



Les Comités consultatifs de locataires et de propriétaires (C.C.L.P.)

Société Wallonne du Logement

Le 3 mars 2010





Qu'est-ce qu'un Comité consultatif de locataires et de propriétaires ?

- ✓ Le C.C.L.P. est le **représentant officiel** des locataires et propriétaires auprès de leur société de logement de service public.
- ✓ Il est composé de locataires et propriétaires bénévoles qui s'investissent personnellement et collégialement pour représenter au mieux les intérêts de l'ensemble des locataires et propriétaires de la S.L.S.P. et en être le relais auprès de celle-ci.
- ✓ Les missions du C.C.L.P. sont définies par les articles 153 à 157 du Code wallon du Logement ainsi que par les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008.





Les missions du C.C.L.P.

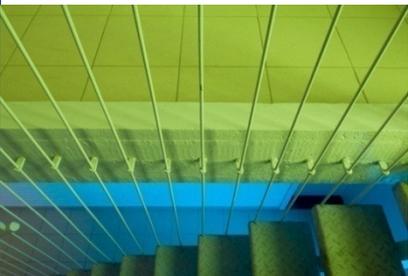
Le Code wallon du Logement

L'article 155 énumère les missions exhaustives confiées au C.C.L.P. :

« §1^{er} – *Le comité consultatif des locataires et des propriétaires rend **un avis préalable et obligatoire** sur :*

- 1. Les relations entre la société, les propriétaires et les locataires et l'information relative à toute matière portant sur les droits et obligations respectifs des sociétés, d'une part, et des propriétaires et des locataires, d'autre part ;*
- 2. L'animation et les activités sociales et culturelles dans les immeubles ou groupes d'immeubles dépendant de la société ;*





Les missions du C.C.L.P.

3. *L'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords ;*
4. *Le décompte annuel des charges, ventilé selon leur nature, le mode de répartition de celles-ci, le montant des provisions y afférentes ;*
5. *Les mesures générales à prendre pour le recouvrement des arriérés de loyers et de charges ;*
6. *Le règlement d'ordre intérieur des immeubles ;*
7. *Les projets, la conception et la réalisation de tous les équipements collectifs à créer ou à réaménager, ainsi que sur les projets de construction de la société. »*



Les missions du C.C.L.P.

Le comité consultatif des locataires et des propriétaires **approuve les charges locatives** dont le montant est fixé par les sociétés conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement.

Le **Code wallon du Logement** précise en outre que :

- la société doit motiver toute décision qui s'écarterait de l'avis rendu par le comité (art. 155 § 2) ;
- Le comité peut adresser un recours à la S.W.L. (art.155 § 2) ;
- Le comité peut saisir le Conseil d'administration de la société de toute question relative à ses compétences (art. 155 § 3) ;





Les missions du C.C.L.P.

- La S.L.S.P. transmet au C.C.L.P. toute information nécessaire à l'exercice de ses compétences et pourvoit à ses frais de fonctionnement, dans les limites fixées par le Gouvernement, sur proposition de la S.W.L. (art. 156).

Remarque : le montant de la subvention de fonctionnement allouée au C.C.L.P. pour l'année 2010 s'élève à 1,06 euros par logement (avec un minimum de 530 euros).

Enfin, soulignons que **l'article 148 § 1er** assigne une mission supplémentaire au C.C.L.P., celle de désigner un administrateur représentant les locataires au Conseil d'administration de la S.L.S.P.





Les missions du C.C.L.P.

L'article 148 § 1^{er} précise, en effet, que :

*« Le Conseil d'administration est composé d'un administrateur désigné par le Gouvernement, d'administrateurs désignés par l'assemblée générale de la société et **d'un administrateur représentant les locataires, désigné par le comité consultatif des locataires et des propriétaires lorsque celui-ci est constitué.** »*

L'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008

Les dispositions de cet arrêté concernent, d'une part, la procédure et les modalités électorales des C.C.L.P. et, d'autre part, leur fonctionnement tant interne que dans leurs relations avec la société de logement de service public.





Les élections du C.C.L.P.

