31 janvier 2008
Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux comités consultatifs de locataires et de propriétaires auprès des sociétés de logement de service public

Le Gouvernement wallon,
Vu le Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998, notamment les articles 154 à 157 *(soit, les articles 154, 155, 156 et 157)* ;
Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 17 décembre 2007;
Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 9 novembre 2007;
Vu l'accord du Ministre du budget;
Vu l'avis du Conseil d'État n° 43.983/4 du 21 janvier 2008, donné en application de l'article 84, §1er, alinéa 1er, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État;
Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
Arrête:

Chapitre premier
Dispositions générales

Art. 1er.
Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par:

1° Ministre: le Ministre du Logement;

2° administration: la Division du Logement de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine;

3° Société wallonne: la Société wallonne du Logement;

4° société: la Société de Logement de Service public, agréée par la Société wallonne du Logement;

5° Association wallonne du Logement: section de l'Association du Logement social ASBL;

6° Association wallonne: l'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires ASBL;

7° conseil: le conseil d'administration de la société;

8° comité: le comité consultatif des locataires et des propriétaires;

9° locataires: les personnes majeures domiciliées dans un logement de la société et déclarées comme telles auprès de la société;

10° propriétaires: les personnes titulaires du droit de propriété sur un logement ayant appartenu à la société, qui y sont domiciliées et qui entretiennent un lien financier avec la société;

11° réunion: toute rencontre entre le comité et la société ayant à l'ordre du jour les points visés à l'article 155 du Code wallon du Logement;

12° assemblée: toute rencontre entre les membres du comité;

13° bureau: organe exécutif du comité.

Chapitre II
De la composition et de la procédure d'élection des membres

Art. 2.
Les membres effectifs du comité sont au nombre minimum de 3 et maximum de 15.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 3.
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. Toute autre procédure de vote est interdite.

Art. 4.
Les membres du comité sont élus par les personnes qui, le 1er septembre de l'année qui précède l'année de l'élection et durant la période visée aux articles 14et 16 du présent arrêté, avaient la qualité de locataire ou de propriétaire au sens du présent arrêté.

Art. 5.
Le premier lundi du mois de février, le conseil dresse la liste des électeurs par ordre alphabétique.

Pendant les quinze jours qui suivent:

– une brochure d'information, rédigée par la Société wallonne, reprenant notamment les missions du comité, les conditions de candidature et de recours des candidats et décrivant la procédure électorale est distribuée à l'adresse de chaque logement dans lequel habitent les électeurs visés à l'article 4 du présent arrêté, par la société;

– la liste des électeurs est affichée lisiblement au siège de la société, dans un endroit accessible au public.

Art. 6.
Au cours du délai d'affichage prévu à l'article 5, les locataires et les propriétaires visés à l'article 4 peuvent introduire une demande motivée visant à leur inscription ou à la radiation d'inscriptions qu'ils considèrent comme irrégulières.

Chaque réclamation est adressée à la société, séparément, par lettre recommandée à la poste.

Le conseil notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation, par lettre recommandée à la poste.

Il en adresse copie à la commission de recours et de contrôle visée à l'article 26 .

À défaut de notification dans les dix jours de l'envoi de la réclamation, l'inscription demandée est réputée acquise ou la radiation refusée.

Art. 7.
Entre le onzième et le dix-huitième jour de l'envoi de la réclamation visée à l'article 6, alinéa 2, l'auteur de la réclamation peut introduire par lettre recommandée à la poste un recours auprès de la commission de recours et de contrôle visée à l'article 26 . La commission notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au conseil par lettre recommandée à la poste. À défaut de notification dans les dix jours de la réception du recours, l'inscription demandée est réputée acquise ou la radiation acceptée.

Art. 8.

Peuvent se porter candidats, les locataires et les propriétaires qui, en date du 1er janvier de l'année de l'élection, sont:

– de bonne vie et mœurs;

– en règle de paiement de loyer et de charges sauf défaut de paiement équivalent à la somme d'un mois de loyer et de charges ou qui exécutent une convention de règlement d'arriérés y relatifs pour autant qu'elle ait été conclue avant le dépôt des candidatures et qu'elle ne porte pas sur une somme supérieure à trois mois de loyer et de charges.

Pour l'application de l'article 27, alinéa 3 du présent arrêté, peuvent se porter candidats les locataires de la société bénéficiant du service d'aide à la vie journalière.

