
2006

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

2006, déjà une demi décennie d'exercice des nouvelles compétence 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 compétence élargi et mis en oeuvre depuis 2002.

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
Introduction	7
● Les résultats essentiels de l'activité des CDC en 2006	9
■ <i>Les litiges de nature individuelle</i>	12
■ <i>Les difficultés de nature collective</i>	20
En bref	19
Annexe 1	
● Bilan détaillé de l'activité des CDC	23
<i>Evolution depuis 1990 et situation en 2006</i>	
■ les litiges <i>relatifs aux différends de nature individuelle</i>	27
1. les litiges dans le champ de compétence	33
1.1. <i>les litiges recevables</i>	
En bref	43
2. les litiges reportés ou instruits	44
3. la conciliation ou non des litiges	53
3.1. <i>les litiges non conciliés</i>	60
3.2. <i>les litiges conciliés</i>	63
3.2.1. <i>les litiges conciliés hors CDC</i>	66
3.2.2. <i>les litiges conciliés en CDC</i>	69
4. le statut juridique du requérant	72
5. la nature juridique du bailleur	74
■ les difficultés <i>relatives aux différends de nature collective</i>	77



Annexe 2 Quelques données chiffrées

Annexe 3 Les textes

- **Les articles 20 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**
- **Décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001** *relatif aux commissions départementales de conciliation.*
- **Circulaire n° 2002-38 du 3 mai 2002** *relative aux commissions départementales de conciliation.*
- **Les loyers – articles 30 & 31 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986**
article 17c de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
- **Le dépôt de garantie - articles 3 & 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989**
et l'état des lieux - articles 3 & 4 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
- **Les charges récupérables**
 - Secteur locatif privé - articles 7 & 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989**
Décret n°87-713 du 26 août 1987 et la liste des charges récupérables
 - Secteur locatif social - articles L.353-15 & L.442-3 du code de la construction et de l'habitation**
Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 et la liste des charges récupérables
- **Les réparations locatives - articles 4 & 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989**
Décret n°87-712 du 26 août 1987 et la liste des réparations locatives
- **Logement décent - article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989**
Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 *relatif aux caractéristiques du logement décent*
- **Les difficultés de nature collective**
Les articles 41ter, 42 et 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

INTRODUCTION

Les dispositions de l'article 188 de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) 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 compétence 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 compétence 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*).

La loi SRU a élargi le champ des CDC 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 compétence 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 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.

Récemment, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a modifié à nouveau l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour étendre la compétence des CDC aux litiges relatifs aux normes de décence des locations ; elle introduit également à l'article 20-1, le délai de saisine de la CDC. La notion de décence est fixée par l'article 6 de la loi de 1989 et précisée par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement.

Toutefois, la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 (*article 34*) instituant le droit au logement opposable a apporté une nouvelle modification à l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, qui stipule que « la saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties ».

⁽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.

Ci-après, sont exposés pour 2006, les principaux résultats relatifs aux litiges de nature individuelle et les difficultés de nature collective.

En annexe 1, un examen plus détaillé est restitué portant sur l'évolution de l'activité des CDC depuis 2002 jusqu'à 2006 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.

En annexe 2, des données chiffrées nationales, régionales et départementales sont présentées.

En annexe 3, sont regroupés également les textes de référence.

Les principaux résultats de l'activité des CDC en 2006

2006 est la cinquième année d'entrée en application de la réforme du champ de compétence 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 totalité des CDC a connu une activité.

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

Au niveau national, l'activité des CDC est toujours caractérisée par un clivage entre l'Ile de France et la province. Il résulte d'une dichotomie entre d'une part, l'Ile 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 progression de l'activité des CDC liée exclusivement à un fort redressement des litiges relatifs à l'article 17c.

En 2006, l'activité des secrétariats des CDC porte sur près 7 200 affaires (6 337 en 2005, 7 383 en 2004, 5 614 en 2003, 3 710 en 2002) entrant dans leur champ de compétence. Ainsi l'activité de ces instances progresse de 14% après avoir observé en 2005, une baisse d'un niveau quasi équivalent.

Cette évolution tient exclusivement à un net redressement des litiges relevant de l'article 17c (+45%).

En revanche, le nombre de litiges relatifs au champ de compétence fixé par la loi SRU reste stationnaire.

En revanche, après une forte montée en régime ⁽²⁾ du volume des litiges relatifs à l'élargissement du champ de compétence de 2002 à 2004, en 2005, elle observe un ralentissement. En 2006, cet effectif se stabilise (4 273 contre 4 300 en 2005).

Ainsi, le nombre de saisines relatives aux litiges de nature individuelle s'élève à 7 130 contre 6 290 en 2005, soit une progression de 13%.

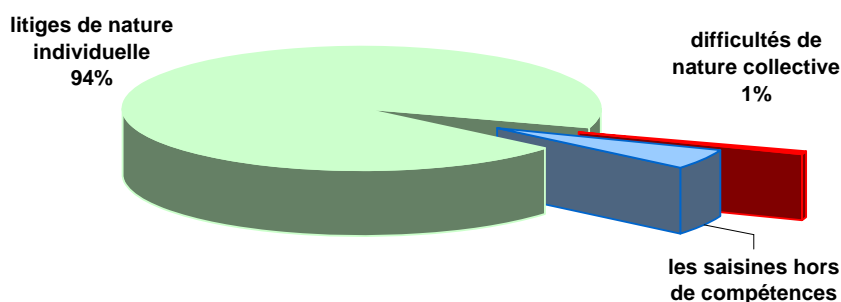
Par ailleurs, le nombre de saisines relatives aux difficultés portant sur des différends de nature collective, reste toujours très marginal. Il concerne à peine 1% de l'activité des CDC. Ce nombre augmente, 64 saisines contre 44 en 2005 (60 en 2005, 85 en 2003, 6 en 2002).

En sus, 400 affaires n'entrant pas dans leur champ de compétence ont fait l'objet d'un examen par les secrétariats des CDC pour répondre aux requérants.

Aussi in fine, les secrétariats des CDC ont réceptionné au total, 7 200 dossiers, soit 95% entrant dans le champ de compétence et 5% hors champ de compétence ⁽³⁾.

2006 - répartition des saisines dans le champ de compétence ou non des CDC

source : CDC/DGUHC



(1) 2002 inaugure l'entrée en application du nouveau champ de compétence 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 compétence : 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 compétence 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, soit +11%.

(3) Voir annexe 2 du présent document- Données régionales et départementales- les saisines relatives aux litiges hors ou dans le champ de compétence des CDC.

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

L'instruction des dossiers par les secrétariats des CDC porte donc, presque uniquement sur des litiges de nature individuelle avec un volume de 7 130 affaires. Le nombre de saisines relatives aux difficultés de nature collective reste mineur, 64 au total.

Au cours de l'année 2006, le champ de compétence a été élargi par loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, aux litiges relatifs aux normes de décence des locations. Aussi, fin 2006, on comptabilisait 5 saisines relatives à la décence instruites et présentées en commission – une seule a abouti à une conciliation. Ajoutons qu'un certain nombre de dossiers relatifs à la décence ont été réceptionnés en fin d'année 2006 ; leur instruction et leur examen en commission ont été reportés en 2007.

Observons que ***les secrétariats des CDC réceptionnent régulièrement des dossiers pour des différends autres que ceux relevant du champ de compétence***, auxquels s'ajoutent un nombre important de renseignements téléphoniques émanant de particuliers.

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.

En tout état de cause, elles permettent souvent de rétablir un dialogue entre les deux parties, voir un règlement à l'amiable du litige hors commission.

L'origine des litiges repose souvent sur une mauvaise connaissance de la réglementation.

Plusieurs facteurs interfèrent sur l'activité des CDC :

- la fragilisation économique de certaines agglomérations de province qui conduit les bailleurs à maintenir les loyers à leur niveau voire à les réviser à la baisse;
- l'intervention des professionnels de l'immobilier, des ADIL et des associations de locataires ou de bailleurs qui jouent fréquemment un rôle de médiation dans le règlement des différends entre bailleurs et locataires.
- la méconnaissance, tant par les bailleurs que par les locataires, de l'existence des CDC, de leur rôle et de l'élargissement récent du champ de compétence;
- la prise en considération des avis émis en CDC par les parties aboutissent souvent à une entente amiable ; parfois les litiges sont désamorçés sur simple conseil pris en amont auprès des CDC.

Il semble que l'existence de ces commissions soit un peu mieux connue, surtout des locataires ; quasi exclusivement grâce à l'intervention d'instances comme la DDASS, les associations de locataires ou de consommateurs et les ADIL qui orientent les personnes en situation de différend vers les CDC.

Toutefois, il n'est pas rare qu'elles soient encore assimilées à des instances juridictionnelles. Peu connu du public, ce dernier tend à s'orienter vers des juridictions de proximité.

En tout état de cause, un effort d'information est à conduire en direction du public. Et d'ores et déjà, un redéploiement des moyens humains au niveau des secrétariats des CDC s'avère souvent nécessaire ; outre l'instruction des dossiers, ils assurent une assistance téléphonique en matière d'information et de conseil, d'autant plus lourde en l'absence d'ADIL dans le département. En sus, s'ajoute une reconsidération des conditions de rémunérations des membres composant les commissions.

■ Les litiges

A l'échelle nationale, les 7 130 litiges réceptionnés par les secrétariats des CDC concernent pour :

Depuis 2004,
les litiges relatifs
au champ élargi par la loi SRU
sont plus nombreux
que ceux relatifs
aux loyers.

- **60%, des litiges relevant du champ de compétence fixé par la loi SRU** (68% en 2005, 53% en 2004), correspondant au total à 4 270 affaires (4 300 en 2005, 3 884 en 2004, 2 789 affaires en 2003, 1 336 affaires en 2002), **ce volume reste quasi stable par rapport à 2005.**

Précisons que près de 60% de ce volume porte sur des litiges relatifs au dépôt de garantie (57% en 2006, 52% en 2005, 53% en 2004, 51% en 2003, 46% en 2002), 25% aux charges locatives, 14% aux réparations et 4% à l'état des lieux.

- **40%, des litiges afférant à l'ancien champ de compétence** (32% en 2005, 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 2 830 litiges (1 990 en 2005, 3 433 en 2004, 2 740 en 2003, 2 337 en 2002).

En 2006, ces litiges ont connu une progression de 44% (1).

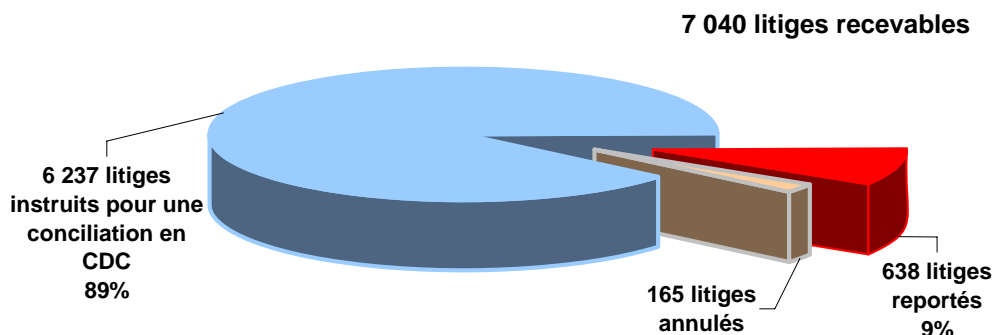
Globalement le nombre de litiges réceptionnés par les secrétariats des CDC s'est accru de 13%.

Sur les 7 130 litiges réceptionnés, 99% sont recevables, soit 7 040 litiges, parmi ces derniers :

- **89% soit 6 240 litiges** sont instruits (2) par le secrétariat de la CDC pour être présentés en commission (3),
- **9% soit 638 litiges** sont reportés (4),
- **2% soit 165 litiges** correspondant à l'annulation de la saisine par le requérant (annulation de sa saisine pour des motifs divers).

2006 - répartition des saisines recevables
avant conciliation en commission

source : DGIHC/CDC



(1) La saisine de la commission est facultative sauf pour les litiges relatifs aux loyers manifestement sous évalués lors d'un renouvellement de bail (article 17c de la loi du 6 juillet 1989) pour lesquels, c'est un préalable obligatoire à la saisine du tribunal d'instance.

(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.

(3) Voir annexe 2 du présent document – Les données régionales et départementales – Les litiges instruits puis conciliés en 2006.

(4) Un litige est reporté 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, soit l'instruction est intervenue en fin d'année et le passage en CDC est reporté à l'année suivante).

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 2006, suite au repli de 12% constaté en 2005, un nouvel accroissement est observé de +9%.

Les litiges instruits en forte progression, Ils ont quasi quadruplé entre 2002 et 2006 *Après cinq années d'entrée en vigueur du champ de compétence fixé par la loi du 6 juillet 1989 et malgré la baisse observée en 2005 (-12%), en 2006, l'activité des CDC portant sur les litiges instruits a quasi quadruplé avec 6 240 litiges (1).*

(1) Contre 5 178 litiges instruits en 2005, 6 471 litiges instruits, en 2004, 4 954 en 2003, 3 100 en 2002 et 1 643 en 2001, 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 2006, l'activité des CDC portant sur les litiges instruits observe :

Une forte augmentation des litiges instruits relatifs aux loyers

- **une progression de près de 40%, des litiges instruits relatifs aux loyers** (article 17c de la loi du 6 juillet 1989 et article 31). Elle représente 2 500 litiges instruits soit 40% du volume total des litiges instruits (1).

Une baisse de 5% des litiges instruits portant sur le champ de compétence élargi par la loi SRU

- **une réduction de 5% des litiges instruits relevant du champ de compétence initié par la loi SRU**, correspondant à 3 740 litiges instruits soit 68% du volume des litiges instruits.

Elle résulte d'un net retrait du nombre des litiges relatifs aux charges locatives (-26%). En revanche, les autres litiges continuent de progresser, 11% pour ceux relatifs aux réparations, 6% pour ceux relatifs à l'état des lieux, 4% pour ceux relevant du dépôt de garantie.

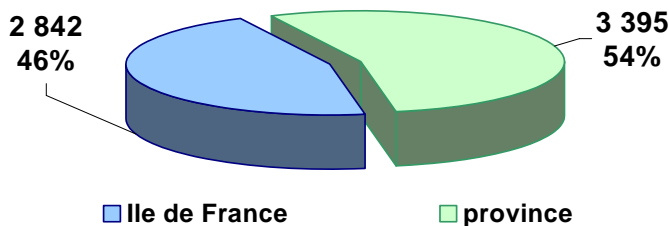
Globalement, les litiges instruits ont progressé de 9%.

Jusqu'alors l'activité des CDC était prépondérante en Ile de France. En 2003, cette **tendance s'est inversée et confirmée chaque année** (2) **jusqu'en 2006, ainsi 54%** des litiges instruits se localisent en province et 46% en Ile de France.

Cette évolution résulte de la forte amplification, en province, des litiges relevant du champ de compétence introduit par la loi SRU.

2006 - Selon la localisation géographique
répartition des litiges instruits par les secrétariats des CDC

source : CDC/DGUHC



(1) Le flux des litiges portant sur l'ancien champ de compétence 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.

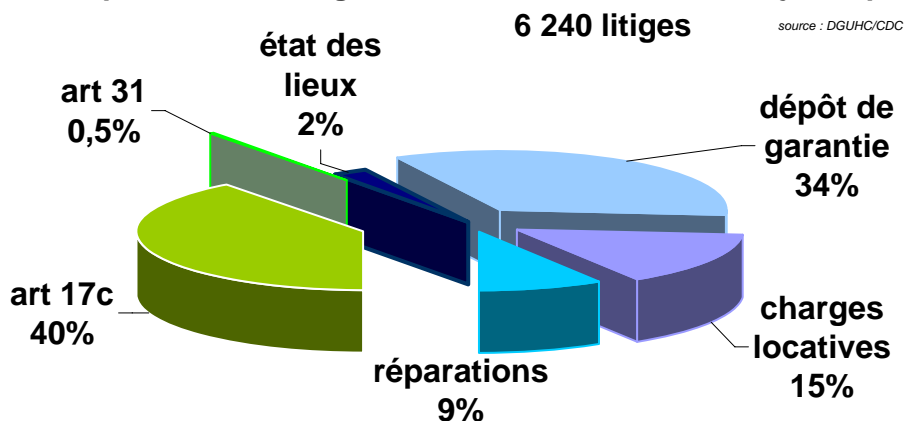
Aussi, l'accélération de la hausse des loyers de relocation amorcée depuis 2000 qui s'est confirmée jusqu'en 2003 pour ensuite se tasser tout en restant d'un niveau élevé, a participé probablement à la nette progression des litiges relatifs à l'article 17c observée de 2002 à 2004 en Ile de France et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

(2) 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).

En 2006 (1), parmi les 6 240 litiges instruits, 40% relèvent de l'article 17c, 34 % du dépôt de garantie, 15% des charges locatives, 9% des réparations locatives et 2% de l'état de lieux.

2006 - Répartition des litiges instruits selon leur nature juridique



Remarquons que les litiges relevant du dépôt de garantie résultent soit du non respect du délai de restitution, soit de la facturation des réparations considérées injustifiées par le locataire.

Ce dernier cas est lié à l'état des lieux, car il n'est pas rare qu'à l'entrée dans le logement, le locataire accepte de prendre la location « en l'état » et fasse à ses frais certains travaux (tapisserie et peinture notamment).

Souvent, quelle que soit la nature des travaux, il n'y a pas eu d'accord formalisé dans le bail. L'état des lieux quand il existe, est souvent rédigé de manière sommaire et imprécise, y compris lorsqu'il est rédigé par un professionnel mandaté ; ce qui génère de nombreux litiges lors de la restitution du dépôt de garantie.

Pour les charges locatives, lors de leur recouvrement par le bailleur auprès du locataire, le différend relève de l'absence d'un relevé annuel décomposant les charges locatives incombant à ce dernier et dépourvu, dans le cas d'un immeuble collectif, de la clé de répartition selon les caractéristiques des logements loués.

Ce litige a souvent pour origine une méconnaissance de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifié et du décret fixant la liste des charges récupérables. Il en est de même pour les réparations locatives et également de la liste fixée également par décret (voir annexe 3).

Rappelons que pour les litiges relatifs aux travaux à la charge du bailleur et entrant dans le champ de compétence des CDC, ce point a été clarifié par la réponse à la question écrite de M. Boisseau, publiée au JO du 25 Mai 2004 :

« Définies par l'article 20 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, les compétences des commissions départementales de conciliation (CDC), à l'origine limitées aux litiges relatifs à la révision du loyer dans le parc privé, ont été élargies par l'article 188 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ; au nombre de ces nouvelles compétences figurent, notamment, « les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ». La circulaire n°2002-38 du 3 mai 2002 précise ce nouveau champ de compétence et indique qu'en sont 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 les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Les litiges relatifs aux réparations entrent donc bien dans les compétences des 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 locatives, 3% de l'état de lieux et 1% de l'article 31.

Rappel 2005 : parmi les 5 718 litiges instruits, 36% d'entre eux relèvent du dépôt de garantie, 31% de l'article 17c, 22% des charges locatives, 9% des réparations locatives et 2% de l'état des lieux.

en Ile de France

En Ile de France
Une forte croissance des litiges relatifs aux loyers
et une diminution des litiges portant sur le champ de compétence fixé par la loi SRU

En Ile de France, en 2006, le nombre de litiges instruits connaît une nette croissance, près de 20% (+19% soit 447 litiges contre -21% soit 976 litiges en 2005, +26% en 2004, soit 1 930, 1 643 en 2003, 1 529 en 2002) **après le repli constaté en 2005. Elle résulte essentiellement d'un fort redressement du nombre des litiges relatifs à l'article 17c** (1 636 contre 957 en 2005).

En revanche, **les litiges relatifs au champ de compétence élargi par la loi SRU se réduisent** (-16% en 2006 soit 1 190 litiges, +29% en 2005 soit 1 419 litiges, 1 103 en 2004, 755 en 2003, 311 en 2002).

Cette tendance est induite par une nette baisse (-40%) des litiges relatifs aux charges locatives (1). Les autres litiges portant sur les réparations locatives, le dépôt de garantie et l'état des lieux continuent de s'accroître.

L'ensemble de ces litiges, en nombre, est toutefois beaucoup plus faible que celui constaté en province (2 548 en 2006, 2 495 en 2005, 2 300 en 2004, 1 674 en 2003, 800 en 2002).

Les 1 190 litiges instruits relatifs au champ de compétence initié par la loi SRU concernent à parité quasi égale les charges locatives et le dépôt de garantie, respectivement de l'ordre de 40%, suivis de loin par ceux relatifs aux réparations (16%) et à l'état des lieux (3%).

En tout état de cause, depuis 2002, l'élargissement du champ de compétence a conduit globalement à tripler l'activité des CDC franciliennes (2 840 litiges instruits en 2006 contre 947 en 2001).

En 2006, à Paris sur les 1 100 litiges instruits, plus de la moitié d'entre eux portent sur l'article 17c (584 litiges) et un peu moins sur les litiges relevant du champ de compétence introduit par la loi SRU (516 litiges).

En revanche, dans les département de proche banlieue, la proportion de litiges relatifs à l'article 17c instruits, est plus élevée (elle varie entre 60% et 70% des litiges instruits) alors que pour ceux de grande banlieue, elle est à l'avantage des litiges concernant le champ de compétence fixé par la loi SRU (près des 2/3 des litiges instruits).

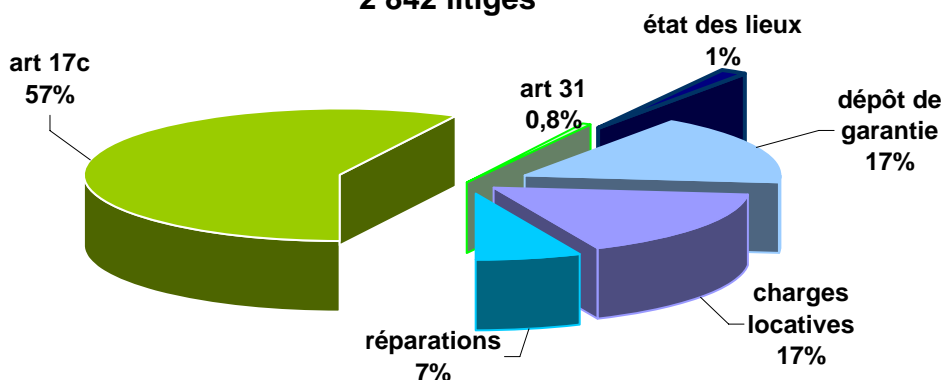
Globalement, en Ile de France, sur l'ensemble des 2 840 litiges instruits, près de 60% d'entre eux relèvent de l'article 17c.

2006 - Répartition des litiges instruits selon leur nature juridique

Ile de France

2 842 litiges

source : DGIHC/CDC



(1) En 2005, en Ile de France, les litiges relatifs aux charges locatives avaient doublé, avec 800 contre 530 en 2004, constituant un épiphénomène ; en 2006, leur nombre s'élève à 475.

📍 en province

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%**.

En 2006, l'activité des CDC se redresse légèrement (+2%) ; elle s'élève au total à 3 395 litiges instruits.

Cette évolution résulte d'une légère progression du nombre de litiges relevant de l'article 17c comme de celui des litiges relatifs au nouveau champ de compétence ; respectivement de l'ordre de 2%.

Depuis 2002, l'activité des CDC a été principalement dynamisée ⁽¹⁾ par les litiges portant sur le champ de compétence élargi par la loi SRU.

En province,
une activité essentiellement
dynamisée par les litiges relatifs
au champ de compétence fixé par
la loi SRU

En 2006, le volume de ces litiges évolue peu avec +2% (2 550 litiges contre 2 495 en 2005, 2 310 en 2004) Cette évolution semble instaurer un régime de croisière de l'activité des CDC de province.

Les litiges relatifs au dépôt de garantie progressent de 3%. En revanche, les litiges relevant des réparations et des charges locatives sont quasi stables ; ceux relatifs à l'état des lieux diminuent de 6%.

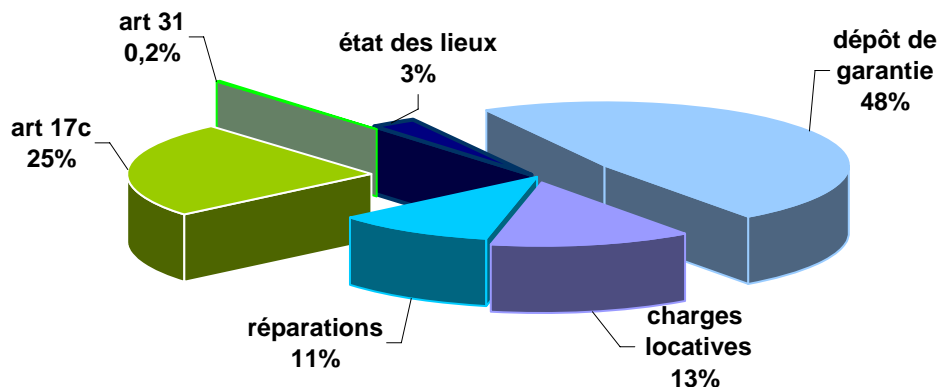
En tout état de cause, sur un total de 3 395 litiges instruits, tous champ de compétence confondus, 48% d'entre eux portent sur le dépôt de garantie, 25% sur l'article 17c, 13% sur les charges locatives, 11% sur les réparations et 3% sur l'état des lieux.

2006 - Répartition des litiges instruits selon leur nature juridique

Province

3 395 litiges

source : DGIHC/CDC



Sur un total de 3 395 litiges instruits, 75% concernent le nouveau champ de compétence.

Depuis 2002, l'activité des CDC de province a été multipliée par cinq (3 395 litiges en 2006 contre 696 en 2001).

(1) En 2002 et 2003, elle a été essentiellement dynamisée par les litiges portant sur le nouveau champ de compétence. 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 compétence (1 128 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 6 240 litiges instruits, la moitié aboutit à une conciliation (50%).

On constate que la conciliation est plus fréquente pour les litiges relatifs au champ de compétence élargi par la loi SRU : elle s'élève à 53% des litiges instruits contre 45% pour ceux relevant de l'ancien champ de compétence.

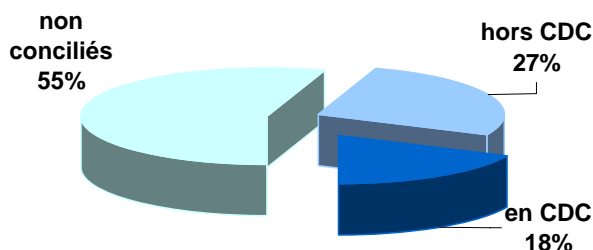
Cette notion de conciliation couvre les litiges conciliés en commission et hors commission. Aussi, pour un volume total de 3 120 litiges conciliés, 68% d'entre eux, le sont en commission, et donc 32%, le sont hors commission (1).

Les litiges relatifs à la fixation des loyers sont davantage conciliés hors CDC

La proportion relativement élevée de litiges conciliés hors commission (2) résulte exclusivement de ceux relatifs à l'article 17c (révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail), lesquels, lorsqu'ils sont conciliés, le sont souvent hors commission (60% d'entre eux).

2006 - la conciliation ou non des 2 500 litiges instruits relatifs à la fixation des loyers

source : DGI/HC - CDC

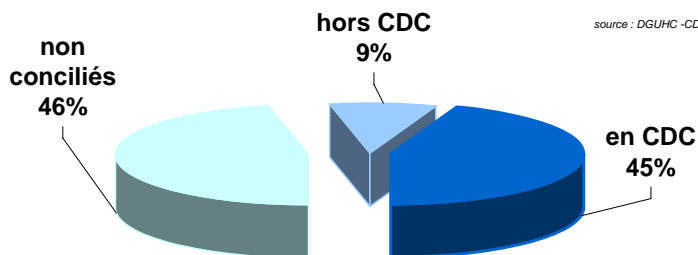


Les litiges relatifs au champ de compétence élargi par la loi SRU sont conciliés le plus souvent en CDC.