- Elles se déroulent **tous les quatre ans**, en juin ;
 - Elles concernent l'ensemble des locataires et propriétaires des 68 sociétés de logement de service public ;
 - Elles sont à présent organisées par correspondance.
- Pour pouvoir être **électeur**, il faut être *locataire* ou *propriétaire* depuis le 1^{er} septembre de l'année qui précède celle des élections et durant toute la période électorale, être âgé de 18 ans au moins et être domicilié dans le logement ;

Tous les locataires majeurs et les propriétaires sont repris d'office sur la liste des électeurs dressée par chaque S.L.S.P.





Les élections du C.C.L.P.

Précisons qu'il y a lieu d'entendre par :

- ✓ Locataires : les personnes majeures domiciliées dans un logement de la société et déclarées comme telles auprès de celle-ci.
- ✓ Propriétaires : les personnes titulaires d'un droit de propriété sur un logement ayant appartenu à la société, qui y sont domiciliés et qui entretiennent un lien financier avec la S.L.S.P.





Les élections du C.C.L.P.

Pour pouvoir être **candidat** aux élections du C.C.L.P., il faut, au 1er janvier de l'année du scrutin, satisfaire aux conditions pour être **électeur**, être de bonne vie et mœurs, être en ordre de paiement de loyer et de charge (sauf arriérés d'un mois de loyer et de charges ou plan d'apurement portant sur 3 mois maximum d'arriérés).

N.B. : *ne peuvent être élus* :

- les membres du Conseil d'administration (sauf l'administrateur représentant les locataires désigné par le C.C.L.P.) ;
- les membres de la société de logement ou de son personnel ;





Les élections du C.C.L.P.

- les personnes vivant sous le même toit que les personnes précitées;
- les personnes exerçant un mandat politique conféré par élection directe ou indirecte et de bourgmestre.

Le comité se compose de 3 à 15 membres effectifs.

Plusieurs situations peuvent se présenter :

✓ *Si moins de 3 candidats* : il n'y a pas de comité ni d'élection.

Le Conseil d'administration de la société constate l'arrêt de la procédure électorale. Les électeurs en sont informés par voie d'affichage au siège de la société et dans chaque quartier.

Cette information fait également mention du renouvellement de la procédure de dépôt de candidature dans un délai d'un mois à dater du constat de l'arrêt de la procédure électorale.





Les élections du C.C.L.P.

La S.W.L. arrête le calendrier de la procédure, en respectant la computation des délais prévus dans la réglementation.

✓ Si entre 3 et 15 candidats : les élections ne sont pas nécessaires et les candidats sont proclamés « *élus sans lutte* ».

✓ Si plus de 15 candidats : la S.L.S.P. doit concrètement organiser les élections par correspondance (bulletin de vote et enveloppe préaffranchie à adresser à chaque électeur).

A chaque étape de la procédure,
l'électeur ou le candidat qui s'estimerait lésé peut introduire
une **réclamation ou un recours** auprès de la
« **Commission de recours et de contrôle** »
(art. 154 § 3 du Code wallon du Logement et art. 26 de l'AGW du 31.01.2008).





Les élections du C.C.L.P.

- ✓ Le siège de la **Commission de recours et de contrôle** est établi à la Société wallonne du Logement, à Charleroi.
- ✓ Elle est composée d'un Président, d'un représentant de l'Administration, d'un représentant de la S.W.L., d'un représentant des sociétés (désigné par l'AWAL) et d'un représentant des comités (désigné par l'AWCCLP).
- ✓ Le secrétariat est assuré par la Société wallonne du Logement.
- ✓ Outre le fait de traiter les **réclamations et recours** introduits par les électeurs et candidats durant la procédure électorale, la Commission dispose d'un **pouvoir général de contrôle** sur le fonctionnement des C.C.L.P.





Les élections du C.C.L.P.

Quelques considérations chiffrées...

- ☒ Au lendemain des élections de juin 2008, **64 des 69 S.L.S.P.** disposaient d'un C.C.L.P., soit **92,75 %** de l'ensemble.
En juin 2004, **50 des 74 sociétés** de l'époque bénéficiaient d'un comité, soit **64 %** du secteur.

- ☒ Le **scrutin par correspondance** a été organisé dans **8 sociétés**.
Seules **2 sociétés** ont effectivement organisé les élections en juin 2004 (3 autres S.L.S.P. ont obtenu une dérogation du Ministre du Logement).

- ☒ Les élections ont été déclarées « sans lutte » dans **56 sociétés**, le nombre de candidats n'excédant pas 15, contre **51** élections sans lutte en 2004.





