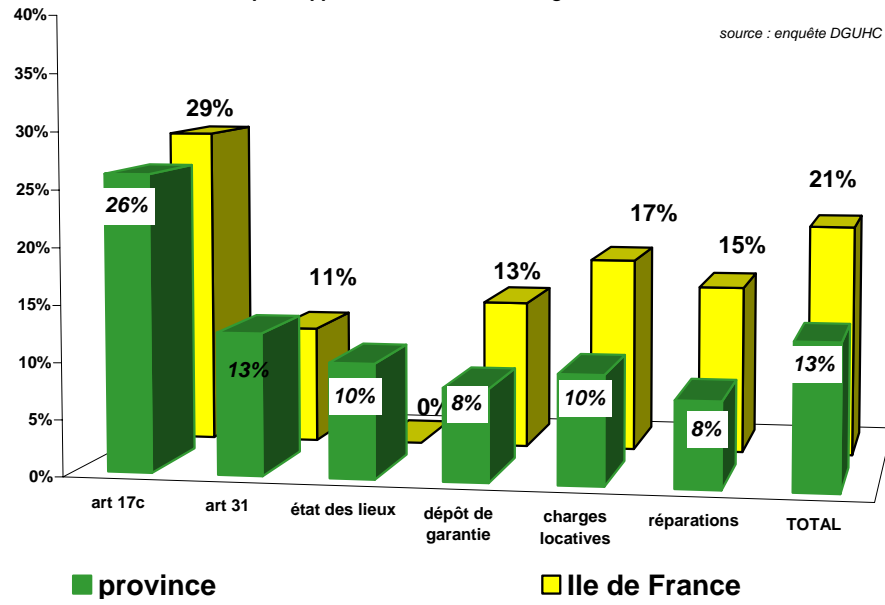
- 15% pour l'état des lieux (16% en 2004, 26% et 10% en 2003 et 2002),
- 15% pour les réparations (17% en 2004, 15% et 12% en 2003 et 2002),
- 17% pour le dépôt de garantie (17% en 2004, 18% et 22% en 2003 et 2002),
- 24% pour les charges locatives (20% en 2004, 10% et 11% en 2002).

Il marque toutefois une légère progression induit exclusivement par celle du taux de conciliation hors CDC des litiges relevant des charges locatives.

Pour les litiges relatifs aux charges locatives, la conciliation hors CDC est plus fréquente en Ile de France (25% de l'effectif concilié) qu'en province (15% de l'effectif concilié).

Taux de conciliation des litiges hors commission
par rapport à l'ensemble des litiges instruits

source : enquête DGUHC



3.2.2. Les litiges conciliés en CDC

↳ par rapport à l'ensemble des litiges instruits.

● Leur évolution

Sur les 5 178 litiges instruits par le secrétariat des CDC, **40% seulement sont conciliés en commission**, soit 2 312 (36% en 2004 et 2003, 31% en 2002).

Compte tenu du constat concernant les litiges conciliés hors CDC, le taux de conciliation en commission, en progression en 2005 résulte du poids accru des litiges relevant du nouveau champ de compétences, renforcé par une réduction cyclique des litiges relatifs à l'article 17c.

Pour les litiges relatifs au nouveau champ de compétences, le taux de conciliation en CDC des litiges instruits retrouve un niveau égal à celui constaté en 2002 et 2003, il est de 47% (43% en 2004, 47% en 2003 et 2002), ainsi :

- les réparations, 54% (48% en 2004, 52% et 56% en 2003 et 2002),
- le dépôt de garantie, 47% (46% en 2004 et 2003, 47% en 2002),
- l'état des lieux, 44% (46% en 2004, 37% et 40% en 2003 et 2002),
- les charges locatives, 46% (35% en 2004, 48% et 66% en 2003 et 2002).

En revanche, pour **les litiges relatifs à l'ancien champ de compétences (article 17c et article 31), le taux de conciliation en CDC modeste, marque un retrait 24%** (28% en 2004, 25% et 22% en 2003 et 2002).

LES LITIGES CONCILIES EN CDC

									Champ de compétences	
		art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	ancien	nouveau
2002	nombre	441	6	35	246	157	85	970	447	523
	% *	45%	1%	4%	25%	16%	9%	100%	46%	54%
	%**	23%	19%	40%	47%	46%	56%	31%	22%	47%
	%***	47%	55%	90%	78%	88%	90%	61%	47%	84%
2003	nombre	607	10	52	585	347	159	1 760	617	1 143
	% *	34%	1%	3%	33%	20%	9%	100%	35%	65%
	%**	25%	17%	37%	46%	48%	52%	36%	25%	47%
	%***	46%	59%	74%	82%	90%	85%	36%	46%	84%
2004	nombre	835	6	76	820	329	246	2 312	841	1 471
	% *	36%	-	3%	35%	14%	11%	100%	36%	64%
	%**	28%	15%	46%	46%	35%	48%	36%	28%	43%
	%***	56%	75%	84%	83%	80%	83%	71%	56%	83%
2005	nombre	427	8	60	949	577	267	2 288	435	1 853
	% *	19%	-	3%	41%	25%	12%	100%	19%	81%
	%**	24%	30%	44%	47%	46%	54%	40%	24%	47%
	%***	47%	73%	85%	83%	76%	85%	71%	47%	81%

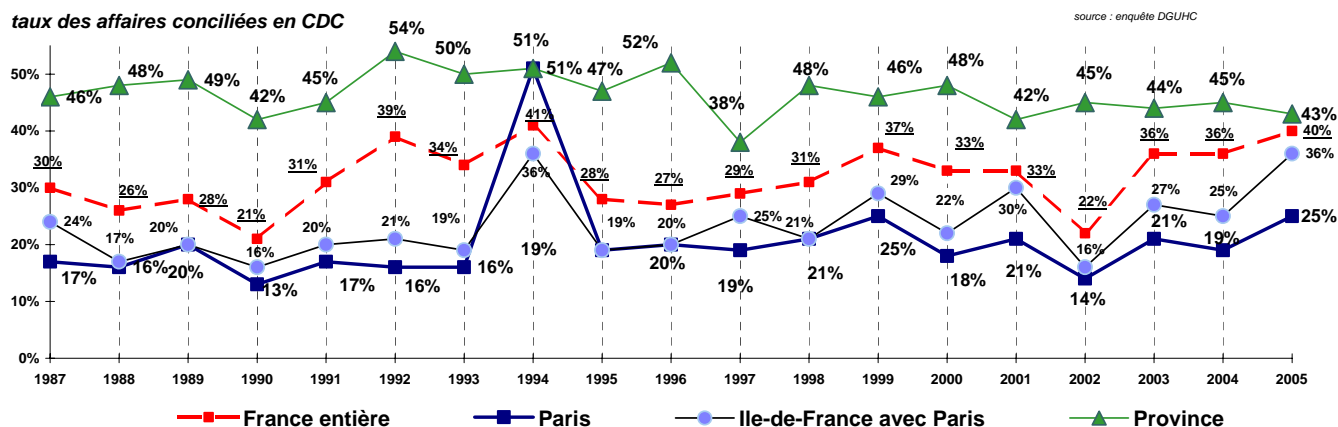
* taux de répartition selon la nature du litige.

** taux par rapport à l'ensemble des litiges instruits,

*** taux par rapport à l'ensemble des litiges conciliés.

En effet, au regard des années antérieures à 2002, pour les litiges relatifs à la fixation des loyers (article 17c et article 31), la conciliation en CDC, en particulier en Ile de France a toujours été relativement faible alors qu'elle a été toujours plus fréquente en province.

Evolution des taux de conciliation en CDC des litiges instruits (exclusivement Article 17c et article 31 jusqu'à 2001 inclus)



• La situation en 2005.

A l'échelle nationale, si 40% des litiges instruits par les secrétariats des CDC sont conciliés en CDC ; en Ile de France, ce taux est de 36% (25% en 2004, 27% et 21% en 2003 et 2003) et en province, de 43% (45% en 2004, 44% et 47% en 2003 et 2002).

En tout état de cause, quelle que soit la nature du litige, la conciliation en commission est globalement plus courante en province qu'en Ile de France.

2004 - LES LITIGES CONCILIES EN CDC EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1989	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Champ de compétences	
								ancien	nouveau
Paris	100	1	2	38	95	13	249	101	148
% *	40%	-	1%	15%	38%	5%	100%	41%	59%
% **	20%	6%	22%	34%	28%	41%	25%	20%	30%
Proche Banlieue	41	0	4	79	211	21	366	41	315
% *	11%	-	15%	22%	60%	6%	100%	11%	89%
% **	11%	-	67%	46%	58%	44%	38%	11%	52%
Grande Banlieue	38	0	8	102	50	46	244	38	206
% *	16%	-	3%	42%	20%	19%	100%	16%	84%
% **	41%	-	67%	61%	60%	78%	59%	41%	64%
Total Ile-de-France	179	1	14	219	366	80	859	180	679
% *	21%	-	2%	25%	43%	9%	100%	21%	79%
% **	19%	8%	52%	49%	46%	58%	36%	18%	48%
% ***	42%	13%	23%	23%	63%	30%	38%	41%	37%
Province	248	7	46	730	211	187	1 429	255	1 174
% *	17%	-	3%	51%	15%	13%	100%	18%	82%
% **	30%	88%	42%	46%	47%	53%	43%	31%	47%
% ***	58%	87%	77%	77%	37%	70%	62%	59%	63%
Total	427	8	60	949	577	267	2 288	435	1 853
%***	100	100	100	100	100	100	100	100	100

* taux de répartition selon la nature du litige.

** taux de conciliation des litiges selon la nature du litige par rapport aux litiges instruits.

*** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.

↳ **par rapport à l'ensemble des litiges conciliés.**

Sur l'ensemble des 3 212 litiges conciliés, plus de 70% d'entre eux le sont en CDC (71% en 2004, 66% et 61% en 2003 et 2003).