Alors que pour les litiges conciliés relevant du champ de compétence fixé par la loi SRU, le taux de conciliation en commission atteint 83%.

2006 - la conciliation ou non des 3 736 litiges instruits relatifs au champ de compétences fixé par la loi SRU

source : DGI/HC - CDC



Enfin, au terme de la procédure, la proportion de litiges instruits puis conciliés en CDC est relativement faible, elle est de 34%.

Précisons que si elle est seulement de 19% en Ile de France, en revanche en province, elle atteint 46%.

On constate à nouveau le poids des litiges relevant de l'article 17c puisque le taux de conciliation en CDC pour ces litiges est de 18%. Il reste toutefois dans des proportions voisines à celles observées les années antérieures, alors que 45% des litiges instruits relevant du champ de compétence introduit par la loi SRU sont conciliés en CDC.

(1) Voir annexe 2 du présent document – Les données régionales et départementales – Les litiges instruits puis conciliés en 2006.

(2) 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 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 pour un logement comparable (surface, confort etc...).

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

Ainsi pour les litiges relatifs à la fixation des loyers (article 17c et article 31), le taux de conciliation en CDC est de 9% en Ile de France contre 36% en province. Pour les litiges relevant du champ de compétence élargi par la loi SRU, ce taux de conciliation s'élève à 34% en Ile de France contre 48% en province.

Concernant le statut juridique du requérant, au niveau national, par rapport au volume total des 7 120 recevables ou non, près de 60% d'entre eux sont à l'initiative des locataires et un peu plus de 40% à celle des bailleurs.

Les requérants sont principalement des bailleurs pour les litiges relatifs à l'article 17c Là encore, on retrouve l'impact de l'Ile de France et surtout de Paris et sa proche banlieue, avec son activité liée aux litiges relatifs à l'article 17c, puisque près de 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 champ de compétence fixé par la loi SRU A contrario, en province, où les litiges relevant du champ de compétence initié par la loi SRU, sont majoritaires, près de 70% 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 législation en vigueur.

Plus de 90% des litiges concernent des litiges relevant du secteur locatif privé **La loi SRU a étendu le champ de compétence des CDC au secteur locatif social.** Pour cette demi décennie de fonctionnement des nouvelles commissions, **92%** (92% en 2005, 90% en 2004, 88% en 2003, 92% en 2002) des litiges recevables ou non concernent un bailleur **du secteur privé** et **8%** (8% en 2005, 10% en 2004, 12% en 2003, 8% en 2002), un bailleur **du secteur social**.

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.

Ajoutons que la difficulté de conciliation résulte souvent de l'absence d'une des parties lors du passage en commission du dossier, malgré des convocations adressées à l'avance (2 à 4 semaines en moyenne selon les CDC).

Pour certaines CDC, un point de divergence entre les deux collèges subsiste souvent sur l'avis que doit donner la commission en l'absence des deux parties ; pour l'un, un simple constat de l'impossibilité de concilier les parties en absence d'un débat contradictoire, pour l'autre, un avis argumenté doit être donné pour ne pas vider la commission de son sens et éviter que certaines personnes s'absentent délibérément pour conduire à saisir le tribunal d'instance.

En tout état de cause, l'absence d'une partie en séance conduit obligatoirement à une absence de conciliation et à proposer un report de la séance à une date ultérieure.

En sus de la convocation transmise par courrier, par précaution, pour pallier à ces situations, certains secrétariats de CDC prennent l'initiative de téléphoner à chaque partie pour informer de la date et l'horaire du passage en commission et rappeler la nécessité d'être présent à la séance.

■ Les difficultés relatives aux différends de nature collective

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 (64 saisines).

47% d'entre elles concernent des accords nationaux, 41% le fonctionnement de l'immeuble ou le groupe d'immeubles, 8% des plans de concertation locative, 5% des accords locaux.

En 2006, un taux de conciliation faible **En 2006, la totalité de ces difficultés est recevable** et parmi celles-ci, plus de 80% (84%) sont instruites afin d'être présentées en CDC ⁽¹⁾; toutefois **le taux de conciliation est faible, 11%** (rappel : 41% en 2005, 32% en 2004).

94% des difficultés relatives aux différends de nature collective se concentrent en Ile de France, notamment à Paris (60 saisines dont 51 à Paris).

Au niveau national, sur 64 difficultés de nature collective entrant dans le champ de compétence 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 :

- **près de 70% au secteur privé, et 3/4 d'entre eux sont des bailleurs personne morale ou des bailleurs institutionnels.**
- **un peu moins de 30% au secteur social ; dont 60% sont des SA, 30% des offices d'HLM ou des OPAC, 10% des SEM.**

(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, soit que la saisine puis l'instruction sont intervenus en fin d'année et le passage en CDC est prévu l'année suivante.

En 2006, les secrétariats des CDC ont réceptionné près 7 200 affaires entrant dans le champ de compétence des CDC (95%) et 400 hors champ (5%), soit un total de 7 600 dossiers.

Les 7 200 saisines relatives au champ de compétence des CDC se répartissent pour :

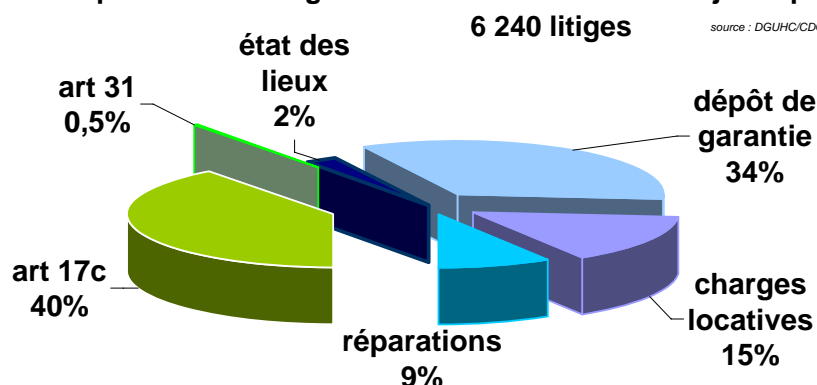
- 99% d'entre elles à des litiges de nature individuelle, soit 7 130 saisines,
- 1%, soit 64 difficultés de nature collective.

➤ Concernant les 7 130 litiges, 99% d'entre eux sont recevables ⁽¹⁾, soit 7 040 litiges. Parmi ces derniers :

- 89% soit 6 240 litiges sont instruits ⁽²⁾ par le secrétariat de la CDC pour être présentés en commission,
- 9% soit 640 litiges sont reportés ⁽³⁾.
- 2% soit 165 litiges correspondent à l'annulation de la saisine par le requérant (*annulation de sa saisine pour des motifs divers*).

En 2006, les litiges portent surtout sur l'article 17c et le dépôt de garantie, plus secondairement sur les charges locatives et les réparations.

2006 - Répartition des litiges instruits selon leur nature juridique



Parmi les 6 240 litiges instruits, 50% d'entre eux sont conciliés dont 16% hors commission.

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

➤ Concernant les 64 saisines relatives à des difficultés de nature collective, la totalité d'entre elles sont recevables ⁽¹⁾ ; elles portent pour :

- 47% sur des différends relatifs aux accords nationaux
- 41% sur des difficultés relevant de fonctionnement de l'immeuble ou groupe d'immeubles,
- 8% sur des difficultés relatives à un plan de concertation locative.
- 5%, sur des difficultés concernant des accords locaux.

La quasi totalité des requérants sont des locataires ou des représentants d'associations de locataires.

(1) Les litiges entrant dans le champ de compétence 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 fixer le passage en CDC et assurer la médiation.

(3) Un litige est reporté 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, soit l'instruction est intervenue en fin d'année et le passage en CDC est reporté à l'année suivante.

L'activité des commissions et leur fonctionnement sont hétérogènes et reflètent des réalités diverses liées selon les départements à :

- *la semi ou à la ruralité d'un certain nombre d'entre eux, caractérisés par une faible densité du parc locatif privé et social ; le secteur privé est quasi essentiellement géré par des bailleurs, personnes physiques ;*
- *la présence d'agglomérations importantes dans lesquelles se concentre le parc locatif privé et social avec une densité variable ; ces départements peuvent être qualifiés d'« urbains » caractérisés par une tension du marché locatif plus ou moins prononcée.*
- *une forte densité du parc locatif et social à des niveaux différenciés, que sont Paris, ses départements limitrophes et une frange des départements de la grande banlieue, correspondants à l'agglomération parisienne (au sens INSEE, recensement général de la population) qui se distingue par une tension soutenue du marché locatif.*

**Quelques éléments
sur le
fonctionnement des
CDC**

Ainsi dans les départements à dominante semi rurale ou rurale, la CDC fonctionne à minima (quorum avec deux membres par collège). Selon la configuration géographique, les membres, pour certains, peuvent effectuer un trajet de plus d'une centaine de kilomètres pour siéger.

Pour ces CDC, le calendrier des commissions est parfois difficile à établir, au regard d'une part de la disponibilité des membres, et d'autre part, du faible nombre de saisines. Cette réalité conduit à fixer des séances de manière aléatoire en fonction de la date de réception des affaires et du délai imparti pour les concilier. Globalement, à partir de sa date de réception, l'affaire est clôturée dans un délai de deux mois.

Toutefois, dans l'ensemble, pour les autres départements, un calendrier prévisionnel est fixé en début d'année, la fréquence des séances est mensuelle à raison de deux demi-journées ou une journée. En début d'année, le président et son vice président sont élus selon un mode alternatif.

Avant chaque séance, les membres titulaires sont convoqués selon le calendrier fixé en début année, avec l'envoi d'une copie des dossiers afin de permettre leur examen préalable avant la réunion de la commission.

Dans les départements dits urbains, la fréquence des séances des CDC est en moyenne de deux journées par mois, pour atteindre à Paris, un maximum, avec douze séances d'une demi journée par mois.

Certaines commissions, notamment dans l'agglomération parisienne fonctionnent sur la base de deux sections, différenciant d'une part les litiges relatifs à l'article 17c et l'article 31, d'autre part, les litiges et les difficultés relevant de l'élargissement par la loi SRU du champ de compétence de ces instances.

Remarquons qu'à Paris, l'organisation en section par nature juridique de litiges n'a pas été retenue ; le parti a été pris de regrouper selon les séances, soit les litiges relatifs aux loyers, soit les litiges et difficultés relevant du champ de compétence initié par la loi SRU.

Globalement, pour la convocation des parties, elle s'effectue par courrier au minimum, deux semaines avant la date fixée de la séance en CDC.

Concernant le délai entre la réception de la saisine et le passage en commission, celui légal de deux mois maximum fixé pour les litiges relatifs à l'article 17c est obligatoirement respecté ; pour les litiges portant sur le champ de compétence fixé par la loi SRU, ce délai varie de quinze jours minimum à quatre mois maximum selon l'importance des saisines à instruire et des moyens humains du secrétariat de la commission.

La durée d'examen d'un dossier en commission est variable selon la complexité du litige ou de la difficulté de nature collective, elle est au minimum de trente minutes à une heure maximum. A l'issue de chaque séance, le secrétariat transmet par courrier aux parties absentes ou non représentées, l'avis émis par la commission.

2006

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

annexe 1

Rappel sur l'activité des CDC avant l'élargissement de leur champ de compétence.

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 l'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 été 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 ; de 2002 à 2004, le volume des litiges instruits a quadruplé ⁽²⁾. En 2005, ce volume a diminué de 12%.

Depuis l'entrée en application du champ de compétence des CDC élargi par la loi SRU, 2005 a été la première année où on observe une baisse d'activité des CDC. Elle a résulté exclusivement d'une importante diminution des litiges instruits 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 a été tempérée par une progression de 15% des litiges relevant du champ de compétence élargi par la loi SRU soit 3 914 litiges contre 3 413 en 2004.

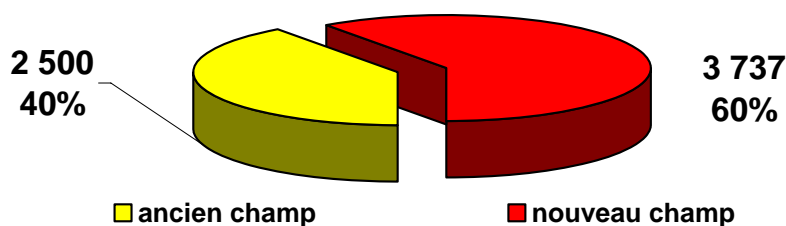
En 2006, l'activité des CDC se redresse, +9%, avec 6 240 litiges contre 5 718 en 2005.

Cette évolution à l'inverse de l'an passé, est issue d'une forte progression des litiges instruits relatifs à l'article 17c, soit 2 500 contre 1 800 en 2005 (près de 40%). En revanche, les litiges instruits portant sur le champ de compétence fixé par la loi SRU observe pour la première fois depuis 2002, un retrait (-5%), 3 740 contre 3 914 en 2005.

Ainsi, si en 2002, année d'entrée en vigueur de l'élargissement du champ de compétence des CDC, ce champ représentait 36% de l'activité totale des CDC, depuis et chaque année, cette part s'est accrue, avec 49% en 2003, 53% en 2004, 68% en 2005. En 2006, elle opère un léger tassement avec 60%.

**2006 - répartition des litiges instruits par les CDC
entre l'ancien et le nouveau champ de compétences**

source : DGUHC/CDC



Dans les années antérieures à 2003, 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 2006 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.

(2) Entre 2001 et 2002, le volume des litiges instruits a quasiment doublé et, en 2002 et 2003, il a progressé de 60%. En 2004, il s'est accru d'un peu moins de d'1/3.

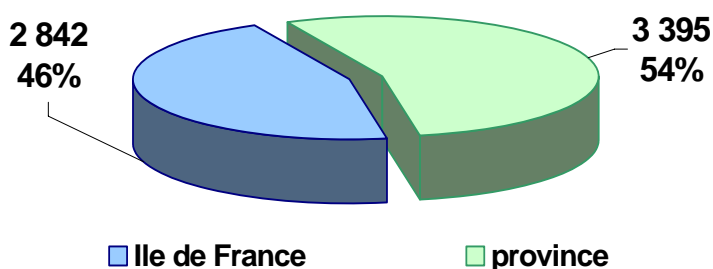
En 2003, cette situation s'inverse, plus de la moitié de l'activité des CDC s'est réalisée en province.

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 champ de compétence élargi par la loi SRU alimentent l'activité des CDC de province.

En 2006, cette tendance se rééquilibre liée exclusivement à la forte progression des litiges relatifs à l'article 17c qui se concentre dans sa quasi totalité en Ile de France.

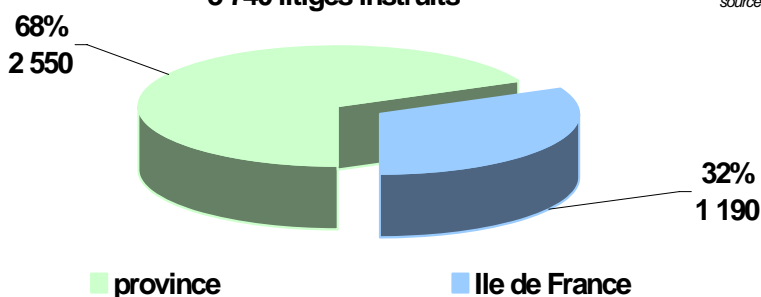
**2006 - Selon la localisation géographique
répartition des litiges instruits par les secrétariats des CDC**

source : CDC/DGUHC



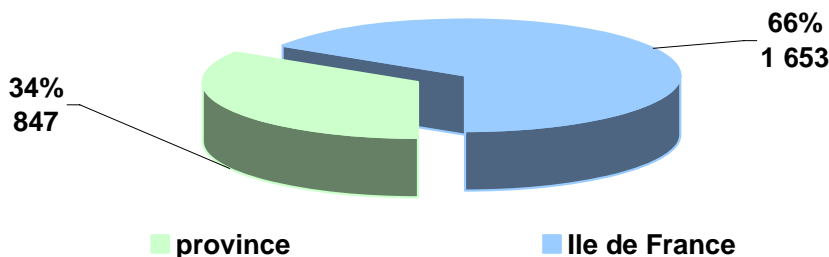
**2006 - Selon la localisation géographique
répartition des litiges instruits relatifs au champ de compétences élargi par la loi SRU**
3 740 litiges instruits

source : DGUHC/CDC



**2006 - Selon la localisation géographique
répartition des litiges instruits relatifs au champ de compétences antérieur à la loi SRU**
2 500 litiges instruits

source : DGUHC/CDC



Ainsi, le clivage entre l'Ile de France et la province persiste, toujours de manière contrastée.

En Ile de France

En 2006, en Ile de France, l'activité des CDC globalement s'accroît de près de 20% après une baisse d'un niveau équivalent en 2005.

Cette variation est induite par la forte montée en régime des litiges relatifs à l'article 17c (*1 640 instruits contre 957 en 2005 soit une progression de près de 70%, 1 900 en 2004*).

Par contre, le volume des litiges instruits relevant du champ de compétence fixé par la loi SRU observe une baisse (-16%, *soit 1 100 contre 1 420 en 2005*). En outre, il s'avère toujours (1) moindre qu'en province (*2 550 litiges instruits*).

Aussi, jusqu'en 2004, les litiges relatifs aux loyers (*63% des litiges en 2004, 68% en 2003*) et principalement sur ceux relevant de l'article 17c étaient restés prépondérant.

En 2005, un changement s'était opéré ; la part des litiges portant sur les loyers concernait un peu plus de 40% de l'activité des CDC et les litiges relatifs au champ de compétence élargi prédominaient avec près de 60% de l'activité. Toutefois, leur nombre est inférieur à celui constaté en province (*1 419 litiges instruits en Ile de France contre 2 495 en province*).

En 2006, à nouveau, les litiges relevant de l'article 17c concernent près de 60% de l'activité des CDC franciliennes

En province

En 2006, après une légère baisse en 2005 de 3%, l'activité des CDC s'accroît de 2%. Cette légère progression relève à parité tant des litiges relatifs à l'article 17c que de ceux portant sur le champ de compétence introduit par la loi SRU.

Ainsi la montée en régime des litiges instruits relevant du champ de compétence élargi par la loi SRU connaît un net tassement. Ce volume a doublé en 2003, puis progressé de près de 40% en 2004, pour augmenter de seulement 8% en 2005, puis de 2% en 2006.

De 2002 à 2006, il est donc passé de 800 litiges instruits à 2 550.

D'un volume toujours moindre qu'en Ile de France, le nombre de litiges instruits relatifs aux loyers 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*) pour s'accroître de 2% en 2006 (*847 litiges*).

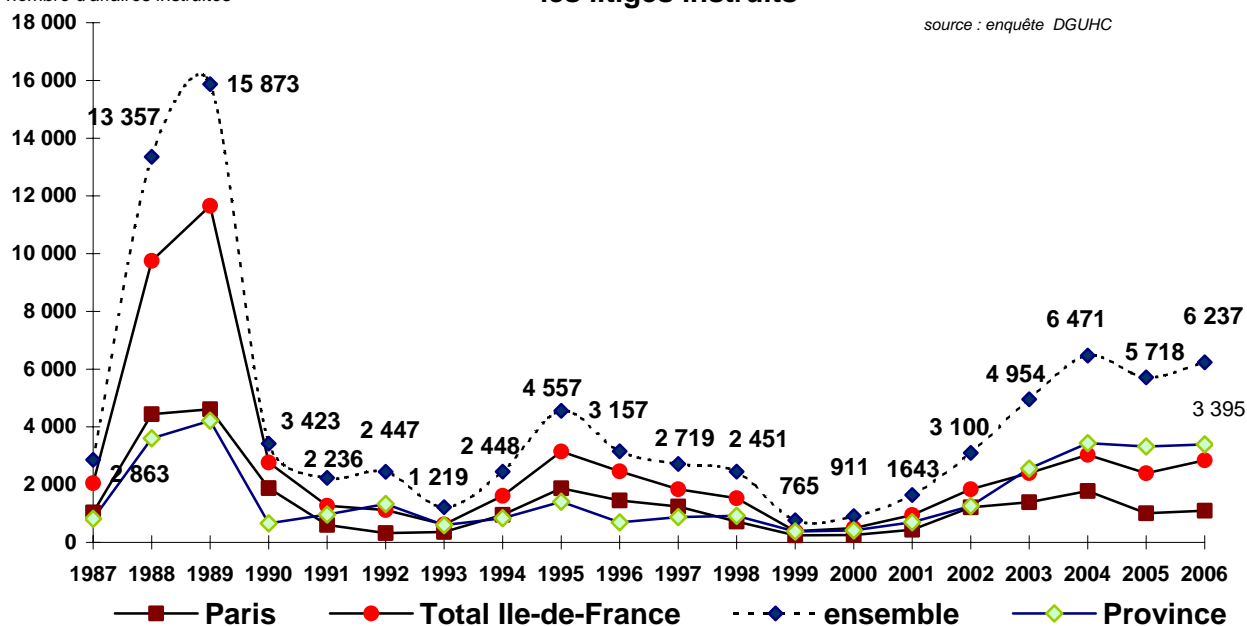
En tout état de cause, la prépondérance des litiges relevant du champ de compétence fixé par la loi SRU se maintient, puisqu'ils constituent 75% de l'activité des CDC de province (*rappel : 75% en 2005, 67% en 2004, 66% en 2003, 63% en 2002*).

(1) En Ile de France, en 2003, le volume de ces litiges instruits a été doublé, il est passé de 311 à 755. En 2004, il a progressé de 46% avec 1 100 litiges instruits. En 2005, ces litiges s'élèvent à 1 420, soit une progression de +29%.

évolution de l'activité des CDC de 1987 à 2006 les litiges instruits

nombre d'affaires instruites

source : enquête DGUHC



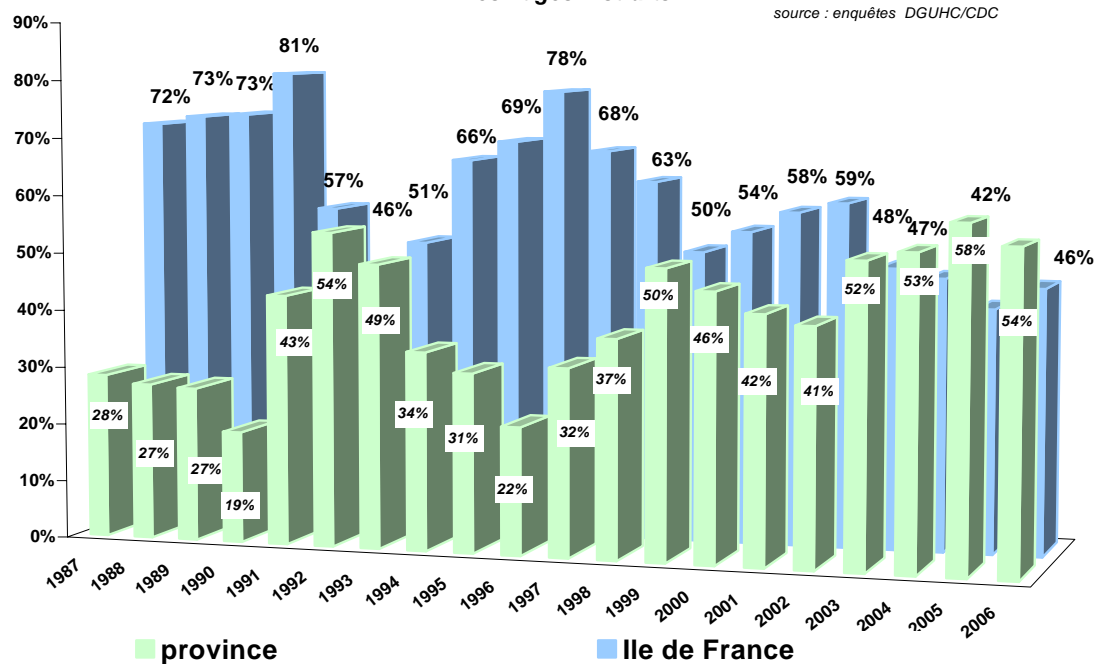
Evolution de l'activité des commissions départementales de conciliation (les affaires instruites).

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002*	2003*	2004*	2005	2006
Paris	1879	606	323	360	951	1 871	1 451	1 244	720	244	256	438	1 216	1 389	1 780	1 007	1 100
Ile de France hors Paris	887	664	796	262	660	1280	1 012	597	812	142	237	509	624	1 009	1 253	1 388	1 742
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	2 842
%	81	57	46	51	66	69	78	68	63	51	54	58	59	48	47	42	46
Province	657	966	1 328	597	837	1 406	694	878	919	379	418	696	1 260	2 556	3 438	3 323	3 395
%	19	43	54	49	34	31	22	32	37	49	46	42	41	52	53	58	54
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	6 237
%	100	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

source : enquêtes DGUHC/CDC



*

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.

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

En 2005, le volume des saisines entrant dans le champ de compétence a accusé un repli de l'ordre de plus de 10%, avec 6 293 litiges ⁽²⁾.

En 2006, il retrouve un niveau quasi équivalent à celui constaté en 2004, avec 7 130 saisines ⁽³⁾.

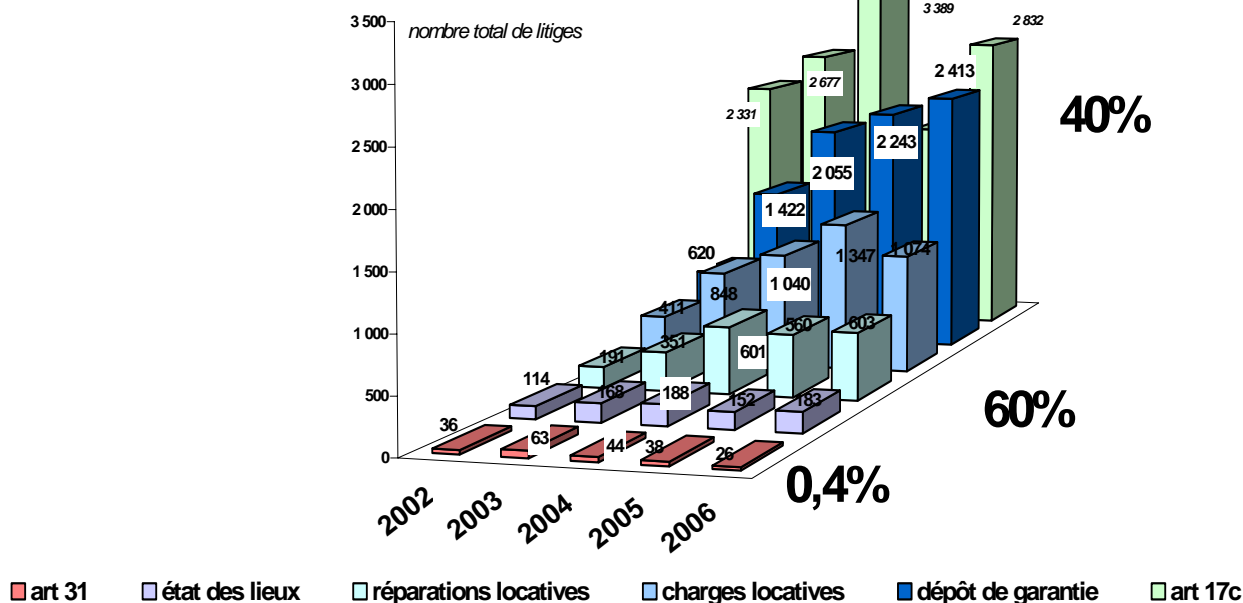
Au cours de l'année 2006, la nouvelle progression des saisines résulte essentiellement d'une forte augmentation de celles relevant de l'article 17c, elle atteint plus de 40%. En revanche, les saisines portant sur des litiges relatifs au champ de compétence introduit par la loi SRU se stabilisent ⁽⁴⁾.

