



## **VADE MECUM du Comité Consultatif de Locataires et Propriétaires (CCLP)**

La nouvelle équipe qui pilote l'ASBL AWCCLP a fait un constat depuis le commencement de sa mission en Juin 2018. Les membres des CCLP mais aussi les sociétés de logement ne connaissent pas bien la réglementation sur les CCLP.

L'AWCCLP, pour rencontrer les besoins en information des CCLP, a compilé toutes les informations à sa disposition et offre aux CCLP ce vade-mecum qui reprend les sources réglementaires et les commentaires apportant des précisions sur certains points.

Ce vade-mecum a pour ambition de devenir une référence pour chaque CCLP et société de logement, apportant sa pierre à l'édifice d'une bonne coordination entre CCLP et Société de Logement dans le cadre de l'exercice de toutes ses missions.

Il est important surtout en cette année 2018, année de nouveau mandat, de tous commencer avec les bonnes balises aussi bien pour les CCLP que les sociétés de logement, dans la bonne concertation et la compréhension mutuelle.

L'équipe de l'AWCCLP

### **AVANT PROPOS**

#### **LE CCLP au service de tous les usagers du secteur ou pour chaque usager ?**

A la lumière des sciences sociales et de l'humanisme le découpage collectif/individuel est erroné et dépassé, et pire, ce découpage peut biaiser dangereusement le travail social auprès des locataires et des propriétaires. Cette dichotomie a vu le jour dans la controverse entre Emile Durkheim et Max Weber, deux sociologues du 19<sup>e</sup> siècle.

Au siècle dernier, Serge Moscovici, un maître à penser dit : « *C'est la banalité même que de reconnaître qu'il n'y a d'individu que pris dans un réseau social, et qu'il n'y a de société que fourmillant d'individus divers, comme le moindre morceau de matière fourmille d'atomes. Nous sommes, de surcroît, en droit d'observer que, dans chaque individu, habite une société : celle de ses personnages imaginaires ou réels, des héros qu'il admire, des amis et ennemis, frères et parents avec lesquels il nourrit un dialogue intérieur permanent. Et auxquels il arrive même d'entretenir des relations à son insu. Donc, lorsqu'on dit : il y a l'individu et il y a la société, on passe à côté de l'expérience commune à presque tout le monde* » (Serge Moscovici, (sous la direction de) Psychologie sociale, PUF, Paris, 1984, 6<sup>e</sup> édition, p. 5).

Il existe également une vision qui prône l'attention à tout homme. C'est le cas du personalisme, une philosophie initiée par Emmanuel Mounier. Le grand poète Lamartine abonde dans ce sens quand il dit : « *Un seul être vous manque et tout est dépeuplé* ».

Pour conclure, en vertu de l'article 155 du Code wallon du logement, le CCLP a mission de défendre les intérêts de tous les locataires et les propriétaires, collectivités et individus indissolublement liés.

Extraits repris d'une réflexion rédigée par Epimaque Sherti  
Président du CCLP Notre Maison  
**Docteur en Sociologie et Communication**



## **VADE MECUM du Comité Consultatif de Locataires et Propriétaires (CCLP)**

### **1. Le CCLP c'est ?**

« Il est institué auprès du conseil d'administration de chaque société qui met des logements en location un comité consultatif des locataires et des propriétaires. »

Art 153 Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

**Le CCLP est un organe indépendant mais lié au Conseil d'administration (CA) de la Société de Logement de Service Public (SLSP).**

« Chaque comité consultatif des locataires et des propriétaires est composé de membres effectifs et, le cas échéant, suppléants élus par les locataires et les propriétaires pour la durée de la législature communale, selon une procédure fixée par le Gouvernement. La composition et le fonctionnement des comités consultatifs sont déterminés par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du logement. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre d'implantations différentes et du nombre de propriétaires et de locataires. »