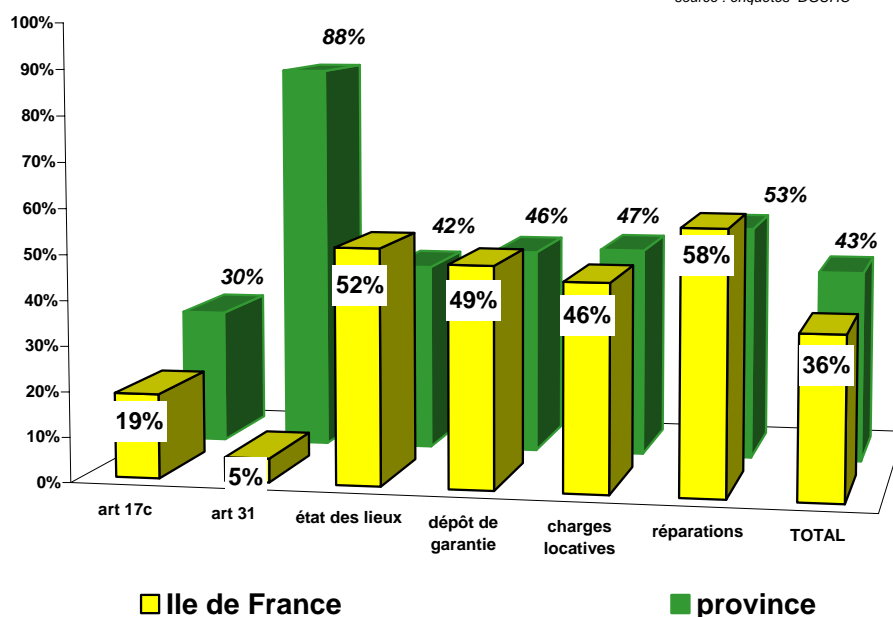
Pour les litiges relatifs au nouveau champ de compétences, ce taux est de 81% (83% en 2004, 84% en 2003 et 2002) alors qu'il est de 47% (56% en 2004, 46% en 2003 et 47% en 2002) pour les litiges portant sur l'ancien champ de compétences.

Comme il a pu être constaté ci-avant, les litiges relatifs à l'ancien champ de compétences, prédominant en Ile de France, sont davantage conciliés hors commission que les litiges portant sur le nouveau champ de compétences, prépondérant en province.

Taux de conciliation en CDC des litiges

par rapport à l'ensemble des litiges instruits

source : enquêtes DGUHC



4. Le statut juridique du requérant.

Au niveau national, sur un volume total de 6 293 litiges entrant dans le champ de compétences des CDC (1), les requérants se répartissent de la manière suivante :

- **66% sont des locataires** (53% en 2004) dont 61% sont représentés par le locataire en personne et 2% par un représentant du locataire ou une association (2).
- **34% sont des bailleurs** (47% en 2004). **Plus de 2/3 (3) sont représentés par un gestionnaire mandaté.**

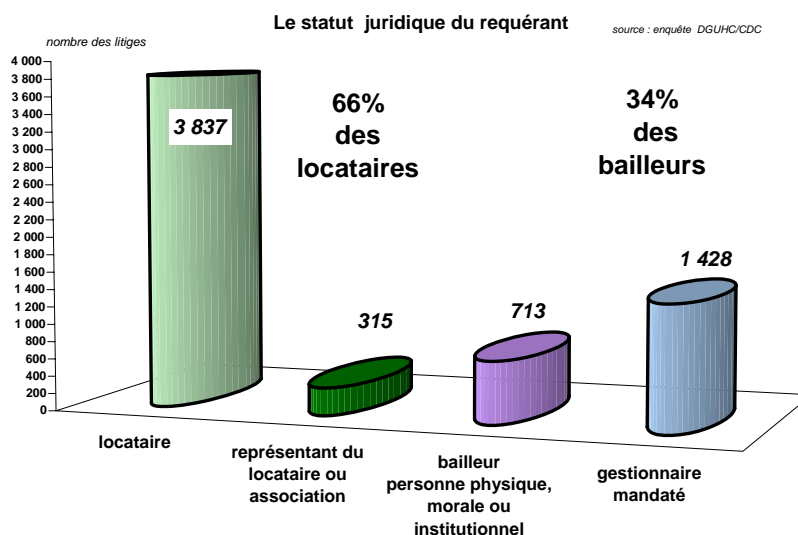
En 2005, la part des bailleurs requérant est en repli, cette évolution est directement liée à la forte baisse des litiges relevant de l'article 17c. Par ailleurs, les propriétaires bailleurs sont davantage représentés par des gestionnaires mandatés.

2005 – LE STATUT JURIDIQUE DU REQUERANT

	LOCATAIRE	REPRESENTANT DU LOCATAIRE OU ASSOCIATION	ENSEMBLE locataires	BAILLEUR Personne physique, morale ou institutionnel	GESTIONNAIRE MANDATE	ENSEMBLE bailleurs	TOTAL
Paris	460	-	460	140	437	607	1 067
% *	43%	-	43%	16%	41%	57%	100%
Proche banlieue	385	257	642	136	248	384	1 026
% *	38%	25%	63%	13%	24%	37%	100%
Grande banlieue	291	8	299	118	15	133	432
% *	67%	2%	69%	27%	3%	31%	100%
Ile de France	1 136	265	1 401	424	700	1 124	2 535
% *	45%	10%	55%	17%	28%	45%	100%
% **	30%	84%	34%	58%	49%	53%	40%
province	2 701	50	2 751	289	728	1 017	3 768
% *	72%	1%	73%	8%	19%	27%	100%
% **	70%	16%	66%	42%	51%	47%	60%
ensemble	3 837	315	4 152	713	1 428	2 141	6 293
% *	61%	5%	66%	11%	23%	34%	100%

* taux de répartition des litiges selon le statut juridique du requérant.

** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.



(1) L'examen sur le statut juridique du requérant porte sur le volume total des litiges entrant dans le champ de compétences et recevables ou non fait auprès des secrétariats des CDC.

(2) rappel 2004 : 53% dont 51% des locataires en personne - rappel : 2003, 49% dont 48% des locataires en personne - 2002, 38% dont 37% des locataires en personne).

(3) rappel : en 2004, 47% dont 55% sont représentés par des gestionnaires mandatés - rappel : en 2003, 52% dont un peu plus d'1/4 sont représentés respectivement par un gestionnaire mandaté ou le bailleur lui-même - en 2002, 62% dont 44% des gestionnaires mandatés et 18% de bailleurs.

Le clivage entre l'Ile de France et la province persiste.

Ainsi, **en Ile de France**, on constate que les requérants sont pour :

- 45%, des bailleurs dont plus de 60% sont représentés par des gestionnaires mandatés
- 55%, des locataires dont près de 20% se font représenter.

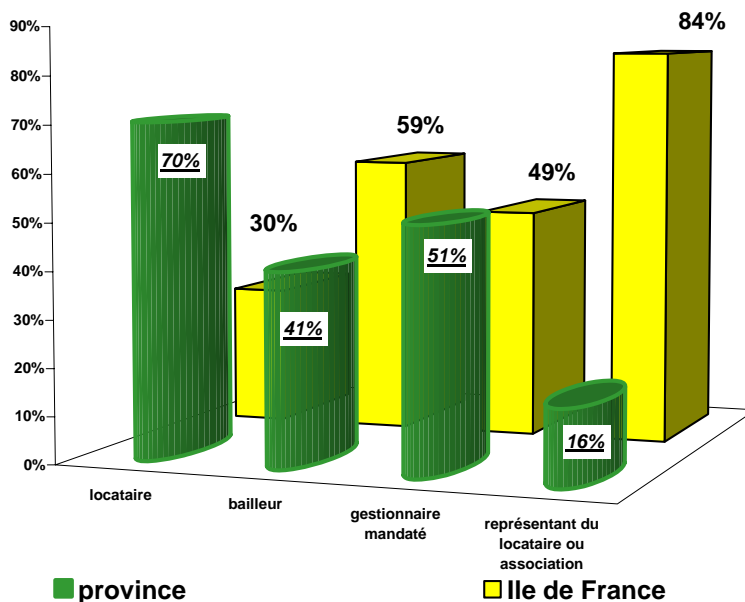
En revanche, **en province**, les requérants sont pour :

- un peu plus d'1/4, des bailleurs dont plus de 70% d'entre eux sont représentés par des gestionnaires mandatés.
- plus de 70%, des locataires dont 2% se font représenter.

Ces résultats reflètent l'activité des CDC en province où 3/4 des litiges concernent le nouveau champ de compétences.

2005 - Le statut juridique du requérant

répartition du volume total des litiges en province et en Ile de France source : enquête DGUHC/CDC

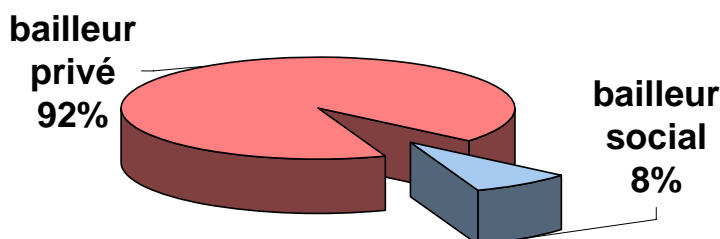


5. Le nature juridique du bailleur.

Sur un volume total de 6 293 litiges recevables ou non (1), les bailleurs concernés par un litige appartiennent pour :

- **92% au secteur privé** (90%, 88% et 92% en 2004, en 2003 et 2002),
- **8% au secteur social** (10%, 12% et 8% en 2004, en 2003 et 2002).

Les litiges et la nature juridique du bailleur



☞ **Concernant le secteur locatif privé**, les bailleurs sont pour :

- **70% d'entre eux, des bailleurs personnes physiques** (68%, 67% et 58% en 2004, en 2003 et 2002),
- **30%, des bailleurs personnes morales ou des institutionnels** (32%, 33% et 42% en 2004, en 2003 et 2002).

