

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DE LA HAUTE-LOIRE

(Créée par l'article 20 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989)

FORMULAIRE DE SAISINE

(fixé par l'arrêté préfectoral DDCSPP/CS n° 2019-071)
(Décret 2001-653 du 19 juillet 2001 - article 7)

SAISINE DE LA COMMISSION PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RECEPTION ou VOIE ELECTRONIQUE

PARTIE REQUERANTE

* Cocher la case adéquate

Votre qualité dans le différend * : LOCATAIRE CO-LOCATAIRE BAILLEUR
 MANDATAIRE

Vos Nom & Prénom (ou raison sociale) :

Votre adresse (actuelle) :

Tél : Adresse électronique _____@_____

Mandataire : Adresse :

PARTIE DEFENDERESSE

* Cocher la case adéquate

Votre qualité dans le différend * : LOCATAIRE CO-LOCATAIRE BAILLEUR
 MANDATAIRE

Vos Nom & Prénom (ou raison sociale) :

Votre adresse (actuelle) :

Tél : Adresse électronique _____@_____

Mandataire : Adresse :

LOGEMENT OBJET DU DEFFEREND

* Cocher la case adéquate

Adresse :

Logement loué * : VIDE MEUBLE
Logement conventionné (ouvre droit à l'APL) * : OUI NON
Logement en habitat * : COLLECTIF INDIVIDUEL

Bail ayant pris effet leet fin le(ou toujours en cours -)

Montant du loyer : € des provisions pour charges : € du dépôt de garantie :€

MOTIF DU DIFFEREND *

(défini par l'article 20 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989)

* Cocher le(s) motif(s) concerné(s) par la saisine

LITIGE DE NATURE INDIVIDUELLE (saisine par le bailleur ou le locataire) :

- état des lieux (*entrée, demande de complément de l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours suivant son établissement ; sortie ; état du mobilier pour les meublés*)
- la non décence du logement (*art. 6 et 20-1de la loi du 06/07/1989*)
- charges locatives ; réparations locatives (*à charge du bailleur*) ;
- réparations locatives (*à charge du locataire*) ;
- congé (*art.15 de la loi du 06/07/198ç*)
- dépôt de garantie ;

• loyers (parc privé uniquement) :

- révision annuelle du loyer - évolution du loyer en cours de bail (article 17-1 loi 89-462 du 6 juillet 1989) ;
- fixation du nouveau loyer proposé au locataire dans le cadre d'un bail dit « de sortie de la loi de 1948 » (articles 31 & 32 loi 86-1290 du 23 décembre 1986) ;
- réévaluation du loyer manifestement sous évalué au renouvellement du contrat (article 17-2 loi 89-462 du 6 juillet 1989) ;

DIFFICULTE DE NATURE COLLECTIVE (saisine par le bailleur, plusieurs locataires ou association représentative de locataires) :

- application des accords collectifs nationaux ou locaux (*articles 41ter & 42 loi 86-1290 du 23 décembre 1986*) ;
- application du plan de concertation locative dans le parc social (*article 44 bis loi 86-1290 du 23 décembre 1986*) ;
- difficultés de fonctionnement d'un immeuble (*articles 44 bis loi 86-1290 du 23 décembre 1986*)

Avez vous déjà entamé une procédure judiciaire pour résoudre le différend :

non ***oui*** ***auprès de quel service ?***

ANNEXE 1

LISTE DES PIÈCES À FOURNIR EN FONCTION DU OU DES DIFFÉRENDS

1. POUR LES LITIGES LIÉS

→ AU LOYER

Révision annuelle du loyer :

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse ainsi que l'objet du litige
- Copie du bail initial
- Le document du bailleur tendant à l'application de la révision du loyer
- Tous autres éléments utiles

Renouvellement du bail et réévaluation du loyer :

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse et l'objet du litige
- Copie du bail initial
- La proposition de renouvellement du bail et du nouveau loyer accompagné de six références minimales de loyers pratiqués dans le voisinage, en cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire saisi 4 mois avant le terme du contrat
- Tous autres éléments utiles

Réévaluation du loyer manifestement sous évalué au renouvellement du contrat

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse et l'objet du litige
- Copie du bail initial
- La proposition d'évolution du loyer
- Factures des travaux éventuellement réalisés
- Six références de loyers pratiqués dans le voisinage
- Tous autres éléments utiles