Les 7 130 litiges individuels se répartissent pour :

- 40% sur les augmentations des loyers considérés comme sous-évalués lors de renouvellement de baux (article 17c de la loi du 6 juillet 1989) ;
- 34% sur le dépôt de garantie,
- 15% sur les charges locatives,
- 8% sur les réparations,
- 3% sur l'état des lieux,
- moins de 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 compétence des CDC selon leur nature juridique

source : enquête CDC/DGULHC



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

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

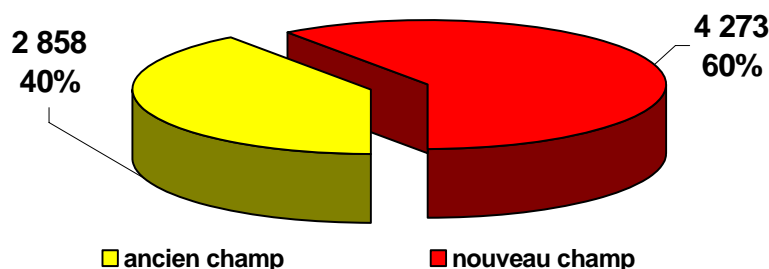
(3) Pour rappel, en 2004, 2003 et 2002, il s'élevait respectivement à 7 317, 5 529 et 3 703 litiges.

(4) En 2002, le nombre de saisines portant sur des litiges relatifs au nouveau champ de compétence s'élevait à 1 336 ; en 2003, leur nombre a doublé puis en 2004 et 2005, il a progressé respectivement de près de 40% puis de 11%.

Ainsi, en 2006, 60% des litiges relèvent du champ de compétence fixé par la loi SRU et 40% de l'ancien champ (1).

2006 - répartition des litiges recevables ou non entre l'ancien et le nouveau champ de compétence

source : CDC/DGUHC



*L'évolution
des CDC
depuis 2002
jusqu'à 2006*

La publication de la circulaire n° 2002-38 du 3 mai 2002 relative aux CDC qui a permis la mise en oeuvre effective de l'élargissement du champ de compétence introduit par la loi SRU, a impulsé une nette amplification de l'activité des CDC.

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

Précisons, **qu'en 2003, 80% du flux annuel de nouveaux litiges relevaient du champ de compétence introduit par la loi SRU.**

Et **en 2004, cette proportion était de 60%** car le flux des litiges supplémentaires relatifs au champ de compétence élargi par la loi SRU 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 compétence continue de s'accroître mais dans des proportions nettement moindres (le flux annuel a décru de plus de 60%).

En 2006, ce flux marque une pause, les saisines relatives à ces litiges semblent avoir atteint leur régime de croisière (4 270 contre 4 300 en 2005).

En revanche, le flux des saisines relatives aux litiges portant sur l'ancien champ de compétence 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 pour des logements comparables 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.

Après une forte décrue en 2005, le flux de ces saisines relatives à ces litiges connaît un nouveau redéploiement en 2006, concentré surtout en Ile de France, plus faible en province.

(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 compétence. En 2003, sur un total de 5 529 litiges, 49% relèvent de l'ancien champ de compétence, 51% du champ de compétence élargi. En 2004, sur les 7 323 litiges, 47% portent sur l'ancien champ de compétence et 53% sur le nouveau champ. En 2005, sur les 6 290 litiges, 32% relèvent de l'ancien champ et 68% du nouveau champ de compétence des CDC.

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

									Champ de compétence	
		art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Fixation des loyers	Loi SRU
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%
2005/2006	nombre % *	+879 +45%	-12 -32%	+31 +20%	170 +8%	-273 -20%	+43 +8%	+838 +13%	+867 +44%	-29 -1%

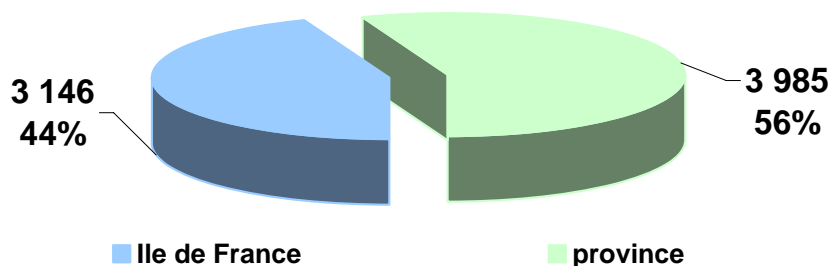
* taux d'évolution annuel selon la nature du litige.

Les 7 130 litiges recevables ou non se répartissent pour :

- près de 60% en province avec 3 985 litiges,
- 44%, en Ile de France soit 3 146 litiges.

**2006 - Selon la localisation géographique
répartition des litiges recevables ou non entrant
dans le champ de compétences**

source : DGUHC/CDC



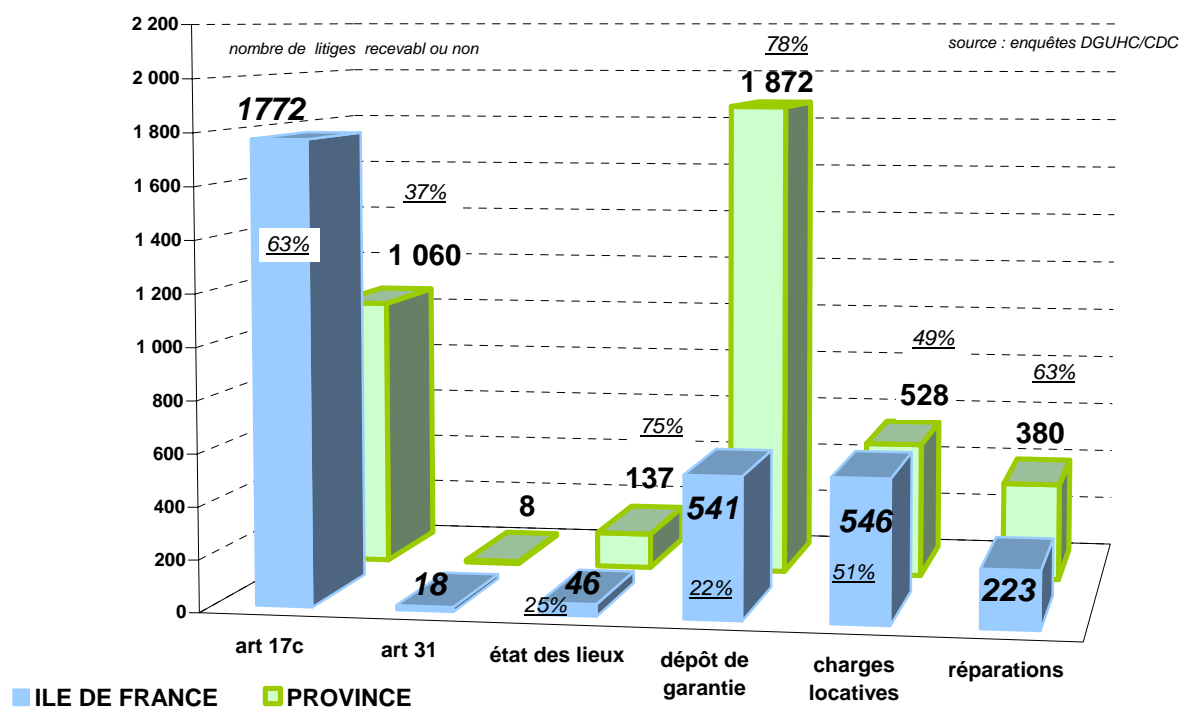
Depuis 2002, on constate toujours que les secrétariats des CDC de l'Ile de France réceptionnent davantage de litiges relatifs aux loyers. Ainsi en 2006, sur l'ensemble des saisines relatives aux litiges, ils étaient conduits à examiner pour :

- plus de 60% des litiges relatifs à l'article 17c ;
- 78% des litiges portant sur l'article 31 (sortie de la loi de 1948).

Cependant les litiges relatifs « aux charges locatives » et relevant du champ de compétence fixé par la loi SRU, sont légèrement plus fréquents (51% d'entre eux se concentrent en Ile de France) qu'en province.

En revanche, en province, les secrétariats des CDC sont amenés à instruire 60% et plus des litiges relatifs au champ de compétence élargi, à l'exception donc de ceux relatifs aux charges locatives (49% de l'ensemble de ces litiges).

2006 - le volume total des litiges selon leur nature juridique



1.1. Les litiges recevables.

● Leur évolution

Parmi les 7 130 litiges entrant dans le champ de compétence des CDC, 99% d'entre eux sont recevables ⁽¹⁾, soit au total 7 040 litiges.

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

En 2006, l'augmentation du nombre de litiges recevables est consécutive à l'importante progression de ceux portant sur l'article 17c (+45%) alors que les litiges recevables relevant du champ de compétence fixé par la loi SRU restent quasi stable.

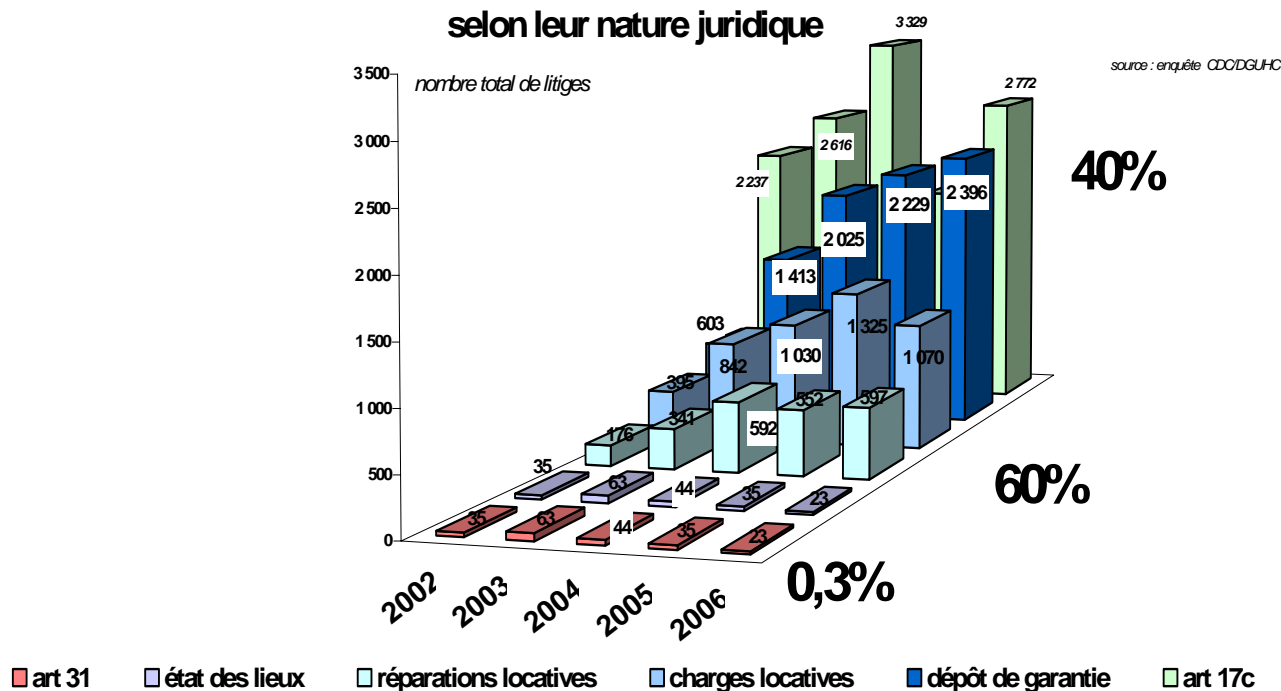
EVOLUTION DES LITIGES RECEVABLES (2)

		art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Champ de compétence	
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%
2006	nombre	2 772	23	183	2 396	1 070	597	7 040	2 858	4 273
	% *	40%	-	3%	34%	15%	8%	100%	40%	60%
	%**	98%	88%	99%	99%	100%	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%
% évolution 2006/2005		45%	-34%	21%	7%	-19%	8%	13%	43%	0,25%

* 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



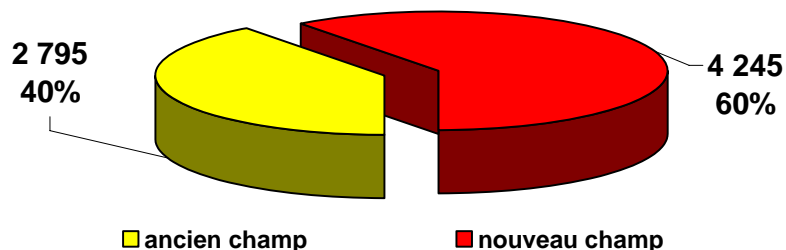
(1) Les litiges entrant dans le champ de compétence de la CDC, mais irrecevables concernent principalement l'article 17c et l'article 31 pour lesquels la saisine est prématurée ou tardive compte-tenu du calendrier fixé par les textes.

(2) Voir annexe 2, récapitulatif des données depuis 2002, tableau n°1.

En 2006, sur les 7 040 litiges recevables, 60% des litiges recevables relèvent du nouveau champ de compétence et 40% de l'ancien champ.

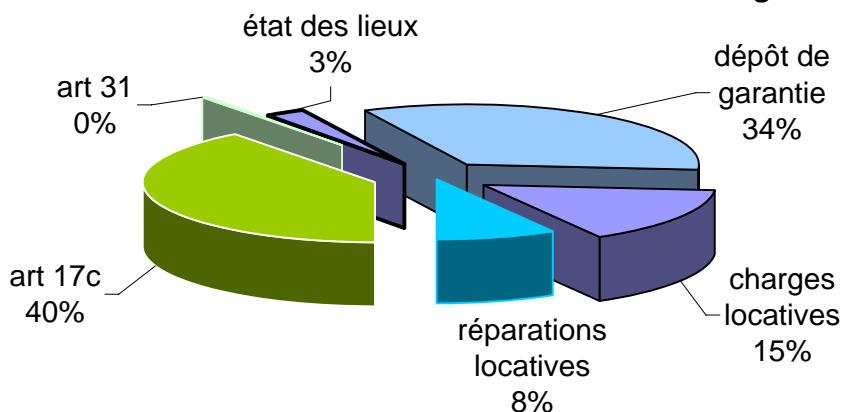
2006 - répartition des litiges recevables entre l'ancien et le nouveau champ de compétence

source : CDC/DGUHC



2006 - les litiges recevables selon leur nature juridique

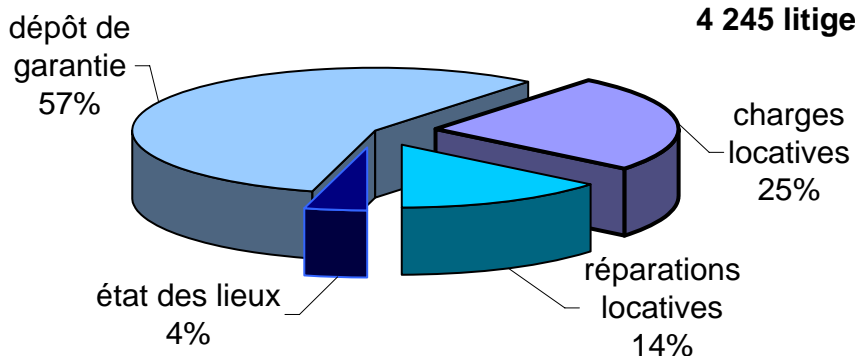
7 040 litiges



Observons que parmi les litiges recevables relevant du champ de compétence élargi par la loi SRU, 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.

2006 - le champ de compétence élargi par la loi SRU, les litiges recevables selon leur nature juridique

4 245 litiges

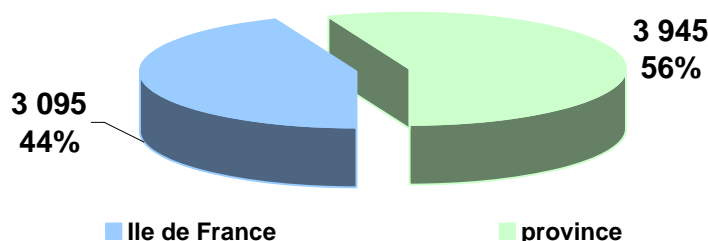


Les 7 040 litiges recevables se répartissent ⁽¹⁾ pour :

- 56% en province avec 3 945 litiges affaires,
- 40% en Ile de France soit 3 095 dossiers.

2006 - Selon la localisation géographique
répartition des litiges recevables entrant dans le champ de compétence

source : DGIH/CDC



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

Ainsi les litiges relatifs à l'article 17c ⁽²⁾ continuent de se concentrer pour plus de 60% en Ile de France et notamment à Paris et dans sa proche banlieue (1 568 dossiers recevables).

Il en est de même pour les litiges portant sur l'article 31 ^(sortie de la 1948), dont près de 80% des dossiers concernent l'Ile de France, principalement Paris.

En revanche, en province, près de 75% des litiges relèvent du champ de compétence élargi depuis 2002.

Notons que $\frac{3}{4}$ et plus des litiges recevables relevant de l'état des lieux et du dépôt de garantie se concentrent en province ainsi que ceux sur les réparations (73%).

Alors que les litiges recevables relatifs aux charges locatives ⁽³⁾ se localisent quasi à parité entre la province et Ile de France (en Ile de France, 543 dossiers soit 51% du volume total - en province, 527 dossiers).

● La situation en 2006.

2006 - LES LITIGES RECEVABLES EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

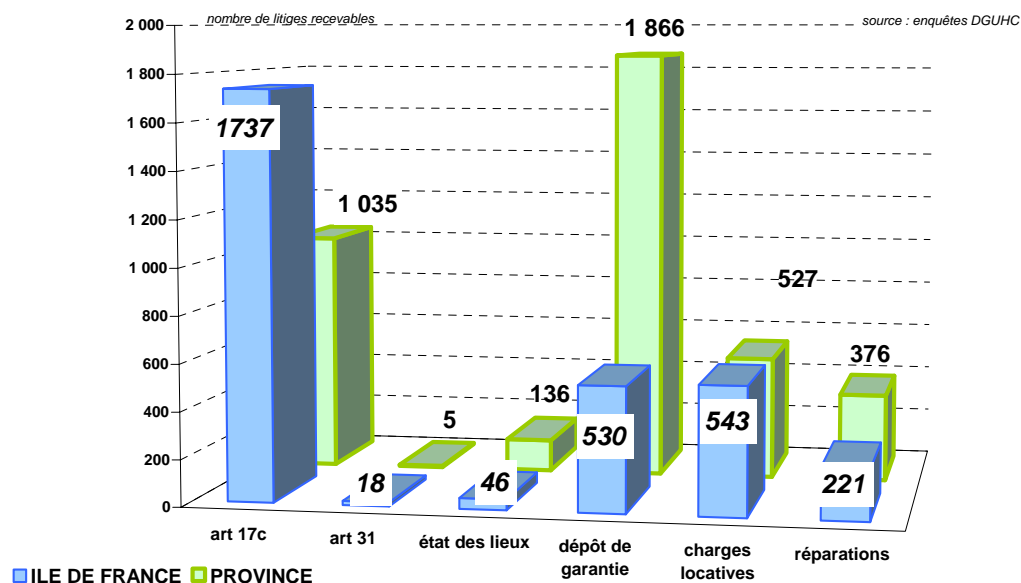
		art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL
Paris	nombre	625	15	19	211	277	113	1 260
	%*	50%	1%	2%	17%	33%	3%	100%
Proche Banlieue	nombre	973	3	7	162	195	49	1 359
	%*	69%	0%	1%	12%	14%	4%	100%
Grande Banlieue	nombre	169	0	20	157	71	59	476
	%*	36%	-	4%	33%	15%	12%	100%
Total Ile-de-France	nombre	1 737	18	46	530	543	221	3 095
	%*	56%	1%	1%	17%	18%	7%	100%
	%**	63%	78%	25%	22%	51%	37%	44%
Province	nombre	1 035	5	136	1 866	527	376	3 945
	%*	26%	0%	3%	47%	13%	10%	100%
	%**	37%	22%	75%	78%	49%	63%	56%
Total	nombre	2 772	23	182	2 396	1 070	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 eux 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 eux 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 eux concernait l'Ile de France (3 307 litiges) et 54% la province (3 900 litiges).
En 2005, sur un nombre total de 6 200 litiges recevable, 40% d'entre eux concernait l'Ile de France (2500 litiges) et 60% la province (3 700 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, 53% en 2005.
(3) De 2002 à 2004, 55% de litiges recevables relatifs aux charges locatives se concentraient en Ile de France ; en 2005, 62%.

2006 - Volume des litiges recevables selon leur nature juridique



Par ailleurs, on observe qu'en 2006, les litiges recevables portant sur l'article 17c augmentent de 45% en Ile de France (1 740 litiges recevables contre 1 011 litiges en 2005) et dans des proportions beaucoup plus modestes, en province, avec une progression de 15% (soit 1 035 litiges contre 902 en 2005).

➤ **En province**, le volume total des litiges recevables s'est accru de 7% par rapport à 2005 (3 945 litiges recevables contre 3 700 litiges en 2005, 3 900 en 2004, 2 800 en 2003 et 1 400 en 2002).

Cette évolution résulte conjointement d'une augmentation de près de 15% des litiges recevables relatifs à la fixation des loyers (1 040 litiges contre 913 litiges en 2005) et d'une progression de 4%, de ceux relevant du champ de compétence élargi par la loi SRU (2 905 contre 2 788 en 2005) ; ces derniers continuent donc d'augmenter, même si on observe un tassement (1).

En 2006, les 3 945 litiges recevables concernent pour :

- 47% d'entre eux, **le dépôt de garantie** (48% en 2005, 41% en 2004, 39% en 2003, 36% en 2002),
- 26%, **l'article 17c** (24% en 2005, 32% en 2004 et en 2003 et 35% en 2002).

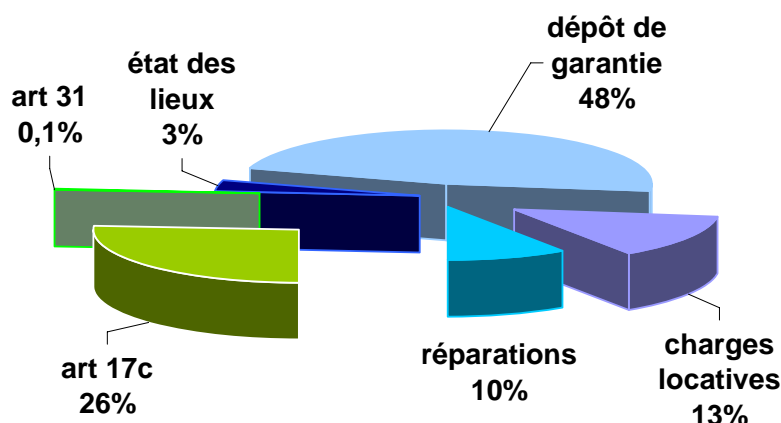
En province

Ces deux types de litiges regroupent près de ¾ des litiges recevables, ils sont suivis pour :

- 13%, par les charges locatives (13% en 2005, 12% en 2004, 14% en 2003, 13% en 2002),
- 10%, par les réparations à la charge du locataire ou du bailleur (11% en 2005 et 2004, 9% en 2003, 10% en 2002),
- 3%, par l'état des lieux (3% en 2005, 4% en 2004, 5% en 2003, 6% en 2002),
- 0,1%, par l'article 31 (sortie de la loi 1948 – 0.3% en 2005, 0.1% en 2004, 1% en 2003 et 2002).

(1) En province, le nombre de litiges portant sur le nouveau champ de compétence avait doublé en 2003 ; en 2004, il s'était accru de près de 40% ; en 2005, leur progression a été de 6%.

Province
2006 - répartition des saisines relatives aux litiges recevables
entrant dans le champ de compétence des CDC

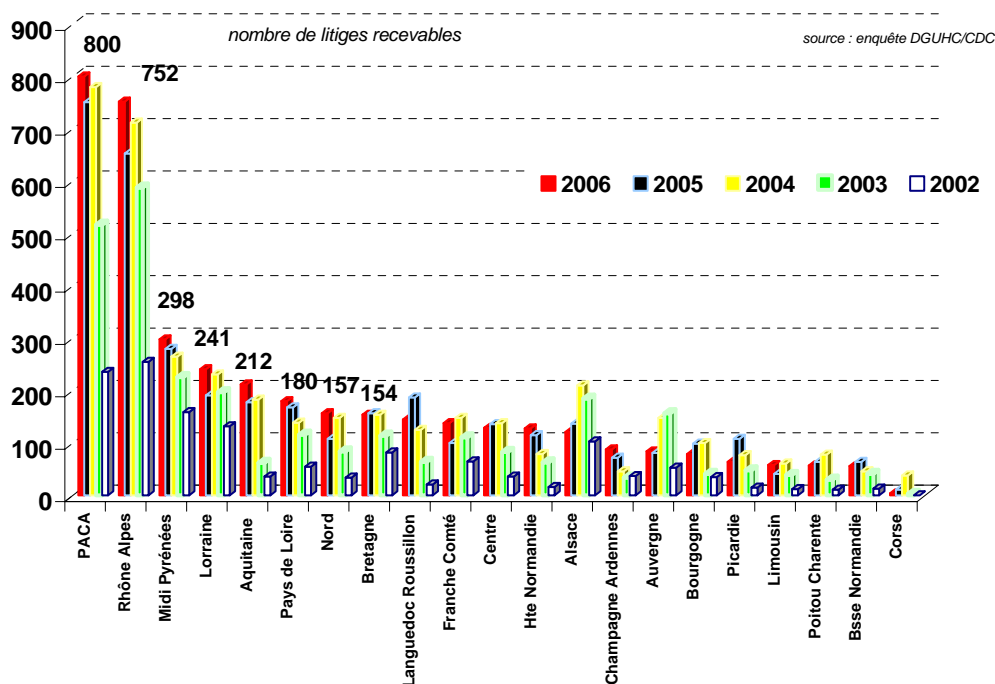


Certains départements de province (1), où se localisent des agglomérations caractérisées par une tension plus forte sur le marché locatif, se démarquent par une activité plus soutenue des commissions de conciliation. C'est le cas notamment des Bouches du Rhône et du Rhône (respectivement 484 et 460 litiges recevables).

En province, deux régions se distinguent par le volume des litiges, PACA (800 litiges contre 751 en 2005, 780 en 2004, 517 en 2003 et 240 en 2002) et Rhône Alpes (750 litiges contre 653 litiges en 2005, contre 712 litiges en 2004, 588 en 2003 et 255 en 2002).

Elles sont suivies par les régions de Midi Pyrénées (300 litiges), de Lorraine (240 litiges) et de l'Aquitaine (210 litiges), puis huit autres régions pour lesquelles le nombre de litiges excède une centaine.

Province – les régions
Evolution du volume des litiges recevables



(1) Voir annexe 2 du présent document- Données régionales et départementales- les saisines relatives aux litiges hors ou dans le champ de compétence des CDC.