2005 - La nature juridique du bailleur concerné par un litige

	Bailleurs privés			Bailleurs sociaux				TOTAL	
	Personne physique	Personne morale ou institutionnel	total	Office HLM Ou OPAC	S.A. Société Anonyme	SEM	Autres bailleurs sociaux		
Paris	622	336	958	4	18	14	73	109	1 067
%*	65%	35%	100%	4%	17%	13%	67%	100%	
%**	58%	31%	90%	1%	2%	1%	7%-	10%	100%
Proche banlieue	229	687	916	37	47	26	-	110	1 026
%*	25%	75%	100%	34%	43%	24%	-	100%	
%**	22%	67%	89%	4%	5%	3%	-	11%	100%
Grande banlieue	235	104	339	14	54	24	1	93	432
%*	69%	31%	100%	15%	58%	26%	1%	100%	
%**	54%	24%	78%	3%	13%	6%	-	22%	100%
Ile de France	1 086	1 127	2 213	55	119	64	74	312	2 525
%*	49%	51%	100%	18%	38%	21%	24%	100%	
%**	43%	45%	88%	2%	5%	3%	3%	12%	100%
%***	27%	64%	38%	31%	67%	74%	90%	60%	40%
Province	2 928	632	3 560	120	58	22	8	208	3 768
%*	82%	18%	100%	58%	28%	11%	4%	100%	
%**	78%	17%	94%	3%	2%	1%	-	6%	100%
%***	73%	36%	62%	69%	33%	26%	10%	40%	60%
Ensemble	4 014	1 759	5 773	175	177	86	82	520	6 293
%*	70%	30%	100%	34%	34%	17%	16%	100%	
%**	64%	28%	92%	3%	3%	1%	1%	8%	100%
%***	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

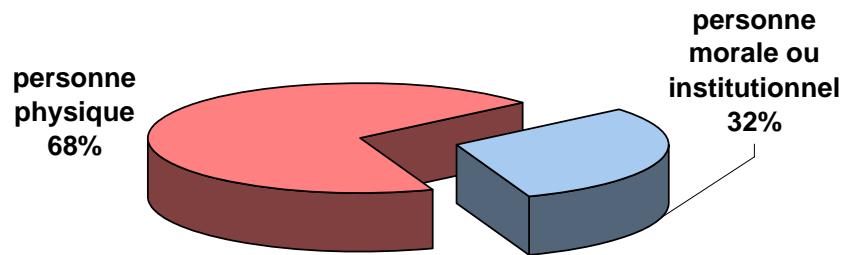
* taux de répartition selon l'appartenance du bailleur au secteur privé ou au secteur social.

** taux de répartition selon la nature juridique du bailleur par rapport à l'ensemble des litiges recevables ou non.

*** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.

(1) L'examen sur la nature juridique du requérant porte sur le volume total des litiges faites auprès des secrétariats des CDC et entrant dans le champ de compétences.

Les litiges et les bailleurs privés



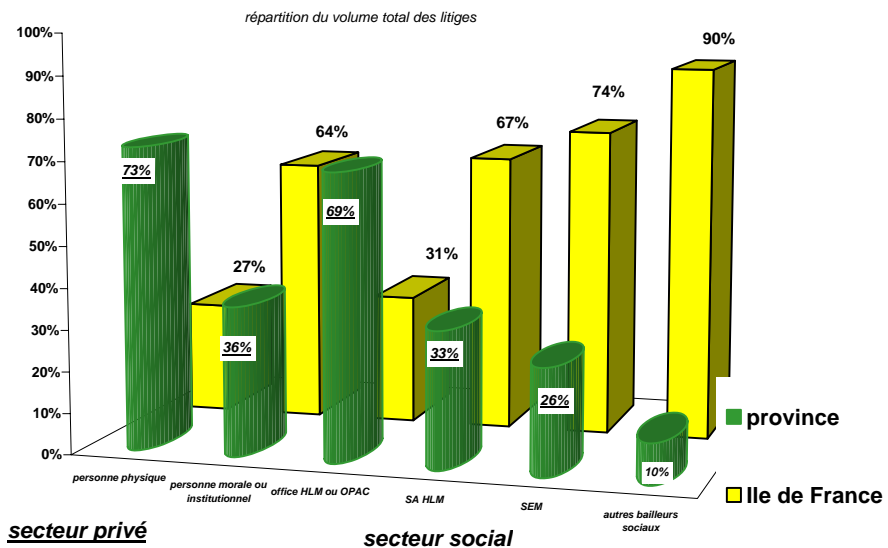
Les litiges concernant les bailleurs privés se répartissent comme suit :

- **38% en Ile de France** (43% en 2004),
- **62% en province** (57% en 2004).

- ↳ **En Ile de France**, les bailleurs privés impliqués dans un litige sont pour :
 - **51%, des bailleurs personnes morales ou des institutionnels** (49% en 2004 et 2003 et 57% 2002),
 - **49%, des bailleurs personnes physiques** (51% en 2004 et 2003 et 43% 2002).
- ↳ **En province**, en revanche et au regard du poids des litiges relevant du nouveau champ de compétences, on constate donc que les bailleurs privés, sont pour :
 - **18% des bailleurs personnes morales ou des institutionnels** (19% en 2004, 20% en 2003 et 2002).
 - **82% des bailleurs personnes physiques** (81% en 2004, 80% en 2003 et 2002),

La nature juridique du bailleur

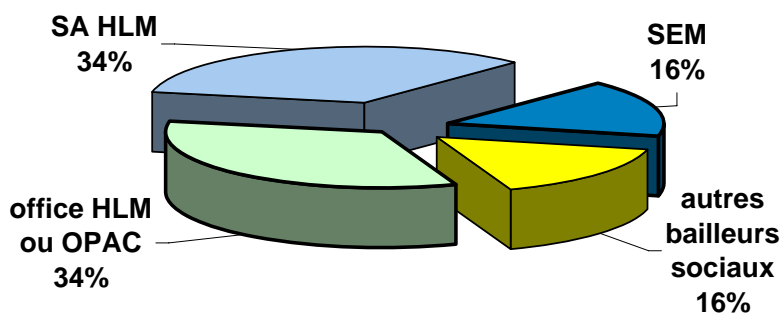
source : enquête DGH/CDC



☞ **Concernant le secteur locatif social**, sur un volume total de 520 litiges, les bailleurs sont pour :

- **34% des offices d'HLM ou des OPAC** (37% en 2004, 19% et 41% en 2003 et 2002),
- **34% des SA d'HLM** (39% en 2004, 37% et 38% en 2003 et 2002),
- **17% des SEM** (21% en 2004, 39% et 15% en 2003 et 2002),
- **16% d'autres « bailleurs sociaux »** (3% en 2004, 5% et 7% en 2003 et 2002).

Les litiges et les bailleurs sociaux



Les litiges concernant les bailleurs sociaux se répartissent à :

- **60% en Ile de France** (68% en 2004, 72% et 70% en 2003 et 2002),
- **40% en province** (32% en 2004, 28% et 30% en 2003 et 2002).

☞ **En Ile de France**, les litiges issus du secteur locatif social affectent davantage les SA d'HLM (38% litiges), suivent de loin, les SEM (21% litiges) et les offices HLM ou les OPAC (18% des litiges).

☞ Alors **qu'en province**, plus de la moitié des litiges (58%) concernent les offices HLM ou des OPAC (54% en 2004, 47% et 54% en 2003 et 2002) puis les SA d'HLM (28% des litiges, 27% en 2004, 32% en 2003 et 30% en 2002) et enfin les SEM (11%, 13% en 2004, 19% en 2003 et 9% en 2002).

Ces résultats sont induits pour partie par le fait que le patrimoine des SEM et des SA d'HLM est proportionnellement plus important en Ile de France qu'en province où les offices HLM ou les OPAC connaissent une plus forte représentativité.

**■ Les difficultés relatives
aux différends de nature collective.**

Le nombre de difficultés de nature collective est passé de 5 en 2002 ⁽¹⁾ à 85 en 2003, 60 en 2004 puis 44 en 2005.

Les 44 saisines relatives à des difficultés de nature collective portent pour :

- plus de la moitié, sur le fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeuble,
- un peu plus de 40%, sur les accords nationaux,
- 7% sur les accords locaux,
- aucune sur le plan de concertation locative.

Ensemble des difficultés de nature collective

		ACCORDS NATIONAUX	ACCORDS LOCAUX	PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES	TOTAL
2003	nombre	9	10	20	46	85
	%*	11%	12%	24%	54%	100%
2004	nombre	21	5	3	31	60
	%*	35%	8%	5%	52%	100%
2005	nombre	18	3	-	23	44
	%*	41%	7%	-	52%	100%

* taux de répartition selon la nature des difficultés.

En 2005, la totalité des difficultés de nature collective sont recevables.

Les difficultés de nature collective recevables

		ACCORDS NATIONAUX	ACCORDS LOCAUX	PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES	TOTAL
2003	nombre	9	9	19	46	83
	%*	11%	12%	24%	54%	100%
	%**	100%	90%	95%	100%	98%
2004	nombre	20	5	3	30	58
	%*	34%	9%	5%	52%	100%
	%**	95%	100%	100%	97%	97%
2005	nombre	18	3	-	23	44
	%*	41%	7%	-	52%	100%
	%**	100%	100%	100%	100%	100%

* taux de répartition selon la nature des difficultés.

** taux de recevabilité selon la nature du litige par rapport à l'ensemble des litiges.

84%, soit 37 difficultés de nature collective recevables ont été instruites par le secrétariat de la CDC pour être présentées en commission. 7 difficultés sont reportées soit parce que le dossier est incomplet, soit que l'une des parties, pour indisponibilité majeure, ne peut être présente à la commission.

Les difficultés de nature collective traitées

		ACCORDS NATIONAUX	ACCORDS LOCAUX	PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES	TOTAL
2003	nombre	8	5	16	35	64
	%*	13%	8%	25%	55%	100%
	%**	73%	63%	80%	80%	77%
2004	nombre	20	6	1	29	56
	%*	36%	11%	5%	52%	100%
	%**	100%	86%	100%	97%	97%
2005	nombre	14	3	-	20	37
	%*	38%	8%	-	54%	100%
	%**	78%	100%	-	87%	84%

* taux de répartition selon la nature des difficultés.

** taux de difficultés traitées selon la nature des difficultés par rapport à l'ensemble des litiges recevables.

(1) En 2002, sur 6 litiges relatifs aux difficultés, 5 portaient sur le fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Une seule saisine concernant les accords nationaux était irrecevable. Sur les 5 difficultés recevables, 3 ont été reportées et 2 ont été traitées. Sur les 2 difficultés traitées, une n'a pu être conciliée et l'autre a été conciliée hors de la commission.

Sur l'ensemble des 6 litiges relatifs aux difficultés, 5 ont été instruites par une CDC de province, une seule par une CDC d'Ile de France.

Le taux de conciliation est de 41% des difficultés traitées. 90% d'entre elle ont été conciliés en commission, 10% hors commission.

Les difficultés de nature collective conciliées

		ACCORDS NATIONAUX	ACCORDS LOCAUX	PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES	TOTAL
2003	nombre	0	2	1	3	6
	%*	-	33%	17%	50%	100%
	%**	-	40%	6%	9%	9%
2004	nombre	8	2	0	8	18
	%*	44%	11%	-	44%	100%
	%**	36%	40%	-	29%	32%
2005	nombre	6	1	-	8	15
	%*	40%	7%	-	53%	100%
	%**	43%	33%	-	40%	41%

* taux de répartition selon la nature des difficultés.