Art 154 Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

**Le CCLP est avant tout un collectif de membres qui a comme cadre de fonctionnement 2 textes réglementaires :**

**L'arrêté du Gouvernement Wallon (AGW) du 31 01 2008 -dernière modification le 08 03 2018-**

**L'arrêté ministériel du 07 07 2008 du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) type des CCLP**

**Les conditions d'existence du CCLP et ses missions sont stipulées dans les articles 148 et 153 à 157 du CWL-HD**

**Le CCLP n'a pas de personnalité juridique précise : ce n'est pas une ASBL mais est-ce pour autant une association de fait ?**

**Le CCLP reçoit un subside annuel et doit respecter certaines dispositions réglementaires.**

**Dans une Association de fait, tous les membres seront responsables -sur leur bien propre- en cas de préjudice subis par un tiers dans le cadre d'une activité sous la responsabilité directe du CCLP.**

### **2. Création du CCLP**

« Il est procédé au cours du mois de juin, à la suite d'une procédure de vote par correspondance, à l'élection des membres du comité pour la durée de la législature communale –Toute autre procédure de vote est interdite. »

Art 3 AGW 31 01 2008

« 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. »

Art 12 AGW 31 01 2008

**Au terme du processus électoral, le premier CA de la SLSP tutélaire constate l'existence du nouveau CCLP**

« 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 40 AGW 31 01 2008

**Il faut comprendre que l'existence du nouveau CCLP commence là où l'ancien CCLP cesse d'exister.**

**Il ne peut exister au sein d'une SLSP 2 CCLP en même temps.**

« La société réunit le comité dans les trois mois qui suivent son élection. »

Art 27 AGW 31 01 2008



« Le comité coopte en qualité de membre effectif un locataire, candidat visé à l'article 8, alinéa 2 du présent arrêté. »  
Art 27 §3 AGW 31 01 2008

« 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 »  
Art 8 §2 AGW 31 01 2008

La cooptation d'un membre non élu n'est possible que dans ce seul cas: faire partie d'un AVJ.

« La société informe les locataires, par écrit, de la composition du comité et du bureau nouvellement désignés. »  
Art 27 AGW 31 01 2008

« 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. »  
Art 25 AGW 31 01 2008

« Dès son installation, le comité consultatif des locataires et des propriétaires est tenu d'établir un programme des actions qu'il entend entreprendre. Ce programme est envoyé à la société. »

Art 156 CWL HD

**Ce collectif va devoir dès son installation concevoir son programme d'actions pour la durée de son existence.**

**Ce programme veillera à être le plus complet possible car il sera l'ossature des actions et des priorités à venir du nouveau CCLP**

« 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. »

Art 27 AGW 31 01 2008

« Le texte du présent règlement est contresigné par chacun des membres effectifs et suppléants du comité et sert de modalité de fonctionnement pour le comité.

Il est distribué à chacun des membres effectifs et suppléants du comité et transmis au président du conseil.

Son texte complet est affiché à vue dans le local où se tiennent habituellement les réunions et les assemblées. »

Art 22 ROI Type CCLP

**Ce collectif va devoir dans les 3 mois de son installation approuver et faire signer par chaque membre son Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) qui précisera son fonctionnement pour la durée de son existence.**

### 3. Les membres du CCLP

« Les membres du comité appliquent les principes de déontologie basés sur le respect des participants ainsi que des locataires et des propriétaires. Ils ne peuvent imposer leurs propres valeurs philosophiques, confessionnelles, politiques et ne peuvent émettre de propos contrevenant à ces valeurs.

Durant l'exercice de leur mandat, les membres du comité ne peuvent, en aucune manière, contrevenir aux règles élémentaires de correction dans leurs rapports entre eux ou avec des tiers.

