



## Question- 20/11/24 Réponse 28/11/24 Thèmes

- Copropriété
- Contrôle de charge
- Association libre syndicale
- Groupement ou association de locataires

### ■ Question :

Un militant a sollicité Indecosa-CGT Ile-de-France en ces termes :

« Nous sommes dans un bâtiment de 2019 classé BBC HQE et effectivement, la majorité des appartements sont plutôt bien isolés, si bien que nous ne chauffons quasiment pas. Mais nos appels de charges de chauffage ont augmenté de 127% en 18 mois et de 80%, par ailleurs pour les charges générales. Malgré nos lettres en recommandé, à titre individuel ou signé par le Collectif, envoyées depuis deux ans et en juillet à 26 dirigeants du [Groupe d'OLS], rien ne se passe.

Le système domotique imposé ne nous permet toujours pas en cette 3<sup>e</sup> période de chauffe de bénéficier d'un chauffage contrôlable (on surchauffe à 40° ou on doit couper complètement aux risques d'avoir froid), ni même d'un éclairage par nos plafonniers fonctionnel.

L'absence de compteur d'eau chaude chez certains se rajoute à d'autres problèmes techniques comme les réducteurs de pression et les modules de télétransmission qui claquent les uns après les autres, quand ils n'étaient pas hors d'usage dès le départ. Des forfaits délirants nous sont alors imposés, totalement déconnectés de nos consommations réelles.

Idem pour le chauffage qui par ailleurs nous est facturé au tantième et non pas au réel comme stipulé par la loi et le règlement de copropriétés.

Car l'ensemble appartient à une ASL comprenant d'une part des logements sociaux mais aussi du parc privé, des commerces et des bureaux.

[Le bailleur] se cache derrière cette ASL pour nous refuser d'accéder aux pièces comptables qui justifieraient nos charges. Si bien que, malgré nos nombreuses demandes, nous n'obtenons rien. »

Il résulte de cette demande, deux questions à traiter :

- Comment fonctionne une ASL (association syndicale libre) ?
- Un bailleur social disposant de logement au sein d'une copropriété peut-il ne pas répondre aux demandes du groupement de locataires ?

### ■ Réponse :

#### ● Le fonctionnement d'une Association libre syndicale (ASL)

##### ▪ Les modes de gestion en copropriété

L'ASL est une des trois manières, pour des propriétaires, de gérer un ensemble de propriétés interagissant, qu'il relève d'un ensemble de bâtiments et/ou de foncier. Ces trois formes sont :

- **Le syndicat de copropriété** qui régit, selon les termes d'une loi de 1965<sup>1</sup> tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.
- **L'Association libre syndicale (ASL)** qui permet à un groupement de résidents d'ensembles horizontaux, c'est-à-dire regroupant à la fois du bâti et du foncier nécessitant une part de gestion commune. Ce statut permet une grande liberté pour s'organiser. Les quelques contraintes sont inscrites à une ordonnance de 2004<sup>2</sup>. Toute ASL pourrait choisir de répondre aux obligations faites aux syndicats de copropriété et s'astreindre aux obligations de la Loi de 1965.
- **L'Association Foncière Urbain Libre (Aful)**, définie par l'article L. 322-1 du Code de l'Urbanisme comme « des associations syndicales » régies par la même l'ordonnance de 2004.

<sup>1</sup> [Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>2</sup> [Ordonnance n° 2004-632](#) du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

**INDECOSA-CGT**

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DEFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES

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

Tél 01.55.82.84.05 - Site : [www.indecosa.cgt.fr](http://www.indecosa.cgt.fr) - E-mail : [indecosa@cgt.fr](mailto:indecosa@cgt.fr)

## ▪ La constitution d'une ASL

Une ASL se constitue après l'obtention du consentement unanime des propriétaires, dits colotis, constatée par écrit et de la rédaction de ses statuts qui définissent l'ensemble des règles de fonctionnement et doivent notamment mentionner :

- Son nom et l'adresse de son siège ;
- Son objet, c'est-à-dire sa mission ;
- Les modalités de convocation en assemblée générale ainsi que les règles de majorité et de vote ;
- La composition du bureau de l'ASL s'il y en a un ;
- Le rôle et la répartition des pouvoirs du président et du bureau de l'ASL ;
- Les modalités de démission des membres du bureau de l'ASL ;
- Les moyens de financement ainsi que les modalités de recouvrement des cotisations ;
- Les règles relatives à la modification de ses statuts ;
- Les modalités de dissolution de l'ASL.

Ces statuts formalisent les règles et les devoirs de chaque coloti.

Rien n'impose à une ASL (même chose pour une Aful) de s'adjoindre les services d'un syndic.