En Ile de France

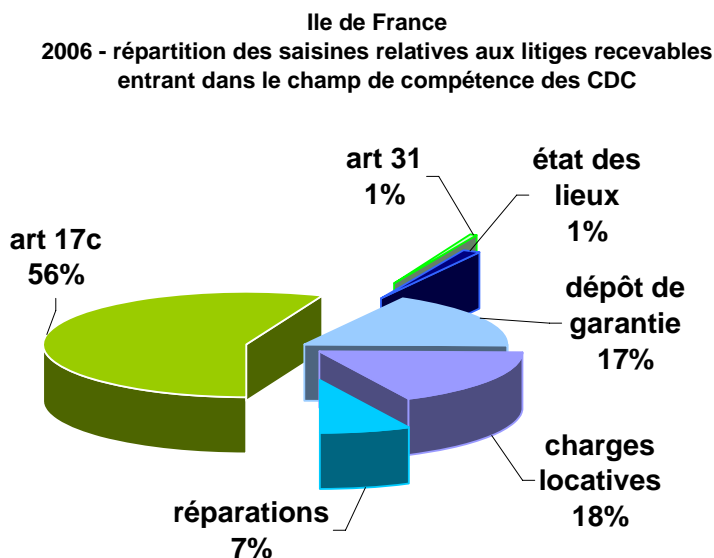
✚ **En Ile de France**, après l'année 2005, marquée par une forte réduction des litiges recevables ⁽¹⁾ de l'ordre d'1/4, en 2006, on constate une progression d'un niveau équivalent (+24%); ce volume atteint 3 095 litiges recevables. Elle relève d'un très net redéploiement des litiges relatifs à l'article 17c (+70% par rapport à 2005) tandis que les litiges concernant le champ de compétence élargi par la loi SRU sont en baisse de près de 10%.

Ainsi, les 3 095 litiges recevables portent pour :

- **près de 60% sur ceux relatifs à l'article 17c** (41% en 2005, 64% en 2004, 67% en 2003 et 81% en 2002),
- **18%**, sur ceux concernant les charges locatives ⁽²⁾, (rappel : 33% en 2005, 17% en 2004 et 2003 et 10% en 2002),
- **17%**, sur ceux portant sur le dépôt de garantie (rappel : 19% en 2005, 13% en 2004, 12% en 2003 et 5% en 2002).

En tout état de cause, les charges locatives et le dépôt de garantie, sont les litiges les plus fréquents après celui portant sur l'article 17c.

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 2006, remarquons qu'à Paris, depuis deux années consécutives, les litiges introduits par la loi SRU sont à quasi parité avec ceux portant sur l'article 17c ; alors que de 2002 à 2004 inclus, la proportion de ces derniers atteignait 70% et plus du volume total des litiges recevables.

En 2006 en proche banlieue, en revanche, les litiges relatifs à l'article 17c sont largement majoritaires, selon les départements, ils représentent 60% et plus du volume total de litiges recevables ⁽³⁾.

Par contre, en grande banlieue, depuis 2004, les litiges relevant du champ de compétence des CDC élargi, sont devenus prépondérants et le restent en 2006 (65% du nombre total de litiges recevables).

(1) 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) en raison d'une diminution de la plus la moitié des litiges relatifs à la fixation des loyers (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 champ de compétence introduit par la loi SRU, avait progressé de plus de 20%.

(2) En 2005, les litiges recevables relatifs aux charges locatives ont constitué un épiphénomène de recours dans les Hauts de Seine. Ils retrouvent un nombre proche de celui constaté en 2004 (543 contre 570 en 2004).

(3) Ces litiges relatifs à l'article 17c ont été toujours majoritaires à l'exception de 2005, où ils ont observé un repli, alors ceux relevant du champ de compétence fixé par la loi SRU ont continué d'être en progression.

En bref

De 2002 à 2004, l'élargissement du champ de compétence fixé par la loi SRU a eu un impact essentiel sur l'amplification de l'activité des CDC en province comme en Ile de France.

En 2005, cette tendance s'est poursuivie mais globalement un tassement du nombre de saisines des litiges portant sur ce champ élargi était constaté qui présageait à terme l'inauguration d'un rythme de croisière.

En 2006, cette évolution se confirme, le nombre de litiges relevant du champ de compétence introduit par la loi SRU se stabilise ; il est de 4 245 contre 4 256 en 2005.

En 2006, comme l'an passé en province, 75% de l'activité des CDC relèvent du champ de compétence élargi par la loi SRU ⁽¹⁾, alors que cette proportion en Ile de France, est de 43%, dont :

- 65% dans les départements de la grande banlieue (78% en 2005, 51% en 2004, 50% en 2003 et 48% en 2002),
- 49% à Paris (48% en 2005, 27% en 2004, 25% en 2003, 13% en 2002),
- 30% dans les départements de la proche banlieue (62% en 2005, 46% en 2004, 40% en 2003, 23% en 2002).

Ces disparités sont induites par le fait que Paris et les départements de proche banlieue sont globalement caractérisés par une forte densité du parc locatif privé appartenant à des institutionnels ou gérés par des professionnels de l'immobilier pour la plupart respectueux de la législation et notamment du décret annuel relatif à l'encadrement des loyers lors de renouvellement de baux pris en application des articles 17c et 18 de la loi du 6 juillet 1989.

En revanche, les départements de grande banlieue présentent davantage un parc locatif privé distendu et moins conséquent, proche de celui de la province (à l'exception des grandes agglomérations) et géré plus fréquemment par des bailleurs personnes physiques.

L'article 17c est souvent méconnu ou ignoré tant par ces derniers que par les locataires. Par contre, les litiges relevant du champ de compétence élargi par la loi SRU, sous-tendent des enjeux financiers plus directement tangibles pour le locataire face à un bailleur, personne physique, peu averti de la législation, qui génèrent des situations conflictuelles et des saisines des CDC plus nombreuses.

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

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

● Leur évolution

Sur les **7 040 litiges recevables** et donc entrant dans le champ de compétence des CDC :

- **89% soit 6 240 litiges** sont instruits par le secrétariat de la CDC pour être présentés en commission,
- **9% soit 638 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, soit que le dossier a été instruit en fin d'année et son passage en CDC est fixé pour l'année suivante.
- **2% soit 166 litiges** correspondent à l'annulation de la saisine par le requérant (*annulation de sa saisine pour des motifs divers*).

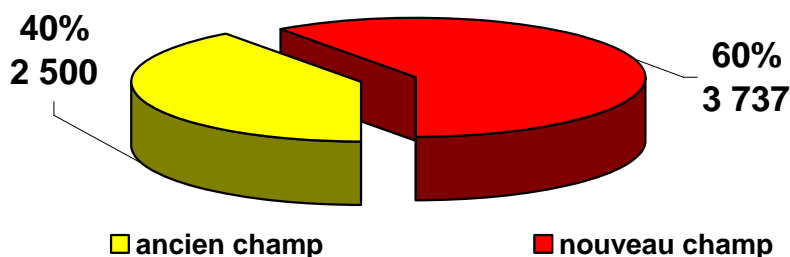
En 2006, le nombre de litiges instruits s'est globalement accru de 9% (6 240 contre 5 718 en 2005, 6 471 en 2004, 4 954 en 2003 et 3 100 en 2002).

Déjà observé pour les litiges recevables, cette évolution est induite par la forte augmentation des litiges relevant de l'article 17c (39%). Par contre, les litiges instruits portant sur le champ de compétence fixé par la loi SRU connaissent une baisse de 5%.

Toutefois, le volume de litiges instruits appartenant à ce champ de compétence (3 740 en 2006, 3 914 litiges instruits en 2005, 3 413 en 2004) est, depuis 2004, supérieur (2) à celui des litiges instruits relatifs à la fixation des loyers (2 500 en 2006, 1 800 litiges instruits en 2005, 3 060 en 2004) ; et ce malgré leur repli, en 2006.

2006 - 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) En 2002, 1 989 litiges instruits relevaient sur la fixation des loyers (soit 64%) et 1 111 portaient sur le champ de compétence élargi par la loi SRU (soit 36% du volume total des litiges recevables). En 2003, les litiges relatifs aux loyers et ceux introduits par la loi SRU étaient à parité quasi égale, 51% des litiges instruits relevaient de la fixation des loyers (2 516) et 49% du champ élargi (2 438). En 2004, 53% des litiges instruits concernaient le champ de compétence fixé par la loi SRU (3 413 litiges) et 47% (3 058 litiges), la fixation des loyers.

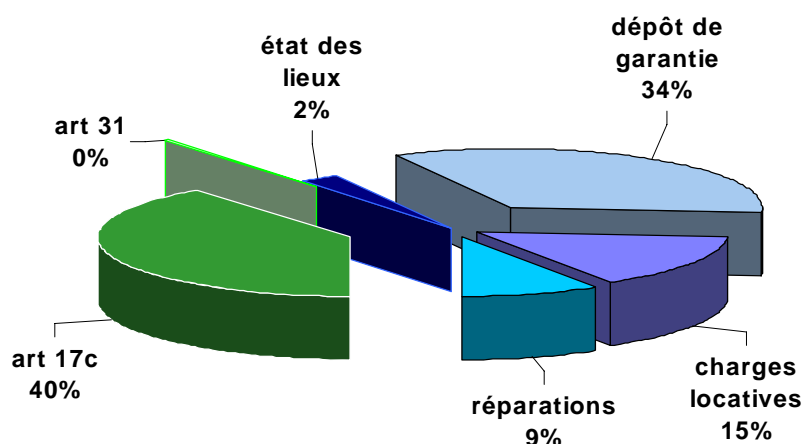
En 2005, 68% des litiges instruits relevaient du champ de compétence initié par la loi SRU (3 914 litiges) et 32% (1 800 litiges), de litiges relatifs à la fixation des loyers ; cette tendance s'était confortée consécutif au repli important des litiges relatifs à l'article 17c.

La répartition des 6 240 litiges instruits selon leur nature juridique varie peu par rapport à celle constatée pour les litiges recevables, à savoir :

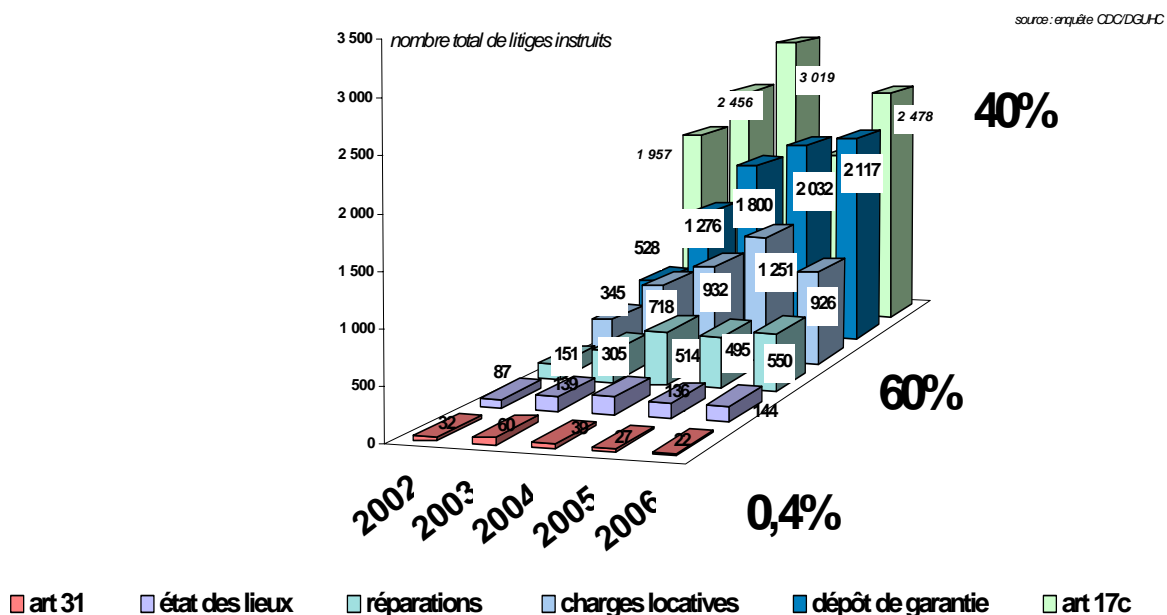
- **40%** sur les augmentations des loyers lors de renouvellements de baux (*article 17c de la loi du 6 juillet 1989*) ;
- **34%** sur le **dépôt de garantie**,
- **15%** sur les **charges locatives**,
- 9% sur les réparations à la charge du locataire ou du bailleur,
- 2% sur l'état des lieux,
- 0.4% sur la sortie d'une location régie par la loi de 1948 (*article 31*).

Près des $\frac{3}{4}$ des litiges instruits portent sur l'article 17c et le dépôt de garantie.

France entière
2006 - répartition des litiges instruits par les secrétariats des CDC



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



EVOLUTION DES LITIGES INSTRUITS PAR LES SECRETARIATS DES CDC

									Champ de compétence	
		art 17c	art 31	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Fixation des loyers	Loi SRU
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%
2006	nombre	2 478	22	144	2 117	926	550	6 237	2 500	3 727
	% *	40%	0.3%	2%	34%	15%	9%	100%	40%	60%
	%**	89%	96%	79%	88%	87%	92%	89%	89%	88%
% 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%
% évolution 2006/2005		+39%	-19%	+6%	+4%	-26%	+11%	+9%	+39%	+5%

* taux de répartition instruits selon la nature juridique du litige.

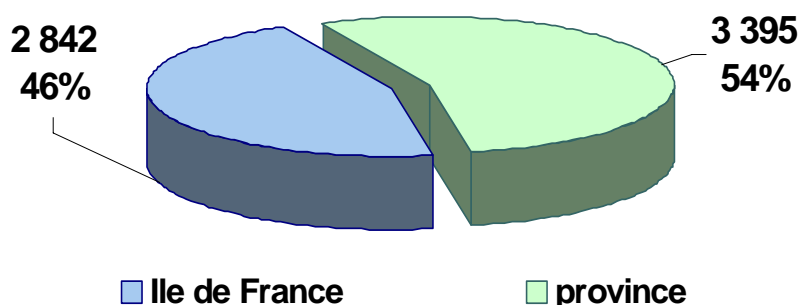
** taux de litiges instruits par rapport à l'ensemble des litiges recevables, selon leur nature juridique.

Les 6 240 litiges instruits par le secrétariat de la CDC se répartissent pour :

- **54% en province**, soit 3 395 litiges instruits (58 % en 2005, 53% en 2004 soit 3 438 litiges instruits),
- **46% d'entre eux en Ile de France** soit 2 840 litiges instruits (42 % en 2005, 47% en 2004 soit 3 033 litiges instruits dont 42% relèvent de Paris).

2006 - 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 champ de compétence élargi par la loi SRU. Elle s'est confirmée en 2005.

En 2006, cette tendance persiste, car si au niveau national, le nombre de litiges introduits par la loi SRU est en recul, cette tendance affecte uniquement l'Ile de France ; en revanche, en province, il continue de progresser (2% - 2 550 contre 2 495 en 2005) associé à une légère augmentation des litiges relatifs à l'article 17c (+2% 847 contre 828 en 2005).

↳ **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 2/3 en Ile de France**, essentiellement à Paris et dans sa proche banlieue *(1 474 dossiers)*. Pour les litiges relevant de l'article 31, 77% d'entre eux se situe à Paris et en proche banlieue.

Alors que les **litiges portant sur l'état des lieux** *(70%)*, **le dépôt de garantie** *(77%)* **et les réparations** *(66%)* **sont instruits principalement en province.**

En revanche, comme nous l'avons déjà observé **les litiges relatifs aux charges locatives sont légèrement plus fréquents en Ile de France** *(51%)* **qu'en province** *(49%)*.

● La situation en 2006.

2006 - LES LITIGES INSTRUITS EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

									Champ de compétence	
		art 17c <i>loi de 1989</i>	art 31 <i>loi de 1948</i>	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparation s locatives	TOTAL	Fixation des loyers	Loi SRU
Paris	nombre %*	570 52%	14 1%	17 2%	182 17%	223 20%	94 9%	1 100 100%	584 53%	516 47%
Proche Banlieue	nombre %*	904 70%	3 0%	7 1%	154 12%	185 14%	41 3%	1 294 100%	907 70%	387 30%
Grande Banlieue	nombre %*	162 36%	0	17 4%	149 33%	66 15%	54 12%	448 100%	162 36%	286 64%
Total Ile-de-France %* %**	nombre	1 636 58% 66%	17 1% 77%	41 1% 28%	485 17% 23%	474 17% 51%	189 7% 34%	2 842 100% 46%	1 653 58% 66%	1 189 42% 32%
Province %* %**	nombre	842 25% 34%	5 0.2% 23%	103 3% 72%	1 632 48% 77%	452 13% 49%	361 11% 66%	3 395 100% 54%	847 25% 34%	2 548 75% 68%
Total %**	nombre	2 478 100	22 100	144 100	2 117 100	926 100	550 100	6 237 100	2 500 100	3 737 100

%* taux de répartition des litiges instruits selon leur nature.

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

↳ En province, après une légère baisse ⁽¹⁾ l'an passé (3%), en 2006, le nombre de litiges instruits opère une progression de 2% (3 395 contre 3 323 en 2005, 3 438 litiges instruits en 2004, 2 556 en 2003 et 1 260 en 2002).

Ainsi, tant pour les litiges relatifs à l'article 17c que pour ceux relevant de l'élargissement du champ de compétence des CDC, leur volume augmente dans des proportions identiques, à savoir 2%.

Province

L'accroissement des litiges relevant du champ de compétence fixé par la loi SRU résulte de celui des litiges relatif au dépôt de garantie (+3%), alors que le nombre de litiges portant sur les charges locatives, les réparations et l'état des lieux restent quasi stable.

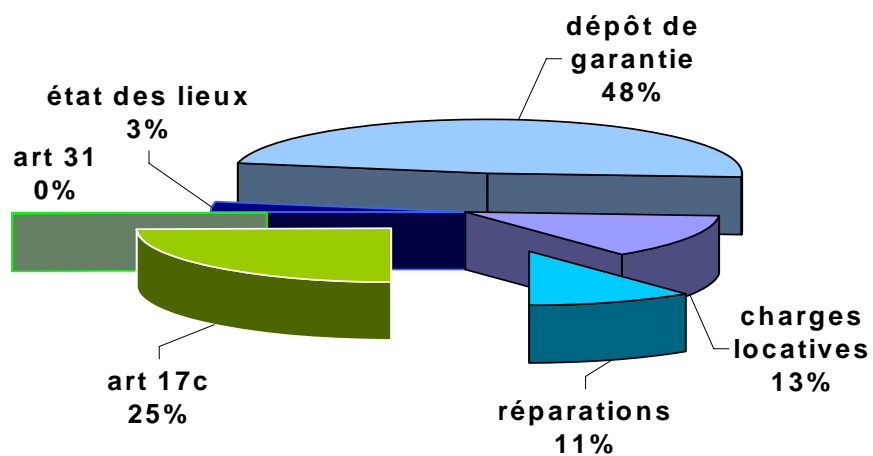
Le volume total de 3 395 litiges instruits concerne, pour :

- **48% le dépôt de garantie** (rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 48%, 41%, 39% et 36%),
- **25%, l'article 17c** (rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 25%, 33%, 34% et 36%),
- 13%, les charges locatives (rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 13%, 12%, 13% et 12%),
- 11%, les réparations à la charge du locataire ou du bailleur (rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 11%, 11%, 9% et 9%),
- 3%, l'état des lieux (rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 3%, 4%, 5% et 6%),
- 0,2%, l'article 31 (sortie de la loi 1948).

Ainsi, en 2006, près de 50% des litiges instruits portent sur le dépôt de garantie, suivi de ceux relatifs à l'article 17c. Pour les autres litiges, leur nombre est moindre, tout particulièrement, l'état des lieux et l'article 31 (sortie de la loi 48).

(1) En 2005, 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 compétence (+8% - 2 495 contre 2 310 en 2004).

Province
2006 - répartition des litiges instruits par les secrétariats des CDC



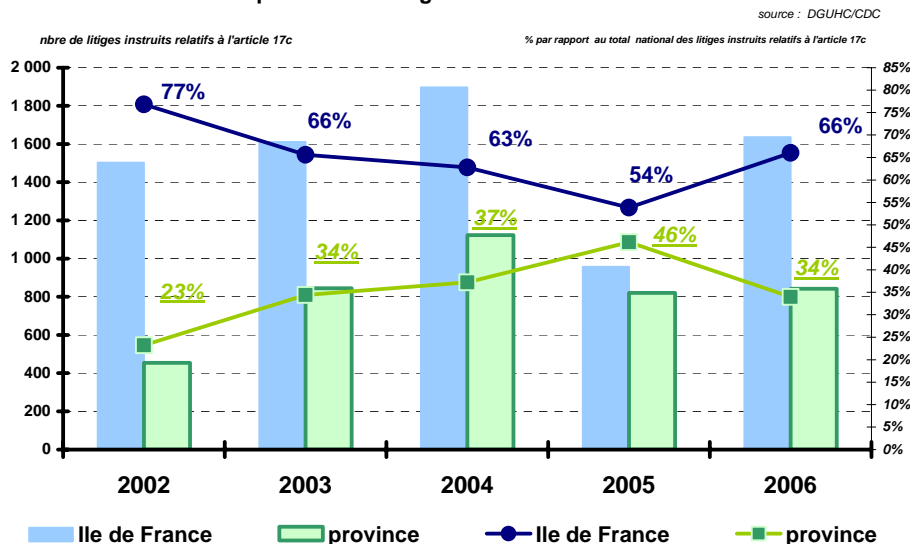
6

Ile de France

En Ile de France, en 2006, la progression du nombre de litiges instruits, est nettement plus élevée qu'en province (+19% soit 2 840 litiges instruits contre -21% soit 2 395 litiges instruits en 2005, 3 033 en 2004).

L'augmentation de l'activité des CDC franciliennes résulte surtout d'un nouveau déploiement du nombre de litiges instruits relatifs à l'article 17c (69% -soit 1 650 litiges instruits contre -49% soit 976 litiges instruits en 2005, 1 930 en 2004) ; observons que depuis 2002, ce volume reste toujours supérieur à celui constaté en province (1 650 contre 847 en province).

Evolution de la répartition des litiges instruits relatifs à l'article 17c

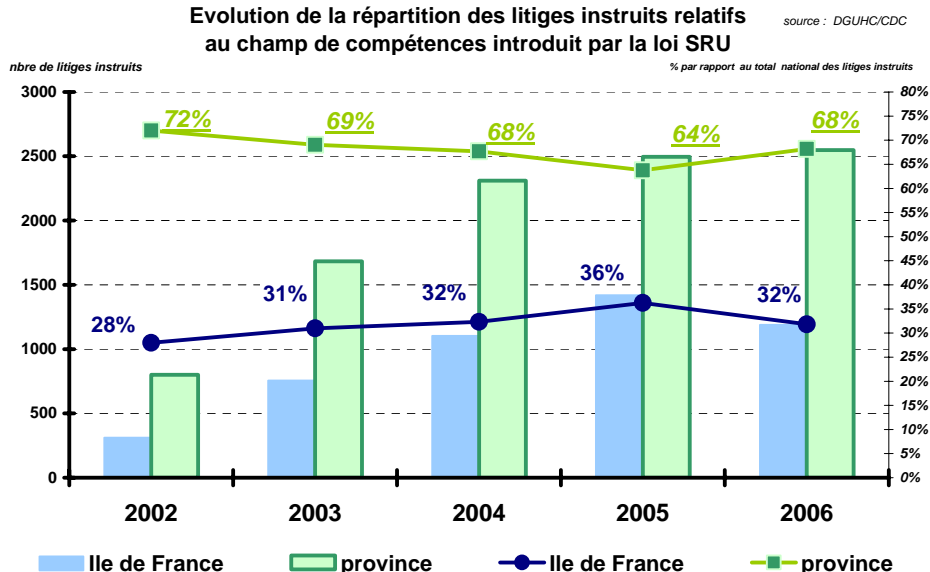


Par ailleurs, cette évolution a été tempérée par une diminution des litiges portant sur le champ de compétence élargi de la loi SRU (-16%, 1 190 contre 1 420 en 2005).

Leur réduction résulte exclusivement d'un fort retrait ⁽¹⁾ des litiges relatifs aux charges locatives (-40%). En revanche, le nombre de litiges afférant aux réparations, au dépôt de garantie et à l'état des lieux progresse.

En tout état de cause, leur volume reste beaucoup plus faible que celui constaté en province (1 190 litiges instruits contre 2 550 en province).

Evolution de la répartition des litiges instruits relatifs au champ de compétences introduit par la loi SRU



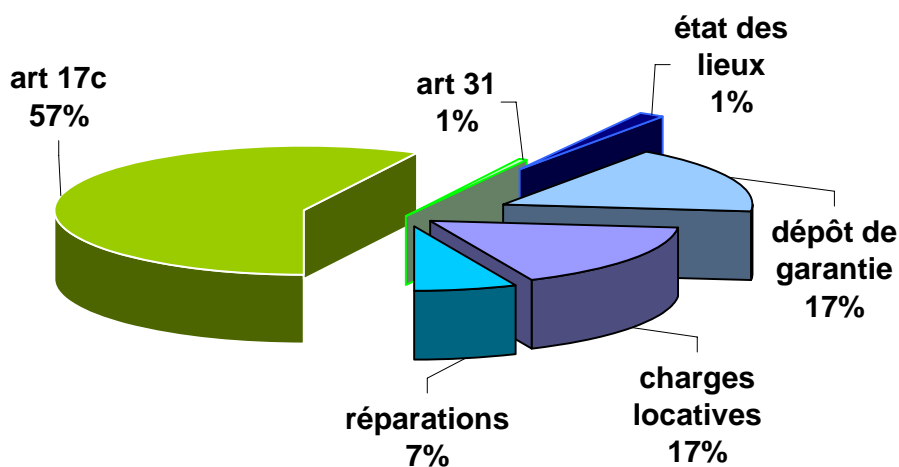
(1) En 2005, la progression des litiges instruits relatifs aux charges locatives a constitué un épiphénomène de recours dans les Hauts de Seine. En 2006, en Ile de France, ces litiges retrouvent un volume proche de celui constaté en 2004 (474 contre 530 en 2004).

In fine, en 2006, les 2 840 litiges instruits portent pour près de 60% d'entre eux sur les litiges relevant de l'article 17c.

Les autres types de litiges concernent pour :

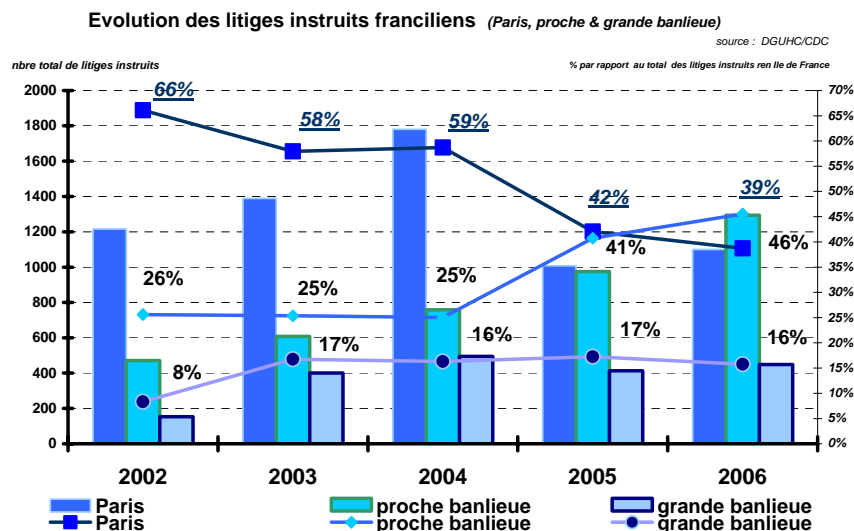
- **17%, les charges locatives** (485 litiges - rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 34%, 17%, 16% et 10%),
- **17%, le dépôt de garantie** (474 litiges - rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 19%, 13%, 12% et 4%),
- **7%, les réparations locatives à la charge du locataire ou du bailleur** (189 litiges - rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 6%, 5%, 3% et 2%),
- **1%, l'état des lieux** (41 litiges - rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 2%, 2%, 0.5% et 1%);
- **1%, l'article 31** (sortie de la loi de 1948) (17 litiges - 1% en 2005).