Les baux de « sortie » de la loi de 1948

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse et l'objet du litige (à transmettre dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition du contrat de location faite par le bailleur, en cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire)
- Copie du bail initial (fondé sur la loi du 1er septembre 1948) et copie de la proposition de bail faite en vertu de l'article 28 de la loi du 23 décembre 1986)
- La proposition du nouveau loyer avec les références ayant servi à déterminer le prix proposé
- Copie du dernier avis d'imposition
- Tous autres éléments utiles

→ AUX ÉTATS DES LIEUX

L'état des lieux (entrée, sortie)

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse et l'objet du litige
- La copie du bail
- La lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l'objet du différend
- La copie de l'état des lieux concerné
- Tous autres éléments utiles

La demande de complément de l'état des lieux d'entrée

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse et l'objet du litige
- La copie du bail
- La lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l'objet du différend
- La copie de l'état des lieux d'entrée et la demande de complément adressée dans les 10 jours suivant son établissement
- Tous autres éléments utiles

L'inventaire du mobilier et des équipements pour les logements meublés

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse et l'objet du litige
- La copie du bail

- La lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l'objet du différend
- La copie de l'inventaire du mobilier et des équipements
- Tous autres éléments utiles

→ AU DEPOT DE GARANTIE

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse et l'objet du litige
- La copie du bail
- La lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l'objet du différend
- Les copies de l'état des lieux d'entrée et de sortie
- Tous autres éléments utiles

→ AUX CHARGES LOCATIVES

- Lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse et l'objet du litige
- La copie du bail
- La lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l'objet du différend
- Décompte des charges, régularisations, etc
- Tous autres éléments utiles

→ AUX REPARATIONS

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse et l'objet du litige
- La copie du bail
- La lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l'objet du différend
- Eventuellement l'état des lieux d'entrée qui peut apporter des indications sur les désordres nécessitant réparations
- Tous autres éléments utiles

→ A LA NON DECENCE DU LOGEMENT

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse et l'objet du litige
- La copie du bail
- La lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l'objet du différend. Il s'agit ici :
 - de la demande de mise en conformité du logement n'ayant pas permis d'aboutir à un accord ou d'obtenir une réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois ;
 - ou encore de l'information du bailleur par la CAF de son obligation de mise en conformité du logement pour les titulaires de l'allocation logement.
- Tous autres éléments utiles (rapport de visite du STH de la Ville de Paris ou de la PP)

→ AUX CONGES

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du demandeur et du défendeur et l'objet du litige
- La copie du bail
- La lettre de préavis
- Tous autres éléments utiles

2. POUR LES DIFFICULTES COLLECTIVES

- Fiche ou lettre de saisine avec les coordonnées du requérant et de la partie adverse et l'objet du litige
- La copie du bail
- La lettre de réclamation adressée par le demandeur à la partie adverse sur l'objet du différend
- L'accord collectif, le plan de concertation ou les éléments sur le fonctionnement de l'immeuble en expliquant les difficultés rencontrées
- Document nommant les personnes habilitées à représenter les requérants auprès de la CDC
- Justificatif de la représentativité de l'association qui saisit la commission (affiliation de l'association à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou pièces démontrant que l'association représente au moins 10% des locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles)
- Tous autres éléments utiles

ANNEXE 2 **REMARQUES**

MANDAT EXPRESS DE CONCILIATION

- mandataire immobilier (agence immobilière, cabinet notarial, etc.) : un mandat de gestion des biens immobiliers ne vaut pas mandat exprès de conciliation ;
- société civile immobilière : Les actes du gérant engagent la société à l'égard des tiers
- indivision : la personne qui gère l'indivision ne peut conclure les actes d'importance sans l'accord de tous les indivisaires.
- commune : Le Maire, ou la personne déléguée par lui, doit être muni de la copie de la délibération du conseil municipal l'autorisant à la défense des intérêts de la commune

CO-TITULARITE, CO-SOLIDARITE et BAIL

- Tout accord amiable conclu avec un co-titulaire du bail n'est pas opposable aux autres cotitulaires s'ils n'ont pas signé cet accord ;
- Toute notification faite à un co-titulaire du bail n'est pas opposable aux autres co-titulaires s'ils n'ont pas eux-mêmes été destinataires de la notification ;
- **Co-titularité légale d'un bail d'habitation** (ce principe n'est pas d'actualité si le bail est mixte ou professionnel) :

- **cas des époux** (code civil article 1751) : Co-titularité de droit « automatique ». Nonobstant toute convention contraire, le principe de la co-titularité joue tant que les époux sont mariés. Cette co-titularité entraîne la co-solidarité en matière de loyer et de charges pendant toute la durée du bail y compris en cas de séparation. La transcription sur les registres de l'état-civil du jugement de divorce attribuant le droit au bail à l'un des époux met fin à la co-titularité du bail et à la co-solidarité.

