

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Décret n° 2015-733 du 24 juin 2015 relatif aux commissions départementales de conciliation des litiges locatifs

NOR : ETLL1511534D

Publics concernés : locataires et bailleurs, organisations de bailleurs et de locataires membres des commissions départementales de conciliation, services déconcentrés de l'Etat.

Objet : modification de l'organisation et du fonctionnement des commissions départementales de conciliation.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : les commissions départementales de conciliation (CDC), composées à parité de représentants des bailleurs et des locataires, interviennent en vue d'aider ces derniers à trouver des solutions amiables à leurs litiges. Le présent décret modifie leurs règles d'organisation et de fonctionnement, pour tenir compte des évolutions issues de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il ouvre en particulier au préfet la possibilité de désigner en qualité de membres de la CDC des représentants d'organisations de bailleurs ou de locataires représentatives au niveau national ou régional, et non plus seulement départemental. Il modifie également les règles de désignation du président et du vice-président de la CDC, permet la saisine de la commission par voie électronique et précise les modalités d'instruction des dossiers, de convocation des parties et de traitement des litiges, notamment en cas d'absence des parties.

Références : le présent décret est pris pour l'application de l'article 6 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

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 43 ;

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 17-2 et 20 ;

Vu le décret n° 87-818 du 2 octobre 1987 fixant la liste des communes faisant partie d'une agglomération de plus de 1 000 000 d'habitants ;

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,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le décret du 19 juillet 2001 susvisé est ainsi modifié :

1° A l'article 1^{er}, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« S'il n'existe pas d'organisation de bailleurs ou d'organisation de locataires représentative au niveau départemental, ou en cas de carence de celles-ci, les commissions départementales de conciliation peuvent être composées de représentants des organisations de bailleurs ou de locataires représentatives au niveau régional ou, à défaut, au niveau national. » ;

2° L'article 2 est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa, les mots : « désignés parmi ses adhérents » sont supprimés ;

b) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les représentants des organisations représentatives au niveau départemental sont désignés parmi les adhérents de celles-ci. » ;

3° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Les premier et deuxième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« La commission désigne en son sein un président et un vice-président choisis alternativement parmi les représentants des locataires et des bailleurs pour une durée d'un an. Le président et le vice-président sont issus de deux collèges différents.

Le vice-président supplée le président en cas d'absence ou d'empêchement. » ;

b) Au cinquième alinéa, les mots : « La commission fixe son règlement intérieur qui peut prévoir notamment » sont remplacés par les mots : « La commission adopte un règlement intérieur qui précise ses modalités d'organisation et de fonctionnement. Ce règlement peut notamment prévoir » ;

c) Au septième alinéa, les mots : « visés au troisième alinéa » sont remplacés par les mots : « mentionnés aux 2°, 3° et 4° » ;

d) Le huitième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« – des seuls représentants des bailleurs privés pour l'examen des litiges mentionnés au 1° de l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et pour l'examen des difficultés mentionnées au 5° du même article de la même loi dans le parc privé ; » ;

e) Au neuvième alinéa, les mots : « à l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots : « au 5° de l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée » ;

4° L'article 4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le secrétariat de la commission est assuré par un service de l'Etat désigné par le préfet et, dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, par l'unité territoriale de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France. » ;

5° L'article 5 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Elle peut valablement siéger lorsque sont présents au minimum quatre membres et au plus six membres représentants de manière paritaire les bailleurs et les locataires, le président de séance étant compris dans ce décompte. » ;

b) Au quatrième alinéa, les mots : « l'affaire le concernant » sont remplacés par les mots : « cette affaire » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« De même, si une organisation représentative est partie à un litige ou une difficulté, ou représente ou assiste une des parties en séance, les membres titulaires ou suppléants représentant cette organisation ne peuvent siéger valablement pour l'examen de cette affaire. Dans ce cas, si le nombre minimum de membres pour que la commission puisse siéger ne peut être réuni, ce nombre peut être réduit à deux. » ;

6° L'article 7 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « secrétariat », il est ajouté les mots suivants : « ou par voie électronique. Dans ce cas, le procédé technique utilisé doit assurer l'authentification de l'émetteur, l'intégrité du message et permettre de vérifier la réception du message par la commission à une date certaine. » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « lettre de » sont supprimés ;

c) Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« La demande peut également être réalisée au moyen d'un formulaire prévu par un arrêté du préfet.

Lorsque la saisine est incomplète ou n'est pas adressée dans les formes requises, le demandeur en est informé par courrier ou par voie électronique si la saisine a été effectuée par cette voie. Le procédé technique utilisé doit, dans ce cas, assurer l'authentification de l'émetteur ainsi que l'intégrité du message. » ;

d) Le troisième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque la demande est recevable, le secrétariat convoque les parties à la séance au cours de laquelle l'affaire sera examinée par lettre ou par voie électronique 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 le document de saisine. » ;

e) Au cinquième alinéa, les mots : « lettre de » sont supprimés ;

7° L'article 8 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « lettre », sont ajoutés les mots : « ou du message électronique » ;

b) Le premier alinéa est complété par les dispositions suivantes : « Ce délai ne court qu'à compter d'une saisine complète et réalisée conformément à l'article 7 du présent décret. » ;

c) Les deuxième à cinquième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« En cas de saisine d'une commission territorialement incompétente, ce délai court à compter de la réception de la lettre ou du message électronique par le secrétariat de la commission initialement saisie, sauf si le dossier est incomplet.

En cas de conciliation 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.

En cas de motif légitime de non-comparution dûment justifié par l'une des parties avant la séance, une nouvelle et ultime convocation peut être adressée.

Si les parties dûment convoquées ne sont ni présentes ni représentées à la séance ou si une seule des parties est présente ou représentée, la commission constate l'impossibilité de concilier les parties et émet éventuellement un avis sur le litige ou la difficulté. »

Art. 2. – A l'article 1^{er} du décret du 2 octobre 1987 susvisé, les mots : « visées à l'article 23 de la loi du 23 décembre 1986 » sont remplacés par les mots : « mentionnées au sixième alinéa du I de l'article 17-2 de 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 ».

Art. 3. – La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 24 juin 2015.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,
de l'égalité des territoires
et de la ruralité,*

SYLVIA PINEL