Les élections du C.C.L.P.

Quelques considérations chiffrées...

- ☒ A l'issue des élections de juin 2008, **4 sociétés** étaient privées de C.C.L.P. (moins de 3 candidats) malgré un second appel à candidatures. A l'issue des élections de 2004, **24 sociétés** étaient privées de C.C.L.P.
- ☒ Les 64 nouveaux comités totalisent **574 membres** effectifs. En 2004, les C.C.L.P. regroupaient **456 personnes**.





Le fonctionnement du C.C.L.P.

On distingue habituellement les **assemblées** du C.C.L.P., internes au comité et ouvertes aux habitants, des **réunions** qui se tiennent trimestriellement entre le C.C.L.P. et les représentants de la S.L.S.P.

- **Dans les trois mois** de l'élection, la S.L.S.P. **réunit le comité**.
- Le comité élit parmi ses membres **un bureau** qui comprend au moins un **Président**, un **Secrétaire** et un **Trésorier** et en avertit le président du C.A. de la société.
- **La société informe les locataires**, par écrit, de la composition du comité et du bureau.





Le fonctionnement du C.C.L.P.

- le comité doit adopter, dans les trois mois de son élection, un **règlement d'ordre intérieur**.

A défaut, le règlement-type d'ordre intérieur établi par la S.W.L. et arrêté le 7 juillet 2008 par le Ministre du Logement, est appliqué d'office, jusqu'à l'adoption d'un nouveau R.O.I. par le comité.

- La société doit mettre à la disposition du C.C.L.P. **les locaux** accessibles et adéquats, nécessaires à son bon fonctionnement, dont les modalités d'occupation sont réglées par une convention entre la société et les membres du comité.
- Le comité doit également ouvrir **un compte bancaire** au nom du comité et soumis à la double signature du Président et du Trésorier.





Le fonctionnement du C.C.L.P.

➤ La Société wallonne du Logement verse à la S.L.S.P. **une subvention de fonctionnement annuelle** de 1 euro indexé par logement (soit **1,06 euros** pour 2010), avec un minimum de 500 euros indexés (soit **530 euros** en 2010), à titre de prise en charge forfaitaire des frais de secrétariat, d'information aux locataires, de déplacement, de formation ou d'intervention dans un événement lié à l'animation et aux activités sociales et culturelles du comité.

➤ Les justificatifs des frais de secrétariat et de déplacement des membres, acceptés par le comité, doivent être présentés au Trésorier à l'assemblée qui suit. Ces frais sont réglés par le Trésorier.

Celui-ci établit, par ailleurs, un rapport ventilé tous les 6 mois et clôture les comptes en fin d'année. Il en adresse une copie au Président du C.A. de la société.





Le fonctionnement du C.C.L.P.

- Une fois par an, avant le 30 juin, le comité donne décharge de sa gestion au Trésorier.
- La société **doit consulter les pièces justificatives** des frais dans le courant du mois de décembre.





L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.



- Caractéristiques
- Historique
- Reconnue par le Gouvernement wallon, le Cabinet du Ministre du Logement et la Société wallonne du Logement.





L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Missions

- Information aux C.C.L.P.
- Formation des C.C.L.P. :
 - Comité de concertation (par antenne régionale)
 - Forum
 - Séances thématiques
- Accompagnement personnalisé aux C.C.L.P.
- Médiations C.C.L.P./S.L.S.P.





L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

- Membre de la ***Commission de recours et de contrôle***
- Membre de la ***Chambre de recours***
- Collaboration active avec les services de la Société wallonne du Logement
- Participation à toute autre activité du secteur





L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Philosophie

- ✓ Ouvrir le dialogue
- ✓ Esprit de partenariat
- ✓ Convaincre sans imposer
- ✓ Rechercher inlassablement la concertation
- ✓ Etre crédible envers tous nos partenaires
- ✓ Une mission passionnante au quotidien





Merci de votre attention !

Nous restons à votre service...

**Société Wallonne du Logement – Direction de la
Médiation, de l'Action sociale et des Recours.**

Didier CHAPELLE, Attaché

☎ 071/204.401

✉ d.chapelle@swl.be

**Association Wallonne des Comités Consultatifs des
Locataires et des Propriétaires a.s.b.l.**

Marie-Claire BRANCART, Présidente

☎ 0498/544.579

✉ mc.brancart@awccclp.be