Les échanges de courriers entre le bailleur et l'un des époux ne sont pas **opposables** à l'autre époux. En conséquence, le bailleur doit donc notifier ses échanges à chacun des époux pour qu'ils soient valides. Cependant, si le bailleur n'a pas connaissance du mariage au moment de la notification, celle-ci devient automatiquement opposable à l'époux qui n'en n'a pas été destinataire.

- **cas des pacsés** (code civil article 1751) : Pour bénéficier de la co-titularité légale de droit, les pacsés doivent en faire la demande conjointe au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

- un seul partenaire du PACS est titulaire du bail :

- les partenaires du PACS sont solidaires du paiement du loyer et des charges pendant toute la durée du PACS. Le bailleur peut donc s'adresser à l'un ou à l'autre pour le paiement du loyer et/ou des charges et/ou des arriérés ;

- le partenaire non titulaire du bail quitte le logement : il reste tenu au paiement des loyers de son partenaire. Cette obligation prend fin ;

- à la dissolution du PACS ;

- lorsque le partenaire donne congé au bailleur.

- le partenaire titulaire du bail quitte le logement : le partenaire qui n'a pas signé le bail et en l'absence de demande conjointe de droit au bail doit quitter le logement à l'issue du préavis.

Pendant la durée du Pacs, les échanges de courriers entre le bailleur et l'un des partenaires ne sont pas [opposables](#) à l'autre partenaire. En conséquence, le bailleur doit donc notifier ses échanges à chacun des partenaires du Pacs, même si l'un d'entre eux n'est pas locataire, pour qu'ils soient valides. Dans le cas contraire, la notification est considérée comme nulle. Cependant, si le bailleur n'a pas connaissance du Pacs au moment de la notification, celle-ci devient automatiquement opposable au partenaire de Pacs qui n'en n'a pas été destinataire.

- *les deux partenaires du PACS sont titulaires du bail* (co-titularité conventionnelle : chacun a signé le bail, co-titularité légale de droit : demande conjointe au bailleur par LRAR) :

- les partenaires du PACS sont solidaires du paiement du loyer et des charges pendant toute la durée du PACS. Le bailleur peut donc s'adresser à l'un ou à l'autre pour le paiement du loyer et/ou des charges et/ou des arriérés ;

-si l'un des partenaires de Pacs donne congé en cours de bail, le bail se poursuit avec le partenaire de Pacs restant. Le partenaire qui a donné congé reste tenu au paiement des loyers et des charges de son partenaire. Cette obligation prend fin :

- lorsque ce partenaire donne lui-même congé,

- ou, à défaut, à la dissolution du Pacs. En cas de dissolution de Pacs, l'un des anciens partenaires peut saisir le [juge d'instance](#) pour se voir attribuer le droit au bail du logement. Le juge rendra sa décision en fonction des intérêts sociaux et familiaux en cause.

Pendant la durée du Pacs, les échanges de courriers entre le bailleur et l'un des partenaires ne sont pas [opposables](#) à l'autre partenaire. En conséquence, le bailleur doit donc notifier ses échanges à chacun des partenaires du Pacs, même si l'un d'entre eux n'est pas locataire, pour qu'ils soient valides. Dans le cas contraire, la notification est considérée comme nulle. Cependant, si le bailleur n'a pas connaissance du Pacs au moment de la notification, celle-ci devient automatiquement opposable au partenaire de Pacs qui n'en n'a pas été destinataire.

- **cas des concubins** : Dans le cadre d'une vie en concubinage (union libre) la co-titularité est conventionnelle, à savoir que chacun des concubins est signataire du bail. Le concubin qui n'aurait pas signé le bail ne peut rester dans le logement si l'autre concubin titulaire du bail a donné congé ;

Néanmoins, en cas d'abandon de domicile ou de décès, le concubin survivant non signataire du bail peut rester dans les lieux sous conditions.