Ne peuvent être élus:

1° les membres du conseil, à l'exception de l'administrateur désigné par le comité;

Wallex - Le droit en Wallonie

2° les membres de la société ou de son personnel;

3° les personnes vivant sous le même toit que les personnes désignées sous 1° et 2°;

4° les personnes exerçant un mandat politique conféré par élection directe ou indirecte et de bourgmestre.

Art. 9.
Les candidatures doivent être introduites au plus tard le premier lundi du mois de mars par lettre recommandée à la poste ou en mains propres au siège de la société qui délivre un accusé de réception lors du dépôt, sur la base d'un modèle de candidatures repris en annexe au présent arrêté.

Les candidatures doivent être introduites au plus tard *le premier lundi du mois d'avril*– AGW du 2 mars 2012, art. 2, 1°par lettre recommandée à la poste ou en mains propres au siège de la société qui délivre un accusé de réception lors du dépôt, sur la base d'un modèle de candidatures repris en annexe au présent arrêté.

Le modèle est rendu disponible par téléchargement sur le site web de la Société wallonne ainsi qu'au siège de la société, et le cas échéant, sur le site web de la société.

Dans les huit jours de la notification du rejet d'une candidature par la société, l'intéressé peut introduire, par lettre recommandée à la poste, un recours auprès de la commission de recours et de contrôle visée à l'article 26. Celle-ci notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au conseil par lettre recommandée à la poste. À défaut de notification *dans les quinze jours*– AGW du 2 mars 2012, art. 2, 2° de la réception du recours, la candidature est réputée acceptée.

Dans les huit jours de la réception d'une candidature, la société notifie à l'intéressé, par lettre recommandée à la poste, sa décision motivée d'accepter ou de rejeter ladite candidature en vertu de l'article 8 .

À défaut de notification dans le délai précité, la candidature est réputée acceptée.

En cas de rejet de la candidature, la société transmet, sans délai, à la commission de recours et de contrôle visée à l'article 26 une copie de la notification adressée à l'intéressé.

Dans les huit jours de la notification du rejet d'une candidature par la société, l'intéressé peut introduire, par lettre recommandée à la poste, un recours auprès de la commission de recours et de contrôle visée à l'article 26 . Celle-ci notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au conseil par lettre recommandée à la poste. À défaut de notification dans les vingt jours de la réception du recours, la candidature est réputée acceptée.

Art. 10.
La liste des candidats est dressée par le conseil par ordre alphabétique et est affichée, au plus tard le deuxième lundi du mois d'avril, au siège de la société, en un endroit accessible au public ainsi qu'à tout autre endroit déterminé par le conseil.

Art. 11.
Les réclamations relatives à la liste des candidats doivent être introduites au plus tard le quatrième lundi du mois d'avril par lettre recommandée à la poste, auprès de la commission de recours et de contrôle visée à l'article 26 . Celle-ci statue et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au conseil, par lettre recommandée à la poste. À défaut de notification au plus tard le premier lundi du mois de mai, la candidature est réputée validée.

Art. 12.
§1er. Au cas où le nombre de candidats est inférieur à 3, la procédure électorale est arrêtée et le comité n'est pas constitué.

Sauf application de l'article 27, alinéa 3 du présent arrêté, au cas où le nombre de candidats est compris entre 3 et 15, les candidats sont proclamés élus sans lutte.

Le conseil constate l'arrêt de la procédure électorale ou proclame l'élection sans lutte.

Wallex - Le droit en Wallonie

§2. En cas de constat d'arrêt de la procédure électorale, le conseil en informe les électeurs par voie d'affichage au siège de la société et dans chacun des quartiers.

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. La Société wallonne arrête le calendrier de la procédure, en respectant la computation des délais prévue au présent arrêté.

§3. En cas d'élection sans lutte, le conseil en informe les électeurs par voie d'affichage au siège de la société, de manière lisible, en un endroit accessible au public ainsi qu'à tout autre endroit déterminé par le conseil.

Art. 13.
Au plus tard le deuxième lundi du mois de mai, la Société wallonne fournit à chaque société les bulletins de vote non imprimés, accompagnés des enveloppes préaffranchies portant la mention de l'adresse de la société et la mention « courrier électoral - Élection du C.C.L.P. de juin (en mentionnant le millésime) ». La Société wallonne répercute le coût des fournitures aux sociétés.

Chaque société imprime un nombre de bulletins de vote équivalant au nombre de personnes reprises sur la liste des électeurs.

Doivent figurer sur le bulletin de vote, la dénomination de la société, le nombre de mandats à pourvoir et la liste des candidats dressée par ordre alphabétique ainsi que, en face de chacun des noms des candidats, une case pour le vote.