Les membres du Comité ne peuvent accepter ni avantage, ni gratification, ni rétribution, ni autre rémunération à l'exception du remboursement des frais justifiés par l'exercice de leurs missions. »

Art 11 ROI Type CCLP

**Aucune déclaration raciste ou xénophobe, aucune attaque personnelle, aucune insulte ou comportement agressif ne peuvent être tolérés que ce soit dans les rapports entre membre ou en cas de mission de représentativité du CCLP.**

« Un membre du comité, quelle que soit sa charge, ne peut agir de sa propre initiative et engager en aucune manière la responsabilité du comité s'il n'a pas été dûment mandaté à cet effet. »

Art 18 ROI Type CCLP

**Chaque membre du CCLP doit au préalable avertir le CCLP s'il veut, par exemple, être responsable d'une action locale, en demander l'autorisation à l'Assemblée qui précède ou au Bureau et par la suite en informer régulièrement le CCLP.**



« Le membre ne représente pas exclusivement son propre quartier social mais l'ensemble des locataires et propriétaires de la société. Chaque membre du comité a le devoir de prendre connaissance des avis et requêtes des locataires et propriétaires. Les avis et les suggestions du comité doivent tendre à refléter l'opinion de l'ensemble des locataires et des propriétaires. »

Art 17 ROI Type CCLP

Une fois devenu membre du CCLP, chacun doit considérer aussi bien l'intérêt des usagers du secteur (locataires et propriétaires) dans leur ensemble sans oublier les cas individuels pouvant être la résultante d'un dysfonctionnement majeur ou d'une détresse personnelle. Le CCLP veillera à n'abandonner aucun usager faisant appel à ses services et à les réorienter vers les services Adhoc.

« Le mandat des membres du comité est gratuit. »

Art 32 AGW 31 01 2008

#### **4. Le Bureau du CCLP**

« Bureau : organe exécutif du comité. »

Art 1 13° AGW 31 01 2008

« Le comité élit parmi ses membres un bureau qui comprend au moins un président, un secrétaire et un trésorier. Le président du comité donne immédiatement connaissance au président du conseil de la composition du Bureau. »

Art 27 AGW 31 01 2008

« A la constitution du comité, les membres effectifs élisent les membres du bureau à la majorité simple, soit à main levée, soit par vote secret à la demande d'un membre.

Afin que chaque membre effectif puisse se faire connaître, cette élection s'effectue après un laps de temps nécessaire pour permettre au membre effectif intéressé d'émettre une lettre de motivation relative à la fonction pour laquelle il se porte candidat. »

Art 2 ROI Type CCLP

[L'Election du Bureau se fait à la majorité simple après appel à candidature auprès des membres du CCLP](#)

[L'Election du Bureau se fait ainsi après un temps de réflexion et d'informations suffisant au sein du CCLP](#)

« Le bureau se réunit sur convocation du président, ou à la demande de 2/3 des membres du bureau ou du comité, chaque fois que ceux-ci le jugent utile. Les modalités de communications seront adoptées suivant les possibilités de chacun. »

Art 4 ROI Type CCLP

« A la demande de la majorité des membres effectifs du comité, il peut être procédé à la dissolution du bureau. Celle-ci est suivie d'une élection, conformément à l'article 2 du présent règlement. »

Art 9 ROI Type CCLP

Tout membre du bureau peut, à sa demande, être déchargé de sa fonction, définitivement ou provisoirement. Ce point est acté dans un procès-verbal.

Art 3 ROI Type CCLP

« Toute correspondance et tout document émanant du comité est émis en son nom et signé au minimum par deux membres du bureau. Leur contenu est communiqué à tous les membres du comité lors de l'assemblée suivante. Lorsqu'il s'agit d'un document financier, celui-ci est signé par le président ou le trésorier. »

Art 13 ROI Type CCLP

##### Le président

« Le président signale immédiatement par écrit à la société, la composition du bureau, ainsi que tout changement survenant au sein du comité pendant le mandat de ce dernier. »

Art 3 ROI Type CCLP

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

Art 28 AGW 31 01 2008 et Art 5 ROI Type CCLP

« Le président du comité recueille les propositions de points à inscrire à l'ordre du jour de la réunion.

