

Monsieur Damien BOTTEGHI
Directeur
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)
92055 Paris-La-Défense Cedex

Paris, le 23/12/2025

Objet : Composition des Commissions départementales de conciliation – présence des gestionnaires immobiliers en tant que représentant des bailleurs – Contestation de l'interprétation de l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989 par le bureau L02 de la DHUP

Monsieur le directeur,

J'ai été alertée de la position exprimée par vos services, et notamment par le bureau L02 de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), selon laquelle **les représentants des organisations de gestionnaires immobiliers ne seraient pas habilités à siéger au sein des Commissions départementales de conciliation (CDC)**, au motif que l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 viserait exclusivement les représentants des organisations de bailleurs et de locataires.

Je souhaite, par le présent courrier, vous indiquer que cette interprétation ne repose sur aucun fondement juridique valable, et ne saurait prospérer.

En effet, l'[article 20](#) de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que la commission départementale de conciliation est composée «*de représentants des organisations de bailleurs et de représentants des organisations de locataires, en nombre égal* », sans définir ni restreindre la qualité des représentants des bailleurs susceptibles d'y siéger.

Or, les professionnels de l'immobilier exerçant une activité de gestion locative interviennent en vertu d'un **mandat** donné par les bailleurs, conformément aux dispositions des articles [1984](#) et suivants du code civil. À ce titre, ils représentent juridiquement et effectivement les bailleurs dans l'ensemble des actes relatifs à la gestion du bail, y compris dans les situations précontentieuses et contentieuses relevant précisément du champ de compétence des commissions départementales de conciliation.

Il résulte de cette qualité de mandataire que les gestionnaires immobiliers doivent être regardés comme des **représentants des bailleurs** au sens de l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989. Aucune disposition législative ou réglementaire n'opère de distinction entre bailleurs personnes physiques et bailleurs représentés par un professionnel mandaté, ni n'exclut les organisations professionnelles de gestionnaires du champ des « organisations de bailleurs ».

Par ailleurs, la pratique administrative constante, **dans plusieurs départements**, a conduit depuis de nombreuses années à la désignation de représentants d'organisations de gestionnaires immobiliers au sein des CDC, sans que cette composition n'ait jamais été contestée, ni par l'administration, ni par les juridictions.

Cette pratique constante contribue utilement au bon fonctionnement des CDC.

Enfin, il convient de souligner que la participation de professionnels de l'immobilier aux CDC répond pleinement à **l'objectif poursuivi par le législateur** : favoriser la conciliation amiable, améliorer la qualité juridique des échanges et limiter le recours au juge. À cet égard, le rôle pédagogique et opérationnel des gestionnaires immobiliers est largement reconnu par les acteurs locaux et par les juridictions, qui s'appuient régulièrement sur les avis rendus par les commissions.

Dans ces conditions, l'interprétation selon laquelle les organisations de gestionnaires ne pourraient siéger au sein des commissions départementales de conciliation ne saurait être retenue. Elle conduirait, en pratique, à **fragiliser le fonctionnement des CDC** et à porter atteinte à l'objectif même de la loi du 6 juillet 1989. Elle priverait en outre les CDC de **l'expertise juridique et opérationnelle** de professionnels directement impliqués dans la gestion quotidienne des rapports locatifs.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, rien ne s'oppose juridiquement à la **reconduction des représentants des organisations de gestionnaires immobiliers** au sein des CDC dans le respect des exigences posées par l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989.

La remise en cause de cette composition à l'occasion du renouvellement des mandats en cours constituerait une **rupture injustifiée avec une pratique administrative établie et sécurisée**, qui déclencherait un recours administratif auprès du Préfet.

Je vous serai reconnaissante de bien vouloir reconsidérer la position exprimée par vos services afin d'assurer la continuité et le bon fonctionnement de cette instance de conciliation.

Je vous remercie par avance pour votre attention, et votre confirmation par retour de courrier. Je reste naturellement à votre disposition pour tout échange complémentaire sur ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le directeur l'expression de ma considération distinguée.



Danielle DUBRAC
Présidente

P.J. Mail du 18 décembre 2025 informant de la modification à venir pour la CDC Paris

De : FORTUNE Lucas (Adjoint à la cheffe du bureau) - DRIHL IF/UDHL75/SL/BPERL
<lucas.fortune@developpement-durable.gouv.fr>

Envoyé : jeudi 18 décembre 2025 14:15

À : b.darmouni@cmb-artimmo.com; Arnaud de ROQUEFEUIL
<aderoquefeuil@manestel.fr>

Cc : FEROUL Magali (Cheffe de bureau) - DRIHL IF/UDHL75/SL/BPERL
<magali.feroul@developpement-durable.gouv.fr>

Objet : Présence de représentants d'organisations de gestionnaires en CDC

Messieurs, bonjour,

Le 20 octobre 2025, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP, bureau LO2), interrogée à ce sujet par la DRIHL92, a répondu comme suit :

"L'article 20 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que la CDC est composée uniquement de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires. Il en résulte que les organisations de gestionnaires ne peuvent en vertu de cet article siéger à la CDC."

Il s'ensuit que l'UNIS, organisation de gestionnaires, ne peut pas siéger en commission départementale de conciliation des baux d'habitation en tant qu'organisation représentative de bailleurs. Vous ne pourrez donc malheureusement pas être désignés en tant que membres par l'UNIS lors du prochain renouvellement de la commission (qui interviendra au plus tard le 17 mars 2026). Votre désignation par une autre organisation représentative de bailleurs est cependant tout à fait possible.

Nous vous remercions de votre participation à la CDC ces dernières années, votre courtoisie et la qualité de vos interventions étant régulièrement soulignées par les membres et les secrétaires.

Nous restons à votre disposition pour répondre à d'éventuelles questions.

Bien cordialement

--

Lucas FORTUNÉ

Adjoint à la cheffe du bureau de la prévention des expulsions et des rapports locatifs
(BPERL)

UDHL75/SL/BPERL

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France