Note 20/07/26 **Thèmes**

- Election des administrateurs locataires
- Location d'un garage
- Candidature

Question :

Un responsable d'association départementale Indecosa-CGT nous interroge en ces termes :

« *Nous avons le cas d'un camarade qui a un garage chez un bailleur social.*
Est ce qu'il peut faire partie d'une liste de candidatures ou pas chez ce bailleur social ? »

Réponses

Non, sauf cas particulier, très peu probable, pour lequel le protocole électoral local, négocié entre l'organisme de logement social et les organisations de locataires légitimes, dont Indecosa-CGT, a élargi la possibilité du corps électoral.

Hors ce cas, le Code de la construction et de l'habitation, repris par les protocoles électoraux nationaux signés avec les différentes fédérations de bailleurs sociaux et sans doute par les protocoles électoraux locaux signés entre les organisations de locataires légitimes dont Indecosa-CGT fait partie, sont clairs sur ce point et, plus largement, les conditions pour être candidats sur une liste pour les élections de cette fin d'année 2026 des représentants des locataires membres des conseils d'administration ou de surveillances des organismes de logement social :

Pour les OPH, Cf. art. R. 421-7 du CCH :

« *1° Sont électeurs les personnes physiques :*

- ***locataires** qui ont conclu avec l'office un **contrat de location d'un local à usage d'habitation** au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de l'office ;*
- *occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer ou de charges, justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement conclu avec l'office ;*
- *sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés à l'article L. 442-8-1 un contrat de sous-location d'un logement de l'office, au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à l'office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.*

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 ;

*2° Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'office en qualité de salarié ou de fonctionnaire, 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 ;* »

Pour les ESH , Cf. art. R. 422-2-1 du CCH :

« *1° Sont électeurs les personnes physiques :*

- *les **locataires** qui ont conclu avec la société un **contrat de location d'un local à usage d'habitation** au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de la société ;*

INDECOSA-CGT
ASSOCIATION POUR L'**IN**FORMATION ET LA **DE**FENSE DES **CO**NSOMMATEURS **SA**LARIES
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

- *occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer ou de charges justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement conclu avec la société ;*
- *sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés à l'article L. 442-8-1 un contrat de sous-location d'un logement de la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à la société la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.*

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.

2° Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de la société, 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 la société dans laquelle 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 la société octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges, dûment respecté ; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.* »

Pour les Sem, l'art. R. 481-6 du CCH renvoie aux conditions que pour les ESH avec une condition supplémentaire pesant sur le logement

« - *un logement faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code* (convention APL) *;*
- *un logement construit, acquis ou amélioré avec le concours financier de l'Etat, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, pour les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 472-1-1 et pour les sociétés d'économie mixte locales* (puisque l'APL ne s'applique pas dans les départements et régions d'outre-mer). »

Concernant les coopératives HLM, elles ne sont pas tenues par la Loi d'organiser une élection, la représentation des locataires pouvant être réglée directement par l'assemblée générale en respectant (Cf. art. L. 422-3-1 du CCH) la disposition suivante :

« *Les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré exerçant une activité de gestion locative comprennent des représentants des locataires dans des conditions définies par leurs statuts.* »

Une commission électorale est mise en place chez chaque bailleur social tenue d'organiser l'élection de représentants des locataires et est chargée d'examiner la recevabilité des listes déposées dans les conditions définies par le protocole électoral pour chaque organisme de logement social. Elle est composée de représentants de l'OLS désignés par son conseil d'administration et de membres des associations ayant déposé une liste. Elle est présidée par le président de l'office ou son représentant.