Ile de France
2006 - répartition des litiges instruits par les secrétariats des CDC



En 2006, l'activité des CDC francilienne se répartit pour :

- **39% à Paris** (1 100 litiges instruits -rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 42%, 59%, 58% et 66%)
- **46% en proche banlieue** (1 294 litiges instruits - rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 41%, 25%, 25% et 26%),
- **16% en grande banlieue** (448 litiges instruits - rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 17%, 16%, 17% et 8%).



16%, 17% et 8%).

Précisons qu'à Paris, l'activité de la CDC porte pour moitié sur les litiges relatifs à la fixation des loyers (1), quasi essentiellement sur l'article 17c (53% soit 584 litiges instruits dont 570 relatifs à l'article 17c). Globalement, ces derniers se sont accrus de 10% et ceux portant sur le champ fixé par la loi SRU, de 5%.

En proche banlieue, en 2006, on assiste à une forte amplification des litiges instruits relatifs à l'article 17c (2) alors que le nombre de litiges instruits relevant du champ de compétence élargi par la loi SRU, opère une baisse qui est de l'ordre d'un tiers (3).

Ainsi, les litiges instruits relatifs à l'article 17c concernent globalement 70% de l'activité des CDC de proche banlieue (rappel 2005, 2004, 2003 et 2002 : 38%, 53%, 57% et 77%),

En grande banlieue, de 2002 à 2004, l'activité des CDC a reposé sur une parité quasi égale entre les litiges relatifs à l'article 17c et ceux portant sur le champ de compétence élargi par la loi SRU (4). Depuis 2005, la part de ces derniers est devenue prépondérante et 2006, elle représente près de 2/3 des litiges instruits.

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

Exception, en 2005, l'activité a décliné de 60% pour les litiges instruits relatifs à l'article 17c et le volume des litiges instruits relevant du nouveau champ est resté quasi stable. Ainsi, les litiges instruits relatifs à l'ancien champ de compétence et ceux portant sur le nouveau champ sont à parité quasi égale.

(2) Notamment dans le Val de Marne (556 en 2006 contre 102 en 2005), correspondant à des effets conjoncturels de recours.

(3) En 2005, dans les Hauts de Seine, les litiges instruits portant sur les charges locatives avaient fortement augmenté, 290 au total, correspondant pour partie à un dossier particulier. Ainsi en proche banlieue, ces litiges instruits étaient au nombre de 163 en 2004. Ils sont passés à 383 en 2005 pour retrouver en 2006, un volume proche de celui constaté en 2004, soit 185.

(4) 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 près de 80% de leur activité par l'instruction de litiges relatifs au champ de compétence élargi par la loi SRU.

En 2006, les litiges relatifs à l'article 17c connaissent également un regain mais toutefois, en nombre moindre qu'à Paris et en proche banlieue (162 litiges instruits contre 92 en 2005), alors que les litiges introduits par la loi SRU observent un repli de l'ordre de 10%.

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.

Pour l'année 2006, au préalable, le devenir de ces litiges instruits est examiné à l'échelle nationale, puis en Ile de France et en province.

Ensuite, chacune de ces étapes finales (*non conciliés, conciliés hors CDC ou en CDC*) est observée avec une évolution depuis 2002 et leur situation en 2006.

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 pour un logement comparable (*surface, confort etc..*).

● La situation en 2006.

Une conciliation plus élevée pour les litiges relatifs au champ de compétence fixé par la loi SRU

A l'échelle nationale, sur les 6 240 litiges instruits, la moitié d'entre eux sont conciliés dont 34% en CDC et 16% hors CDC.

On constate que la conciliation **des litiges relatifs à la fixation des loyers** (*article 17c et article 31 – représentant 40% de l'ensemble des litiges instruits*) **est moindre, 45% d'entre eux sont conciliés ; et lorsqu'elle se réalise, elle s'établit davantage hors commission** (27% contre 18% en CDC).

En revanche, la conciliation **des litiges afférant au champ de compétence élargi par la loi SRU** (*constituant 60% de l'ensemble des litiges instruits*), **est un peu plus élevée** (54%) ; **en outre, elle intervient beaucoup plus fréquemment en commission** (45% des litiges instruits) ; et la conciliation hors CDC s'avère mineure (9% des litiges instruits).

Une conciliation plus fréquente en province qu'en Ile de France quelle que soit la nature juridique du litige

Par ailleurs, on observe toujours un clivage entre la province et l'Ile de France. Ce dernier porte sur les résultats concernant la conciliation des litiges quelle que soit l'antériorité du champ de compétence des CDC.

Ainsi, **en province, pour les litiges portant sur les loyers, 66% d'entre eux sont conciliés** dont 36% en commission et 30% hors CDC. En revanche, **en Ile de France, la conciliation est moindre (34%)** ; ces litiges sont conciliés de préférence hors commission, soit 25% d'entre eux et 9% en commission.

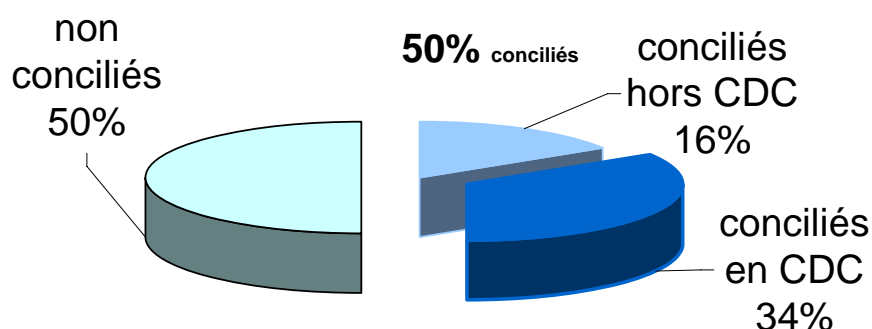
Pour les litiges relevant du champ de compétence introduit par la loi SRU, la conciliation (*hors ou en CDC*) **est également plus fréquente en province qu'en Ile de France** (58% des litiges instruits en province contre 44% en Ile de France).

Précisons que pour ces litiges, la conciliation hors commission est faible, ce mode de conciliation est à parité en Ile de France et en province (9% des litiges instruits en province comme en Ile de France). Leur conciliation intervient donc davantage en CDC (49% des litiges instruits en province contre 34% en Ile de France).

■ En 2006, au niveau national.

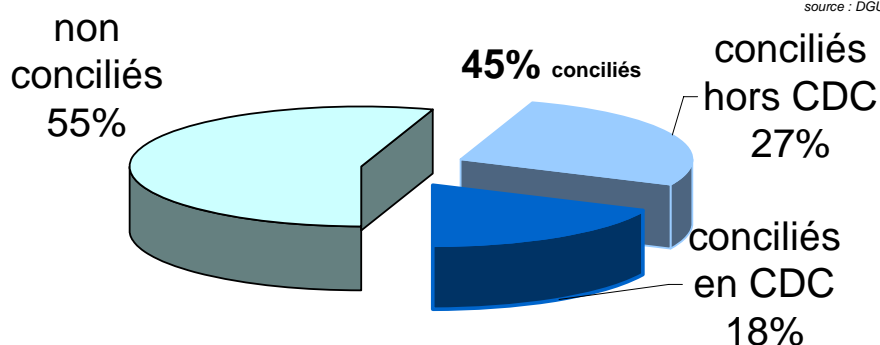
2006 - la conciliation ou non des 6 237 litiges instruits

source : DGUHC - CDC



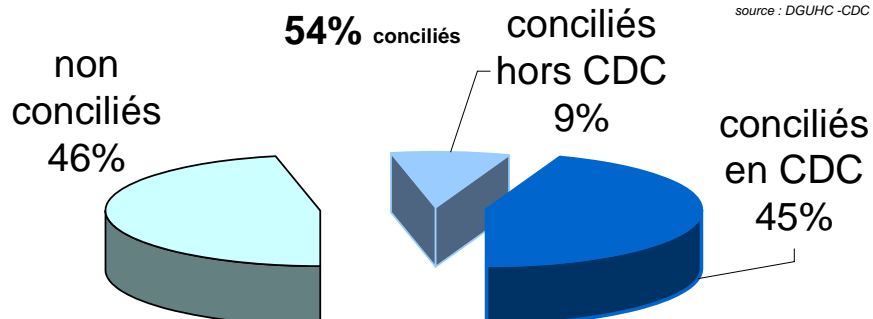
2006 - la conciliation ou non des 2 500 litiges instruits relatifs à la fixation des loyers (article 17c et article 31)

source : DGUHC - CDC



2006 - la conciliation ou non des 3 737 litiges instruits relatifs au champ de compétence des CDC élargi par la loi SRU

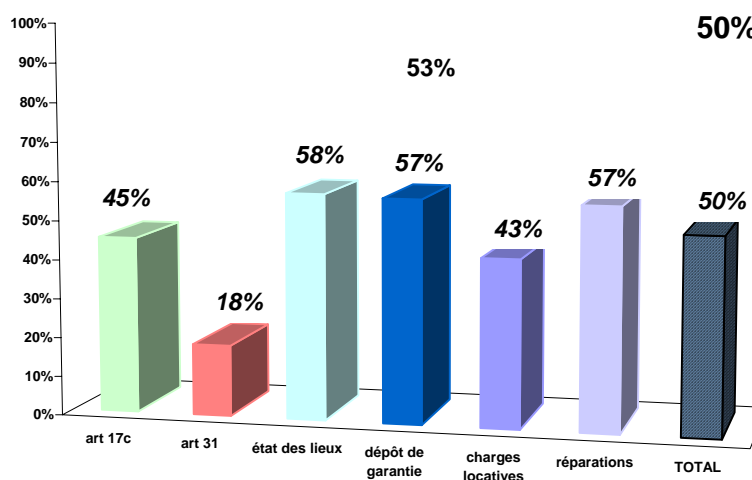
source : DGUHC - CDC



■ 2006, niveau national.

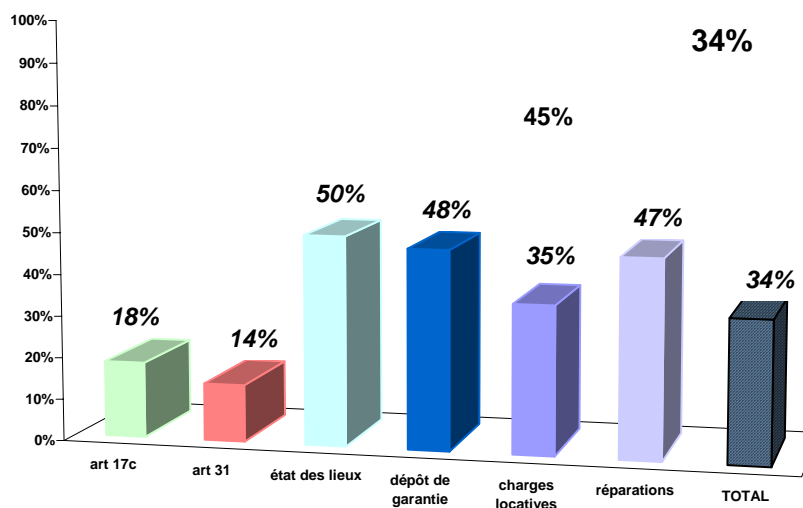
2006 - Taux de conciliation en commission ou hors commission
selon la nature du litige traité

source : enquête DGUHC



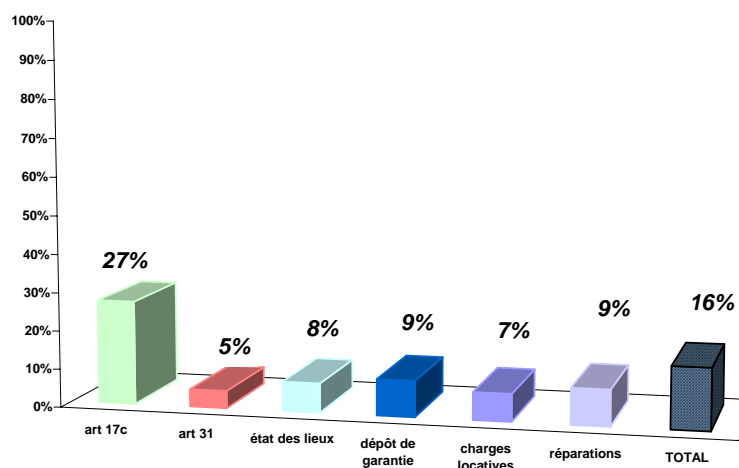
2006 - Taux de conciliation en commission en CDC
selon la nature du litige traité

source : enquête DGUHC

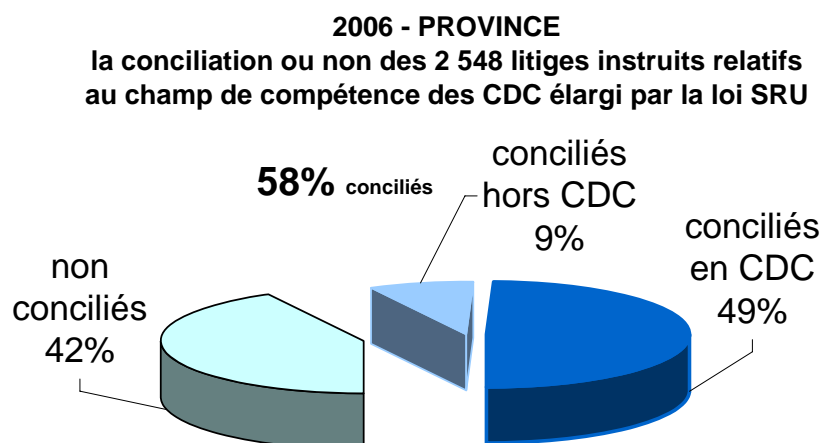
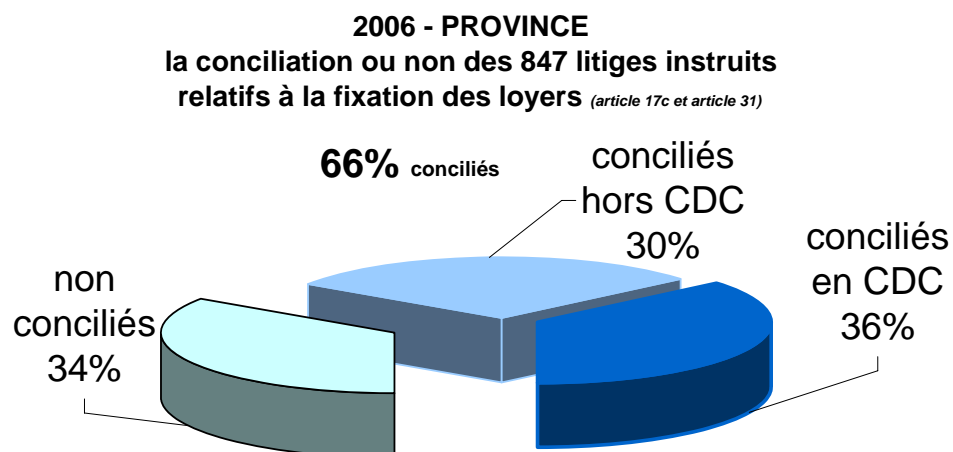
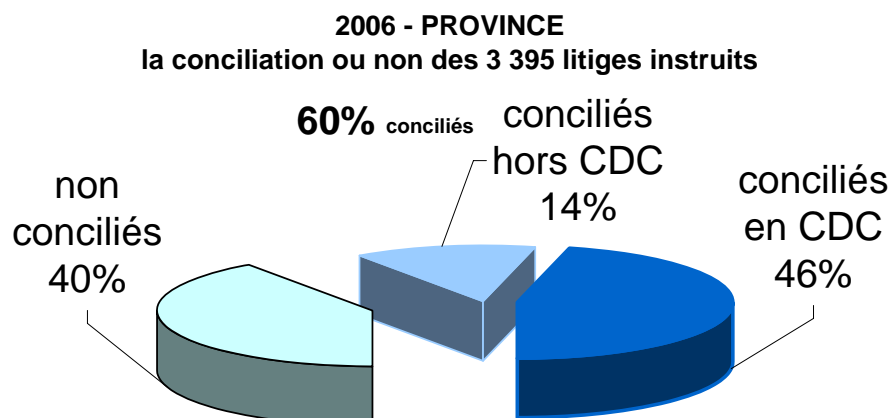


2006 - Taux de conciliation hors CDC selon la nature du litige traité

source : enquête DGUHC

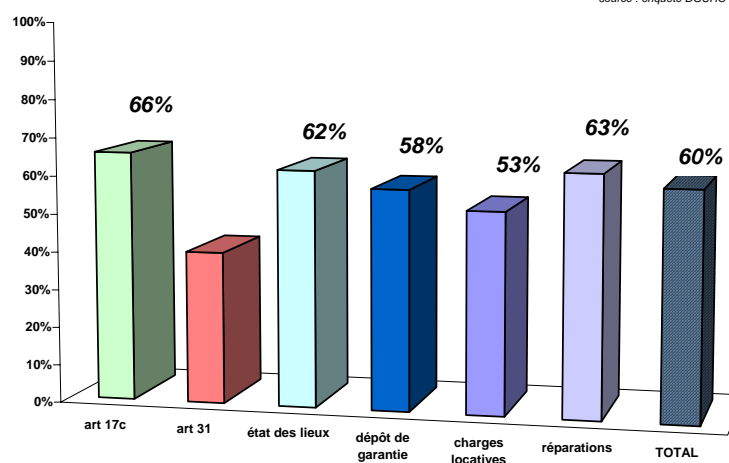


■ En 2006, en province.



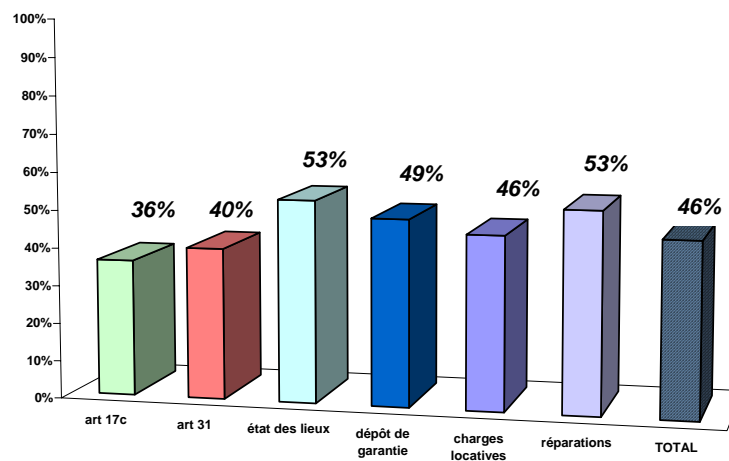
**2006 PROVINCE - Taux de conciliation en commission ou hors en CDC
selon la nature du litige traité**

source : enquête DGUIHC-CDC



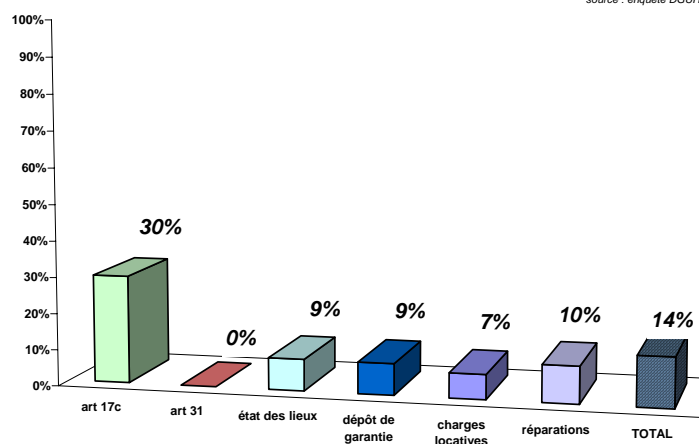
**2006 PROVINCE - Taux de conciliation en commission en CDC
selon la nature du litige traité**

source : enquête DGUIHC-CDC

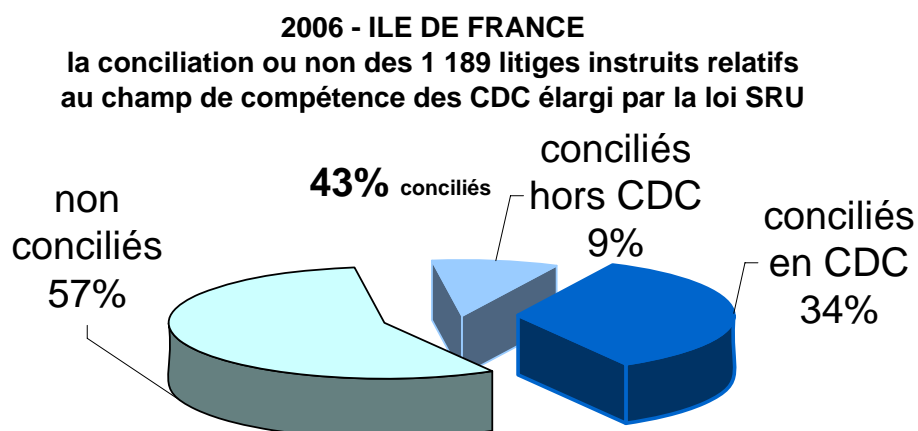
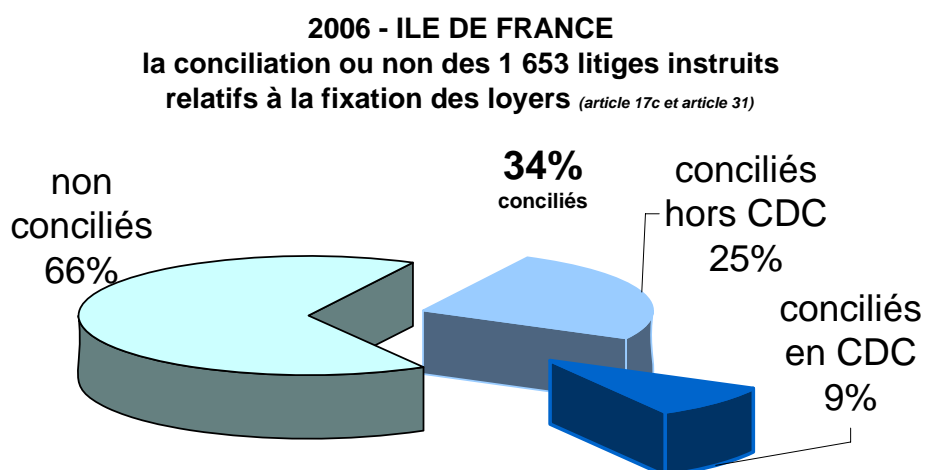
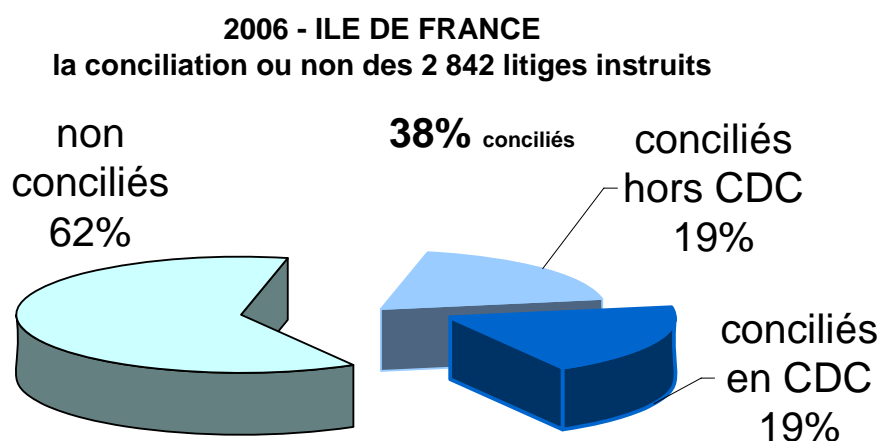


2006 - PROVINCE - Taux de conciliation hors CDC selon la nature du litige traité

source : enquête DGUIHC-CDC

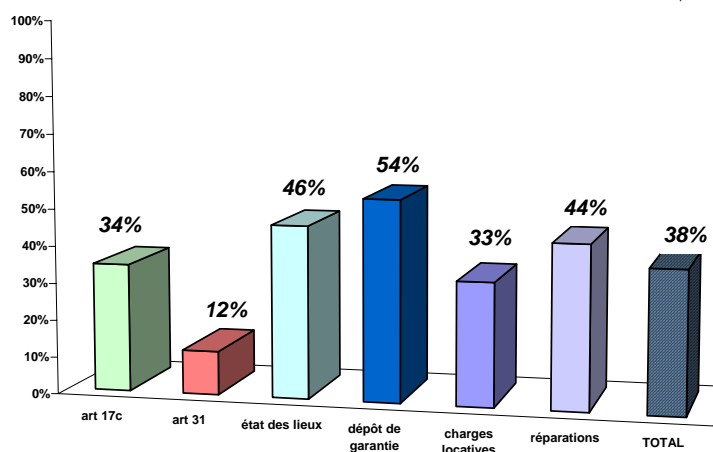


■ En 2006, en Ile de France



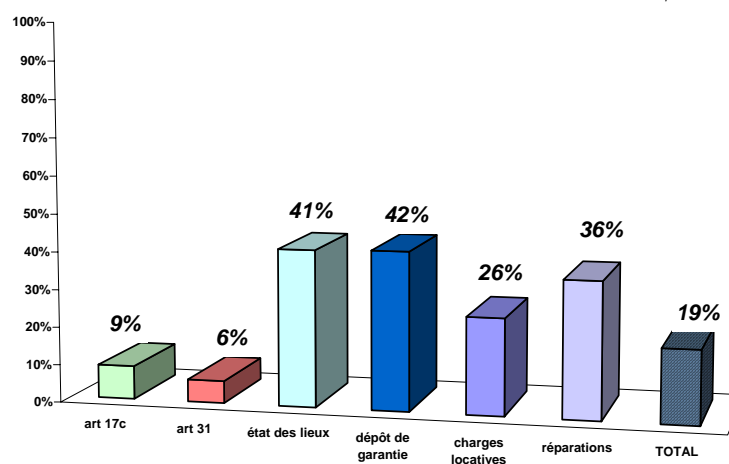
2006 - ILE DE FRANCE - Taux de conciliation en commission ou hors commission selon la nature du litige traité

source : enquête DGUIHC-CDC



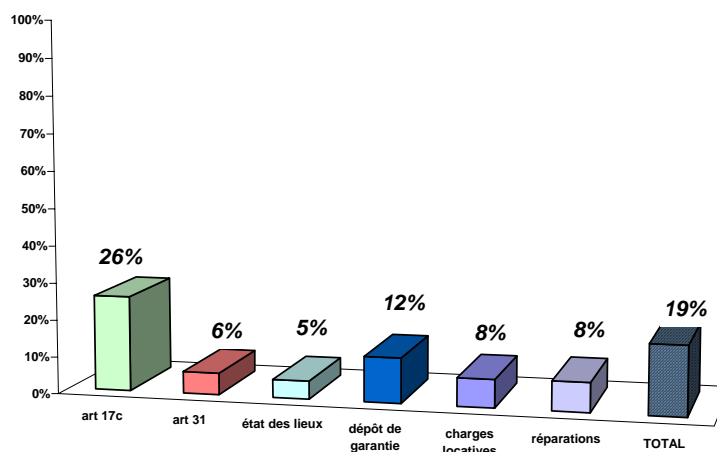
2006 - ILE DE FRANCE - Taux de conciliation en commission en CDC selon la nature du litige traité

source : enquête DGUIHC-CDC



2006 - ILE DE FRANCE - Taux de conciliation hors CDC selon la nature du litige

source : enquête DGUIHC-CDC



3.1. Les litiges non conciliés.

● Leur évolution

Sur les 6 240 litiges instruits par le secrétariat des CDC, la moitié d'entre eux ne sont pas conciliés, soit 3 120.

