



Question- 05/01/24
Réponse 05/01/24 **Thèmes**

- Reconnaissance des groupements
- Reconnaissance des association
- Concertation locative
- Election des administrateurs locataires
- Accords collectifs

■ **Question :**

Un directeur d'agences peut-il juridiquement refuser la création d'un regroupement de locataires au prétexte que qu'il y a déjà une association sur cette résidence ?

ICF La Sablière refuse de reconnaître un « regroupement des locataires » déclaré par Indecosa-CGT. Il « préférerais négocier visiblement avec une association des locataires créée, il y a peu dans la résidence ».

■ **Réponse :**

● **Réglementation**

Qu'un **groupement de locataires soit affilié à Indecosa-CGT** ou non affilié à une organisation nationale membre de la Commission nationale de la concertation locative, un bailleur social n'a aucune obligation de le reconnaître pour les droits ouverts aux groupements de locataires (Cf. début de l'art. 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

Pour les **groupements affiliés à une des 5 organisations** membre de la Commission nationale de la concertation locative (CNL, CGL, CLCV, CSF et Afoc, confirmé par un arrêté du 02/07/23), dès lors qu'ils sont déclarés auprès du bailleur, ce dernier leur doit accès à un panneau d'affichage par bâtiment d'habitation et, pour les trois personnes déclarées, accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Ils peuvent participer aux réunions du/des CCL mais parce que n'étant pas une association, ils ne participent pas à la révision du PCL.

L'ensemble de ces **droits sont ouverts à toute association** déclarée en préfecture et déclarée auprès du bailleur social, dès lors qu'elles sont affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.

Pour les organisations locales « ayant droits », leur déclaration auprès du bailleur se fait par courrier AR auprès du bailleur indiquant les trois noms de leur représentation. Une lecture stricte des textes indique la nécessité d'une déclaration spécifique des participants au PCL et aux CCL, ce qui veut dire que cela peut ne pas être les mêmes personnes.

Pour le dire autrement, un bailleur social n'a aucune obligation, quelle que soit ses intentions par ailleurs, vis-à-vis d'un groupement de locataires affilié à Indecosa-CGT, parce que ne siégeant pas la Commission nationale de concertation. Il a toutes les obligations liées à la concertation locative, là aussi quelle que soient ses intentions, pour les associations de locataires affilié à Indecosa-CGT, parce que siégeant au Conseil national de la consommation.

● **Précisions sur la réponse**

Le bailleur ne sort pas de la légalité en ne reconnaissant pas un groupement de locataire non affilié à l'une des cinq organisations nationales (CNL, CGL, CLCV, CSF et Afoc) siégeant à la commission nationale de concertation. L'affiliation d'un groupement de locataire à Indecosa-CGT ne crée donc aucune contrainte légale pour ce bailleur social.

Par contre, rien n'interdit à un bailleur social d'ouvrir de tels droit, voire de les sanctuariser en les inscrivant au Plan de concertation locative (PCL). Mais c'est un âpre combat contre des bailleurs récalcitrants et alors soutenus par les organisations de locataire qui disposent de ces droits de par la Loi.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

Autres éléments :

- Quelle que soit son affiliation, un groupement n'a aucun pouvoir de négociation avec le bailleur social en matière d'accord collectif local, ce pouvoir étant réservé aux associations avec un droit accru aux associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation.
- Il ne peut être candidats à l'élection des représentants des locataires aux conseils d'administration ou de surveillance, possibilité ouvertes aux seules associations affiliées à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, ne serait-ce que parce qu'un groupement, ne disposant pas d'un compte bancaire en propre, ne peut percevoir les moyens inscrits au PCL.

Pour répondre aux interprétations :

- Il ne s'agit en rien d'une « préférence ». Toute affirmation démontrable parlant de préférence est attaquable en justice.
- L'existence d'une autre organisation de locataire n'entraîne aucun élément de justification. Simplement, parce qu'affilié à la CLCV d'une part et parce qu'association, le bailleur ne peut lui refuser l'ensemble des droits en rapport avec la concertation locative.

● **Préconisations**

Certes, il est possible de gagner des droits pour les groupements mais cet âpre combat est-il nécessaire quand il suffit de s'organiser en association pour que ces droits soient immédiatement ouverts.

Au-delà de ce qui se rapporte à la concertation locative, une association, contrairement à un groupement, dispose d'une personnalité morale lui permettant notamment d'ouvrir un compte en banque ou d'ester en justice.

L'organisation en association est une démarche plutôt légère. Il faut :

- Disposer d'un Nom de l'association, tel qu'il figure dans les statuts
- Avoir défini un objet, tel que les fondateurs souhaitent qu'il soit publié au Journal officiel des associations et fondations d'entreprises
- Avoir une adresse du siège social (qui peut être celle d'un des membres)
- Disposer d'au moins deux personnes responsables pour constituer un bureau,
- Tenir une assemblée constitutive
- Etablir un dossier de déclaration qui comprend :
 - Copie du procès-verbal de l'assemblée constitutive, signée par au moins un dirigeant, et comportant les nom et prénom du signataire
 - Exemple des statuts (plusieurs modèles existent et Indecosa-CGT peut être de bon conseils)
 - Liste des dirigeants mentionnant leur nom, profession, domicile et nationalité

La déclaration peut être faite en ligne, sur place ou par courrier.

L'association devra ensuite tenir au moins une assemblée générale par an. **C'est la principale, sinon la seule contrainte supérieure à celles qui prévaudraient pour un groupement.**

■ Annexes

● Références légales :

■ Art. 44 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986¹

« Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, **tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation** ou **toute association qui représente au moins 10 % des locataires** ou **toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation** désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires. »

■ Art. 44 bis de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986¹

« Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième [les organismes HLM], quatrième [les Sem logement social] et cinquième [investisseurs institutionnels] alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des **associations** de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des **associations** de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un **plan de concertation locative** couvrant l'ensemble de leur patrimoine. ... »

■ Art. 44 ter de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986¹

« ...

Il [le **conseil de concertation locative**] est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés **dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44**. ... »

¹ [Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière](#)

▪ Article 42 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986¹

« ...Les bailleurs de logements visés à l'article 41 ter peuvent **conclure avec une ou plusieurs associations de locataires** des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus :

- soit par **une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation**, présentes dans le patrimoine du bailleur ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.

Ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur. ... »

▪ Article L. 421-9 du CCH² (pour les OPH)

« Les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office sont élus sur des listes de candidats composées alternativement d'un candidat de chaque sexe et **présentées par des associations** œuvrant dans le domaine du logement.

Ces associations doivent être affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation et indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. ... »

▪ Article L422-2-1 du CCH² (pour les ESH)

« ...

I 3° Les représentants des locataires, élus sur des listes de candidats composées alternativement d'un candidat de chaque sexe et **présentées par des associations affiliées** à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, œuvrant dans le domaine du logement, indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, et ne poursuivant pas des intérêts collectifs contraires aux objectifs du logement social fixés par le présent code, notamment par les articles L. 411 et L. 441, et par le droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ; ... »

▪ Article L481-6 du CCH² (pour les Sem)

« ...

Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats **présentées par des associations** œuvrant dans le domaine du logement social. ... »

² Code de la construction et de l'habitation