

- Reconnaissance d'association
- Concertation locative
- Démarche amiable puis contentieuse.

■ Question :

Une association de locataire s'est constituée fin 2025 à la suite de la réunion de son assemblée générale, a déposé ses statuts, a adhéré à Indecosa-CGT en janvier 2026 et s'est affiliée à Indecosa-CGT en mars 2026. Elle a fourni au bailleur social de certains de ses membres l'ensemble des justificatifs, y compris le récépissé de déclaration de l'association et la liste de ses adhérents locataires de ce bailleur.

Ledit bailleur ne reconnaît pas cette association indiquant par courrier :

« En effet, pour disposer d'un pouvoir de concertation avec le bailleur au sens de cet article, dans un « immeuble ou un groupe d'immeubles », un groupement de locataires, qu'il ait un statut associatif ou non, doit :

- être affilié à une organisation siégeant à l'une des 3 CNC (Commission nationale de concertation, Conseil National de l'Habitat, Conseil National de Consommation) ou représenter, à défaut d'affiliation, au minimum 10 % des locataires de "l'immeuble ou du groupe d'immeubles" ;
- être constitué d'au moins deux locataires par "immeuble ou groupe d'immeubles", (qu'il soit affilié ou non) ;
- désigner, par lettre recommandée avec avis de réception, au maximum trois représentants parmi les membres de ce groupement, ces derniers ayant nécessairement la qualité de locataires de "l'immeuble ou du groupe d'immeubles".

Il convient de préciser que le "groupe d'immeubles" désigne un ensemble immobilier composé de plusieurs immeubles, bénéficiant des mêmes règles de gestion (mêmes services rendus par le bailleur) et donc d'un décompte de régularisation de charges commun. Les résidences situées sur la commune de ne peuvent ainsi être considérées comme étant un groupe d'immeubles. Chaque résidence doit donc être considérée individuellement. »

Ledit bailleur demande :

- « • Une attestation d'affiliation du groupement de locataires (amicale) ainsi que le nom d'au moins deux membres de ce groupement de locataires outre le nom de trois représentants au plus (1, 2 ou 3) du groupement, adressé par LRAR, lesquels devront avoir la qualité de locataire de la résidence concernée,

OU

- A défaut d'affiliation du groupement, la liste des membres du groupement, représentant au minimum 10 % des locataires de la résidence concernée outre le nom de trois représentants au plus (1, 2 ou 3) du groupement, adressé par LRAR, lesquels devront avoir la qualité de locataire de la résidence concernée.

Dès réception de ces éléments, nous serons en mesure de reconnaître officiellement les représentants désignés et d'engager avec eux une concertation régulière. »

Qu'en est-il et quelles actions sont possibles à mener ?

■ Réponse :

● Sur le fond :

Le courrier de ce bailleur développe des arguments justes sur la définition d'un immeuble ou groupe d'immeuble et sur la nécessité de revendiquer la présence de locataires pour chaque immeuble ne pouvant être considérés, dans ce cas, comme un groupe d'immeuble, puisque, semble-t-il gérés séparément.

Il est cependant approximatif, voire fantaisiste, contredisant même les dispositions légales de l'article 44 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (voir annexe), sur les points suivants :

- Il n'y a pas trois CNC mais une Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation. A minima, cela fait deux CNC et un CNH.
 - Les droits ouverts aux associations ne le sont, selon l'action de concertation locative et l'affiliation, pas pour les groupements.
 - Il n'y a pas nécessité de « fournir le nom d'au moins deux membres de ce groupement de locataires outre le nom de trois représentants au plus » mais de fournir au bailleur « **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** ».
- Cette demande du bailleur est illégale et attentatoire aux droits de l'association pouvant justifier une action en justice.

● Anticiper la mauvaise volonté du bailleur

Face à visiblement de la mauvaise volonté de la part du bailleur, il y a lieu de corriger toute aspérité sur laquelle il pourrait s'appuyer.

Il en est une concernant l'attestation d'affiliation qui doit relever d'Indecosa-CGT et non d'une de ses associations départementales et être signé par un responsable national, idéalement le président évidemment légitime à engager l'association nationale, seule habilitée à affilier.

● Actions possibles

Il est nécessaire de :

Fournir au bailleur au moins le nom d'un locataire par groupe immobilier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et une attestation d'affiliation sur le modèle fourni avec cette réponse et signée du président ;

Exiger à nouveau l'ouverture des droits de l'association en utilisant l'argumentaire sur le fonds ci-dessus et indiquant vouloir aller jusqu'à une action en justice si le bailleur persiste dans son refus.