Ce taux de non conciliation des litiges se redresse par rapport à l'an passé (44% en 2005, 49% en 2004, 46% 2003 et 49% en 2002). **Il s'avère être le plus élevé 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, 82% (59% en 2005, 79% en 2004, 71% en 2003 et 66% en 2002) alors qu'il est moindre pour :

- **les charges locatives, 57%** (39% en 2005, 56% en 2004, 46% et 48% en 2003 et 2002),
- **l'article 17c, 55%** (48% en 2005, 51% en 2004, 47% et 52% en 2003 et 2002),
- **le dépôt de garantie, 43%** (44% en 2005, 45% en 2004, 44% et 41% en 2003 et 2002),
- **les réparations à la charge du locataire ou du bailleur, 43%** (36% en 2005, 43% en 2004, 39% et 38% en 2003 et 2002),
- **l'état des lieux, 42%** (48% en 2005, 48% en 2004, 50% et 55% en 2003 et 2002).

On constate donc un net redressement du taux de non conciliation pour les litiges portant sur les charges locatives ⁽¹⁾. Cette tendance s'avère plus modérée pour les litiges relevant de l'article 17c et les réparations; alors que pour ceux relatifs au dépôt de garantie, le taux de non conciliation reste stable ou quasi stable. En revanche, le taux de non conciliation est en retrait pour les litiges relevant de l'état des lieux.

LES LITIGES NON CONCILIES

									Champ de compétence	
		art 17c	art 31	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Fixation des loyers	Loi SRU
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%
2006	nombre	1 360	18	61	911	530	239	3 119	1 378	1 741
	% *	44%	1%	2%	29%	17%	8%	100%	44%	56%
	%**	55%	82%	42%	43%	57%	43%	50%	55%	47%

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

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

Ainsi, comme pour les années antérieures, observons que **le taux de non conciliation, est légèrement plus fort pour les litiges relatifs à la fixation des loyers** (l'article 17c et l'article 31), **il atteint 55%** (49% en 2005, 47% en 2004, 51% en 2003 et 52% en 2002).

Pour les litiges appartenant au champ de compétence élargi par la loi SRU, ce taux de non conciliation de 47% se relève (42% en 2005, 44% en 2004, 48% en 2003, 44% en 2002).

(1) Ces variations annuelles du taux de non conciliation des litiges relatifs aux charges locatives traduisent les effets conjoncturels d'affaires, en Ile de France (plus particulièrement en proche banlieue dans le Val de Marne). Ainsi en Ile de France, le taux de non conciliation pour ce type de litige est passé de 64% en 2004, à 35% en 2005 puis à 67% en 2006. En revanche, en province, ce taux s'avère toujours constant, 46% en 2004, 43% en 2005, 47% en 2006.

● La situation en 2006.

A l'échelle nationale, si le taux de non conciliation des litiges présentés en CDC est de 50% (44% en 2005, 49% en 2004, 46% en 2003, 49% en 2002), il est de :

- 62% (43% en 2005, 54% en 2004, 54% 50% en 2003, 57% en 2002) en Ile de France ;
- 40% (44% en 2005, 45% en 2004, 42% en 2003, 38% en 2002) en province.

Cette évolution est consécutive au nouveau déploiement des litiges relevant de l'article 17c en Ile de France qui conduit à une disparité du taux de non conciliation avec la province où ces derniers sont moins fréquents.

De plus, en Ile de France, quelle que soit la nature juridique du litige, leur conciliation est plus faible.

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

📍 **En Ile de France, Paris se distingue**. Ainsi, quelle que soit la nature juridique du litige, le taux de non conciliation se distingue par un niveau particulièrement élevé. Globalement, il avoisine les 70%. Ce taux atteint plus 2/3 tant pour les litiges portant sur la fixation des loyers que pour ceux relevant du champ de compétence élargi par la loi SRU.

En proche banlieue, ce taux de non conciliation, tous litiges confondus, s'élève à 69%. Le taux moyen de non conciliation pour les litiges relatifs à l'article 17c excède 70%. Pour les litiges relatifs au champ de compétence élargi, il est de 60%. Ce dernier résulte surtout d'un taux de non conciliation des litiges portant sur les charges locatives particulièrement élevé, 79%.

En revanche, **en grande banlieue** où l'activité des CDC est moindre, on constate **un taux de non conciliation réduit** quelle que soit la nature du litige. **Il s'élève globalement à 24% de l'ensemble des litiges présentés en CDC.**

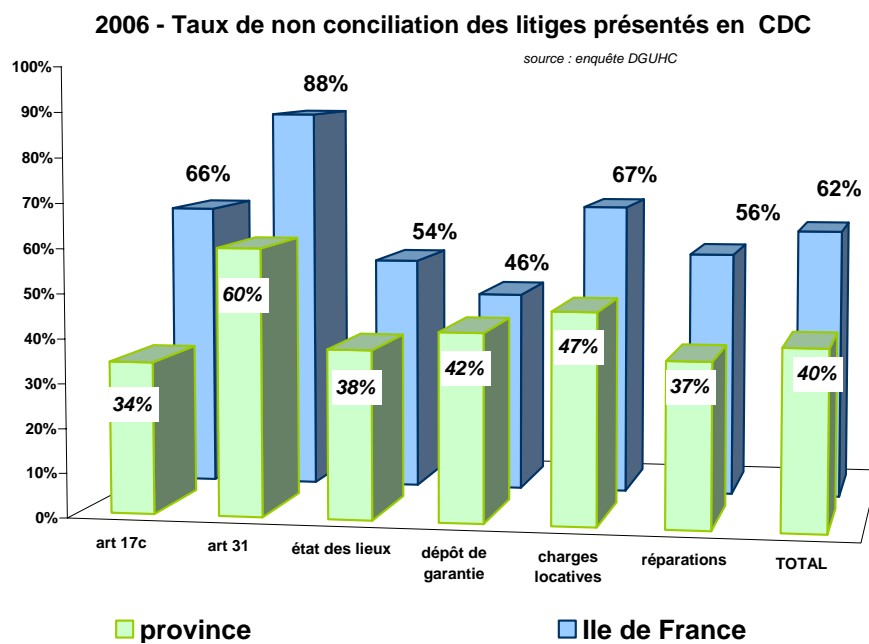
2006 - LES LITIGES NON CONCILIES EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	Par rapport aux litiges instruits							Champ de compétence	
	art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Fixation des loyers	Loi SRU
Paris	381	12	15	121	146	81	756	393	363
% *	50%	2%	2%	16%	19%	11%	100%	52%	48%
% **	67%	86%	88%	66%	65%	86%	69%	67%	67%
Proche Banlieue	651	3	3	71	147	16	891	654	237
% *	44%	2%	1%	11%	39%	3%	100%	72%	27%
% **	72%	100%	43%	46%	79%	39%	69%	72%	61%
Grande Banlieue	40	0	4	31	24	9	108	40	68
% *	37%	-	4%	29%	22%	8%	100%	37%	63%
% **	25%	-	24%	21%	36%	17%	24%	25%	24%
Total Ile-de-France	1 072	15	22	223	317	106	1 755	1 087	668
% *	61%	1%	1%	13%	18%	6%	100%	62%	38%
% **	66%	88%	54%	46%	67%	56%	62%	66%	56%
% ***	79%	83%	36%	24%	60%	44%	56%	79%	38%
Province	288	3	39	688	213	133	1 364	291	1 073
% *	24%	-	4%	49%	13%	10%	100%	21%	79%
% **	34%	60%	38%	42%	47%	37%	40%	34%	42%
% ***	21%	17%	64%	76%	40%	53%	44%	21%	62%
Total	1 360	18	61	911	530	239	3 119	1 378	1 741
% ***	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 6 240 litiges instruits par le secrétariat des CDC (5 720 en 2005, 6 470 litiges en 2004, 4 954 litiges instruits en 2003, 3 100 en 2002), **la moitié est donc conciliée** soit 3 120 (56% soit 3 212 litiges en 2005, 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 modeste jusqu'alors constaté**. Cette évolution résulte essentiellement du nouveau déploiement des litiges relatifs à l'article 17c pour lesquels la conciliation est difficile à établir.

Précisons que lorsque cette dernière aboutit, elle intervient fréquemment avant le passage en CDC. Ce constat laisse supposer que dans ce cas, ces litiges participent plus d'une méconnaissance de la législation. En revanche, lorsqu'il est question d'un accord sur le niveau de la hausse de loyer à appliquer et de son étalement pour ajuster le montant du loyer lors du renouvellement de bail à ceux des loyers de voisinage pour un logement équivalent, la conciliation est moins fréquente (1).

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 la fixation des loyers et tout particulièrement l'article 17c comme cela est exposé ci-avant.

Quelle que soit la nature juridique du litige, le taux de conciliation excède 40%, à l'exception des litiges relevant de l'article 31 (sortie de loi de 1948), avec 18% (41% en 2005, 21% en 2004, 28% et 34% en 2002), ainsi pour :

- **l'état des lieux, 58%** (52% en 2005, 55% en 2004, 50% et 45% en 2003 et 2002),
- **le dépôt de garantie, 57%** (56% en 2005, 55% en 2004, 56% et 59% en 2003 et 2002),
- **les réparations, 57%** (64% en 2005, 57% en 2004, 61% et 62% en 2003 et 2002),
- **l'article 17c, 45%** (52% en 2005, 50% en 2004, 53% et 48% en 2003 et 2002),
- **les charges locatives, 43%** (61% en 2005, 44% en 2004, 54% et 52% 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	Fixation des loyers	Loi SRU
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%
2006	nombre	1 118	4	83	1 206	396	311	3 118	1 122	1 996
	% *	36%		3%	39%	13%	10%	100%	36%	64%
	%**	45%	18%	58%	57%	43%	57%	50%	45%	53%

* taux de répartition selon la nature du litige.

** taux de litiges instruits, conciliés en CDC.

(1) Rappelons que la saisine de la CDC est facultative, sauf pour les litiges relatifs aux loyers manifestement sous-évalués par rapport aux loyers de voisinage conformément à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 pour lesquels c'est un préalable obligatoire à la saisine du tribunal d'instance.

Comme pour les années précédentes, constatons que **le taux de conciliation est un peu plus faible pour les litiges relatifs à la fixation des loyers**, 45% (51% en 2005, 49% en 2004, 53% et 48% en 2003 et 2002) alors que pour les litiges relevant du champ de compétence élargi, il s'élève à 53% (58% en 2005, 52% en 2004, 56% en 2003 et 2002).

● **La situation en 2006.**

A l'échelle nationale, si **le taux de conciliation des litiges** en ou hors CDC est de 50%, il est de :

● **38% en Ile de France** (57% en 2005, 46% en 2004, 50% et 43% en 2003 et 2002),

● **60% en province** (56% en 2005, 55% en 2004, 58% et 62% en 2003 et 2002).

En 2006, le clivage des taux de conciliation entre l'Ile de France et la province est lié au poids des litiges relatifs à l'article 17c en Ile de France, et à celui des litiges relevant du champ de compétence élargi en province, révélant une conciliation plus ou moins aisée selon la nature juridique du litige.

Ile de France

✎ **En Ile de France**, toutefois, on constate qu'à **Paris et dans les départements de proche banlieue, quelle que soit la nature juridique du litige, la conciliation est moins fréquente ; le taux de conciliation est de 31%.**

Par rapport à 2005, ce taux de conciliation se caractérise par un repli relativement modéré à Paris (31% contre 39% en 2005), **alors qu'en proche banlieue, il est très prononcé** (31% contre 66% en 2005). Cette évolution résulte de la forte progression des litiges portant sur l'article 17c notamment en proche banlieue et de leur représentation prépondérante.

Tandis qu'en grande banlieue, le taux de conciliation reste particulièrement important quelle que soit la nature juridique du litige.

Il est de 76% (77% en 2005, 69% en 2004) de l'ensemble des litiges présentés en CDC et ce taux s'avère plus élevé qu'en province.

A la différence de Paris et de sa proche banlieue, en grande banlieue, 60% des litiges relèvent du champ de compétence élargi. Cette évolution est induite par une conciliation forte en CDC pour des litiges portant sur ce champ de compétence et d'un taux de conciliation hors CDC, des litiges relatifs à l'article 17c.

On peut donc supposer qu'en grande banlieue, les litiges relatifs à l'article 17c relèvent plus d'une méconnaissance de la législation qu'un désaccord sur le niveau de la hausse applicable et des références de loyer de voisinage proposées par le bailleur pour actualiser le loyer lors du renouvellement de bail considéré comme sous-évalué.

Province

✎ **En province, en revanche**, la conciliation qui porte sur 60% des litiges, augmente par rapport à 2005 (56%). Globalement, elle s'effectue davantage en CDC, même pour les litiges relevant de l'article 17c.

2006 - EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE
LES LITIGES CONCILIES en commission ou hors commission

Par rapport à l'ensemble des litiges instruits

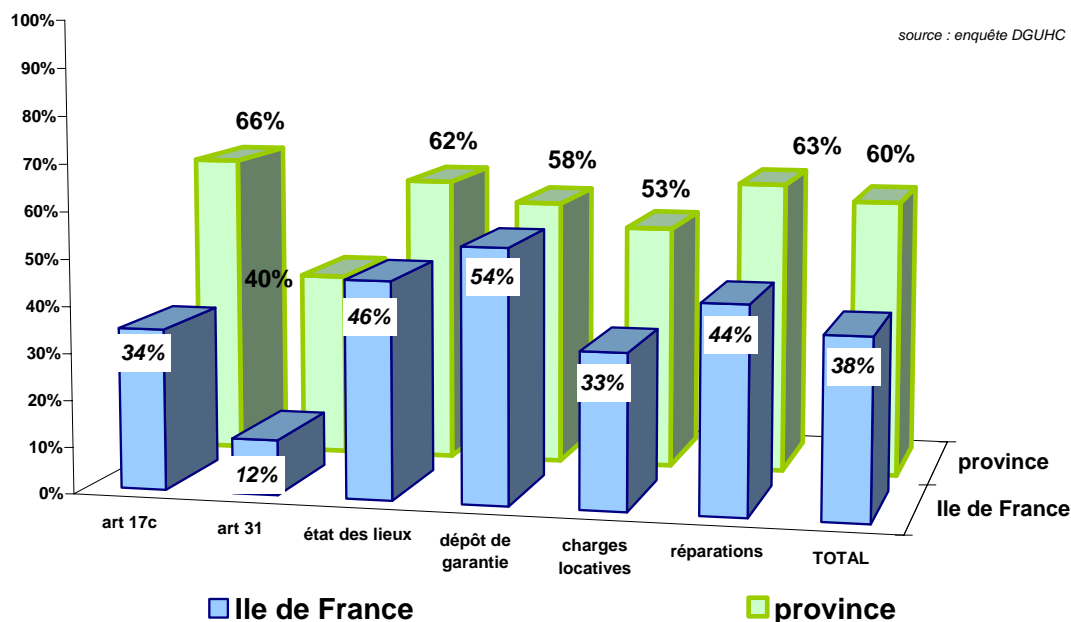
								Champ de compétence	
	art 17c <i>loi de 1989</i>	art 31 <i>loi de 1948</i>	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Fixation des loyers	Loi SRU
Paris	189	2	2	61	77	13	344	191	153
% *	55%	1%	1%	181%	22%	4%	100%	56%	44%
% **	33%	14%	12%	34%	35%	14%	31%	33%	30%
Proche Banlieue	253	0	4	83	38	25	403	253	150
% *	63%	-	1%	21%	9%	6%	100%	63%	37%
% **	28%	-	57%	54%	21%	61%	31%	28%	39%
Grande Banlieue	122	0	13	118	42	45	340	122	218
% *	36%	-	4%	35%	12%	13%	100%	36%	64%
% **	75%	-	76%	79%	64%	83%	76%	75%	76%
Total Ile-de-France	564	2	19	262	157	83	1 087	566	521
% *	52%	-	2%	24%	14%	8%	100%	52%	48%
% **	34%	12%	46%	54%	33%	44%	38%	34%	44%
% ***	50%	50%	23%	22%	40%	27%	35%	50%	26%
Province	554	2	64	944	239	228	2 031	556	1 475
% *	27%	-	3%	46%	12%	11%	100%	27%	73%
% **	66%	40%	62%	58%	53%	63%	60%	66%	58%
% ***	50%	50%	77%	78%	60%	73%	65%	50%	74%
Total	1 118	4	83	1 206	396	311	3 118	1 122	1 996
%	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.

2006 - Taux de conciliation en commission ou hors commission
de l'ensemble des litiges instruits



Pour un volume total de 3 120 litiges conciliés, 68% le sont en commission, et 32% le sont hors commission.

3.2.1. Les litiges conciliés hors CDC.

↳ par rapport à l'ensemble des litiges instruits.

● Leur évolution

Sur les 6 240 litiges instruits par le secrétariat des CDC, **16%** (1) **sont donc conciliés hors CDC**, soit 1 000 au total (2).

Depuis 2002, ce mode de conciliation est quasi stable pour les litiges relevant du champ de compétence fixé par la loi SRU, le taux de conciliation hors CDC des litiges instruits avoisine 10% en 2006.

Pour les litiges instruits portant sur l'article 17c, la conciliation hors commission varie peu depuis 2002, elle est proche de 30%. Ces litiges restent toujours plus fréquemment conciliés hors commission que les autres litiges (27% des litiges article 17c instruits en 2006).

LES LITIGES CONCILIES hors commission

Par rapport à l'ensemble des litiges instruits

									Champ de compétence	
		art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations locatives	TOTAL	Fixation des loyers	Loi SRU
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%
2006	nombre	670	1	11	200	67	52	1 001	671	330
	% *	67%	-	1%	20%	7%	5%	100%	67%	33%
	% **	27%	5%	8%	9%	7%	9%	16%	27%	9%
	% ***	60%	25%	13%	17%	17%	17%	32%	60%	17%

* 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) 16% en 2005, 15% en 2004, 19% et 20% en 2003 et 2002.

(2) 924 en 2005, 965 en 2004, 926 en 2003 et 614 en 2002.

● La situation en 2006.

↳ par rapport à l'ensemble des litiges instruits.

A l'échelle nationale, si le **taux de conciliation des litiges hors CDC** est de 16% par rapport aux litiges instruits par les secrétariats des CDC, il est de :

- **19% en Ile de France** (21% en 2005, 20% en 2004, 23% en 2003 et 2004), et
- **14% en province**, (13% en 2005, 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 aux loyers (*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 champ de compétence élargi par la loi SRU, conciliés plus souvent en commission.

2006- LES LITIGES CONCILIES HORS CDC EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	Par rapport aux litiges instruits							Champ de compétence	
	art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	ancien	nouveau
Paris	127	1	1	22	11	2	164	128	36
% *	77%	1%	1%	13%	7%	1%	100%	78%	22%
% **	22%	7%	6%	12%	5%	2%	15%	22%	7%
Proche Banlieue	203	-	-	27	12	8	250	203	47
% *	81%	-	-	11%	5%	3%	100%	81%	19%
% **	22%	-	-	18%	6%	20%	19%	22%	12%
Grande Banlieue	90	0	1	10	13	5	119	90	29
% *	76%	-	1%	8%	11%	4%	100%	76%	24%
% **	56%	-	6%	7%	20%	20%	9%	27%	10%
Total Ile-de-France	420	1	2	59	36	15	533	421	112
% *	79%	-	-	11%	7%	3%	100%	79%	21%
% **	29%	11%	-	13%	17%	16%	21%	26%	9%
% ***	63%	100%	18%	30%	54%	29%	53%	63%	34%
Province	250	0	9	141	31	37	468	250	218
% *	53%	-	2%	30%	7%	8%	100%	53%	47%
% **	30%	-	9%	9%	7%	10%	14%	30%	8%
% ***	37%	-	82%	71%	46%	71%	47%	37%	66%
Total	670	1	11	200	67	52	1 001	671	330
% ***	100	100	100	100	100	100	100	100	100

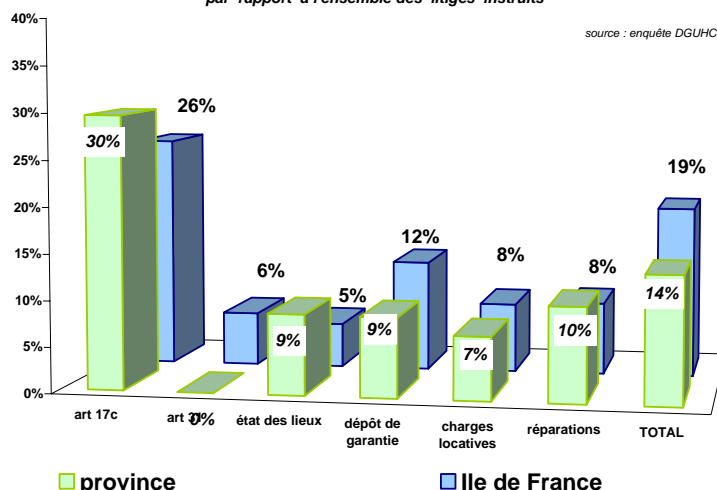
* taux de répartition selon la nature du litige.

** 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.

2006 - Taux de conciliation des litiges hors commission

par rapport à l'ensemble des litiges instruits



↳ par rapport à l'ensemble des litiges conciliés.

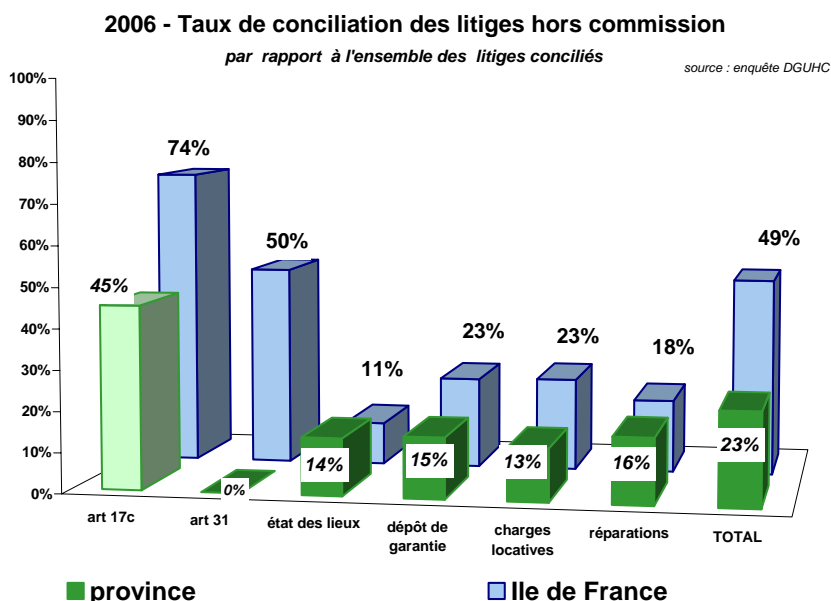
Sur l'ensemble des 3 120 litiges conciliés, 32% le sont hors CDC (29% en 2005 et 2004, 34% et 39% en 2003 et 2002).

Toutefois, on constate que pour les litiges portant sur l'article 17c, 60% d'entre eux sont conciliés hors CDC (53% en 2005, 44% en 2004, 54% et 53% en 2003 et 2002), moins pour l'article 31, 25% (27% en 2005, 25% en 2004, 41% et 45% en 2003 et 2002).

En revanche pour les litiges afférant au champ de compétence fixé par la loi SRU, ce taux de conciliation hors CDC est plus faible, 17% (19% en 2005, 17% en 2004, 16% en 2003 et 2002) et s'avère en 2006, du même niveau quelle que soit la nature juridique de ces litiges, à l'exception de l'état des lieux :

- 17% pour les charges locatives (24% en 2005, 20% en 2004, 10% et 11% en 2002),
- 17% pour le dépôt de garantie (17% en 2005 et 2004, 18% et 22% en 2003 et 2002),
- 17% pour les réparations (15% en 2005, 17% en 2004, 15% et 12% en 2003 et 2002),
- 13% pour l'état des lieux (15% en 2005, 16% en 2004, 26% et 10% en 2003 et 2002).

A l'exception des litiges relatifs à l'état des lieux, la conciliation hors commission est plus fréquente en Ile de France qu'en province, et tout particulièrement pour les litiges relatifs aux loyers.



3.2.2. Les litiges conciliés en CDC

↳ par rapport à l'ensemble des litiges instruits.

● Leur évolution

Un taux de conciliation en CDC en baisse quelle que soit l'antériorité du champ de compétence

Sur les 6 240 litiges instruits par le secrétariat des CDC, **34% seulement sont conciliés en commission**, soit 2 116 (40% en 2005, 36% en 2004 et 2003, 31% en 2002).

En 2006, ce taux fléchit sous l'influence du redéploiement des litiges relatifs à l'article 17c moins souvent conciliés en CDC que les litiges portant sur le champ de compétence élargi par la loi SRU (1).

De même, pour les litiges relatifs au champ de compétence fixé par la loi SRU, le taux de conciliation en CDC des litiges instruits est en léger retrait, il est de 45% (47% en 2005, 43% en 2004, 47% en 2003 et 2002) ; remarquons que selon la nature juridique ces litiges, ce taux diffère, ainsi pour :

- l'état des lieux, 50% (44% en 2005, 46% en 2004, 37% et 40% en 2003 et 2002),
- le dépôt de garantie, 48% (47% en 2005, 46% en 2004 et 2003, 47% en 2002),
- les réparations, 47% (54% en 2005, 48% en 2004, 52% et 56% en 2003 et 2002),
- les charges locatives, 35% (46% en 2005, 35% en 2004, 48% et 66% en 2003 et 2002).

Le repli de ce taux de conciliation en CDC concerne les litiges portant sur les charges locatives et les réparations alors que pour l'état des lieux, il progresse et pour le dépôt de garantie, il reste stable.

De même, pour les **litiges relatifs aux loyers** (article 17c et article 31), **le taux de conciliation en CDC modeste, continue de fléchir avec 18%** (24% en 2005, 28% en 2004, 25% et 22% en 2003 et 2002).

LES LITIGES CONCILIES EN CDC
Par rapport à l'ensemble des litiges instruits

		art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1948	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Champ de compétence	
									Fixation des loyers	Loi SRU
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%
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%
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%
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%
2006	nombre	448	3	72	1 006	328	259	2 116	451	1 665
	% *	21%	-	3%	48%	16%	12%	100%	21%	79%
	%**	18%	14%	50%	48%	35%	47%	34%	18%	45%
		40%	75%	87%	83%	83%	83%	68%	40%	83%

* taux de répartition selon la nature du litige.

