

LE COMITE CONSULTATIF DES LOCATAIRES ET DES PROPRIETAIRES : UN BREF APERCU SUR SON FONCTIONNEMENT ET SES MISSIONS PRIRORITAIRES

Le Code wallon du Logement institue auprès du Conseil d'administration de chaque société qui met des logements en location un Comité consultatif des locataires et des propriétaires.

Concrètement, cela signifie que chaque société de logement de service public doit nécessairement être doté d'un Comité consultatif et ne peut valablement fonctionner sans la collaboration effective de ce Comité.

C'est la raison pour laquelle il est procédé tous les quatre ans, au cours du mois de juin, à la suite d'une procédure de vote par correspondance, à l'élection des membres du Comité.

Suivant la réglementation existante, les membres du Comité sont élus par les personnes qui, le 1^{er} septembre de l'année qui précède l'année de l'élection et durant la période comprise entre le premier lundi du mois de juin et le 15 juin au plus tard, ont la qualité de locataire ou de propriétaire.

Au cas où le nombre des candidats est compris entre 3 et 15, les candidats sont proclamés élus sans lutte.

Si votre candidature aux récentes élections a été acceptée, vous êtes devenu depuis peu membre du « Comité consultatif des locataires et des propriétaires » de votre société de logement de service public.

En matière de logement social, que faut-il entendre par Comité consultatif des locataires et des propriétaires (en abrégé : CCLP) ?

« Comité » signifie que nous formons une équipe, avec des règles de conduite à suivre et des objectifs communs à réaliser.

Nous devons dès lors pouvoir travailler ensemble et non de façon individuelle, chacun de son côté.

Pour cela, il est utile d'apprendre à mieux nous connaître, de chercher à développer et à renforcer ce qui nous unit et nous rapproche, en laissant de côté nos différences.

« Consultatif » veut dire que pour les matières qui intéressent spécifiquement les locataires (comme, par exemple, le montant des provisions mensuelles, le décompte annuel des charges, la rénovation et l'entretien des abords des logements, la récupération des arriérés de loyers et de charges), la société doit consulter, demander l'avis du Comité avant de prendre une décision.

Il est donc important et nécessaire que le Comité soit capable de rendre des avis valables, qui répondent aux besoins et aux attentes légitimes des locataires et des propriétaires et se conforment aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les membres du Comité doivent dès lors avoir une certaine connaissance de la législation et de la réglementation applicables dans le secteur des logements sociaux, à savoir, notamment, « le Code wallon du Logement » (1) ; « l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives » (2) ; « l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public » (3) ; « l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008 relatif aux Comités consultatifs de locataires et de propriétaires auprès des sociétés de logement de service public » (4) ; « le règlement d'ordre intérieur des Comités consultatifs de locataires et de propriétaires » (5).

Cela implique également que le Comité doit veiller, dans l'exercice de son mandat, à ce que la réglementation locative soit respectée, avec le souci d'aider au mieux les locataires à résoudre les problèmes auxquels ils sont confrontés et à se défendre lorsque cette réglementation n'est pas appliquée correctement par la société de logement (6).

« Des locataires et des propriétaires », cela signifie deux choses :

- tout d'abord, que les membres du Comité consultatif se composent de locataires et de propriétaires des logements appartenant et ayant appartenu à une société de logement de service public, agréée par la Société wallonne du Logement ;
- ensuite, que les membres du Comité représentent les locataires et les propriétaires auprès de la société de logement.

Il faut donc nous efforcer de représenter au mieux les locataires et les propriétaires en assurant un relais efficace entre la société et ses usagers, au travers notamment d'une information transparente, complète et exacte et d'une collaboration utile et réciproque.

Dans le respect de nos missions sociales, tout doit dès lors être mis en œuvre pour promouvoir et contribuer au maintien et au développement de bons rapports entre la société et ses locataires en tenant compte des intérêts des deux parties, lesquels sont complémentaires et non opposés.

Nous ne devons donc pas agir contre la société ou chercher à nous procurer des avantages personnels (comme, par exemple, obtenir rapidement un logement, nous servir de notre qualité de membre comme tremplin pour une carrière politique locale).

Pendant toute la durée de notre mandat, il est par conséquent indispensable que nous fassions preuve d'une conduite exemplaire et accomplissions notre mission avec toute l'application désirable et le maximum de dévouement.

Nous devons, en toutes circonstances, chercher à travailler ensemble, dans le cadre d'une collaboration franche et loyale, respectueuse du Code wallon du Logement et de ses arrêtés d'exécution.

La législation et la réglementation en vigueur organisent cette collaboration en prévoyant explicitement que la société transmet au Comité consultatif toute information nécessaire à l'exercice de ses compétences et organise, une fois par trimestre au moins, une réunion à laquelle assistent les membres du Comité et un ou plusieurs représentants de la société et au cours de laquelle sont discutées les demandes d'avis et d'approbation formulées par le Conseil.

Les missions dévolues réglementairement au Comité consultatif s'inscrivent dans la volonté du Gouvernement wallon d'associer les locataires à la gestion et à la vie de leur société de logement.

Cette participation est envisagée dans une perspective constructive visant, entre autres, à l'amélioration de la qualité du logement offert et de la qualité du service rendu aux locataires.