Art 5 ROI Type CCLP

« Le président du Comité occupe une position de coordinateur et d'animateur et ne peut prendre de décision qui outrepassse le cadre de sa fonction. »

Art 6 ROI Type CCLP



### Le secrétaire

« Le secrétaire est tenu par le secrétaire en accord avec le président. Il communique aux membres l'ordre du jour et dresse les procès-verbaux des assemblées.

Il leur transmet également toute information utile à l'exercice de leur mission. »

Art 7 ROI Type CCLP

« Un procès-verbal des assemblées est rédigé par le secrétaire. Il contient l'ordre du jour, le compte-rendu des débats et les décisions prises par le comité.

Un exemplaire de chaque procès-verbal d'assemblée est adressé d'office à chacun des membres effectifs et à chaque participant.

Les procès-verbaux sont consignés dans un registre officiel où figurent les signatures du président et du secrétaire. »

Art 20 ROI Type CCLP

### Le trésorier

« Le trésorier est chargé de la trésorerie qui porte sur les frais prévus par l'article 31 § 2 de l'arrêté, dans les limites de l'enveloppe disponible.

Les justificatifs des frais de secrétariat des membres, acceptés par le comité, doivent lui être présentés à l'assemblée qui suit.

Ces frais sont réglés par le trésorier. Celui-ci établit un rapport ventilé tous les 6 mois et clôture les comptes en fin d'année et en adresse une copie au conseil. Au mois de décembre, il met les pièces justificatives à la disposition de la société suivant les disponibilités de chacun.

Art 8 ROI Type CCLP

Une fois par an, avant le 30 juin, le comité donne décharge de sa gestion au trésorier. »

Art 10 ROI Type CCLP

### Le Bureau a pour tâche :

d'encadrer les membres , de les coordonner dans leurs actions respectives locales et/ou globales >> fonction du président

d'animer les Assemblées >> fonction du président

de convoquer et communiquer l'ordre du jour des Assemblées >> fonction du secrétaire

de rédiger les PV d'Assemblée et les faire approuver >> fonction du secrétaire

de tenir le registre des membres >> fonction du secrétaire

de tenir les comptes du CCLP et rembourser les frais approuvés>> fonction du trésorier

d'assurer le suivi quotidien des décisions du CCLP >> fonction collective du Bureau

de faire respecter le ROI type du CCLP >> fonction collective du Bureau

### **Le Bureau est donc l'organe de gestion au quotidien mais aussi de coordination des actions du CCLP**

Le bureau n'a pas pour mission d'exécuter tout le travail de terrain, ni de s'impliquer partout dans les actions locales d'information auprès des usagers du secteur.

## **5. L'Assemblée du CCLP**

« Assemblée: toute rencontre entre les membres du comité »

Art 1 12° AGW 31 01 2008

« Le comité se réunit en assemblée sur convocation du bureau 7 jours calendrier avant l'assemblée ou à la demande de la majorité simple des membres présents et représentés, autant de fois que nécessaire et au minimum une fois par trimestre. Une assemblée dite « extraordinaire » peut être convoquée en urgence.

La présence des membres effectifs aux assemblées est obligatoire sauf en cas de force majeure et pour autant que le président du comité en soit préalablement averti. »

Art 14 ROI Type CCLP

La présence des membres suppléants, des locataires ou des propriétaires peut être admise aux assemblées. Dans cette éventualité, ils y assistent avec voix consultative.

Dans le cas précité, si un débat ou un vote met en cause des personnes ou des biens, le président doit demander le huit clos.

Art 19 ROI Type CCLP

« 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 29 AGW 31 01 2008

« L'esprit collégial prévaut au sein des débats et prises de décision du comité.





