



Des lois récentes ont modifié la loi de 1989

- × Les locations en meublé (après le 27 mars 2014) doivent appliquer la loi de 1989 (exceptés : le dépôt de garantie qui peut être de deux mois, l'inventaire obligatoire, la durée du bail de 9 à 12 mois minimum, le préavis de départ d'un mois, la possibilité de charges forfaitaires...). Les Commissions Départementales de conciliation sont donc désormais compétentes.
- × Le dépôt de garantie est fixé à 1 mois hors charge depuis le 9.2.2008 et le délai de réversion qui est de deux mois est ramené à 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.
- × À défaut de restitution dans le délai les sommes restants dues sont **majorées de 10 % par mois** de retard.
- × Les états des lieux doivent être faits sur le même document (en séparant bien état des lieux d'entrée et état des lieux de sortie) ou sur un document **de même forme**.
- × Il est possible de facturer l'état des lieux d'entrée fait par un professionnel (avec un plafond) seulement si celui-ci a été choisi d'un commun accord. L'état des lieux d'entrée peut être complété par le locataire dans un délai de 10 jours.
- × Une **notice d'information** des droits et devoirs doit être délivrée avec le bail depuis août 2015.
- × En collectif, le bailleur peut procéder à un arrêt provisoire des charges et garder 20 % sur le dépôt de garantie en attendant la régularisation générale.

Indécence : que faire ?

En cas d'indécence (la notion de logement décent est définie par le décret du 30 janvier 2002), il convient de mettre le bailleur en demeure par LRAR de faire les travaux nécessaires. À défaut d'accord ou de réponse du propriétaire dans le délai de deux mois, le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) ou intenter directement une action en justice.



L'association CLCV (Consommation, Logement, Cadre de Vie) a pour objet l'information, la défense et la représentation des locataires.

Elle tient des permanences dans le Finistère

Brest	02.98.01.08.51
Carhaix	06.04.45.86.54
Châteaulin	06.95.60.32.65
Concarneau	02.98.95.34.41
Douarnenez	02.98.95.34.41
Landerneau	02.98.21.53.94
Lesneven	06.95.96.48.07
Morlaix	02.98.63.36.82
Plabennec	02.98.01.08.51
Pont l'Abbé	02.98.95.34.41
Quimper	02.98.55.30.57
Quimperlé	06.04.45.86.54
Le Relecq-Kerhuon	02.98.01.08.51
Rosporden	07.83.89.19.09

Vous trouverez dans ces permanences les informations et conseils nécessaires sur la location des logements.

Retrouvez nos actions, nos prises de position, nos communiqués de presse sur <http://clcv-finistere.fr>

CLCV du Finistère - 02.98.95.34.41
8b rue des Douves – 29000 QUIMPER
finistere@clcv.org

édition mai 2016

Locataires, vous avez un litige avec un bailleur ?



Comment saisir la Commission Départementale de Conciliation ?



Etat des lieux, répartition des charges, réparations locatives, restitution du dépôt de garantie, non-décence du logement, les sources de litiges entre locataire et bailleur ne manquent pas.



Où s'adresser en cas de litige ?

 Auprès de la CLCV, association représentative de locataires, présente dans toutes les grandes villes du département (voir liste des permanences) qui peut vous aider dans vos premières démarches de résolution amiable.

 Au secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation peut ensuite être saisi.

 Au tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement concerné (pour le Finistère : Brest, Morlaix ou Quimper).

Rappelons tout d'abord qu'il n'est plus possible de saisir le tribunal sans justifier d'abord d'une tentative de résolution amiable.

Qu'est-ce que la CDC ?

Composition

Dans le Finistère, la Commission départementale de conciliation comprend 4 membres :

- 2 représentants des organisations de locataires : CLCV, CSF.
- 2 représentants des organisations de bailleurs : BMH, Armorique Habitat, OPHLM Douarnenez et Opac Quimper Cornouaille.

Le secrétariat est assuré par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Compétences

- La saisine de la CDC est obligatoire pour avis avant saisine du tribunal en cas de litige portant sur la réévaluation du loyer et l'encadrement des loyers.
- Elle est facultative (mais conseillée) en cas :
 - × de litige lié à la décence de la location,
 - × de litige relatif à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges et réparations locatives, ainsi qu'aux compléments d'état des lieux refusés par le bailleur,
 - × de litiges liés au congé,
 - × de difficultés résultant de l'application d'accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou groupe d'immeubles.

Comment saisir la CDC ?

La Commission Départementale de Conciliation est saisie par Lettre recommandée avec accusé de réception au

Secrétariat de la CDC
DDTM
3, Square Marc Sangnier
CS 41925
29200 BREST
tél. 02.98.38.45.00

en précisant le nom et l'adresse du demandeur et de la partie adverse ainsi que l'objet du litige. Joindre tous les éléments du dossier (bail, état des lieux d'entrée et de sortie, lettres de réclamation, etc.).

Comment se déroule la Commission ?

 Le secrétariat de la CDC convoque bailleur et locataire 15 jours avant la séance d'examen du litige. Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne munie d'un mandat de conciliation.

 Chaque partie expose son point de vue devant les quatre membres de la Commission qui n'est pas un tribunal mais une instance paritaire qui tente de concilier les parties.

En cas de conciliation, un accord est signé par le président le vice-président de la Commission ainsi que par le bailleur et le locataire.

A défaut de conciliation elle peut rendre un avis qui peut être transmis au juge par le bailleur ou le locataire.

 L'avis de la Commission est envoyé au bailleur et au locataire.

Si l'un des deux ne respecte pas l'accord, l'autre devra saisir le tribunal pour l'y contraindre.

 Si la conciliation n'a pas abouti et que bailleur et/ou locataire décident de faire trancher le litige par le tribunal, l'avis de la CDC peut être communiqué à ce dernier. Le tribunal compétent est le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

La CDC du Finistère est saisie d'environ 70-80 litiges chaque année, elle se réunit une fois par mois.