** taux de difficultés traitées selon la nature des difficultés par rapport à l'ensemble des litiges recevables.

Les 44 difficultés de nature collective se répartissent pour :

- 89% en Ile de France,
- 11% en province.

Sur ces 44 difficultés de nature collective, 37 concernent Paris.

Les difficultés de nature collective en Ile de France et en province

		ACCORDS NATIONAUX	ACCORDS LOCAUX	PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES	TOTAL
2003	Ile de France	9	7	16	42	74
	%*	12%	9%	22%	57%	100%
	%**	100%	70%	80%	91%	87%
	Province	0	3	4	4	11
	%*	-	27%	36%	36%	100%
	%**	-	30%	20%	9%	13%
2004	Ile de France	21	4	-	27	52
	%*	40%	8%	-	52%	100%
	%**	100%	80%	-%	87%	87%
	Province	-	1	3	4	8
	%*	-	13%	38%	50%	100%
	%**	-	20%	100%	13%	13%
2005	Ile de France	18	1	-	20	39
	%*	46%	3%	-	51%	100%
	%**	100%	33%	-	87%	89%
	Province	-	2	0	3	5
	%*	-	40%	-	60%	100%
	%**	-	67%	-	17%	81%

* taux de répartition selon la nature des difficultés.

** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.

Au niveau national, sur 44 difficultés de nature collective entrant dans le champ de compétences des CDC, **93% des requérants sont des locataires** dont près de 60% sont représentés par une association ; 7% sont des bailleurs.

Les bailleurs concernés par ces difficultés de nature collective appartiennent pour :

- **plus de 2/3 au secteur privé, et 70% d'entre eux sont des bailleurs personne morale ou des institutionnels.**
- **un peu moins d'1/3 au secteur social ; dont 25% sont des SA, 5% office d'HLM ou des OPAC, 2% des « autres bailleurs sociaux ».**

Les textes

annexe 2

L'article 20 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Sénat :

Projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, n° 282 (1988-1989) ;

Rapport de M. Marcel Rudloff, au nom de la commission des lois, n° 366 (1988-1989).

Discussion et adoption le 16 juin 1989.

Assemblée nationale :

Projet de loi, modifié par le Sénat en deuxième lecture, n° 789.

Rapport de M. Philippe Marchand, au nom de la commission mixte paritaire, n° 806.

Discussion et adoption le 23 juin 1989.

Sénat :

Rapport de M. Marcel Rudloff, au nom de la commission mixte paritaire, n° 408 (1988-1989) ;

Discussion et adoption le 29 juin 1989.

LOI n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (1)

NOR : EQUX8910174L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont délibéré,

L'Assemblée nationale a adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I^{er}

DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

CHAPITRE I^{er}

Dispositions générales

Art. 1^{er}. - Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

Art. 2. - Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier.

Art. 3. - Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la consistance et la destination de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 19, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article.

Art. 4. - Est réputée non écrite toute clause :

a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

b) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ;

h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;

i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;

j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

Art. 5. - La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.

Art. 6. - Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 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 ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent *c*, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent *c* et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du *d* ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

d) Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

e) Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

Art. 18. - Dans la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants définis au *b* de l'article 17 et des contrats renouvelés définis au *c* du même article.

Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués.

Art. 19. - Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

Art. 20. - Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions de l'article 17 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

Un décret fixe la composition, le mode de désignation et les règles de fonctionnement de la commission départementale de conciliation.

Art. 21. - Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

Art. 22. - Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Art. 23. - Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

- 1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- 2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- 3° Du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communie au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Art. 24. - Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le juge, saisi par le locataire avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

L'article 188 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Lois

**LOI n° 2000-1208 du 13 décembre 2000
relative à la solidarité et au renouvellement urbains (1)**

NOR: EQUX9900145L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont délibéré,

L'Assemblée nationale a adopté,

Vu la décision du Conseil constitutionnel no 2000-436 DC en date du 7 décembre 2000,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Sous-section 2

Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation

Article 188

La loi no 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

1o L'intitulé du chapitre III du titre Ier est ainsi rédigé : « Du loyer, des charges et du règlement des litiges » ;

2o Le deuxième alinéa de l'article 20 est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« En outre, sa compétence est étendue à l'examen :

« - des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

« - des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, 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 du groupe d'immeubles.

« Pour le règlement de ces litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement de ces difficultés, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires. A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

« La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret. » ;

3o L'article 24 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. » ;

4o Au premier alinéa du I de l'article 40, les mots : « Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 20, » sont remplacés par les mots : « Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20, » ;

5o Au dernier alinéa du III de l'article 40, les mots : « des articles 18 à 20 » sont remplacés par les mots : « des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20, ».

**Décret n°2001-653 du 19 juillet 2001
pris pour l'application de l'article 20
de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989**

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT
Décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et relatif aux commissions départementales de conciliation

NOR : EQUU0100365D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et notamment ses articles 30, 31 et 43 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, et notamment son article 20 ;

Vu le décret n° 90-437 du 28 mai 1990 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements des personnels civils de l'Etat sur le territoire métropolitain de la France lorsqu'ils sont à la charge des budgets de l'Etat, des établissements publics nationaux à caractère administratif et de certains organismes subventionnés,

Décrète :

Art. 1^{er}. – Les commissions départementales de conciliation sont composées en nombre égal de représentants des organisations de bailleurs et de représentants des organisations de locataires représentatives au niveau départemental au sens de l'article 43 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée.

Art. 2. – Le préfet arrête la liste des organisations de bailleurs et de locataires répondant aux critères de représentativité définis à l'article 43 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée.

Il fixe le nombre de sièges attribués à chacune d'entre elles ainsi que le nombre des membres de la commission qui comporte en nombre égal des membres titulaires et des membres suppléants.

Chacune de ces organisations communique au préfet le nom de ses représentants, titulaires et suppléants désignés parmi ses adhérents, qui sont nommés pour trois ans renouvelables par arrêté du préfet.

Toute personne ayant perdu la qualité en raison de laquelle elle a été nommée cesse d'appartenir à la commission. Son remplaçant est nommé par arrêté du préfet pour la durée du mandat restant à courir.

Art. 3. – La commission désigne en son sein un président choisi alternativement parmi les représentants des locataires et les représentants des bailleurs pour une durée d'un an.

Le vice-président est choisi parmi les représentants du collège n'assurant pas la présidence et est également désigné pour un an. Il remplace le président en cas d'empêchement de celui-ci.

Pour la première présidence, il est procédé par voie de tirage au sort pour désigner le collège concerné.

Faute d'accord au sein de la commission pour la désignation du président, le préfet désigne le président dans le collège concerné. La même procédure est applicable pour la désignation du vice-président.

La commission fixe son règlement intérieur qui peut prévoir notamment qu'elle se réunit en formation unique ou en plusieurs sections composées selon le principe de parité prévu à l'article 1^{er} du présent décret.

Dans le cas d'une formation en plusieurs sections, le collège des bailleurs de chaque section doit être constitué :

- d'un nombre égal de représentants des bailleurs sociaux et des bailleurs privés pour l'examen des litiges visés au troisième alinéa de l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée ;
- des seuls représentants des bailleurs privés pour l'examen des litiges relatifs au loyer en application des articles 30 et 31 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée et de l'article 17(c) de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et pour l'examen des difficultés mentionnées au quatrième alinéa de l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée dans le parc privé ;

– des seuls représentants des bailleurs sociaux pour l'examen des difficultés mentionnées à l'alinéa précédent dans le parc social.

En cas de partage égal des voix, la voix du président n'est pas prépondérante.

Art. 4. – Le secrétariat de la commission est assuré par les directions départementales de l'équipement et, à Paris, par la direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement.

Art. 5. – La commission se réunit selon une périodicité fixée par le règlement intérieur et, le cas échéant, sur l'initiative de son président ou sur convocation du préfet.

Elle peut valablement siéger lorsque sont présents en nombre égal des représentants de bailleurs et de locataires et au minimum deux représentants de chacun de ces collèges, le président de séance étant compris dans ce décompte.

En cas d'absence du président et du vice-président de la commission, celle-ci désigne en son sein au début de la séance son président de séance, choisi dans le collège du président de la commission.

Le membre titulaire ou suppléant qui est partie à un litige, ou à une difficulté, soumis à l'avis de la commission ne peut siéger pour l'examen de l'affaire le concernant.

Art. 6. – La commission est compétente pour connaître des litiges ou des difficultés portant sur les logements locatifs situés dans le département.

Toutefois, pour l'examen des difficultés liées à l'application des plans de concertation locative, la commission compétente est celle dans le ressort de laquelle est situé le siège social de l'organisme bailleur concerné.

Art. 7. – La commission est saisie par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son secrétariat.

Le ou les demandeurs doivent indiquer dans leur lettre de saisine leurs nom, qualité et adresse, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Si la demande est introduite par plusieurs locataires ayant avec un même bailleur une ou des difficultés de même nature, la lettre de saisine établie par chacun d'entre eux doit préciser le nom d'un ou de deux représentants communs à tous et qui seront expressément mandatés aux fins de conciliation. La demande émanant d'une association représentative de locataires doit également comporter le nom d'un ou de deux représentants de celle-ci.

Le secrétariat convoque les parties à la séance au cours de laquelle l'affaire sera examinée par lettre adressée au minimum quinze jours avant la date retenue. Il précise l'objet du litige ou de la difficulté. Si la demande est introduite par une association représentative de locataires ou par plusieurs locataires, la convocation est adressée à leurs représentants désignés dans la lettre de saisine.

Les parties convoquées doivent se présenter en personne. Toutefois, elles peuvent se faire représenter par une personne dûment mandatée à cet effet ou se faire assister d'une personne de leur choix, à l'exclusion des membres titulaires ou suppléants de la commission.

Les représentants désignés dans leur lettre de saisine par une association ou par plusieurs locataires ne disposent pas de la faculté de se faire représenter.

Art. 8. – La commission entend les parties, s'efforce de les concilier et émet un avis qui doit être rendu dans un délai de deux mois maximum à compter de la réception par le secrétariat de la lettre de saisine pour les litiges relatifs au loyer en application des articles 30 et 31 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée et de l'article 17(c) de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

En cas de saisine d'une commission territorialement incompétente, ce délai court à compter de la réception de la lettre par le secrétariat de la commission initialement saisie.

En cas de conciliation totale ou partielle, elle constate la conciliation dont les termes font l'objet d'un document de conciliation. Ce document fait également apparaître les points de désaccord qui subsistent lorsque la conciliation est partielle.

A défaut de conciliation, l'avis comporte l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission.

