



**PRÉFET  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Commission départementale de  
conciliation**

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

## FORMULAIRE DE SAISINE

(fixé par l'arrêté préfectoral n° 07-2017-08-22-006 du 22 Août 2017)  
(Décret 2001-653 du 19 juillet 2001 - article 7)

**SAISINE DE LA COMMISSION PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RECEPTION**  
**NE PAS OUBLIER DE DATER ET SIGNER LE FORMULAIRE**

### LOGEMENT OBJET DU DIFFÉREND

\* Cocher la case adéquate

Adresse :

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

### MOTIF DU DIFFÉREND

(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 ;
- décence du logement ;
- charges locatives ;
- réparations locatives (à charge du bailleur) ;
- réparations locatives (à charge du locataire) ;
- congés ;
- dépôt de garantie ;
- loyers (parc privé uniquement) :
  - révision 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 44bis loi 86-1290 du 23 décembre 1986) ;
- difficultés de fonctionnement d'un immeuble (articles 44 bis loi 86-1290 du 23 décembre 1986).





## NOTICE D'INFORMATION

### **SAISINE DE LA COMMISSION**

La saisine de la commission se fait par lettre recommandée avec avis de réception. Toute saisine par courrier simple est entachée d'irrecevabilité.

### **MANDAT EXPRES 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 & BAIL**

-Tout accord amiable conclu par un bailleur avec un co-titulaire du bail n'est pas opposable aux autres co-titulaires s'ils n'ont pas signé cet accord. Les termes de l'accord conclu ne s'appliquent qu'aux et entre les parties ayant signé ledit 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 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 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 lettre recommandée avec avis de réception) :

-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 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.

**-cas des colocataires qui ne sont ni mariés, ni pacsés, ni concubins** : Voir les dispositions concernant les concubins.

### **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.

### **RELATIONS CONTRACTUELLES AGENT IMMOBILIER/BAILLEUR/LOCATAIRE**

Hormis le cas où un candidat locataire mandaterait un agent immobilier pour lui trouver un bien à louer, il n'existe pas de relation contractuelle entre les deux parties. Par contre le bailleur a une double relation contractuelle : une avec son mandataire dans le cadre du mandat de gestion et une avec le locataire dans le cadre du contrat de bail. Dans la mesure où la mauvaise exécution du contrat de mandat par l'agent immobilier porterait préjudice au locataire, il appartient à ce dernier de rapporter la preuve de la faute caractérisée pour que la responsabilité de l'agent immobilier soit reconnue sur un fondement quasidélictuel (extra-contractuel).

### **CONGES - CALCUL DES DÉLAIS**

Congé délivré par le locataire :

-le congé est remis en mains propres contre récépissé : le délai court à compter du jour de la remise ;

-le congé est notifié par lettre recommandée avec avis de réception : le délai court à compter de la date de distribution et non pas de présentation ;

-le congé est signifié par acte d'huissier : le délai court à compter de la date du jour où elle est faite à personne, à domicile, à résidence ou à celle de l'établissement du procès-verbal.

Congé délivré par le bailleur :

Le préavis de six mois se calcule à rebours en partant du dernier jour du terme du bail. Le locataire doit être informé du congé AVANT que le délai de six mois ne soit commencé. Pour le calcul du délai se reporter aux principes énoncés supra.

### **LOYER MANIFESTEMENT SOUS-EVALUE - CALCUL DES DELAIS**

La proposition de nouveau loyer doit parvenir au locataire six mois avant le terme du contrat. Le préavis de six mois se calcule à rebours en partant du dernier jour du terme du bail. Si la proposition est faite par lettre recommandée avec avis de réception, c'est la date de distribution et non pas de présentation de la lettre qui servira pour vérifier que le délai de six mois a été respecté. Si la proposition est faite par acte d'huissier, c'est la date du jour où elle est faite à personne, à domicile, à résidence ou à celle de l'établissement du procès-verbal qui servira pour vérifier que le délai de six mois a été respecté.

Le locataire a jusqu'à quatre mois avant le terme du contrat pour donner sa réponse. Non réponse équivaut à refus. Le calcul des quatre mois se fait à rebours en partant du dernier

jour du terme du bail. Toute saisine de la CDC avant cette date serait prématurée donc irrecevable.

En cas de refus ou de non-réponse, le délai de réflexion du locataire écoulé, la saisine de la commission départementale de conciliation est obligatoire. Celle-ci a deux mois pour rendre un avis. Le calcul des deux mois démarre à partir du jour où la complétude du dossier de saisine est acquise.

En cas de désaccord persistant, une fois l'avis de non-conciliation de la commission rendu le juge doit être impérativement saisi avant le terme du bail. À défaut le loyer antérieur perdure.

### **ADRESSE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION**

D.D.C.S.P.P. Ardèche  
Politiques Sociales & Logement  
Secrétariat Commission Départementale de Conciliation  
Boîte postale 730  
07007 PRIVAS CEDEX  
Téléphone 04.75.66.53.00