Art. 14.
Le premier lundi du mois de juin, le cachet de la poste faisant foi, la société envoie un bulletin de vote imprimé et l'enveloppe visée à l'article 13, alinéa 1er , à chacun des électeurs.

Art. 15.
L'électeur vote pour un ou plusieurs candidats. Toutefois, le bulletin est nul s'il contient plus de suffrages qu'il n'y a de membres effectifs à élire.

Toute marque quelconque permettant d'identifier l'électeur rend le bulletin nul. Sont également nuls, les bulletins autres que ceux qui ont été envoyés à l'électeur.

Art. 16.
L'électeur poste son bulletin au plus tard le 15 juin, le cachet de la poste faisant foi.

Art. 17.
Les opérations de dépouillement s'opèrent au siège de chaque société entre le 20 et le 25 juin au plus tard.

Art. 18.
Préalablement aux opérations de dépouillement, la société désigne les membres du bureau de dépouillement et le président.

Elle désigne des membres suppléants du bureau s'il y a lieu.

Le bureau de dépouillement est composé d'au moins trois personnes dont le président.

Le président choisit un secrétaire.

Ne peut être membre du bureau de dépouillement, la personne qui est un parent ou un allié jusqu'au 4e degré inclusivement d'un candidat.

Un représentant de la Société wallonne ainsi que les candidats peuvent assister aux opérations de dépouillement.

Art. 19.

Wallex - Le droit en Wallonie

Le bureau de dépouillement relève le nombre des voix obtenues par chacun des candidats et établit la liste des élus effectifs et suppléants; il dresse le procès-verbal de ces opérations. Il invite les candidats présents à signer le procès-verbal.

Art. 20.
Sont élus membres effectifs, les candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix.

En cas de parité de voix, est élu le candidat qui occupe un logement depuis la plus longue période.

En cas de parité de voix et de période d'occupation, est élu le candidat le plus âgé.

Art. 21.
Sont élus membres suppléants, les candidats non élus membres effectifs qui ont obtenu le plus grand nombre de voix.

Le nombre des membres suppléants ne peut dépasser celui des membres effectifs.

L'ordre des suppléants est déterminé par le nombre de voix obtenues. Le cas échéant, il est fait application de l'article 20, alinéas 2et 3 .

Art. 22.
Le premier jour ouvrable qui suit la clôture des opérations de dépouillement, le président du bureau de dépouillement adresse un exemplaire du procès-verbal des opérations de dépouillement, par lettre recommandée à la poste, à la commission de recours et de contrôle visée à l'article 26 et au conseil.

Le lendemain, le conseil affiche lisiblement un exemplaire du procès-verbal de dépouillement au siège de la société, en un endroit accessible au public, et en adresse un autre à chaque candidat.

Art. 23.
Dans les dix jours qui suivent l'affichage du procès-verbal visé à l'article 22, alinéa 2, tout candidat peut introduire, par lettre recommandée à la poste, une réclamation auprès de la commission de recours et de contrôle visée à l'article 26 .

Celle-ci statue et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au conseil, par lettre recommandée à la poste. À défaut de notification dans les trente jours qui suivent celui de l'élection, la réclamation est réputée acceptée.

Art. 24.
Cesse de faire partie du comité:

– le membre qui ne satisfait plus aux conditions définies à l'article 8 ;

– le membre qui, au cours d'une même année, a été absent, sans justifications, à plus de trois réunions ou assemblées du comité;

– le membre qui a fait l'objet d'un vote d'exclusion, portant sur des motifs repris dans le règlement d'ordre intérieur, à l'unanimité de tous les membres du comité moins une voix. La décision est signée par l'ensemble des votants et est notifiée par le comité au conseil par lettre recommandée à la poste;

– le membre qui ne respecte pas le règlement d'ordre intérieur du comité.

Le conseil constate que l'intéressé, selon le cas, a cessé ou ne peut faire partie du comité et le lui notifie par lettre recommandée à la poste.

Dans les huit jours de la réception de la lettre de notification, l'intéressé peut introduire, par lettre recommandée à la poste, une réclamation auprès de la commission de recours et de contrôle visée à l'article 26 . Celle-ci statue et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au conseil, par lettre recommandée à la poste.

À défaut de notification dans les trente jours qui suivent l'envoi de la réclamation, celle-ci est réputée acceptée.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 25.
Le membre effectif qui a cessé de faire partie du comité est remplacé par un membre suppléant dans l'ordre prévu à l'article 21, alinéa 3 .