Si les parties dûment convoquées ne sont ni présentes ni représentées à la séance ou si une seule des parties est présente ou représentée, l'avis de la commission ne peut que constater l'impossibilité de concilier les parties. Toutefois, une nouvelle et ultime convocation peut être adressée en cas de motif légitime de non-comparution dûment justifié.

L'avis et le document de conciliation sont établis par le secrétariat, signé par le président de la séance et cosigné par un membre présent à la séance et appartenant au collège qui n'assume pas la présidence. Le document de conciliation est en outre signé par les parties. Ils sont remis ou adressés à chacune des parties.

Art. 9. – Les membres de la commission sont rémunérés sous forme de vacations dans des conditions fixées par arrêté pris par le ministre chargé du budget et le ministre chargé du logement.

Les indemnités de déplacement des membres de la commission sont réglées dans les conditions prévues par le décret du 28 mai 1990 susvisé.

Art. 10. – Les commissions prévues à l'article 1^{er} ci-dessus doivent être mises en place dans les six mois suivant la publication du présent décret.

Art. 11. – Le décret n° 87-449 du 26 juin 1987 portant application de l'article 24 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et relatif aux commissions départementales de conciliation est abrogé. Toutefois, les commissions qui avaient été constituées en application de ce décret continuent à exercer les compétences conférées et leurs membres restent en fonctions jusqu'à la mise en place des commissions prévues à l'article 1^{er} du présent décret.

Art. 12. – Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, la secrétaire d'Etat au logement et la secrétaire d'Etat au budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 19 juillet 2001.

LIONEL JOSPIN

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'équipement,
des transports et du logement,*
JEAN-CLAUDE GAYSSOT

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*
LAURENT FABIUS

La garde des sceaux, ministre de la justice.

MARYLISE LEBRANCHU

La secrétaire d'Etat au logement,
MARIE-NOËLLE LIENEMANN

La secrétaire d'Etat au budget,
FLORENCE PARLY

Arrêté du 11 juillet 2001 relatif aux redevances d'utilisation du réseau ferré national

NOR : EQUIT0101099A

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports et du logement et la secrétaire d'Etat au budget,

Vu la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public « Réseau ferré de France » en vue du renouveau du transport ferroviaire ;

Vu le décret n° 97-446 du 5 mai 1997 relatif aux redevances d'utilisation du réseau ferré national, et notamment son article 9 ;

Vu l'arrêté du 30 décembre 1997 modifié relatif aux redevances d'utilisation du réseau ferré national ;

Vu la proposition de Réseau ferré de France en date du 10 mai 2001,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Le prix unitaire DA, défini à l'article 3 de l'arrêté du 30 décembre 1997 susvisé, est fixé comme suit pour la période du 1^{er} janvier 2001 au 9 juin 2001 inclus :

Prix unitaire DA hors taxe (en euros par kilomètre et par mois)

CATÉGORIE OU SOUS-CATÉGORIE DE SECTIONS ÉLÉMENTAIRES				
R 0	R 1	R 2 a	R 2 b	R 3
1761,44	10 054,67	10 054,67	39,97	0,00

Art. 2. – Le prix unitaire DR, défini à l'article 4 de l'arrêté du 30 décembre 1997 susvisé, est fixé comme suit pour la période du 1^{er} janvier 2001 au 9 juin 2001 inclus :

Prix unitaire DR hors taxe (en euros par kilomètre et par sillon)

PÉRIODE HORAIRE	CATÉGORIE OU SOUS-CATÉGORIE de sections élémentaires				
	R 0	R 1	R 2 a	R 2 b	R 3
Heures creuses.....	3,03	2,34	2,34	0,34	0,00
Heures normales.....	6,66	6,11	4,66	0,34	0,00
Heures de pointe....	15,14	7,50	6,11	0,34	0,00

Les périodes horaires étant définies de la façon suivante :

- heures de pointe : de 6 h 30 à 9 heures et de 17 heures à 20 heures ;
- heures normales : de 4 h 30 à 6 h 30, de 9 heures à 17 heures et de 20 heures à 0 h 30 ;
- heures creuses : de 0 h 30 à 4 h 30.

Pour les réservations de sillons effectuées pour les convois de fret, le prix unitaire DR est affecté d'un coefficient K = 0,484.

Art. 3. – Les catégories de sections élémentaires définies à l'article 3 du décret du 5 mai 1997 susvisé sont décomposées en sous-catégories de la façon suivante à compter du 10 juin 2001 :

CATÉGORIES de section	SOUS-CATÉGORIES	DÉNOMINATION (1)
Lignes périurbaines.	–	R 0.
Grandes lignes inter-urbaines.	–	R 2 b.
Lignes à grande vitesse.	Ligne à grande vitesse à fort trafic.	N 1.
	Ligne à grande vitesse à trafic moyen.	N 2.
	Ligne à grande vitesse Méditerranée à trafic moyen.	N 2*.
	Ligne à grande vitesse à trafic plus faible.	N 3.
	Ligne à grande vitesse Méditerranée à trafic plus faible.	N 3*.
Autres lignes.	–	R 3.

Art. 4. – La liste des sections élémentaires composant le réseau ferré national et leur répartition à compter du 10 juin 2001 dans les catégories et sous-catégories mentionnées ci-dessus figure en annexe au présent arrêté (2).

Art. 5. – Le prix unitaire DA, défini à l'article 3 de l'arrêté du 30 décembre 1997 susvisé, est fixé comme suit pour la période du 10 juin 2001 au 31 décembre 2001 :

Circulaire n°2002-38 du 3 mai 2002
relative aux commissions départementales de conciliation

**Circulaire n°2002-38/UHC/DH2/15 du 3 mai 2002
relative aux commissions départementales de conciliation**

Le décret n°2001-653 du 19 juillet 2001 portant application de l'article 20 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et relatif aux commissions départementales de conciliation est paru au Journal officiel du 21 juillet 2001.

Compte tenu du rôle jusqu'ici dévolu aux Commissions départementales de conciliation, il est important de rappeler le contexte dans lequel les dispositions nouvelles ont été introduites dans la loi.

Les rapports locatifs suscitent un nombre important de « petits » litiges qui ne peuvent trouver actuellement leur règlement que par la voie judiciaire ; or, les bailleurs comme les locataires hésitent souvent à s'engager dans des procédures contentieuses parfois longues et souhaitent disposer d'une instance de proximité, accessible à tous et facile à saisir qui leur permette de trouver une solution amiable aux conflits qui les opposent et dont l'avis pourra, le cas échéant, être transmis au juge si celui-ci est saisi .

C'est pour répondre à cette demande forte des bailleurs et des locataires que les commissions départementales de conciliation, dont le champ de compétence était jusqu'ici limité aux litiges relatifs à la révision du loyer dans le parc privé, ont vu leurs compétences élargies dans le cadre de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Ces commissions sont appelées à constituer un mode alternatif de règlement des conflits en offrant aux bailleurs et aux locataires la possibilité de se rencontrer pour rechercher ensemble une solution à leur différend. Elles ont pour objectif de privilégier le dialogue, les échanges et le débat entre les parties

La présente circulaire a pour objet de préciser le champ de compétences des commissions et les modalités de leur mise en place ; les conditions de fonctionnement des commissions sont définies en annexe à la présente circulaire.

I - Un champ de compétence strictement défini

- 1 . Les litiges et difficultés qui relèvent de la compétence de la commission sont les suivants :
 - litiges relatifs aux augmentations de loyer en application des articles 30 et 31 de la loi du 23 décembre 1986 (*baux de « sortie » de la loi de 1948*) et de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (*loyers manifestement sous-évalués dans le parc privé*),
 - litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations (*respectivement articles 3, 8^{ème} alinéa, 6c), 7d), 22 et 23 de la loi n°89/462 du 6 juillet 1989 et L.442-3 du Code de la construction et de l'habitation*). Seules les réparations locatives sont concernées ce qui exclut les travaux à la charge du bailleur,
 - difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative et des modalités de fonctionnement d'un immeuble (*respectivement articles 41ter, 42 et 44bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*).

- 2 . Le terme « litiges » désigne les différends de nature individuelle qui opposent un bailleur à son locataire ; le terme « difficultés » se rapporte aux différends de nature collective qui opposent plusieurs locataires ou une association de locataires à un même bailleur

- 3 . Ces litiges ou difficultés peuvent apparaître dans un logement relevant du parc locatif privé ou du parc locatif social, ce dernier comprenant principalement les logements appartenant aux organismes d'HLM et tous les logements conventionnés à l'APL.

Les litiges relatifs au loyer ne concernent que le parc privé ; les litiges relatifs aux états des lieux, dépôts de garantie, charges et réparations locatives peuvent émaner soit du parc social soit du parc privé.

Pour les difficultés, lorsqu'il s'agit de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux et du fonctionnement de l'immeuble, elles peuvent concerner les logements du parc privé et ceux du parc social ; toutefois, les difficultés relatives à l'application des plans de concertation locative ne se rencontreront que dans le parc social et dans celui des bailleurs privés institutionnels, seuls concernés par la mise en œuvre de ces plans.

- 4 . Le champ de compétence de chaque commission porte sur les litiges et difficultés concernant les logements situés dans le ressort de son département. Toutefois, pour l'examen des difficultés résultant de l'application du plan de concertation locative qui couvre l'ensemble du patrimoine d'un bailleur, la commission compétente est celle dans le ressort de laquelle est situé le siège social de l'organisme bailleur concerné.

- 5 . La saisine de la commission est facultative sauf pour les litiges relatifs aux loyers manifestement sous évalués en application de l'article 17c de la loi de 1989 pour lesquels c'est un préalable obligatoire à la saisine du juge.

II – Composition et mise en place de la Commission

Compte tenu de l'élargissement de ses compétences, la Commission doit comporter outre des représentants des organisations de locataires et de bailleurs privés, des représentants des organisations de bailleurs sociaux.

A cet égard, il est rappelé qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989, les représentants des organisations de gestionnaires en tant que tels (*agents immobiliers, administrateurs de bien ...*) ne peuvent pas être membres de la commission.

1 . Il vous appartient par conséquent de mettre en place la Commission dans sa nouvelle formation.