Quant aux missions confiées au Comité consultatif, elles sont assez larges et s'articulent autour de cinq grands axes suivants :

- rendre un avis préalable et obligatoire sur les matières citées dans le Code wallon du Logement ;
- approuver les charges locatives ;
- informer les locataires et les propriétaires sur ses activités et sur les avis qu'il rend ;
- assurer l'information et la formation de ses membres, en partenariat avec l'Association wallonne des Comités consultatifs des locataires et des propriétaires (AWCCLP) ;
- assurer la publicité de son activité auprès des locataires et des propriétaires.

Bien que, légalement, le Comité consultatif ne dispose que d'une compétence d'avis et d'approbation des charges, ses missions lui donnent la possibilité de pouvoir contribuer, dans la limite de ses compétences, à la mise en œuvre et la concrétisation du droit à un logement décent qui, depuis l'année 1993, est devenu un droit fondamental.

Il peut ainsi, « en partenariat avec l'AWCCLP », impulser ou suggérer des études et remettre des avis sur toute question lui paraissant importante ou proposer des modifications qu'il juge opportun de faire apporter à des textes réglementaires.

A cet effet, le Comité devra privilégier le travail de réseau, le partage des connaissances et l'échange de bonnes pratiques et contribuer à la mise en œuvre de collaborations et de partenariats dans tous les domaines qui concernent le logement social.

L'AWCCLP vous remercie déjà pour votre apport constructif lors des assemblées et réunions auxquelles vous participerez pendant près de 4 ans et pour le dévouement dont vous ferez preuve dans l'accomplissement de votre mission.

- (1) Ce Code prévoit l'institution d'un Comité consultatif des locataires et des propriétaires auprès du Conseil d'administration de chaque société de logement. Il précise, en outre, les compétences d'avis et d'approbation des charges locatives par le Comité et associe ce dernier à la gestion et aux activités de la Régie des Quartiers. Enfin, il assigne au Comité l'information des locataires et des propriétaires sur ses activités et sur les avis qu'il rend et prévoit la possibilité pour le Comité d'adresser un recours à la Société wallonne du Logement concernant les matières intéressant les locataires et les propriétaires et de saisir le Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement de toute question relative à ses compétences ;
- (2) Cet arrêté définit ce qu'il convient d'entendre par charges (dépenses réelles payées par la société relatives à la jouissance ou à l'usage de la chose louée et des parties communes) et par provisions (sommes versées mensuellement par le locataire à valoir sur les charges). Ensuite, il énumère de manière exhaustive les charges qui peuvent être imputées aux locataires. Parmi celles-ci, figurent les frais (conciergerie ; entretiens généraux ; espaces verts ; entretien des ascenseurs ; entretien du chauffage central et des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire individuels ou collectifs et de leurs conduits d'évacuation ; dépenses inhérentes à la protection contre l'incendie ; dépenses inhérentes à la désinfection) et les consommations (chaleur ; électricité ; eau). Le même arrêté détermine les règles et critères relatifs à l'établissement de ces charges, à leur comptabilisation et à leur perception (établissement des charges au prix coûtant sur la base d'éléments justifiables, notamment de factures de fournitures et de contrats ou encore par référence aux prestations effectuées par le personnel de la société ; comptabilisation obligatoire de ces charges par nature et par destination ; révision annuelle et obligatoire des provisions, avant le début de l'exercice nouveau et ce, en fonction de l'évolution du coût des charges à prendre en considération, de manière à minimiser la différence entre le montant de la provision et le coût réel de la charge ; versement mensuel des provisions à valoir sur les charges ; régularisation annuelle et obligatoire de ces provisions sur la base de pièces justificatives correspondant à la période provisionnée ; règlement du solde créditeur ou débiteur résultant de cette régularisation annuelle dans les deux mois qui suivent l'envoi du décompte). Enfin, il fixe les règles de répartition des frais entre les locataires concernés, par immeuble, groupe d'immeubles ou ensemble de logements d'une même société, moyennant l'approbation du Comité consultatif, pour autant qu'ils soient conformes au caractère collectif et uniquement entre les locataires bénéficiant de l'un ou l'autre de ces services ;
- (3) Cet arrêté fixe les conditions d'accès, de location et d'occupation de logements sociaux et moyens (prise en compte des candidatures et application des règles de priorités dans le cadre de la demande et de l'attribution d'un logement ; fixation du loyer en cas de location) et détermine les règles de procédure à respecter (information des locataires ; notification aux intéressés de décisions motivées ; indication des voies de recours) ;
- (4) Cet arrêté traite de la composition et de la procédure d'élection des membres, de la Commission de recours et de contrôle ainsi que du fonctionnement et du financement des CCLP. Il prévoit également la procédure de recours auprès de la Société wallonne du Logement et associe les Comités consultatif des locataires et des propriétaires à la gestion et à l'action des Régies des Quartiers ;
- (5) Ce règlement d'ordre intérieur fixe les modalités pratiques de fonctionnement du Comité (composition et mission du bureau ; organisation des assemblées et réunions).
- (6) En effet, la réglementation en vigueur assigne au Comité consultatif la vérification et l'approbation des charges locatives avant l'envoi des décomptes aux locataires. Par ailleurs, le Comité peut adresser à la Société wallonne du Logement un recours concernant les matières énumérées dans le Code wallon du Logement et intéressant les locataires et les propriétaires, d'une part, et saisir le Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement de toute question relative à ses compétences, d'autre part.