Tout membre du comité peut, à sa demande, éventuellement pour une durée qu'il précise, être déchargé de sa fonction. Si sa démission est acceptée, il est remplacé conformément aux dispositions prévues à l'alinéa 1er.

Le comité n'est plus valablement constitué lorsque le nombre de ses membres est inférieur à trois.

Dans ce cas, il est procédé, dans les trois mois du constat de l'arrêt de fonctionnement du comité, à l'élection des membres manquants du comité, conformément à la procédure électorale prévue au présent arrêté. La Société wallonne arrête le calendrier de la procédure, en respectant la computation des délais prévue au présent arrêté.

Chapitre III
De la commission de recours et de contrôle

Art. 26.
La commission de recours et de contrôle, dénommée ci-après la commission », est composée:

1° d'un président;

2° d'un représentant de l'administration ou de son suppléant;

3° d'un représentant de la Société wallonne du Logement ou de son suppléant;

4° d'un représentant des sociétés ou de son suppléant;

5° d'un représentant des comités ou de son suppléant.

Les représentants visés aux 4° et 5° sont désignés sur la base de listes doubles, comprenant deux membres effectifs et deux membres suppléants, présentées respectivement par l'Association wallonne du logement visée à l'article 1er, 5°du présent arrêté et par l'Association wallonne visée à l'article 1er, 6° , du présent arrêté.

Le siège de la commission est établi à la Société wallonne.

Le secrétariat de la commission est assuré par la Société wallonne.

Outre les attributions prévues aux articles 7, 9, 11, 23et 24 , la commission dispose d'un pouvoir général de contrôle.

Chapitre IV
Du fonctionnement et du financement des comités consultatifs de locataires et de propriétaires

Art. 27.
La société réunit le comité dans les trois mois qui suivent son élection.

Le comité élit parmi ses membres un bureau qui comprend au moins un président, un secrétaire et un trésorier.

Le comité coopte en qualité de membre effectif un locataire, candidat visé à l'article 8, alinéa 2 du présent arrêté.

Le président du comité donne immédiatement connaissance au président du conseil de la composition du bureau.

La société informe les locataires, par écrit, de la composition du comité et du bureau nouvellement désignés.

Wallex - Le droit en Wallonie

Le comité doit adopter, dans les trois mois qui suivent son élection, un règlement d'ordre intérieur. À défaut, le règlement-type d'ordre intérieur établi par la Société wallonne et arrêté par le Ministre s'applique, jusqu'à l'adoption par le comité d'un règlement d'ordre intérieur.

Le comité détermine de commun accord avec le président du conseil ou son délégué le mode de transmission des informations nécessaires à son bon fonctionnement.

Art. 28.
Le président du comité est le garant de la bonne conduite des assemblées. Il en assure la coordination et l'animation.

Art. 29.
Le comité émet ses avis à la majorité des voix des membres présents ou représentés qui le composent.

Un membre peut se faire représenter par une procuration écrite donnée à un autre membre. Un membre ne peut disposer que d'une seule procuration.

Art. 30.
La société met à la disposition du comité 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.

Toutes charges et frais relatifs à l'occupation des locaux sont prises en charge par la société.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 31.

§1er. Un compte est ouvert au nom du comité à la double signature du président du comité et du trésorier et sur lequel est versée la subvention visée au §2 du présent article.

Le compte est clôturé au premier juin de l'année de l'élection du nouveau comité.

Le solde est transféré à la société.

Celle-ci verse le montant du solde sur le compte du nouveau comité au plus tard le 30 septembre de l'année de l'élection du nouveau comité.

§2. La Société wallonne verse à la société une subvention de fonctionnement annuelle d'un euro par logement, avec un minimum de 500 euros, 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.

La société liquide au comité cette subvention de fonctionnement annuelle dans le courant du mois de mars.

Le montant de la subvention est rattaché à l'indice santé du mois de décembre 2006. Il varie, tous les ans, le premier janvier et, pour la première fois, le premier janvier 2008 en fonction du mois de décembre de l'année précédant celle de l'adaptation.

Si des frais de déplacement sont remboursés, ils sont calculés suivant les modalités prévues par le Code de la Fonction publique wallonne dès lors que le membre est domicilié à une distance de cinq kilomètres au moins du lieu d'assemblée ou de réunion.

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 un rapport ventilé tous les six mois et clôture les comptes en fin d'année et en adresse une copie au conseil d'administration. 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.

Art. 32.
Le comité assure l'information et la formation de ses membres, en partenariat avec l'Association wallonne.