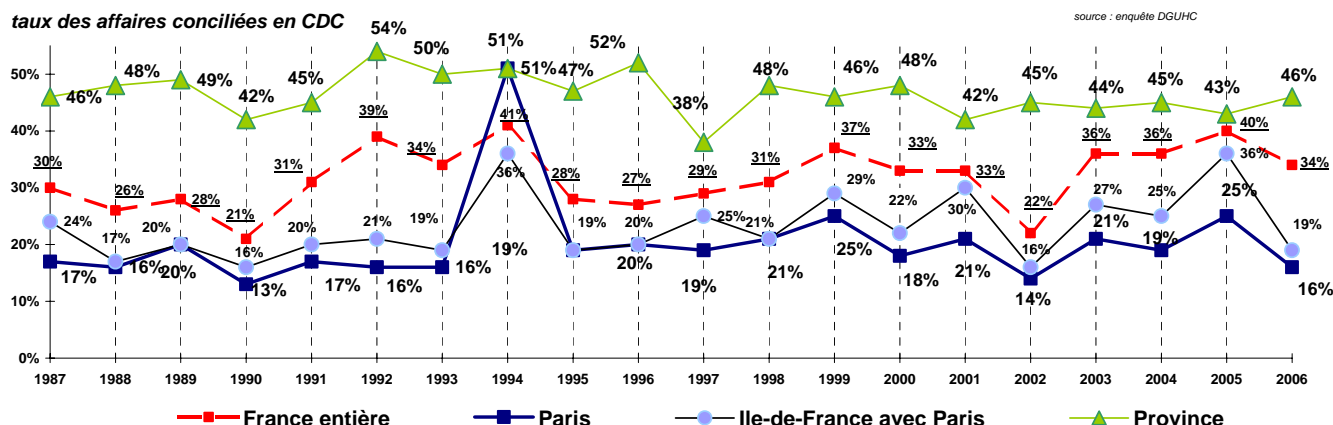
** taux par rapport à l'ensemble des litiges instruits,

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

(1) En 2005, le taux de conciliation en commission, marquait une progression qui résultait du poids accru des litiges relevant du champ de compétence introduit par la loi SRU, renforcé par une réduction cyclique des litiges relatifs à l'article 17c.

Rappelons qu'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 2006.

↳ par rapport à l'ensemble des litiges instruits.

A l'échelle nationale, si 34% des litiges instruits par les secrétariats des CDC sont conciliés en CDC, ce taux est de :

- 19%, en Ile de France (36% en 2005, 25% en 2004, 27% et 21% en 2003 et 2003),
- 46%, en province (43% en 2005, 45% en 2004, 44% et 47% en 2003 et 2002).

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

2006 - LES LITIGES CONCILIES EN CDC EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

Par rapport à l'ensemble des litiges instruits

	art 17c loi de 1989	art 31 loi de 1989	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	Champ de compétence	
								Fixation des loyers	Loi SRU
Paris	62	1	1	39	66	11	180	63	117
% *	34%	1%	1%	22%	37%	6%	100%	35%	65%
% **	11%	7%	6%	21%	30%	12%	16%	11%	23%
Proche Banlieue	50	-	4	56	26	17	153	50	103
% *	33%	-	3%	37%	17%	11%	100%	33%	67%
% **	6%	-	57%	36%	14%	41%	12%	6%	27%
Grande Banlieue	32	-	12	108	29	40	221	32	189
% *	14%	-	5%	49%	13%	18%	100%	14%	86%
% **	20%	-	71%	72%	44%	74%	49%	20%	66%
Total Ile-de-France	144	1	17	203	121	68	554	145	409
% *	26%	-	3%	37%	22%	12%	100%	26%	74%
% **	9%	6%	41%	42%	26%	36%	19%	9%	34%
% ***	32%	33%	24%	20%	37%	26%	26%	32%	25%
Province	304	2	55	803	207	191	1 562	306	1 256
% *	19%	-	4%	51%	13%	12%	100%	20%	80%
% **	36%	40%	53%	49%	46%	53%	46%	36%	48%
% ***	68%	68%	76%	80%	63%	74%	74%	68%	75%
Total	448	3	72	1 006	328	259	2 116	451	1 665
% ***	100	100	100	100	100	100	100	100	100

* taux de répartition selon la nature du litige.

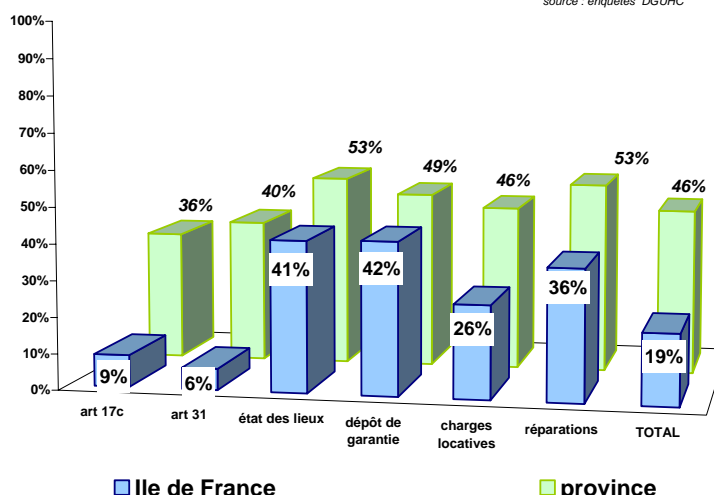
** taux de conciliation des litiges selon la nature du litige par rapport aux litiges instruits.

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

2006 - Taux de conciliation en CDC des litiges

par rapport à l'ensemble des litiges instruits

source : enquêtes DGIHC



↳ par rapport à l'ensemble des litiges conciliés.

Sur l'ensemble des 3 120 litiges conciliés, 68% d'entre eux le sont en CDC (71% en 2005 et en 2004, 66% et 61% en 2003 et 2003).

Pour les litiges relatifs au champ de compétence fixé par la loi SRU, ce taux est quasi constant depuis 2002 ; en 2006, il s'élève à 83% (81% en 2005, 83% en 2004, 84% en 2003 et 2002).

Alors que pour les litiges portant sur la fixation des loyers, ce taux est de 40% (47% en 2005, 56% en 2004, 46% en 2003 et 47% en 2002), notons qu'il atteint le niveau le plus bas jamais observé depuis 2002.

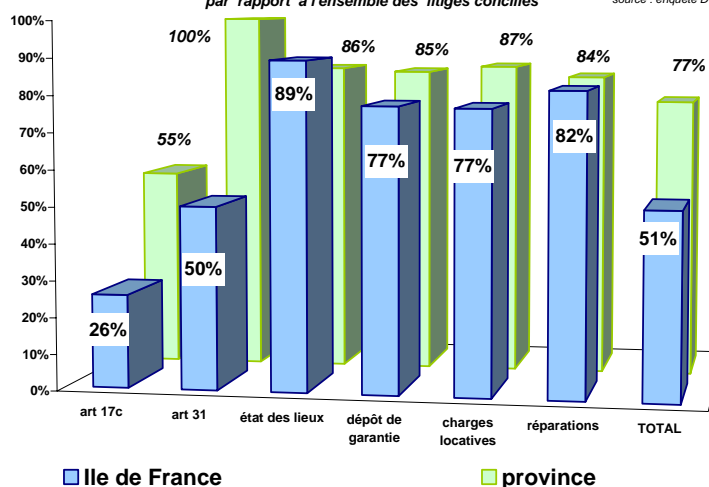
Comme il a pu être constaté ci-avant, les litiges portant sur le champ de compétence initié par la loi SRU, prépondérant en province sont davantage conciliés en commission que les litiges relatifs aux loyers, prédominant en Ile de France.

En tout état de cause, quelle que soit la nature juridique du litige, la conciliation en CDC est plus fréquente en province qu'en Ile de France.

2006 - Taux de conciliation des litiges en commission

par rapport à l'ensemble des litiges conciliés

source : enquête DGIHC



4. Le statut juridique du requérant.

Près de 60% des requérants sont des locataires

Au niveau national, sur un volume total de 7 130 litiges entrant dans le champ de compétence des CDC (1), les requérants se répartissent de la manière suivante :

- **57% sont des locataires** (66% en 2005, 53% en 2004) dont 55% sont représentés par le locataire en personne et 2% par un représentant du locataire ou une association (2).
- **43% sont des bailleurs** (34% en 2005, 47% en 2004). **Près de 60% (3) sont représentés par un gestionnaire mandaté.**

En 2006, la part des locataires requérants est en repli ; cette évolution est directement liée à une nette progression des litiges relevant de l'article 17c. Par ailleurs, les propriétaires bailleurs sont davantage représentés par des gestionnaires mandatés.

Ces derniers relèvent davantage de saisines de bailleurs notamment à Paris et en proche banlieue correspondant au périmètre d'application du décret annuel (agglomération parisienne définition INSEE) relatif à l'encadrement des loyers lors de renouvellement de bail pris en application des articles 18 et 17c de la loi du 6 juillet 1989 lorsque ces derniers sont considérés comme manifestement sous évalués.

En effet, le bailleur a intérêt à faire aboutir la procédure du fait que la saisine préalable de la CDC est obligatoire avant celle du juge (4), à défaut, la reconduction du bail se réalise sur un montant de loyer révisé sur l'IRL.

2006 – LE STATUT JURIDIQUE DU REQUERANT

		LOCATAIRE	REPRESENTANT DU LOCATAIRE OU ASSOCIATION	ENSEMBLE locataires	BAILLEUR <small>Personne physique, morale ou institutionnel</small>	GESTIONNAIR E MANDATE	ENSEMBL E bailleurs	TOTAL
Paris	nombre	574	-	574	86	615	701	1 275
% *		45%	-	45%	7%	48%	55%	100%
Proche banlieue	nombre	320	92	412	685	293	978	1 390
% *		23%	7%	30%	49%	21%	60%	100%
Grande banlieue	nombre	261	26	287	182	11	193	480
% *		54%	5%	60%	38%	2%	40%	100%
Ile de France	nombre	1 155	118	1 274	953	919	1 872	3 145
% *		37%	4%	41%	30%	29%	59%	100%
% **		29%	69%	31%	71%	54%	62%	44%
province	nombre	2 769	52	2 821	382	781	1 163	3 984
% *		69%	1%	70%	10%	20%	30%	100%
% **		71%	31%	69%	29%	46%	38%	56%
ensemble	nombre	3 925	170	4 095	1 335	1 700	3 035	7 130
% *		55%	2%	57%	19%	24%	43%	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 saisines relatives aux litiges entrant dans le champ de compétence et recevables ou non faites auprès des secrétariats des CDC.

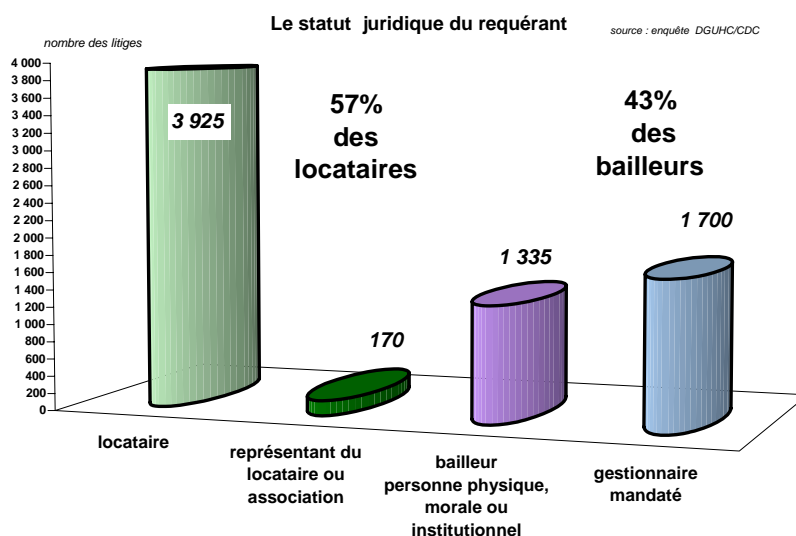
(2) Rappel en 2005 : 66% dont 61% sont des locataires en personne - rappel 2004 : 53% dont 51% des locataires en personne - rappel : 2003, 49% dont 48% des locataires en personne - 2002, 38% dont 37% des locataires en personne).

(3) Rappel en 2005 : 34% dont 67% sont des gestionnaires mandatés - 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 mandaté et 18% de bailleurs.

(4) article 17c de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 « En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre 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 »...

Jurisprudence –cassation 3^e civ, 19 février 2003 : Bulletin civil de la cour de Cassation (chambres civiles) II n°41



En 2006, le clivage entre l'Ile de France et la province est toujours d'actualité.

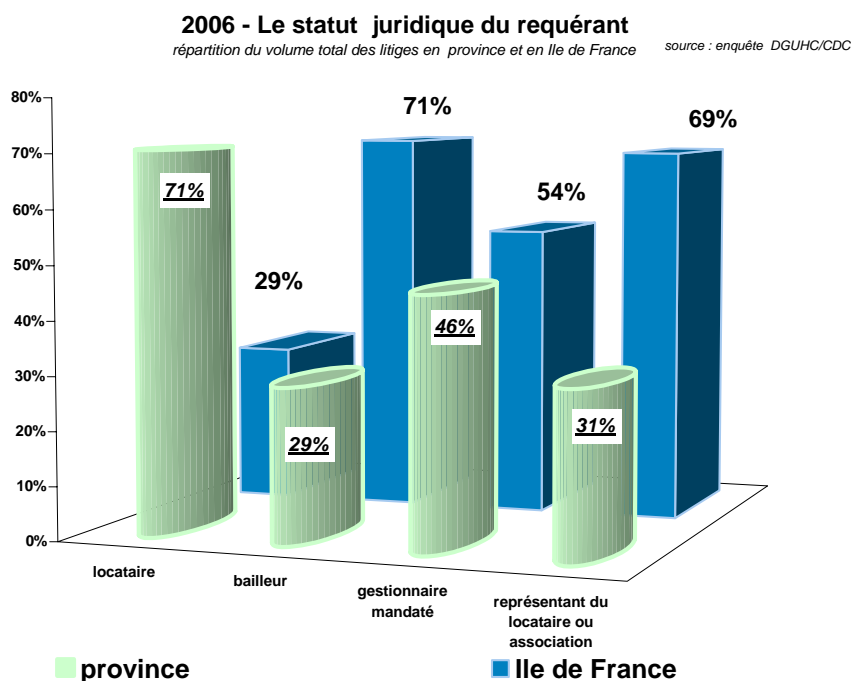
Ainsi, **en Ile de France**, on constate que les requérants sont pour :

- 60%, des bailleurs ; les bailleurs personnes physiques et les gestionnaires mandatés sont à quasi parité (953 bailleurs personnes physiques et 919 gestionnaires mandatés).
- 40%, des locataires dont 3% se font représenter.

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

- un peu plus d'1/4, des bailleurs dont plus de 2/3 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 $\frac{3}{4}$ des litiges concernent le champ de compétence élargi par la loi SRU.

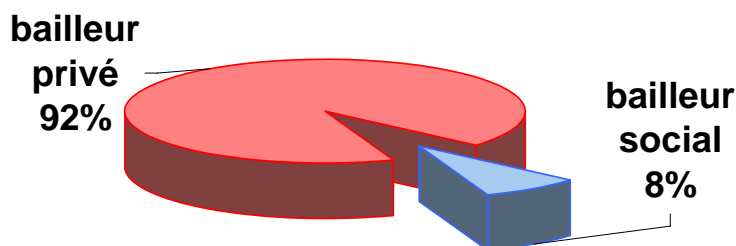


5. La nature juridique du bailleur.

Sur un volume total de 7130 litiges recevables ou non (1), les bailleurs concernés par un litige appartiennent pour :

- **92% au secteur privé** (92% en 2005, 90% en 2004,, 88% en 2003, 92% en 2002),
- **8% au secteur social** (8% en 2005, 10% en 2004, 12% en 2003, 8% en 2002)

Les litiges et la nature juridique du bailleur



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

- **67% d'entre eux, des bailleurs personnes physiques** (70% en 2005, 68% en 2004, 67% en 2003, 58% en 2002),
- **33%, des bailleurs personnes morales ou des institutionnels** (30% en 2005, 32% en 2004,, 33% en 2003, 42% en 2002).

2006 - La nature juridique du bailleur concerné par un litige

(les litiges recevables ou non entrant dans le champ de compétence des CDC)

	Bailleurs privés			Bailleurs sociaux				total	TOTAL
	Personne physique	Personne morale ou institutionnel	total	Office HLM Ou OPAC	S.A. Société Anonyme	SEM	Autres bailleurs sociaux		
Paris	772	389	1 161	23	17	12	62	119	1 275
%*	66%	34%	100%	20%	15%	11%	54%	100%	
%**	61%	30%	91%	2%	1%	1%	5%-	9%	100%
Proche banlieue	312	889	1 211	123	44	15	-	182	1 393
%*	26%	74%	100%	68%	24%	8%	-	100%	
%**	22%	65%	87%	9%	3%	1%	-	13%	100%
Grande banlieue	224	164	418	18	33	8	5	64	482
%*	61%	39%	100%	28%	52%	13%	8%	100%	
%**	53%	34%	87%	4%	7%	2%	-	13%	100%
Ile de France	1 338	1 452	2 790	164	94	35	67	360	3 150
%*	48%	52%	100%	46%	26%	10%	19%	100%	
%**	42%	46%	89%	5%	3%	1%	2%	11%	100%
%***	27%	64%	38%	31%	67%	74%	90%	60%	40%
Province	3 084	683	3 767	131	54	24	4	213	3 980
%*	82%	18%	100%	62%	25%	11%	2%	100%	
%**	77%	17%	94%	3%	1%	1%	-	5%	100%
%***	73%	36%	62%	69%	33%	26%	10%	40%	60%
Ensemble	4 422	2 135	6 557	295	148	59	71	573	7 130
%*	67%	33%	100%	51%	26%	10%	12%	100%	
%**	62%	30%	92%	4%	2%	1%	1%	8%	100%
%***	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

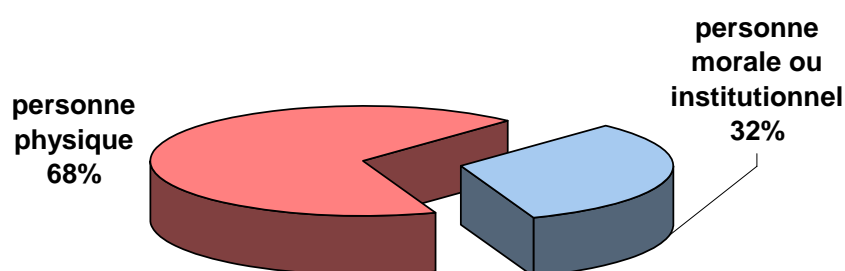
* taux de répartition selon l'appartenance du bailleur au secteur privé ou au secteur social.

** 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 saisines relatifs aux litiges faites auprès des secrétariats des CDC et entrant dans le champ de compétence.

Les litiges et les bailleurs privés



Les litiges concernant les bailleurs privés se répartissent comme suit :

- **43% en Ile de France** (38% en 2005, 43% en 2004),
- **57% en province** (62% en 2005, 57% en 2004).

↳ **En Ile de France**, les bailleurs privés impliqués dans un litige sont pour :

- **52%, des bailleurs personnes morales ou des institutionnels** (51% en 2005, 49% en 2004 et 2003 et 57% 2002),
- **48%, des bailleurs personnes physiques** (49% en 2005, 51% en 2004 et 2003 et 43% 2002).

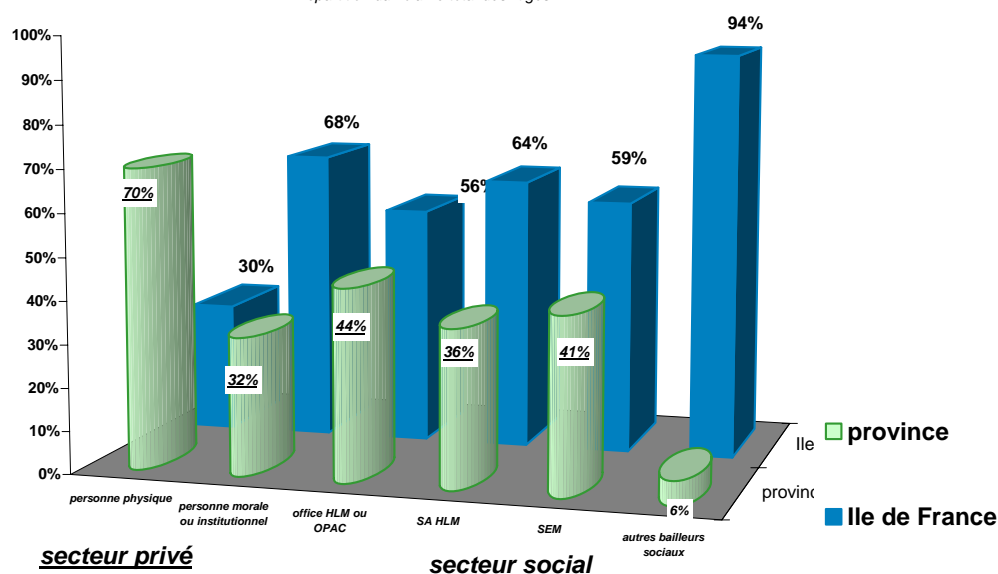
↳ **En province**, en revanche et au regard du poids des litiges relevant du champ de compétence élargi par la loi SRU, on constate donc que les bailleurs privés, sont pour :

- **18% des bailleurs personnes morales ou des institutionnels** (18% en 2005, 19% en 2004, 20% en 2003 et 2002),
- **82% des bailleurs personnes physiques** (82% en 2005, 81% en 2004, 80% en 2003 et 2002).

La nature juridique du bailleur

source : enquête DGUH/CDC

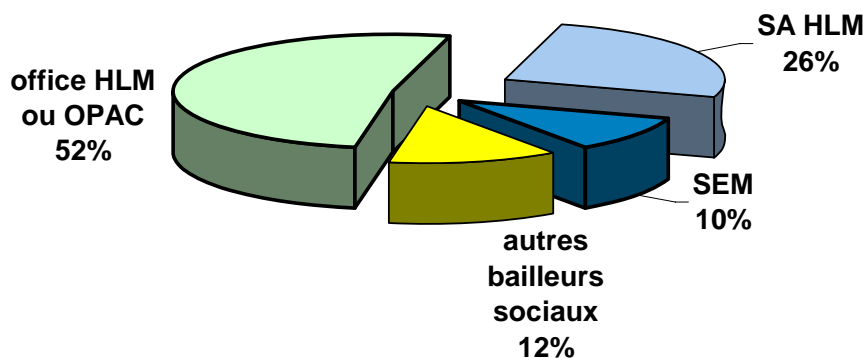
répartition du volume total des litiges



☞ **Concernant le secteur locatif social**, sur un volume total de 570 litiges, les bailleurs sont pour :

- **52% des offices d'HLM ou des OPAC** (34% en 2005, 37% en 2004, 19% et 41% en 2003 et 2002),
- **26% des SA d'HLM** (34% en 2005, 39% en 2004, 37% et 38% en 2003 et 2002),
- **12% d'autres « bailleurs sociaux »** (16% en 2005, 3% en 2004, 5% et 7% en 2003 et 2002),
- **10% des SEM** (17% en 2005, 21% en 2004, 39% et 15% en 2003 et 2002).

Les litiges et les bailleurs sociaux



Les litiges concernant les bailleurs sociaux se répartissent à :

- **63% en Ile de France** (60% en 2005, 68% en 2004, 72% et 70% en 2003 et 2002),
- **37% en province** (40% en 2005, 32% en 2004, 28% et 30% en 2003 et 2002).

☞ **En Ile de France**, les litiges issus du secteur locatif social affectent davantage les offices HLM ou les OPAC (46% litiges), suivent de loin, les SA d'HLM (26% litiges) puis les autres bailleurs sociaux (19%) puis les SEM (10% litiges).

☞ de même, **en province**, plus 60% des litiges (62%) concernent les offices HLM ou des OPAC (54% en 2004, 47% et 54% en 2003 et 2002) puis les SA d'HLM (26%, 28% des litiges en 2005, 27% en 2004, 32% en 2003 et 30% en 2002) et enfin les SEM (11% en 2006 et 2005, 13% en 2004, 19% en 2003 et 9% en 2002) et les autres bailleurs sociaux (2% des litiges).

■ **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, 44 en 2005 puis à 64 en 2006.

Les 64 saisines relatives à des difficultés de nature collective portent pour :

- plus de la moitié, sur des accords locaux,
- un peu plus de 40%, sur le fonctionnement de l'immeuble ou groupe d'immeubles,
- 8% sur un plan de concertation locative,
- 5% sur les accords locaux.

Ensemble des saisines relatives à 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%
2006	nombre	30	3	5	26	64
	%*	47%	5%	8%	41%	100%

* taux de répartition des saisines selon le type des difficultés de nature collective.

En 2006, 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%
2006	nombre	30	3	5	26	64
	%*	47%	5%	8%	41%	100%
	%**	100%	100%	100%	100%	100%

* taux de répartition selon le type des difficultés de nature collective.

** taux de recevabilité selon le type des difficultés par rapport à l'ensemble des saisines relatives à des difficultés de nature collective.

(1) En 2002, sur 6 litiges relatifs aux difficultés de nature collective, 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.

86%, soit 55 difficultés de nature collective recevables ont été instruites par le secrétariat de la CDC pour être présentées en commission. 9 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 instruites

		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%
2006	nombre	27	3	3	22	55
	%*	49%	5%	5%	40%	100%
	%**	90%	100%	60%	85%	86%

* taux de répartition selon la nature des difficultés.

** taux de difficultés instruites selon le type des difficultés par rapport à l'ensemble des difficultés recevables.

En 2006, le taux de conciliation est faible, 13% des difficultés instruites ; sur les 7 conciliées, 4 l'ont été en 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%
2006	nombre	1	0	2	4	7
	%*	14%	-	29%	57%	100%
	%**	4%	-	33%	21%	13%

* taux de répartition selon la nature des difficultés.

** taux de difficultés conciliées selon le type des difficultés par rapport à l'ensemble des difficultés instruites.

Les 64 saisines relatives à des difficultés de nature collective se répartissent pour :

- **94% en Ile de France,**
- **6% en province.**

Sur ces 64 difficultés de nature collective, 51 concernent Paris (dont près de 60% d'entre elles portent sur des accords nationaux).

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%
2006	Ile de France	30	2	3	25	60
	%*	50%	3%	5%	42%	100%
	%**	100%	67%	60%	96%	94%
	Province	0	1	2	1	4
	%*	-	25%	50%	25%	100%
	%**	-	33%	40%	4%	6%

* taux de répartition selon la nature des difficultés.

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

Au niveau national, sur 64 saisines relatives à des difficultés de nature collective entrant dans le champ de compétence des CDC, **99% des requérants sont des locataires** dont 1/3 sont représentés par une association ; 1% sont des bailleurs.

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

- **plus de 2/3 au secteur privé, et 75% d'entre eux sont des bailleurs personne morale ou des institutionnels.**
- **un peu moins d'1/3 au secteur social ; dont 60% sont des SA, 30% office d'HLM ou des OPAC et 10% des SEM.** En 2006, les autres bailleurs sociaux ne sont pas concernés par des différends portant sur des difficultés de nature collective.

2006

Les données chiffrées

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

annexe 2

Tableau n°1 :

EVOLUTION DES LITIGES RECEVABLES

									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	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%
2006	nombre	2 772	23	183	2 396	1 070	597	7 040	2 858	4 273
	% *	40%	-	3%	34%	15%	8%	100%	40%	60%
	%**	98%	88%	99%	99%	100%	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%
% évolution 2006/2005		45%	-34%	21%	7%	-19%	8%	13%	43%	0,25%

* taux de répartition selon la nature du litige.

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

Tableau n°2 :

EVOLUTION DES LITIGES INSTRUITS PAR LES SECRETARIATS DES CDC

									Champ de compétences	
		art 17c	art 31	état des lieux	dépôt de garantie	charges locatives	réparations	TOTAL	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%
2006	nombre	2 478	22	144	2 117	926	550	6 237	2 500	3 727
	% *	40%	0.3%	2%	34%	15%	9%	100%	40%	60%
	%**	89%	96%	79%	88%	87%	92%	89%		
% 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%
% évolution 2006/2005		+39%	-19%	+6%	+4%	-26%	+11%	+9%	+39%	+5%

* 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.