Rapidement après un délai permettant à ce dernier de répondre, saisir la Commission départementale de conciliation du département du siège du bailleur dont l'adresse se trouve sur le site <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1216>.

L'action auprès de cette instance est gratuite mais nécessaire pour démontrer la volonté de l'association de chercher conciliation avant toute action en justice.

Sa composition, paritaire entre représentants des bailleurs et des organisations de locataire, et sa saisine varient selon les départements. Mais elle répond systématiquement aux sollicitations rentrant dans son champ de compétence en convoquant les parties pour rechercher une conciliation.

En cas d'accord, la commission rédige un document de conciliation qui clôt l'affaire. Si l'accord n'est que partiel, singulièrement non partagé par les deux parties, le document de conciliation fait apparaître les points d'accord et de désaccord et doit être signé par les parties. La Commission rédige un avis qui décrit notamment le litige, les arguments et les souhaits des parties. Elle remet ou envoie ce document aux parties par lettre simple, au maximum dans les 2 mois qui suivent sa saisine.

Si le litige entre un bailleur social et l'association n'est pas réglé à l'issue de la conciliation devant la Commission, il faut saisir le tribunal judiciaire en joignant l'avis de la Commission.

■ Annexes

● Références légales

■ Art. 44 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 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 1986

« Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième 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**.

Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan

et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.

Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.

Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en œuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation. »

● **Art. 44 ter de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986**

« **Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.**

Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.

Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an. »

● **Art. 44 quater de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986**

« **Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative, prévu à l'article 44 ter, existe, cette concertation est également réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et après en avoir informé le conseil de concertation locative, quand il existe le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.**

La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.

Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.

Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires réunis à cet effet.

Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 44 bis, 44 ter et du présent article. »

● **Modèle d'attestation d'affiliation à solliciter auprès d'Indecosa-CGT**



INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DEFENSE
DES CONSOMMATEURS SALAIRES

Attestation d'affiliation

À l'attention de

..... <Nom du DG>,
..... Directeur Général de
..... <Raison social de l'OLS>
..... <Adresse 1 de l'OLS>
..... <CP & Ville de l'OLS>

Je soussigné(e), Christian Khalifa, Président d'INDECOSA-CGT, association identifiée au SIREN sous le numéro 323 254 409 dont le siège social est au 263, Rue de Paris case 1-1 93516 MONTREUIL CEDEX certifie sur l'honneur que l'association <Nom de l'association>, représentée par <Nom du référent pour Indecosa> et dont le siège social est situé à <adresse de l'association>, est affiliée à notre association nationale.

Vu : • Les dispositions des art. 41 à 44 quater de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

- Les articles L. 421-1 à L. 421-26 et R. 421-1 à R. 421-21 du CCH pour les OPH ;
- Les articles L. 422-2 à L. 422-2-1 et R. 422-1 à R. 422-5 du CCH pour les ESH ;
- Les articles L. 422-3 à L. 422-3-2 et R. 422-6 à R. 422-9-6 du CCH pour les Coop' HLM ;
- Les articles L. 481-1 à L. 482-4 et R. 481-1 à D. 481-16 du CCH pour les Sem

Cette affiliation permet à l'association <Indecosa-CGT départementales ou Association locale> de :

- Participer à la représentation d'Indecosa-CGT dans tous les aspects de l'organisation de la campagne électorale pour l'élection des représentants des locataires au sein du conseil de votre OLS ;
- Participer à la négociation d'accords collectifs locaux.
- Être reconnu par le bailleur social que vous êtes après manifestation par courrier avec accusé de réception pour les droits suivants concernant un immeuble ou groupe d'immeuble où l'association <Nom de l'association> dispose d'au moins un adhérent :
 - « Accéder aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives.
 - « Assister à l'assemblée générale de copropriété » lorsque les logements relèvent de ce statut.
 - Accéder « dans chaque bâtiment d'habitation, {d'}un panneau d'affichage mis à la disposition des associations ».
 - Participer à l'élaboration et aux révisions du « plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine » et plus largement, selon les dispositions de ce plan, à tous les aspects de la concertation locative.

En foi de quoi, la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Montreuil, le <Date>.

Christian KHALIFA, d'INDECOSA-CGT.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DEFENSE DES CONSOMMATEURS SALAIRES

263, rue de Paris Case 1-1 - 93516 MONTREUIL CEDEX

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