À cet effet, vous devez :

- fixer le nombre des membres titulaires et suppléants de la commission, la liste des organisations de bailleurs et de locataires membres de la commission et le nombre de sièges attribué à chacune d'entre elles. Ce dernier nombre peut, bien entendu, ne pas être le même pour chacune. Il doit refléter de la manière la plus fidèle possible la représentativité réelle de ces organisations dans votre département. Vous tiendrez compte à cet égard des critères définis à l'article 43 de la loi du 23 décembre 1986.
- nommer pour trois ans les membres de la commission, titulaires et suppléants, conformément aux propositions formulées par les organisations désignées précédemment. Seuls les adhérents de ces organisations peuvent être membres de la commission

2 . J'appelle votre attention sur deux points particulièrement importants :

Le premier est celui du paritarisme. Vous devez faire en sorte que le collège des bailleurs et celui des locataires comportent un nombre égal de représentants, que la Commission siège en formation unique ou en sections.

Le second concerne la possibilité pour les commissions de s'organiser en sections, le collège des bailleurs étant dans ce cas composé différemment selon la nature des litiges ou des difficultés

Lorsque l'organisation en section est retenue, la Commission comportera au moins 3 sections composées comme suit :

- une première section pour les litiges sur les états des lieux, dépôts de garantie, charges locatives et réparations comprenant des représentants des bailleurs privés et des bailleurs sociaux en nombre égal, puisque la réglementation applicable à ces catégories de litiges est la même pour le parc privé et pour le parc social,
- une deuxième section pour les litiges sur les loyers (*articles 17c de la loi du 6/07/1989 et 30 et 31 de la loi du 23/12/1986*), et les difficultés relatives à l'application des accords collectifs, des plans de concertation locative et au fonctionnement de l'immeuble dans le parc privé,
- une troisième section pour les difficultés relatives à l'application des accords collectifs, des plans de concertation locative et au fonctionnement de l'immeuble dans le parc social.

Vous aurez soin, dans votre arrêté, de fixer un nombre suffisant de membres de la commission pour permettre l'éventuelle constitution de ces sections.

Il est également préférable de ne pas répartir par arrêté les membres de la commission entre les sections de façon à conserver toute la souplesse nécessaire pour convoquer les réunions de section avec les membres disponibles.

3 Une fois la commission composée, il vous appartient de tenir une réunion plénière au cours de laquelle seront désignés président et vice-président et seront définis les principes de fonctionnement et fixé le nouveau règlement intérieur.

Si un vote s'avère nécessaire, les dispositions nouvelles doivent être adoptées à la majorité simple des membres présents.

Comme dans les commissions précédentes, chaque collège exerce alternativement la présidence pour une année. Pendant cette période, l'autre collègue assure la vice-présidence. Le premier tour de présidence est déterminé par voie de tirage au sort.

Faute d'accord en commission pour la désignation du président, vous désignerez le président ou le vice-président en respectant le résultat du tirage au sort.

III - Observations générales

Trois points me paraissent importants à préciser :

- Il n'entre pas dans les compétences de la commission ni dans ses aptitudes de procéder ou de faire procéder à des expertises dans les logements concernés ni de vérifier la teneur exacte des travaux effectués ou à réaliser dans le cadre d'un litige sur les réparations par exemple. En outre, la Commission ne peut désigner ni témoin, ni consultant, ni constatant, ni expert et le décret sur les CDC ne prévoit ni la participation ni l'audition en séance de personnes étrangères au différend.
- La Commission a pour mission essentielle, dans la mesure du possible, de concilier les parties. Elle doit le faire en s'entourant de toutes les garanties nécessaires sur la base des éléments dont elle dispose et des documents fournis par les parties et en tenant compte de la volonté de ces dernières de trouver un règlement au conflit qui les oppose.
- La Commission n'a pas pour rôle d'apprécier la régularité juridique des documents qui lui sont soumis. Par exemple, il n'entre pas dans ses compétences de se prononcer sur la conformité d'un contrat à la loi ou sur celle de la notification de la proposition d'augmentation du loyer.

Dès lors, la Commission ne peut prononcer l'irrecevabilité d'un dossier dont elle est saisie que dans les cas suivants :

- en matière de loyer manifestement sous évalué, lorsque la saisine de la commission est prématurée (*sans réponse du locataire et plus de 4 mois avant le terme du bail*) OU lorsqu'elle intervient tardivement (*après le terme du bail*),
- plus généralement, lorsqu'elle est saisie d'un différend qui n'est pas dans son champ de compétences (*ex. les augmentations de loyer dans le parc social ou des problèmes relatifs à la caution d'un tiers ...*).

Dans les autres cas, si le dossier présente une irrégularité de forme ou de fond, la Commission réunit les parties et leur expose l'irrégularité qu'elle a constatée et les raisons qui lui paraissent faire obstacle à la conciliation. À supposer que les parties entendent malgré ses observations se concilier, la Commission en prend acte dans son avis qui rend compte de la situation et de sa position sur l'affaire.

Pour illustrer cette situation, on peut citer, par exemple, le cas d'une demande en révision de loyer sur le fondement de l'article 17c pour lequel il apparaît à la commission que la date de renouvellement du bail est erronée. Dans ce cas, le secrétariat ne rejette pas cette demande mais présente l'affaire en commission. Celle-ci en séance prévient les parties du problème posé par la date du bail et de ses conséquences tout en leur laissant apprécier l'opportunité de se concilier. L'avis émis par la Commission rend compte de cette situation.

IV – Date d'effet des nouvelles dispositions

Le décret du 19 juillet 2001 prévoit que les commissions constituées en application du décret du 26 juin 1987 continuent à exercer leurs compétences en matière de loyer jusqu'à la mise en place des nouvelles commissions *(au plus tard 6 mois après la publication du décret)*.

De manière générale, les dispositions nouvelles ne sont pas applicables aux litiges ou difficultés pour lesquels une action judiciaire a été introduite.

La commission est compétente dans tous les cas où le différend a été formalisé après la date de publication du décret *(soit à compter du 21 juillet 2001)* et n'a pas trouvé de solution au moment de la saisine de la Commission.

La formalisation des litiges ou difficultés est constituée par la lettre de réclamation adressée après le 21 juillet 2001 par le bailleur à son locataire ou par le locataire ou l'association à son bailleur.

Il vous appartient de donner la plus large publicité à l'installation de la commission de façon à informer le public de la manière la plus concrète possible en vous appuyant notamment sur les agences départementales d'information sur le logement.

Vous informerez également les tribunaux d'instance du département.

*

*

*

Je vous demande de me faire connaître sous le timbre du bureau DH2 (bureau des rapports locatifs) toutes les difficultés que vous aurez pu rencontrer dans la mise en place de ces commissions.

Pour la secrétaire d'Etat au logement
Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la construction

François DELARUE

ANNEXE 1

Le fonctionnement de la commission

I . Saisine de la commission

a) qualité du demandeur :

Pour le règlement des litiges, la commission ne peut être saisie que par le bailleur ou par le locataire.

Pour le règlement des difficultés, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires. Dans ce dernier cas, la représentativité de l'association doit être appréciée conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 : l'association doit représenter au moins 10% des locataires d'un immeuble ou être affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation.

b) lieu de la saisine :

Le demandeur, qu'il soit bailleur, locataire ou association, doit saisir la commission du département où est situé le logement concerné par le litige ou la difficulté. Toutefois, les difficultés liées à l'application du plan de concertation locative doivent être examinées par la commission du département où se situe le siège social de l'organisme bailleur concerné.

Dans le cas où la CDC serait saisie d'un litige ou d'une difficulté qui n'est pas de sa compétence territoriale, la demande est retournée à son expéditeur par le secrétariat qui précise le motif du rejet. Lorsqu'il s'agit de l'application de l'article 17c, la demande est transmise à la CDC compétente dans les quarante-huit heures par lettre recommandée avec avis de réception ; le demandeur est avisé de cette transmission et du fait que le délai de 2 mois laissé à la commission pour rendre son avis court dès la saisine de la première commission.

c) date de la saisine :

Elle ne revêt une importance que pour les litiges relatifs à la révision du loyer.

Dans ce cas, les bailleurs ne peuvent proposer de modifier le loyer du bail en cours que 6 mois au moins avant son terme normal. Ils peuvent saisir la commission soit après avoir reçu une réponse négative du locataire soit quatre mois avant le terme du bail. La date de saisine est celle de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier à la Préfecture ou à la DDE.

Lorsque la commission est saisie d'une demande formulée par un bailleur, dans le silence du locataire, avant la fin du délai imparti à ce dernier pour répondre (*4 mois avant le terme du bail*), le secrétariat doit renvoyer au bailleur son dossier en l'invitant à saisir à nouveau la commission dans les délais légaux.

Il convient de souligner que la commission ne peut plus être saisie après le terme du contrat. Elle doit rendre son avis dans un délai de 2 mois après sa saisine même si ce délai expire après le terme du contrat.

d) objet de la saisine :

Lorsque la commission est saisie d'une demande qui ne relève pas de son champ de compétence (*par exemple un litige lié au congé*), le secrétariat renvoie le dossier à son expéditeur accompagné d'une lettre lui indiquant les raisons de cette irrecevabilité ; en outre, une copie de cette lettre est adressée à la partie adverse à titre d'information.

e) forme de la saisine

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception à son secrétariat, à la DDE. Elle doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté.

Vous veillerez tout particulièrement à la précision des mentions relatives au nom et adresse de l'autre partie au différend.

Lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur une ou plusieurs difficultés communes, chacun d'entre eux doit saisir la CDC. Pour éviter une trop forte affluence aux séances des commissions qui pourrait nuire au bon déroulement ou à l'efficacité des débats, la demande de chacun de ces locataires doit préciser le nom de l'un ou de deux d'entre eux qui représenteront l'ensemble en séance. Il en est de même lorsque la demande est présentée par une association de locataires.

f) documents à joindre

Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie du bail et en outre :

- pour les litiges autre que sur la révision du loyer et pour les difficultés, doit être jointe la lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l'objet du différend.
- pour la révision du loyer, les éléments de référence complets qui servent au bailleur pour proposer une augmentation de loyer ainsi que la proposition d'augmentation du loyer faite par le bailleur à son locataire doivent être joints à la lettre de saisine.

Les références fournies par les bailleurs doivent tenir compte des trois éléments de comparabilité suivants :

- d'une part, il convient de choisir les logements de référence dans le voisinage : il s'agira bien souvent du même quartier ou du même immeuble, toutefois, faute de précision dans la loi, la notion de voisinage n'implique pas une stricte limitation géographique et relèvera avant tout des circonstances de fait locales,
- d'autre part, ces références doivent être constituées au moins pour les 2/3 de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataires depuis 3 ans,
- enfin, il convient de tenir compte de l'ensemble des éléments qui caractérisent un logement, tant en ce qui concerne la qualité technique de la construction (*qualité, isolation, état d'entretien, éléments d'équipements, etc.*) que les caractéristiques propres du logement (*confort, environnement, exposition, étage, etc.*).

