

- Elections des représentants des locataires
- Conditions de candidature
- Inscription au bail

■ Question :

Un responsable d'association départementale Indecosa-CGT nous a interrogé sur les deux questions :

- « • *L'enfant (majeur) d'un locataire, habitant sur le logement concerné, peut-il, au nom de ce locataire, se présenter sur les listes électorales ?*
- *Si ce n'est pas le cas parce qu'il n'est pas porté sur le bail, quelle procédure doit-il accomplir pour apparaître sur le bail, et le bailleur est-il tenu d'accepter ?* »

■ Réponse :

• Une obligation d'être titulaire du bail :

Le CCH¹ détermine, en trois endroits de sa partie réglementaire selon le statut d'OPH, d'ESH ou de Sem HLM mais en des termes similaires, les conditions pour être candidat sur une liste présentée par une organisation reconnue légitime par la commission électorale qui va être mise en place à l'occasion de la prochaine élection des membres d'un conseil d'administration ou de surveillance de ces organismes de logement social (OLS) en tant que représentants des locataires :

- « ...² Sont éligibles, à l'exclusion [des personnels]², les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont **titulaires d'un contrat de location** d'un local à usage d'habitation de l'office dans lequel ils se présentent comme candidats et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation homologué ou le plan d'apurement conclu avec l'office octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges, dûment respecté ; **chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature** ; ... »

Si la personne envisagée répond à la condition de majorité, elle n'est, apparemment, pas titulaire du bail.

• Les autres cas d'exclusion :

Attention, l'article L. 423-12 du CCH ajoute aux conditions le fait de ne pas avoir fait l'objet de certaines condamnations³ ou manquement à la fonction de membre d'un conseil d'administration ou de surveillance.

Le fait d'être en situation d'impayé de loyer peut poser un problème pour être candidat. Les candidats doivent fournir la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature et donc ne pas être en situation d'impayé ou être en voie de régularisation.

• Devenir titulaire du bail :

Si l'enfant majeur vit déjà dans le logement (en tant qu'occupant), il n'est pas titulaire du bail. Deux solutions sont envisageables pour qu'il le devienne :

- Demander un transfert de bail, mais le parent actuel titulaire du bail perd ses droits, ce qui n'est sans doute pas ce qui est recherché ;
- Demander l'ajout de l'enfant potentiel candidat comme cotitulaire du bail.

¹ L'art. R. 421-7 du CCH pour les OPH ;

L'art. R. 422-2-1 du CCH pour les ESH ;

L'art. R. 481-5-1 du CCH pour les Sem HLM par application de l'article R. 422-2-1 du CCH valant pour les ESH.

² « ... des personnes [membres du personnel de l'office en qualité de salarié ou de fonctionnaire] » pour les OPH ;

« ... des personnes membres du personnel de la société » pour les ESH et les Sem HLM.

³ Voir art. L. 241-3 et art. L. 241-3 du CCH pour le détail des peines entraînant l'exclusion et art. 342-12 du CCH sur les manquements à la fonction de membre d'un conseil d'administration ou de surveillance.

▪ **L'impossibilité de colocation dans le logement social**

Avant d'observer ces deux possibilités, il faut d'abord rappeler que l'interdiction de sous-location ou de colocation constitue une règle générale dans le logement social, en tout cas pour la situation exposée.

L'[art. L. 442-8](#) du CCH pose le principe de cette interdiction. L'art. L. 442-8-1 pose une exception à cette interdiction pour permettre les baux glissants permettant notamment des actions sociales de socialisation par le logement et pour de la sous-location générationnelle (sous-location d'une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap).

Pour confirmation, l'[art. 40 de la Loi 89-462](#) du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 exclus les logements appartenant aux OLS et faisant l'objet d'une convention APL de la possibilité de colocation ouverte par l'[art. 8-1](#) de cette même loi pour les autres logements locatifs.

▪ **Le transfert de bail :**

Le titulaire du bail doit faire une demande écrite de transfert du bail à son OLS ; lequel examinera la situation au regard de ses règles de de fonction et de la réglementation en vigueur.

L'enfant doit être majeur et résider effectivement dans le logement depuis au moins un an. L'effectivité du respect de cette condition est souvent exigée et peut conduire à devoir en apporter la preuve. Par ailleurs, le parent, actuel titulaire du bail, doit justifier d'un motif valable (déménagement, perte d'autonomie, etc.).

L'organisme vérifie que l'enfant remplit les critères d'attribution d'un logement social (notamment conditions de ressources, situation familiale ...).

Ainsi, le transfert n'est pas automatique : il dépend de l'accord de l'OLS.

Le transfert entraîne des conséquences : Si les conditions de ressources sont normalement remplies dans la mesure où, si l'enfant dispose de ressources, elles sont normalement déjà agglomérées dans celles du foyer, l'actuel titulaire du bail perd ses droits mais, parce que toujours occupant, ses revenus restent agglomérés dans celles du foyer.

Il nous semble que ce scénario n'est pas approprié à la question posée et permet de régler les situations de décès du titulaire du bail ou son abandon du logement.

▪ **L'ajout comme cotitulaire :**

Il semble que rien n'empêche l'ajout d'un enfant comme cotitulaire du bail d'un logement conventionné APL, toujours sous réserve de l'accord du bailleur social et du respect des conditions de ressources et de résidence. Cependant, la littérature assimile, en général, la cotitularité aux différentes situations faites aux couples en situation mariée, concubinage ou pacsé quand le transfert est explicitement ouvert aux ascendants ou descendants.

Précisons que le simple ajout d'un enfant sur le bail ne le rend pas forcément cotitulaire et donc ne lui ouvre pas automatiquement ni le droit de vote, ni la possibilité d'être candidat aux élections des représentants des locataires. Il faudra là aussi demander un accord du bailleur et une modification du bail.

Au-delà de la question de la possibilité de candidature, rappelons que « chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature » (voir ci-dessus) et que « *Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix* »⁴.

● **Synthèse**

Le changement de statut d'un enfant au sein du bail nécessite systématiquement l'accord du bailleur qu'il n'est jamais contraint de donner.

⁴ L'[art. R. 421-7](#) du CCH pour les OPH ;

L'[art. R. 422-2-1](#) du CCH pour les ESH ;

L'[art. R. 481-5-1](#) du CCH pour les Sem HLM par application de l'article R. 422-2-1 du CCH valant pour les ESH.