



**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)

AIDE-MÉMOIRE DES PIÈCES UTILES AU DOSSIER DE SAISINE

(Nota : des pièces complémentaires pourront être réclamées selon la spécificité du dossier)

RÉÉVALUATION D'UN LOYER MANIFESTEMENT SOUS-ÉVALUÉ

(Loi 89-462 du 6 juillet 1989 - article 17-2)

"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. (...) (sic)"

OBJET

-Réévaluation du loyer manifestement sous-évalué (la commission est incompétente pour les litiges relatifs aux loyers dans le parc social).

SAISINE DE LA COMMISSION PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RÉCEPTION ou par ENVOI RECOMMANDÉ ÉLECTRONIQUE conforme aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 23 juillet 2014. LA SAISINE DE LA COMMISSION EST UN PRÉALABLE OBLIGATOIRE AVANT LA SAISINE DU JUGE

-Soit par le locataire ;
-Soit par le bailleur (propriétaire ou usufruitier).

PIECES UTILES AU DOSSIER

-Correspondance de saisine (formulaire ou lettre) :
-exposant l'objet du différend, les sujets contestés et ce que vous attendez de l'intervention de la commission ;
-indiquant votre nom, votre qualité et votre adresse ainsi que ceux du défendeur de même que l'adresse du logement objet du différend ;
-Copie intégrale & lisible du bail originel et des avenants afférents s'il y a lieu ;
-Le cas échéant, s'il s'agit d'un logement conventionné, copie de la convention ;
-Copie intégrale de la proposition de nouveau loyer suite à un loyer manifestement sous-évalué accompagnée :
-de l'avis de réception de la proposition signé par le(s) locataire(s) ;
-du relevé de références des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (cf. aide-mémoire saisine - relevé de références - loyer manifestement sous évalué) ;
-S'ils existent, copie des échanges de correspondances entre les parties concernant le différend.

ADRESSE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION

**Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection
des Populations de l'Ardèche
Pôle Solidarités, Emploi et Politiques du Travail – Service Droit au logement
Secrétariat Commission Départementale de Conciliation
Boîte postale 730
07007 PRIVAS CEDEX
Téléphone 04.75.66.53.00**

RELEVÉ DE RÉFÉRENCES LOYER MANIFESTEMENT SOUS-ÉVALUÉ

(Loi 89-462 du 6 juillet 1989 - article 17-2)

"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. (...)" (sic)

Décret 90-780 du 31 août 1990 - articles 1 & 19)

"(...) la détermination du montant d'un loyer manifestement sous-évalué est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (...)" (sic)

CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT DONT LE LOYER EST MANIFESTEMENT SOUS-ÉVALUÉ

- Adresse du logement loué :

- Type d'habitat* : individuel collectif

- Année ou époque de construction de l'immeuble :

- Étage du logement :

- Présence d'un ascenseur* : Oui Non

- Surface habitable du logement :

- Nombre de pièces principales :

- Existence d'annexes prises en compte dans le loyer (cave, garage, jardin, autres) :

- Équipement du logement* : w.c. intérieur salle d'eau chauffage central

Autres (descriptif) :

- Ancienneté de la location* : Inférieure à 3 ans Supérieure à 3 ans

- Montant mensuel hors charges loyer actuel :

- Montant mensuel hors charges loyer proposé :

* Cocher la case correspondante

RÉFÉRENCES RELEVÉES

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Elles doivent être prises dans le voisinage pour des logements comparables et doivent porter sur des baux conclus récemment mais aussi sur des baux conclus depuis plus de trois ans.

RÉFÉRENCE RELEVÉE N° 1

- Adresse du logement loué :

- Type d'habitat* : individuel collectif

- Année ou époque de construction de l'immeuble :

- Étage du logement :

- Présence d'un ascenseur* : Oui Non

- Surface habitable du logement :

- Nombre de pièces principales :

- Existence d'annexes prises en compte dans le loyer (cave, garage, jardin, autres) :

- Équipement du logement* : w.c. intérieur salle d'eau chauffage central

Autres (descriptif) :

-Ancienneté de la location* : **Inférieure à 3 ans** **Supérieure à 3 ans**

-Montant mensuel hors charges loyer actuel :

-Montant mensuel hors charges loyer proposé :

* Cocher la case correspondante

RÉFÉRENCE RELEVÉE N° 2

- Adresse du logement loué :

- Type d'habitat* : individuel collectif

- Année ou époque de construction de l'immeuble :

- Étage du logement :

- Présence d'un ascenseur* : Oui Non

- Surface habitable du logement :

- Nombre de pièces principales :

- Existence d'annexes prises en compte dans le loyer (cave, garage, jardin, autres) :

- Équipement du logement* : **w.c. intérieur** **salle d'eau** **chauffage central**

Autres (descriptif) :

-Ancienneté de la location* : **Inférieure à 3 ans** **Supérieure à 3 ans**

-Montant mensuel hors charges loyer actuel :

-Montant mensuel hors charges loyer proposé :

* **Cocher la case correspondante**

RÉFÉRENCE RELEVÉE N° 3

- Adresse du logement loué :

- Type d'habitat* : individuel collectif

- Année ou époque de construction de l'immeuble :

- Étage du logement :

- Présence d'un ascenseur* : Oui Non

- Surface habitable du logement :

- Nombre de pièces principales :

- Existence d'annexes prises en compte dans le loyer (cave, garage, jardin, autres) :

- Équipement du logement* : w.c. intérieur salle d'eau chauffage central

Autres (descriptif) :

- Ancienneté de la location* : **Inférieure à 3 ans** **Supérieure à 3 ans**

- Montant mensuel hors charges loyer actuel :

- Montant mensuel hors charges loyer proposé :

* Cocher la case correspondante