Dans le cas où ces documents viendraient à manquer ou si la saisine est incomplète ou n'est pas effectuée dans les formes requises, il conviendra d'en aviser au plus vite le demandeur en l'invitant à reformuler, à préciser ou à compléter sa demande.

En matière de révision de loyer, seule une saisine correcte et complète fait courir le délai de 2 mois imparti à la commission pour rendre son avis.

II - Convocation des parties

La convocation des parties à la séance de conciliation est faite par lettre simple adressée au minimum 15 jours avant la date fixée pour la séance de conciliation.

Cette convocation précise le motif, la date, le lieu et l'heure de la réunion ainsi que l'identité et la qualité de la partie adverse et invite les parties à se présenter personnellement à la séance au cours de laquelle sera examiné le différend.

La partie qui n'a pas saisi la Commission reçoit en outre copie de l'intégralité du dossier constitué par le demandeur afin qu'elle puisse préparer dans les meilleures conditions la séance de conciliation.

Si la demande est présentée par une association de locataires ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués leurs représentants désignés dans les lettres de saisine.

Il est important de souligner que la présence effective des parties aux séances de conciliation doit être systématiquement recherchée et encouragée car elle assure les meilleures chances de réussite à la conciliation.

Les parties peuvent se faire assister d'une personne de leur choix. Elles peuvent également se faire représenter par un avocat ou par toute personne munie d'un mandat exprès de conciliation à présenter en séance.

Dans ce cas, elles doivent communiquer au secrétariat de la commission, au plus tard en début de séance avant l'évocation de leur dossier, les nom et qualité de la personne qui les assistera ou qui les représentera.

Les représentants désignés par une association ou par plusieurs locataires ne disposent pas de la faculté de se faire représenter.

Il est bien entendu que les membres titulaires ou suppléants de la commission ne sont pas autorisés à assister ou à représenter les parties en conflit.

Il convient tout particulièrement de noter que la convocation adressée aux parties est obligatoire et unique ; une nouvelle et dernière convocation ne sera adressée qu'en cas de motif légitime de non-comparution dûment justifié.

III - Convocation des membres

Lors de la fixation de la périodicité des réunions, il est recommandé d'établir un calendrier prévisionnel des réunions précisant les noms des membres appelés à siéger ; ce calendrier diffusé à l'ensemble des membres pouvant, le cas échéant, tenir lieu de convocation.

Les membres titulaires de la commission sont convoqués par lettre simple.

Si l'un des membres ne peut participer à la séance à laquelle il est convoqué, il en informe le secrétariat et lui communique le nom du membre de la commission, titulaire ou suppléant qui représentera son organisation à sa place.

Le secrétariat fait parvenir à chacun des membres qui participeront à la séance une fiche récapitulative du dossier à traiter le plus tôt possible avant la séance et tient à leur disposition l'intégralité des pièces qui figurent au dossier correspondant.

Le membre titulaire ou suppléant, qui est partie à un litige ou à une difficulté soumis à l'avis de la commission, n'est pas admis à siéger durant l'examen de l'affaire le concernant.

Lorsqu'une association est partie à une difficulté, le (ou les) membre de la Commission adhérent à cette association qui viendrait à siéger durant l'examen de l'affaire s'engage à l'examiner en toute impartialité.

De même, pour garantir cette impartialité, les membres des commissions doivent veiller à ne prendre aucun contact personnel avec les parties avant la séance de conciliation.

IV - Tenue des réunions

La commission en formation unique ou en section peut valablement siéger lorsque sont présents en nombre égal au moins deux représentants de chacun des deux collèges (bailleurs et locataires), le président de la séance étant compris dans ce décompte.

Compte tenu de l'expérience passée des modalités de fonctionnement des CDC, il est vivement conseillé de limiter le nombre des membres présents à chaque séance pour permettre à la commission de fonctionner de manière souple et efficace et de faire face à une organisation en sections ou à un accroissement du nombre de saisine qui imposerait un rythme plus fréquent des réunions.

Le président de la commission, ou à défaut, le vice-président, dirige les débats.

En leur absence, il est procédé, au début de chaque séance, à la désignation du président de séance dans le collège du président.

Il est rappelé que seuls sont admis aux séances les parties, leur avocat, leur représentant muni d'un mandat exprès de conciliation, ainsi que les personnes qu'elles ont choisies pour les assister. La commission ne peut entendre ni témoin ni pétitionnaire et ne peut désigner ni consultant ni constatant ni expert.

V - Avis de la Commission

Conciliation totale ou partielle :

En cas de conciliation en séance, un document constatant la conciliation est établi. Il comporte l'exposé du différend et les termes de la conciliation. Il précise également les points de désaccord éventuels qui subsistent et la position des parties sur ces points.

Absence de conciliation :

- dans le cas où les parties présentes en séance n'ont pu aboutir à un accord, l'avis de la commission comporte l'exposé du différend, fait apparaître les points essentiels de la position des parties et le cas échéant la position de la commission ou celle des membres qui le souhaitent
- dans le cas où l'une des parties ou les deux parties ne sont ni présentes ni représentées en séance et qu'elles n'ont pas informé au préalable le secrétariat des motifs de cette absence ou qu'il s'agit de leur deuxième convocation, l'avis comporte le motif de la saisine de la commission et constate l'impossibilité de concilier les parties .

L'avis et le document de conciliation sont établis par le secrétariat, signés par le président de séance et cosignés par un membre présent appartenant à l'autre collège que celui du président de séance. Le document de conciliation est en outre signé par chacune des parties.

Ils sont remis en fin de séance ou après l'examen de chaque affaire ou adressés à chacune des parties par lettre simple.

VI - Rôle du secrétariat

Il est assuré par les services du Directeur départemental de l'équipement et à Paris par ceux du Directeur de l'urbanisme, du logement et de l'équipement.

Son rôle dans la procédure est précisé par le règlement intérieur de la commission.

Dans tous les cas, il organise les réunions de la commission, y assiste, présente un résumé des faits et établit l'avis rendu ; il procède à l'enregistrement des demandes, vérifie qu'elles sont accompagnées de tous les éléments nécessaires à leur examen, adresse les convocations et assure les différentes transmissions. Pour cela, il doit avoir reçu du président de la commission délégation, par écrit, pour signer en son nom les convocations et correspondances diverses.

Il convient de préciser que le secrétariat n'a pas pour fonction de participer à la prise de décision au sein de la commission. Il lui appartient cependant dans la mesure du possible d'alimenter la réflexion des membres de la commission à l'aide des informations dont il dispose.

VII - Indemnités

Pour leur participation aux séances de la CDC, les membres de la commission sont rémunérés dans les conditions fixées par arrêté des ministres chargés du budget et du logement . Le taux horaire de cette indemnité est actuellement fixé à 8 €par l'arrêté du 31 janvier 2002.

En outre, les membres de la commission sont indemnisés de leurs frais de déplacement dans les conditions prévues par le décret n°90-437 du 28 mai 1990.

Le secrétariat de la commission doit tenir les membres de la commission informés de leurs droits en la matière. Il assure la transmission de leurs demandes et des états correspondants auprès du service compétent de la Direction du personnel, des services et de la modernisation (DPSM), Sous direction du pilotage des services, du budget et du contrôle de gestion, bureau PCB1 pour ce qui concerne les indemnités et bureau PBC4 pour ce qui concerne les frais de déplacement.

VIII - Le règlement intérieur

Le règlement intérieur de la commission est un document important qui en fixe les règles de fonctionnement, tant en ce qui concerne la tenue des réunions que l'examen des dossiers.

Il précise notamment :

- les règles d'organisation de la commission en sections ou en formation unique ;
- les règles de fonctionnement : composition des sections, périodicité des réunions ;
- les modalités de convocation des membres, l'établissement d'un calendrier prévisionnel de réunion transmis à tous les membres pour éviter le recours systématique à des convocations individuelles ;
- le rôle du secrétariat .

Le règlement intérieur est préparé par le secrétariat et proposé à la commission. Il doit être adopté à la majorité simple des membres présents lors de la réunion de mise en place de la nouvelle commission.

Pour faciliter ce travail de préparation, un règlement intérieur type, joint en annexe 2, pourra servir de base à l'élaboration de chaque règlement intérieur.

ANNEXE 2

Le règlement intérieur

Commission Départementale de Conciliation du

Règlement intérieur

La Commission départementale de conciliation du _____, créée en application de l'article 20 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, a adopté le présent règlement intérieur.

Chapitre 1^{er} : Compétences de la Commission

1^{er} - 1

La commission est compétente pour connaître des litiges ou des difficultés suivants :

- litiges relatifs au loyer en application des articles 30 et 31 de la loi du 23 décembre 1986 (baux de « sortie » de la loi de 1948) et de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (loyers manifestement sous-évalués),
- litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations locatives,
- difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative et des modalités de fonctionnement d'un immeuble.

1^{er} - 2

Le champ de compétence de la commission porte sur les litiges ou difficultés concernant les logements situés dans le département . Toutefois, pour l'examen des difficultés résultant de l'application du plan de concertation locative qui porte sur l'ensemble du patrimoine d'un bailleur, la commission compétente est celle dans le ressort de laquelle est situé le siège social de l'organisme bailleur concerné .

Chapitre 2 : **Composition de la Commission**

2 - 1 (choix entre les 2 formules suivantes)

- La commission est constituée **en formation unique** chargée d'examiner tous les litiges ou difficultés qui lui sont soumis. Elle comporte un nombre égal de représentants de bailleurs et de locataires, le collège des bailleurs étant composé de représentants des bailleurs sociaux et des bailleurs privés.
- La commission est constituée **en trois sections différentes** chargées chacune d'examiner un type particulier de litiges ou de difficultés. Chaque section A, B, C comporte un nombre égal de représentants de bailleurs et de locataires.

Le collège des bailleurs est composé différemment selon les cas.

- * **la section A** est compétente pour l'examen des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations locatives ; le collège des bailleurs est obligatoirement composé de bailleurs sociaux et de bailleurs privés en nombre égal,
- * **la section B** est compétente pour l'examen des litiges relatifs au loyer (art. 30 et 31 de la loi de 1986 et 17c de la loi de 1989) et pour l'examen des difficultés dans le parc privé ; le collège des bailleurs est exclusivement composé de bailleurs privés,
- * **la section C** est compétente pour l'examen des difficultés dans le parc social ; le collège des bailleurs est exclusivement composé de bailleurs sociaux,.