Le comité assure la publicité de son activité auprès des locataires et propriétaires.

Le mandat des membres du comité est gratuit.

Art. 33.
Une fois par trimestre au moins, sans préjudice de l'application de l'article 27, alinéa 6 , à l'invitation du président du conseil ou de son délégué ou à la demande de deux tiers au moins des membres du comité, le président du conseil convoque celui-ci à une réunion à laquelle assistent un ou plusieurs représentants de la société et au cours de laquelle sont discutées les demandes d'avis formulées par le conseil.

Le président du conseil ou son délégué établit l'ordre du jour de la réunion, après avoir consulté le comité, et assume la présidence de celle-ci.

La convocation se fait par écrit et à domicile au moins quinze jours francs avant celui de la réunion; elle contient l'ordre du jour.

Toute proposition étrangère à l'ordre du jour doit être remise au président du conseil ou à son délégué au moins cinq jours francs avant celui de la réunion. Elle doit être accompagnée d'une note explicative ou de tout document propre à éclairer le comité.

(« Le comité peut mandater certains de ses membres pour être informé et prendre connaissance des pièces relatives aux matières visées à l'article 155, 1er, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, pour lesquelles une demande d'avis ou d'approbation a été sollicitée. » - AGW du 8 mars 2018, art. 3)

Les autres modalités des réunions visées à l'alinéa 1er, y compris le choix des jours de la semaine qui s'y prêtent le mieux, sont fixées de commun accord par le président du conseil ou son délégué et le président du comité. L'avis ou l'approbation est donné dans les dix jours ouvrables à partir de la réunion au cours de laquelle la demande d'avis ou d'approbation a été mise en discussion. À défaut d'avis communiqué au président du conseil à l'expiration de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Toute décision du conseil relative à l'une des matières pour laquelle l'avis ou l'approbation du comité doit être ou a été demandé, est notifiée par le conseil au président du comité dans les dix jours qui suivent la réunion du conseil.

Art. 34.
Si au cours d'un trimestre, aucune réunion n'a été tenue, le Directeur général de la S.W.L. ou son délégué, à la demande du président du comité, ou du président du conseil ou de son délégué, convoque une réunion qui doit se tenir sous sa présidence, dans le trimestre qui suit.

Art. 35.
Dans le cas où le conseil prend une décision dans l'une des matières pour laquelle l'avis ou l'approbation du comité doit être ou a été demandé, sans avoir consulté le comité, cette décision est suspendue.

Art. 36.
L'approbation des charges par le comité est à l'ordre du jour de la réunion précédant l'envoi des décomptes aux locataires.

La société met à la disposition du comité les pièces comptables nécessaires durant les 15 jours ouvrables précédant cette réunion.

Les représentants du comité peuvent se faire assister par une personne de leur choix.

Chapitre V
De la procédure de recours auprès de la Société wallonne

Art. 37.

Wallex - Le droit en Wallonie

Toute contestation relative aux matières visées à l'article 155, §1er du Code wallon du Logement est soumise par tout membre du comité au conseil d'administration de la Société wallonne. Sur avis de la commission de recours et de contrôle visée à l'article 26 , la Société wallonne statue dans les deux mois après avoir entendu les parties en cause.

Chapitre VI
De l'association des comités consultatifs de locataires et de propriétaires à la gestion et à l'activité des régies des quartiers

Art. 38.
Le comité s'engage à garantir la présence de représentants au sein du conseil d'administration des régies des quartiers.

Chapitre VII
Dispositions diverses, transitoires et finales

Art. 39.
Lorsque des sociétés fusionnent, leurs comités sont regroupés en une structure unique, laquelle est maintenue jusqu'aux élections suivantes, les soldes des comptes ouverts au nom des comités étant également regroupés.

Il est procédé à l'élection d'un nouveau bureau.

Art. 40.
Le comité élu en exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux comités consultatifs de locataires et de propriétaires continue d'exister jusqu'à la première réunion du comité élu en exécution du présent arrêté.

Art. 41.
En année électorale, la subvention visée à l'article 31, §2 du présent arrêté, est liquidée en deux versements:

– le premier en janvier, au comité en place, à raison de 5/12e;
– le second en juillet, au comité nouvellement élu, à raison de 7/12e.

Art. 42.
L'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux comités consultatifs de locataires et de propriétaires est abrogé.

Art. 43.
Le Ministre est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 31 janvier 2008.

Le Ministre-Président,

Wallex - Le droit en Wallonie

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

Annexe

Wallex - Le droit en Wallonie