## ▪ Le syndicat de copropriété

La loi de 1965<sup>3</sup>, définit notamment la copropriété comme « un immeuble bâti ou un groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ». Ces personnes forment ensemble le syndicat des copropriétaires. À noter que cet organe est formé automatiquement, sans aucun formalisme, dès la naissance de la copropriété.

Conformément à la loi de 1965<sup>4</sup>, toute copropriété doit être gérée par un syndic de copropriété, qui peut être :

- Un syndic professionnel : dans ce cas, le syndicat des copropriétaires externalise vers une société la gestion et l'administration de la copropriété contre honoraires.
- Un syndic non-professionnel qui peut être un syndic bénévole, un copropriétaire et le syndic coopératif, c'est-à-dire l'ensemble du conseil syndical.

Les contrats de syndic de copropriété répondent à un [contrat type](#) annexé au [Décret n°67-223](#) du 17 mars 1967 et sont encadrés par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## ▪ Les différences entre ALS et copropriété

Les membres d'une ASL fixent librement leurs statuts et leur mode de fonctionnement tandis qu'une copropriété est régie par le règlement de copropriété, lui-même conditionné par la loi de 1965.

Une ASL est gérée directement en assemblée générale par son président ainsi que par son syndicat, dont le nombre de membres est fixé dans les statuts. À la différence, une copropriété doit impérativement être administrée par un syndic de copropriété, professionnel ou non-professionnel, organe décisionnel qui n'existe pas en ASL.

La durée de mandat ainsi que les modalités de renouvellement en ASL sont librement fixées par ses statuts alors que le contrat de syndic ne peut excéder 3 ans et peut être renouvelé uniquement à la majorité absolue des copropriétaires.

Les colotis d'une ASL choisissent également le mode de financement de celle-ci alors que les résidents d'une copropriété doivent impérativement répondre aux appels de fonds, qui serviront à financer les dépenses courantes de l'immeuble et les éventuels travaux de la copropriété.

Contrairement à une ASL qui doit simplement déclarer son existence auprès de la préfecture du lieu de situation de l'association, une copropriété doit être immatriculée auprès du Registre National d'Immatriculation des Copropriétés.

---

<sup>3</sup> [Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>4</sup> Voir [art. 17 de ladite loi](#)

## ● Pourquoi l'OLS peut ne pas répondre aux demandes de ses locataires

### ▪ La réelle difficulté d'une situation de copropriété

Il faut avouer que, dans une situation de copropriété, un OLS n'est qu'un des copropriétaires soumis, comme les autres, au fonctionnement de la copropriété. Il n'est ni le seul décisionnaire, ni forcément en possession de toutes les informations dont il dispose pour les patrimoines exclusivement constitués de logements locatifs qu'il gère en direct.

Pour autant, l'organisation en syndicat répondant aux dispositions de la Loi de 1965 ouvre de vrais droits aux copropriétaires. Ainsi, [l'article 18 1](#) de ladite loi indique que : « *Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, ainsi que, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat.* » Il est donc aussi dans l'intérêt de l'OLS de pousser à transformer l'ASL pour disposer de tels droits d'accès aux documents ; à tout le moins de faire évoluer les statuts de cette ASL pour lui garantir ces droits et d'ainsi être en maîtrise des charges pour lui-même et pour ses locataires.

### ▪ Les droits des locataires dans le cadre de la concertation locative

L'[article 44](#) de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ouvre des droits à certaines organisations de locataires. Ces droits sont :

- L'accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives.
- Leur consultation, à leur demande, par le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.
- La possibilité d'assister à l'assemblée générale de copropriété et de formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de ces assemblées générales.
- La mise à la disposition d'un panneau d'affichage.

Mais plusieurs éléments de la situation décrite par le locataire interpellant Indecosa-CGT ne permettent pas d'accéder à ces droits :

- L'organisation locale doit être un « *groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, une association qui représente au moins 10 % des locataires ou une 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.* » Indecosa-CGT n'étant pas membre de la commission nationale de concertation, pour avoir ces droits, ses organisations affiliées localement doivent s'être organisées en association, au risque sinon de ne pas être considérées par le bailleur social qui, bien que faisant alors montre de mauvaise volonté, serait dans son droit.
- Dans une situation de copropriété, l'interlocuteur des locataires, organisés et déclarés, est leur bailleur et le syndic de copropriété. Or, une ASL n'a pas obligation de s'être doté d'un syndic, ce qui est probablement le cas ici. Les locataires n'ont donc pas d'autre interlocuteur que leur bailleur.
- De même, la présence aux assemblées générales de la copropriété est rendue possible par une obligation faite au syndic de la copropriété d'informer 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.

## ■ Annexes

### ● Références légales

#### ■ Art. 40 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

« 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 oeuvrer 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. »

#### ■ Article 17 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

« Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; **leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.**

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. »