2006

Données régionales et départementales

- **Les saisines relatifs aux litiges** *(hors ou dans le champ de compétence des CDC)*
- **Les litiges instruits et conciliés en CDC**

1 - Les litiges individuels – les saisines en 2006

	hors champ	champ de compétences CDC			Total des saisines		
	TOTAL	irrecevables	recevables	TOTAL			
ALSACE	11	1	121	122	133		2%
Bas-Rhin 67	9	1	65	66	75	56%	
Ht Rhin 68	2	0	56	56	58	44%	
AQUITAINE	74	3	212	215	289	100%	4%
Dordogne	2	1	9	10	12	4%	
Gironde	50	0	78	78	128	44%	
Landes	2	1	37	38	40	14%	
Lot & Garonne	15	0	57	57	72	25%	
Pyrénées Atl.	5	1	31	32	37	13%	
AUVERGNE	11	3	84	87	98	100%	1%
Allier	1	0	22	22	23	23%	
Cantal	0	0	3	3	3	3%	
Hte Loire	1	0	17	17	18	18%	
Puy Dôme	9	3	42	45	54	55%	
BOURGOGNE	5	0	79	79	84	100%	1%
Côte d'Or	0	0	31	31	31	37%	
Nièvre	5	0	24	24	29	35%	
Saône & Loire	0	0	15	15	15	18%	
Yonne	0	0	9	9	9	11%	
BRETAGNE	22	0	154	154	176	100%	2%
Côtes d'Armor	0	0	29	29	29	16%	
Finistère	6	0	55	55	61	35%	
Ile & Vilaine	13	0	45	45	58	33%	
Morbihan	3	0	25	25	28	16%	
CENTRE	7	4	129	133	140	100%	2%
Cher	2	0	18	18	20	14%	
Eure & Loir	0	0	30	30	30	21%	
Indre	0	0	12	12	12	9%	
Indre & Loir	3	3	14	17	20	14%	
Loir & Cher	1	1	10	11	12	9%	
Loiret	1	0	45	45	46	33%	
CHAMPAGNE ARDENNES	5	0	88	88	93	100%	1%
Ardenes	1	0	35	35	36	39%	
Aube	3	0	14	14	17	18%	
Marne	1	0	36	36	37	40%	
Hte Marne	0	0	3	3	3	3%	
CORSE	0		4	4	4	100%	0%
Corse sud	0		4	4	4	100%	
Hte Corse	0		0	0	0	0%	

1 - Les litiges individuels – les saisines en 2006

	hors champ	champ de compétences CDC			Total des saisines		
	TOTAL	irrecevables	recevables	TOTAL			
FRANCHE COMTE	9	1	138	139	148	100%	2%
Doubs	7	0	43	43	50	34%	
Jura	0	1	37	38	38	26%	
Hte Saône	0	0	20	20	20	14%	
Territ. Belfort	2	0	38	38	40	27%	
ILE DE FRANCE	77	51	3 095	3 146	3 223	100%	43%
Seine & Marne	20	2	57	59	79	2%	
Yvelines	8	1	145	146	154	5%	
Essonne	6	1	172	173	179	6%	
Hts Seine	11	17	407	424	435	13%	
Seine St Denis	11	2	204	206	217	7%	
Val de Marne	10	13	748	761	771	24%	
Val d'Oise	0	0	102	102	102	3%	
Paris	11	15	1 260	1 275	1 286	40%	
LANGUEDOC ROUSSILLON	10	7	145	152	162	100%	2%
Aude	2	0	33	33	35	22%	
Gard	0	0	35	35	35	22%	
Hérault	3	4	55	59	62	38%	
Lozère	2	0	2	2	4	2%	
Pyrénées Orientales	3	3	20	23	26	16%	
LIMOUSIN	2	1	58	59	61	100%	1%
Corrèze	1	0	38	38	39	64%	
Creuse	0	0	10	10	10	16%	
Hte Vienne	1	1	10	11	12	20%	
LORRAINE	9	1	241	242	251	100%	3%
Meurthe & Moselle	3	1	89	90	93	37%	
Meuse	5	0	11	11	16	6%	
Moselle	1	0	93	93	94	37%	
Vosges	0	0	48	48	48	19%	
MIDI PYRENEES	20	2	298	300	320	100%	4%
Ariège	0	0	20	20	20	6%	
Aveyron	8	0	27	27	35	11%	
Hte Garonne	9	0	163	163	172	54%	
Gers	2	1	14	15	17	5%	
Lot	0	0	22	22	22	7%	
Hte Pyrénées	0	1	32	33	33	10%	
Tarn	0	0	16	16	16	5%	
Tarn & Garonne	1	0	4	4	5	2%	
NORD	15	1	157	158	173	100%	2%
Nord	9	1	140	141	150	87%	
Pas de Calais	6	0	17	17	23	13%	

1 - Les litiges individuels – les saisines en 2006

	hors champ	champ de compétences CDC			Total des saisines		
	TOTAL	irrecevables	recevables	TOTAL			
Basse NORMANDIE	2	0	56	56	58	100%	1%
Calvados	0	0	42	42	42	72%	
Manche	0	0	6	6	6	10%	
Orne	2	0	8	8	10	17%	
Hte NORMANDIE	1	0	128	128	129	100%	2%
Eure	0	0	68	68	68	53%	
Seine Maritime	1	0	60	60	61	47%	
PAYS DE LA LOIRE	12	3	180	183	195	100%	3%
Loire Atlantique	1	3	78	81	82	42%	
Maine & Loire	9	0	36	36	45	23%	
Mayenne	0	0	5	5	5	3%	
Sarthe	2	0	33	33	35	18%	
Vendée	0	0	28	28	28	14%	
PICARDIE	4	0	64	64	68	100%	1%
Aisne	4	0	20	20	24	35%	
Oise	0	0	14	14	14	21%	
Somme	0	0	30	30	30	44%	
POITOU CHARENTE	13	1	57	58	71	100%	1%
Charente	1	0	1	1	2	3%	
Charentes Mrt	5	0	22	22	27	38%	
Deux Sèvres	0	0	2	2	2	3%	
Vienne	7	1	32	33	40	56%	
PROV. ALPES COTE D'AZUR	40	3	800	803	843	100%	11%
Alpes Hte Provence	5	2	15	17	22	3%	
Htes Alpes	0	0	7	7	7	1%	
Alpes Maritimes	9	0	89	89	98	12%	
Bouches du Rhône	26	0	484	484	510	60%	
Var	0	0	164	164	164	19%	
Vaucluse	0	1	41	42	42	5%	
RHONE ALPES	52	9	752	761	813	100%	11%
Ain	1	0	31	31	32	4%	
Ardèche	4	0	18	18	22	3%	
Drôme	4	0	19	19	23	3%	
Isère	14	2	76	78	92	11%	
Loire	12	2	61	63	75	9%	
Rhône	9	5	459	464	473	58%	
Savoie	5	0	29	29	34	4%	
Hte Savoie	3	0	59	59	62	8%	
TOTAL	401	91	7 040	7 131	7 532		100%

2 - Les litiges instruits puis conciliés avant ou en CDC en 2006

	instruits	conciliés			% conciliés
		avant CDC	en CDC	total	
ALSACE	118	7	48	55	47%
Bas-Rhin	65	1	20	21	32%
Ht Rhin	53	6	28	34	64%
AQUITAINE	197	35	100	135	69%
Dordogne	8	2	5	7	88%
Gironde	74	25	32	57	77%
Landes	37	3	12	15	41%
Lot & Garonne	52	2	40	42	81%
Pyrénées Atl.	26	3	11	14	54%
AUVERGNE	80	5	42	47	59%
Allier	21	0	5	5	24%
Cantal	3	1	2	3	100%
Hte Loire	14	1	10	11	79%
Puy Dôme	42	3	25	28	67%
BOURGOGNE	76	1	56	57	75%
Côte d'Or	31	0	24	24	77%
Nièvre	24	0	20	20	83%
Saône & Loire	13	1	6	7	54%
Yonne	8	0	6	6	75%
BRETAGNE	152	17	71	88	58%
Côtes du Nord	29	3	13	16	55%
Finistère	53	10	23	33	62%
Ile & Vilaine	45	4	23	27	60%
Morbihan	25	0	12	12	48%
CENTRE	124	12	71	83	67%
Cher	18	1	8	9	50%
Eure & Loir	30	2	16	18	60%
Indre	10	2	6	8	80%
Indre & Loire	14	1	7	8	57%
Loir & Cher	7	0	5	5	71%
Loiret	45	6	29	35	78%
CHAMPAGNE ARDENNES	70	19	29	48	69%
Ardennes	28	6	15	21	75%
Aube	13	0	5	5	38%
Marne	26	12	9	21	81%
Hte Marne	3	1	0	1	33%
CORSE	4	1	1	2	50%
Corse sud	4	1	1	2	50%
Hte Corse	0	0	0	0	

2 - Les litiges instruits puis conciliés avant ou en CDC en 2006

	instruits	conciliés			% conciliés
		avant CDC	en CDC	total	
FRANCHE COMTE	131	10	61	71	54%
Doubs	41	6	16	22	54%
Jura	32	3	18	21	66%
Hte Saône	20	0	10	10	50%
Territ. Belfort	38	1	17	18	47%
ILE DE FRANCE	2842	533	554	1 087	38%
Seine & Marne	51	9	17	26	51%
Yvelines	143	7	123	130	91%
Essonne	152	65	58	123	81%
Hauts Seine	364	98	92	190	52%
Seine St Denis	201	53	30	83	41%
Val de Marne	729	99	31	130	18%
Val d'Oise	102	38	23	61	60%
Paris	1 100	164	180	344	31%
LANGUEDOC ROUSSILLON	132	8	47	55	42%
Aude	31	1	16	17	55%
Gard	35	0	8	8	23%
Hérault	49	5	14	19	39%
Lozère	2	0	0	0	0%
Pyrénées Orientales	15	2	9	11	73%
LIMOUSIN	54	6	38	44	81%
Corrèze	36	2	30	32	89%
Creuse	10	1	4	5	50%
Hte Vienne	8	3	4	7	88%
LORRAINE	220	9	117	126	57%
Meurthe & Moselle	83	4	50	54	65%
Meuse	10	0	6	6	60%
Moselle	93	3	37	40	43%
Vosges	34	2	24	26	76%
MIDI PYRENEES	294	16	139	156	53%
Ariège	20	0	15	15	75%
Aveyron	25	2	16	18	72%
Hte Garonne	163	4	52	56	34%
Gers	12	8	4	12	100%
Lot	22	1	18	20	91%
Hte Pyrénées	32	0	22	22	69%
Tarn	16	0	9	9	56%
Tarn & Garonne	4	1	3	4	100%
NORD	87	9	45	54	62%
Nord	73	8	36	44	60%
Pas de Calais	14	1	9	10	71%

2 - Les litiges instruits puis conciliés avant ou en CDC en 2006

	instruits	conciliés			% conciliés
		avant CDC	en CDC	total	
Basse NORMANDIE	40	8	20	28	70%
Calvados	26	8	12	20	77%
Manche	6	0	3	3	50%
Orne	8	0	5	5	63%
Hte NORMANDIE	99	13	49	62	63%
Eure	50	8	26	34	68%
Seine Maritime	49	5	23	28	57%
PAYS DE LA LOIRE	168	15	85	100	60%
Loire Atlantique	73	12	29	41	56%
Maine & Loire	34	1	23	24	71%
Mayenne	4	0	4	4	100%
Sarthe	30	2	14	16	53%
Vendée	27	0	15	15	56%
PICARDIE	58	4	29	33	57%
Aisne	20	1	9	10	50%
Oise	9	0	7	7	78%
Somme	29	3	13	16	55%
POITOU CHARENTE	57	6	27	33	58%
Charente	1	0	0	0	0%
Charente Mrt	22	1	8	9	41%
Deux Sèvres	2	0	1	1	50%
Vienne	32	5	18	23	72%
PROV. ALPES COTE D'AZUR	538	107	197	304	57%
Alpes Hte Provence	11	1	5	6	55%
Htes Alpes	7	0	5	5	71%
Alpes Maritimes	85	20	15	35	41%
Bouches du Rhône	310	68	123	191	62%
Var	111	15	44	59	53%
Vaucluse	14	3	5	8	57%
RHONE ALPES	696	160	290	450	65%
Ain	24	6	11	17	71%
Ardèche	17	0	12	12	71%
Drôme	18	1	8	9	50%
Isère	72	7	34	41	57%
Loire	39	7	32	39	100%
Rhône	441	136	134	270	61%
Savoie	26	1	17	18	69%
Hte Savoie	59	2	42	44	75%
TOTAL	6 237	1 001	2 116	3 118	50%

Les textes

annexe 3

Les articles 20 et 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Les commissions de conciliation

(articles 20 et 20-1 de la loi n°89 462 du 6 juillet 1989)

article 20. - Il est créée auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nom 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 avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

(La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art 188) 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 ;
- (La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art 86,1°) « des litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 ;
- des difficultés résultant de l'application des accord collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44bis 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 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.

article 20-1 (La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art 187, II, 3°) - Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

(La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art 86-2° et La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 art 34) « A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre parties. »

« Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai d'exécution. »

« Le juge peut transmettre au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6. »

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi par l'une ou l'autre parties.

« le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux ».

**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,

Décète :

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'assure 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
1 761,44	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

Paru au Bulletin Officiel n° 2002-10

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 collègue 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 deux 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.

Les articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Les articles 17c, 18 et 19 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Les loyers

Les articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Les articles 17c, 18, 19 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Loi tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

Article 30

Le contrat de location conclu en application de l'article 28 est d'une durée de huit ans. Son loyer est fixé par référence aux loyers non régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée et habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

La différence entre le loyer du contrat de location établi en application de l'article 28 et le loyer ou l'indemnité d'occupation antérieur s'applique par huitième au cours des huit années de ce contrat. La révision éventuelle résultant du d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Article 31 *(Modifié par Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 art. 28 (JORF 8 juillet 1989)).*

Le contrat de location proposé en application de l'article 28 doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des articles 25 et 28 à 33.

Le bailleur notifie, à peine de nullité de la proposition de contrat, la liste des références ayant servi à déterminer le prix proposé. Les éléments constitutifs de ces références sont fixés par décret, après avis de la Commission nationale de concertation.

Dans un délai de deux mois à compter de la réception de la proposition du bailleur, le locataire ou l'occupant de bonne foi fait, le cas échéant, connaître au bailleur, en présentant les justifications, qu'il remplit les conditions de l'article 29.

Dans le même délai, le locataire ou occupant de bonne foi qui ne peut se prévaloir des conditions de l'article 29 fait connaître au bailleur son acceptation ou son refus du contrat de location ainsi que, le cas échéant, le montant des travaux dont il demande le remboursement en application de l'article 32.

Les notifications prévues aux trois premiers alinéas du présent article sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition du contrat de location faite par le bailleur. Si, en l'absence d'accord entre les parties, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la proposition de contrat de location faite par le bailleur, le juge n'a pas été saisi, le local reste soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

En cas de saisine du juge, celui-ci fixe le montant du loyer et statue sur les demandes des parties. Le contrat de location est alors réputé être conclu avec les clauses et conditions fixées judiciairement. La décision est exécutoire par provision.

Sauf convention expresse contraire, le contrat de location conclu dans les conditions du présent article prend effet à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de la proposition de contrat de location faite par le bailleur.

A la date d'effet du contrat de location, les rapports entre le bailleur et le locataire ou occupant de bonne foi ne sont plus régis par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Chapitre III : Du loyer, des charges et du règlement des litiges.

Article 17

c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

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.

Article 18

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 188 (JORF 14 décembre 2000).

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.

Article 19

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 188 (JORF 14 décembre 2000)

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.

Les loyers

Les articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Les articles 17c, 18, 19 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

**Articles 3 et 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
pour le dépôt de garantie**

**Articles 3 et 4 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
pour l'état des lieux**

Le dépôt de garantie - loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Article 3 (extrait)

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

- le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- la date de prise d'effet et la 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.**

Article 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 en 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 retenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne fait pas d'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.

L'état des lieux - loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Article 3 (extrait)

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

- le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- la date de prise d'effet et la 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 les 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 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 un huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept 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 de lieux.

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

... »

Article 4 (extrait)

Est réputée non écrite toute clause :

....

k) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu à l'article 3.

secteur locatif privé
Les articles 7 et 23 de la loi du 6 juillet 1989
Décret n° 87-713 du 26 août 1987

secteur locatif social
Les articles L442-3 et L.353-15 du CCH
Décret n° 82-955 du 9 novembre 1982

Secteur locatif privé- les articles 7 et 23 de la loi du 6 juillet 1989 – le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

Secteur locatif social – les articles L.442-3 et L353-15 du code de la construction et de l'habitation-
le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables

Secteur locatif privé

Les charges récupérables

Article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (extrait)

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

Article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Les charges récupérables sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contre partie :

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

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art 88-I, 1°) « sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L.125-2-2 du code de la construction et l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ; »

3° 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 (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art 88-I, 3°) « Il peut être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 décembre 1986 précitée. »

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 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 communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives sont tenues à disposition des locataires.

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art 88-I, 4°) « Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre du contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. »

Publication au JORF du 30 août 1987
Décret n° 87-713 du 26 août 1987

Décret pris en application de l'article 18 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
et fixant la liste des charges récupérables

NOR: EQU8700582D
version consolidée au 1 août 1999 - version JO initiale

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu 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, et notamment son article 18 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Article 2

Pour l'application du présent décret :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;
- c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant ;
- d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 3 bis

Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 art. 2 (JORF 1er août 1999).

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Annexe

Liste des charges récupérables.

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;



- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation *(voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).*

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

Secteur locatif social

Les charges récupérables

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (Partie Législative)

Article L.353-15

(extrait)

IV. A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, les charges récupérables sont exigibles dans les conditions prévues à l'article L. 442-3.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (Partie Législative)

Article L.442-3

A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

- 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. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 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.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 (voir liste des charges récupérables du décret n°87-713 du 26 août 1987)

Secteur locatif privé- les articles 7 et 23 de la loi du 6 juillet 1989 – le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

Secteur locatif social – les articles L.442-3 et L353-15 du code de la construction et de l'habitation-
le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables

Articles 4 et 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

&

Décret n°87-712 du 26 août 1987

relatif aux réparations locatives

Les réparations locatives

loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Article 4 *(extrait)*

« Est réputée non écrite toute clause :

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.

q) qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement.

Article 7 *(extrait)*

Le locataire est obligé :

d) De prendre en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables.

Publication au JORF du 30 août 1987

Décret n° 87-712 du 26 août 1987

Décret pris en application de l'article 7 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 et relatif aux réparations locatives

NOR:EQUC8700032D

version consolidée au 1 août 1999 - version JO initiale

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu 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, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis

Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 art. 1 (JORF 1er août 1999).

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Annexe

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

- a) Jardins privatifs :
Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ;
taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
- b) Auvents, terrasses et marquises :
Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
- c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :
Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

- a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :
Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
- b) Vitrages :
Réfection des mastics ;
Remplacement des vitres détériorées.
- c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :
Graissage ;
Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
- d) Serrures et verrous de sécurité :
Graissage ;
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- e) Grilles :
Nettoyage et graissage ;
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

- a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
Maintien en état de propreté ;
Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
- b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :
Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
- c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :
Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

- a) Canalisations d'eau :
Dégorgement ;
Remplacement notamment de joints et de colliers.
- b) Canalisations de gaz :
Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :
Vidange.
- d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :
Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- e) Eviers et appareils sanitaires :
Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
- b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
- c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,
ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
ALBIN CHALANDON.

Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

&

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

relatif aux caractéristiques du logement décent

Logement décent

*Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
et l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*

La décence

Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

(loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art 187-II)

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

(loi n° 2005-157 du 23 février 2005, art 99)

« Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa de même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques. »

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 *(loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art 48-III,1°)* **« caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas »** ;

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 faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état de lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Logement décent

*Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
et l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*

« Il est créé au ministère de la défense, au sein des organismes payeurs du commissariat de l'armée de terre, un traitement automatisé d'informations nominatives dénommé rémunération des personnels civils et dont les finalités sont :

- le calcul, le paiement et la liquidation des rémunérations des officiers généraux 2^e section ;
- le paiement sans ordonnancement préalable, par les services du Trésor public, des rémunérations des personnels civils. »

Art. 2. - Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 21 janvier 2002.

Pour le ministre et par délégation :
Le sous-chef d'état-major de l'armée de terre,
A. MARK

Arrêté du 21 janvier 2002 portant création d'un traitement automatisé d'informations nominatives relatif à la gestion du personnel civil du commissariat de l'armée de terre de Strasbourg

NOR : DEFT0201065A

Le ministre de la défense,

Vu la convention du Conseil de l'Europe pour la protection des personnes à l'égard du traitement automatisé des données à caractère personnel faite à Strasbourg le 28 janvier 1981, approuvée par la loi n° 82-890 du 19 octobre 1982, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 1985 et publiée par le décret n° 85-1203 du 15 novembre 1985 ;

Vu la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et notamment son article 15 ;

Vu le décret n° 78-774 du 17 juillet 1978 modifié pris pour l'application des chapitres I^{er} à IV et VII de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et notamment ses articles 12 et 19 ;

Vu l'arrêté du 9 juin 1997 modifié portant délégation de signature ;

Vu la lettre de la Commission nationale de l'informatique et des libertés en date du 18 décembre 2001 portant le numéro 778277,

Arrête :

Art. 1^{er}. - Il est créé au ministère de la défense, à la direction centrale du commissariat de l'armée de terre, un traitement automatisé d'informations nominatives dénommé « Gestion PC » mis en œuvre par le commissariat de l'armée de terre de Strasbourg et dont la finalité principale est l'aide à la gestion et à l'administration du personnel civil.

Art. 2. - Les catégories d'informations enregistrées sont celles relatives :

- à l'identité (nom, nom marital, prénoms, sexe, date et lieu de naissance, adresse, numéros de téléphone privé et professionnel) ;
- à la situation familiale (situation matrimoniale, nombre d'enfants à charge) ;
- à la vie professionnelle (grades ou emplois et affectations successifs et actuels, ancienneté dans l'échelon, indice de traitement, résidence administrative actuelle, numéro matricule, activités pédagogiques [matières, durée]) ;
- à la formation (diplômes, certificats et attestations, langues étrangères pratiquées, concours et examens professionnels, formation professionnelle [nature et date des cours, stages ou autres actions de formation], formation demandée, réalisée au sein de l'organisme ou hors institution).

Les informations nominatives ainsi enregistrées sont conservées jusqu'à la sortie des cadres de l'agent ou à la rupture du lien de l'agent avec la personne morale gestionnaire.

Art. 3. - Les destinataires des informations enregistrées sont, en fonction de leurs attributions respectives et du besoin d'en connaître :

- les agents responsables de la gestion du personnel ;
- les membres du groupe paritaire de formation du commissariat de l'armée de terre ;
- les supérieurs hiérarchiques des intéressés ;
- les membres des corps d'inspection.

Art. 4. - Le droit d'opposition prévu à l'article 26 de la loi du 6 janvier 1978 susvisée ne peut pas être invoqué dans le cadre de ce traitement.

Art. 5. - Le droit d'accès et de rectification prévu aux articles 34 et suivants de la loi du 6 janvier 1978 susvisée s'exerce auprès du commissariat de l'armée de terre de Strasbourg, 15, rue de Phalsbourg, 67000 Strasbourg.

Art. 6. - Le directeur central du commissariat de l'armée de terre est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 21 janvier 2002.

Pour le ministre et par délégation :
Le sous-chef d'état-major de l'armée de terre,
A. MARK

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

NOR : EQUU0200163D

Le Premier ministre,

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

Vu le code civil ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 111-1 et R. 111-2 ;

Vu la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu la 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, notamment ses articles 2 et 6 dans leur rédaction issue de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n° 68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 10 mai 2001 ;

Vu les avis du conseil régional de la Guadeloupe en date du 31 août 2001, du conseil général de la Guadeloupe en date du 13 septembre 2001 et du conseil général de la Réunion en date du 3 octobre 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil régional de Guyane, du conseil régional de Martinique et du conseil régional de la Réunion en date respectivement des 9 août, 10 août et 10 août 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil général de Guyane et du conseil général de Martinique en date respectivement des 9 août et 10 août 2001 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Art. 2. - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses rac-

cords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Art. 3. – Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Art. 4. – Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. – Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. – Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1^{er} de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1^{er} à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1^{er}, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

Art. 7. – La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat à l'outre-mer et le secrétaire d'Etat au logement 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 30 janvier 2002.

LIONEL JOSPIN

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'équipement,
des transports et du logement,*

JEAN-CLAUDE GAYSSOT

*La garde des sceaux, ministre de la justice,
MARYLISE LEBRANCHU*

Le ministre de l'intérieur,

DANIEL VAILLANT

*Le secrétaire d'Etat à l'outre-mer,
CHRISTIAN PAUL*

La secrétaire d'Etat au logement,

MARIE-NOËLLE LIENEMANN

Arrêté du 18 décembre 2001 relatif à l'indemnisation, sous forme de vacations, des membres des commissions départementales de conciliation

NOR : EQUIP0101574A

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 121-6 ;

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et de développement de l'offre foncière, notamment ses articles 21, 24, 30, 31 et 43 ;

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

Vu le décret n° 90-437 du 28 mai 1990 modifié fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements des personnels civils et autres personnes qui collaborent aux conseils, comités, commissions et autres organismes consultatifs qui apportent leur concours à l'Etat ;

Vu le 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,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Dans la limite des crédits ouverts à cet effet, il peut être alloué, pour les heures passées en séance, sous forme de vacations, des indemnités aux membres des commissions départementales de conciliation désignés dans les conditions prévues aux articles 1^{er}, 2 et 3 du décret du 19 juillet 2001 susvisé.

Art. 2. – Le taux horaire de la vacation prévue à l'article 1^{er} est fixé à 8 €.

Art. 3. – Les indemnités horaires versées en application du présent arrêté sont exclusives de toute autre rémunération de quelque nature que ce soit versée à ce titre, en dehors du remboursement des frais de déplacement qui sont réglés dans les conditions prévues par le décret du 28 mai 1990 susvisé.

Art. 4. – L'arrêté du 27 novembre 2000 fixant l'indemnisation, sous forme de vacations, des membres des commissions départementales de conciliation est abrogé.

Art. 5. – Les dispositions du présent arrêté sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2002.

Art. 6. – Le directeur du personnel et des services du ministère de l'équipement, des transports et du logement et la directrice du budget au ministère de l'économie, des finances et de l'industrie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 18 décembre 2001.

*Le ministre de l'équipement,
des transports et du logement,*

Pour le ministre et par délégation :

Par empêchement du directeur du personnel
et des services :

*Le directeur adjoint,
P. BERG*

Les articles 41, 42 et 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

**Loi tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière
(extrait)**

Les accords collectifs nationaux

Article 41 ter *(Modifié par Loi n°2006-685 du 13 juin 2006 art. 3 (JORF 14 juin 2006)).*

Des accords collectifs de location peuvent être conclus, pour un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la Commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 bis entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

- logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus ;
- logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents ;
- logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Les accords conclus au sein de la Commission nationale de concertation font l'objet de la publication d'un avis au Journal officiel de la République française.

A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un ou plusieurs secteurs et des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements des secteurs locatifs concernés.

Le décret peut, après avis motivé de la Commission nationale de concertation et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.

Les accords collectifs locaux

Article 42 (Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 193 1° (JORF 14 décembre 2000)).

Les bailleurs de logements visés à l'article 41 ter peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus soit par une ou plusieurs associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 p. 100 des locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

En l'absence d'accords signés conformément au premier alinéa, les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur.

Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

Le plan de concertation locative

Article 44 bis (Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 193 3° (JORF 14 décembre 2000).

Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.

Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en oeuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.

*La conduite de l'enquête, son traitement,
la conception et l'élaboration de cette publication ont été réalisés par
Elisabeth Blavier – DGUHC/ bureau DH2
Tel 01 40 81 90 35
Elisabeth.Blavier@equipement.gouv.fr*