2 - 2

La commission comprend membres titulaires et membres suppléants.

Chapitre 3 : **Fonctionnement de la Commission**

3 - 1

La Commission peut siéger valablement lorsque sont présents au moins deux représentants de chacun des deux collèges, le président de la séance étant compris dans ce décompte .

Les membres titulaires de la Commission sont convoqués par lettre simple.

Si l'un des membres ne peut participer à la séance à laquelle il est convoqué, il en informe le secrétariat et désigne le membre de la commission, titulaire ou suppléant, qui représentera son organisation à sa place.

3 - 2

La commission se réunit tous les [mois : à préciser], toutefois en cas de nécessité, le secrétariat apprécie l'opportunité de réunir la commission plus fréquemment et en fait la proposition au Président.

Un calendrier prévisionnel des réunions qui précise le nom des membres appelés à siéger est établi tous les 6 mois et diffusé à l'ensemble des membres.

(Ce calendrier tient lieu de convocation : option qui évite d'envoyer systématiquement des convocations aux membres)

3 - 3

Au début de chaque séance, en cas d'absence du président, ou du vice président, de la Commission, il est procédé à la désignation du président de séance qui appartient au collège du président de la Commission et qui dirige les débats.

3 - 4

Seuls sont admis aux séances les parties, leur avocat, leur représentant muni d'un mandat exprès de conciliation, ainsi que les personnes qu'elles ont choisies pour les assister.

3 - 5

Les membres titulaires et suppléants de la commission ne peuvent représenter l'une des parties en cause ni l'assister pendant l'examen de son dossier par la Commission.

Aucun membre titulaire ou suppléant, s'il est partie à un litige ou à une difficulté soumis à l'avis de la Commission, n'est admis à siéger pendant l'examen de son dossier .

Lorsque une association est partie à une difficulté, le ou les membres de la Commission adhérents à cette association qui viendraient à siéger durant l'examen de l'affaire s'engagent à l'examiner en toute impartialité.

3 - 6

La Commission ne peut entendre ni témoin ni pétitionnaire. Elle ne peut désigner ni consultant, ni constatant, ni expert. Elle ne peut se déplacer ni mandater un de ses membres sur les lieux objets du litige.

3 - 7

A compter de la date de réception par le secrétariat de la lettre de saisine, la commission émet un avis dans un délai maximum de deux mois pour les litiges relatifs au loyer.

[Ce délai est porté à X mois pour les autres litiges et pour les difficultés : option destinée à permettre d'encadrer dans un délai maximum le passage des dossiers en commission.]

Après examen de chaque affaire en commission, un document reprenant l'exposé du litige ou de la difficulté est établi par le secrétariat .

Ce document comporte en outre, en cas de conciliation en séance, les termes de la conciliation. Il précise également les points de désaccord éventuels qui subsistent.

En cas de non conciliation pour défaut d'accord entre les parties, le document comporte, outre l'exposé du litige ou de la difficulté, la position de chacune des parties et, le cas échéant, celle de la Commission.

Si l'une ou les deux parties ne sont ni présentes ni représentées, la Commission constate dans son avis la non conciliation.

3 - 8

L'avis et le document de conciliation sont signés par le Président de la séance, cosignés par un membre présent appartenant à l'autre collège que celui du Président. Le document de conciliation est en outre signé par les deux parties.

L'avis et le document sont remis aux parties à l'issue de la séance ou leur est adressé dans les X jours *[délais à préciser]* .

3 - 9

Lorsque la Commission est saisie d'une demande qui ne relève pas de son champ de compétence, il n'y a pas lieu de la réunir pour l'examen de ce cas .

3 - 10

Lorsqu'elle est saisie d'une demande relevant de sa compétence mais qui lui apparaît irrégulière , deux situations sont à distinguer :

- a) en matière de loyer, lorsque la saisine de la commission est prématurée (*sans réponse du locataire et plus de 4 mois avant le terme du bail*) ou lorsqu'elle intervient tardivement (*après le terme du bail*), le dossier n'a pas à être examiné en commission ; le Président de la Commission informe par courrier le demandeur des raisons de l'irrecevabilité de sa demande en lui retournant son dossier; en outre, une copie de cette lettre est adressée à la partie adverse à titre d'information .
- b) dans les autres cas, si le dossier présente une irrégularité de forme ou de fond, la Commission réunit les parties et fait état de l'irrégularité qu'elle a constatée et des raisons qui lui paraissent faire obstacle à la conciliation.. A supposer que les parties entendent néanmoins se concilier, la Commission en prend acte dans son avis qui rend compte de la situation et de sa position sur l'affaire

Chapitre 4 :**Rôle du secrétariat de la Commission****4 - 1**

Le secrétariat de la Commission est assuré par le *bureau* - le *service* - de la DDE

Les séances se déroulent dans ses locaux.

Le secrétariat assiste aux réunions de la Commission.

Le président de la Commission donne délégation, par écrit, au secrétariat pour signer en son nom les convocations et les correspondances diverses adressées aux parties.

4 - 2

Tout dossier doit être adressé au secrétariat de la commission par lettre recommandée avec avis de réception et comporter la lettre de saisine de la Commission, la réclamation préalable adressée par le demandeur au défendeur sur l'objet du litige ou de la difficulté, une copie du bail ainsi que tout document nécessaire à la compréhension et à l'examen du dossier.

4 - 3

Chaque dossier, qui doit être établi en deux exemplaires par le demandeur, est enregistré par le secrétariat au fur et à mesure de son arrivée. La date de réception de la lettre du demandeur, pour les litiges relatifs au loyer, constitue le point de départ du délai de 2 mois pendant lequel la Commission doit émettre son avis.

4 - 4

Le secrétariat vérifie que la demande qui lui est parvenue est accompagnée de toutes les pièces nécessaires à l'examen du dossier et que le différend entre bien dans le champ de compétence de la Commission.

Si c'est le cas, une convocation est adressée à chacune des parties par lettre simple, au minimum 15 jours avant la date fixée pour la séance de conciliation et précisant le motif, la date et le lieu de la réunion. La partie qui n'a pas saisi la commission reçoit en outre copie de l'intégralité du dossier constitué par le demandeur.

Si le dossier est incomplet, la convocation adressée aux parties fait état des pièces ou informations manquantes qui doivent être fournies au plus tard en début de séance

Si la demande n'entre pas dans le champ de compétence de la Commission, le secrétariat, suivant les cas, transmet le dossier à la Commission territorialement compétente et en informe le demandeur ou lui retourne son dossier en lui précisant les motifs de ce renvoi et, si nécessaire, les coordonnées du Tribunal d'instance.

4 - 5

Le secrétariat organise les réunions de la commission, établit l'ordre du jour des séances, convoque les membres de la commission qui sont appelés à siéger à la séance concernée et *remet en début de séance* ou *fait parvenir [option à préciser]*^o à chacun d'entre eux une fiche récapitulative du dossier à traiter dans les [*délais à préciser*].

Lors de la séance de conciliation, le secrétariat présente un résumé de l'affaire; il communique les informations dont il dispose le cas échéant pour éclairer l'avis des membres de la commission . [*le résumé peut être fait par le président de la séance : option à préciser*]

4 - 6

Le secrétariat établit l'avis de la commission ou le document de conciliation à l'issue de *l'examen de chaque affaire* ou de *chaque séance*[*option à préciser*]. Il remet ou notifie cet avis aux parties et en conserve un exemplaire.

RESUME

En 2005, les secrétariats des CDC ont réceptionnés 6 337 affaires entrant dans le champ de compétences des CDC et 473 hors champ, soit un total de 6 810 affaires.

Les 6 337 saisines relatives au champ de compétences des CDC correspondent pour :

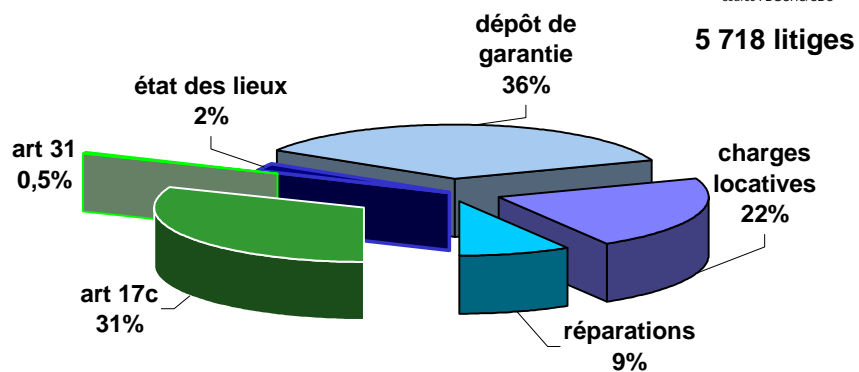
- 99% d'entre elles à 6 293 litiges de nature individuelle,
- 1% à 44 difficultés de nature collective.

↳ Concernant les 6 293 litiges, 99% d'entre eux sont recevables (1), soit 6 200 litiges. Parmi ces derniers :

- 93% soit 5 718 litiges sont instruits (2) par le secrétariat de la CDC pour être présentés en commission,
- 6% soit 422 litiges sont reportés (soit parce que le dossier est incomplet, soit que l'une des parties, pour indisponibilité majeure, ne peut être présente à la séance de la CDC).
- 1% soit 64 litiges correspondant à l'annulation de la saisine par le requérant (annulation de sa saisine pour des motifs divers).

2005 - Répartition des litiges instruits selon leur nature juridique

source : DGUHC/CDC



Parmi les 5 718 litiges instruits, 56% d'entre eux sont conciliés dont 16% hors commission.

2/3 des saisines relatives aux litiges sont à l'initiative de locataires.

↳ Concernant les 44 saisines relatives à des difficultés de nature collective, la totalité d'entre elles sont recevables (1) ; elles portent pour :

- 52% sur des différends relatifs au fonctionnement de l'immeuble ou groupe d'immeubles,
- 41% sur des difficultés relevant d'accords nationaux,
- 7%, sur des difficultés concernant des accords locaux.

Aucune saisine n'a porté sur des difficultés relatives à un plan de concertation locative.

93% des requérants sont des locataires.

(1) Les litiges entrant dans le champ de compétences des CDC mais irrecevables concernent principalement l'article 17c et l'article 31 pour lesquels la saisine est prématurée ou tardive compte-tenu du calendrier fixé par les textes.

(2) Un litige instruit correspond à une saisine recevable dont le dossier est complet au niveau des informations nécessaires pour assurer la médiation en commission.