- *Un seul concubin est signataire du contrat de location* :

-L'autre concubin est occupant du logement sans droit ni titre même s'il participe en pratique au paiement des loyers ;

-Seul le concubin titulaire du bail est redevable du loyer et des charges : le bailleur ne peut donc pas les réclamer au concubin non signataire du contrat, sauf s'il s'est porté [caution](#) ;

-Si le concubin signataire du bail donne congé, l'autre concubin doit quitter les lieux en même temps que le concubin titulaire du contrat sauf si le bailleur accepte de signer un nouveau bail avec lui ;

-Le bailleur est en droit de n'adresser ses échanges de courrier et ses notifications qu'au seul concubin titulaire du contrat de location ;

-En cas d'abandon du logement ou de décès du signataire du bail, le concubin restant peut prétendre au transfert du bail si :

Cas général :

- il vivait avec le signataire du bail depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès ;

- et que le concubinage était notoire (relations continues, stables et connues). Le rapport de la preuve du concubinage peut se faire par tout moyen (exemple : attestation des proches, factures, etc.) ;

-si la durée du concubinage est inférieure à un an, seul l'accord du bailleur et la signature d'un nouveau bail autorisera le concubin restant à se maintenir dans les lieux.

Cas d'un logement social :

-Le concubin notoire bénéficie du [transfert du bail](#) sans avoir à justifier de conditions de ressources particulières ;

-Le rapport de la preuve du concubinage notoire peut se faire par tout moyen (exemple : attestation des proches, factures, etc.).

Cas d'un logement régi par la loi de 1948 :

- Le concubin notoire ne bénéficie pas d'un droit au maintien dans les lieux, sauf s'il est porteur de handicap ;

- Le rapport de la preuve du concubinage notoire peut se faire par tout moyen (exemple : attestation des proches, factures, etc.).

- Les deux concubins sont signataires du contrat de location :

- chacun est locataire du logement qu'ils occupent ensemble ;

- ils sont tenus au paiement du loyer et des charges :

- solidairement si une clause de solidarité est insérée dans le contrat de location (le bailleur peut s'adresser à n'importe lequel pour obtenir le paiement) ;

- à hauteur de 50 % si aucune clause de solidarité n'a été intégrée au contrat de location ;

- si un concubin donne congé, l'autre reste locataire du bail en cours ;
- pour que le bail prenne fin, les concubins doivent envoyer chacun au bailleur leur lettre de congé ;
- le délai pendant lequel le concubin qui donne congé reste redevable du loyer et des charges dépend de la présence ou non d'une clause de solidarité dans le contrat de bail :

* le bail prévoit une clause de solidarité :

- **le bail a été signé après le 27 mars 2014** :

Le concubin qui donne congé reste redevable du loyer et des charges pendant 6 mois après la fin de son [préavis](#) ou dès la fin de son préavis, si un nouveau locataire arrive avant la fin de ce délai.

- **le bail a été signé avant le 27 mars 2014** :

Le concubin qui donne congé reste redevable du loyer et des charges jusqu'à l'échéance du bail

* le bail ne prévoit pas de clause de solidarité :

Le concubin qui donne congé reste redevable du loyer et des charges jusqu'à la fin de la période de son [préavis](#) ou jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire, si ce dernier arrive avant la fin du préavis du concubin donnant congé.

Le bailleur qui souhaite donner congé doit adresser un courrier à chacun des concubins locataires. À défaut, le congé n'est pas valide. Si l'un des signataires du bail abandonne le logement ou décède, le contrat de location se poursuit au profit du seul concubin signataire restant en place.

REPARATIONS LOCATIVES A CHARGE DU BAILLEUR

Bailleur usufruitier : L'usufruitier est tenu aux réparations d'entretien, les grosses réparations demeurent à charge du nu-propiétaire.

Formulaire et dossier complet à transmettre à l'une des adresses suivantes :

- Voie postale :

Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations
secrétariat de la commission de conciliation
3 chemin du Fieu - CS 40 348 - 43009 LE PUY EN VELAY CEDEX

- Voie électronique

ddetspp-scs@haute-loire.gouv.fr

Vous pouvez également contacter le secrétariat de la CDC par téléphone au 04 71 09 99 39
ou 04 71 09 93 88