Les membres s'engagent à respecter l'ordre du jour, la parole de chacun et le travail en équipe.»  
Art 10 ROI Type CCLP

Le président du comité dirige les assemblées et décide si les points inscrits à l'ordre du jour doivent être soumis au vote. Un point peut être émis au vote si 2/3 des membres présents (procurations incluses) le souhaitent.  
Art 5 ROI Type CCLP

« Le comité soumet au vote et adopte les frais divers, frais couverts par la subvention suivant l'article 31 § 2 de l'arrêté. Les décisions adoptées pour les frais seront reprises dans un procès-verbal joint à la comptabilité. »  
Art 12 ROI Type CCLP

« Un procès-verbal des assemblées est rédigé par le secrétaire. Il contient l'ordre du jour, le compte-rendu des débats et les décisions prises par le comité.  
Un exemplaire de chaque procès-verbal d'assemblée est adressé d'office à chacun des membres effectifs et à chaque participant. Les procès-verbaux sont consignés dans un registre officiel où figurent les signatures du président et du secrétaire. »  
Art 20 ROI Type CCLP

Toute décision prise par le CCLP est transcrite dans les PV d'Assemblée.

Dans le respect de la transparence et de l'efficacité il est recommandé d'approuver et faire signer le PV en fin d'Assemblée par tous les membres présents.

**L'Assemblée est donc l'organe décisionnel du CCLP.**

Pour fonctionner au minimum sur une année il faut autant d'Assemblées que de Réunions conjointes avec la SLSP.

L'Assemblée peut être ouverte aux locataires et propriétaires sous certaines conditions.

## **6. La Réunion conjointe du CCLP avec la SLSP**

« 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. »  
Art 1 11° AGW 31 01 2008

« Au minimum une fois par trimestre et à l'invitation, ou par convocation, du président du conseil d'administration de la société ou de son délégué accrédité, le comité assiste à une réunion. Il y discute les points à l'ordre du jour et prévu à l'article 155 du Code wallon du Logement.

Les membres effectifs sont seuls autorisés à assister aux réunions. Toutefois, toute autre personne utile au débat peut être admise avec voix consultative, moyennant l'accord préalable du président du comité et du président du conseil.

La présence des membres effectifs aux réunions est obligatoire sauf en cas de force majeure et pour autant que le président du comité en soit préalablement averti. »

Art 21 ROI Type CCLP

Dans une année il doit se tenir au minimum 4 Réunions conjointes avec sa SLSP.

Au cours de ces réunions les avis formulés par le CA sont transmis au CCLP pour qu'il rende par la suite ses avis préalables et obligatoires dans les délais impartis (voir point « L'avis préalable et obligatoire du CCLP »))

« 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.

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. »

Art 33 AGW 31 01 2008

« 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 34 AGW 31 01 2008



La réglementation ne précise pas qui rédige le PV. Dans le respect de la transparence et de l'efficacité il est recommandé de désigner 2 corédacteurs : un pour le CCLP et un pour la SLSP.

A leur charge de finaliser une version dans un délai raisonnable à présenter au CA et au CCLP (moins de 15 jours)

## 7. Les missions principales du CCLP

« 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.

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.

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.** »

Art. 155. §1 Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

« Le comité consultatif des locataires et propriétaires est informé par la société de l'entrée de nouveaux locataires dans les logements d'utilité publique gérés par la société afin qu'il puisse assurer leur accueil selon les modalités déterminées par le Gouvernement. »

Art. 156. Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

« Le comité assure la publicité de son activité auprès des locataires et propriétaires. Dans les trois mois suivants leur arrivée dans le logement, le comité accueille les nouveaux locataires en les informant sur sa composition, son rôle, ses compétences et son activité. Pour assurer cet accueil et en fonction notamment du nombre de nouveaux locataires, de l'étendue du territoire de la société ainsi que des activités ou actions programmées, le comité :

1. soit organise une session générale d'accueil de l'ensemble des nouveaux locataires arrivés les trois derniers mois.

2. soit rencontre les nouveaux locataires séparément chez eux.

3. soit accueille les nouveaux locataires lors d'une action spécifique organisée avec les autres locataires. »

art 32 AGW 31 01 2008

## 8. L'avis préalable et obligatoire du CCLP

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

Art 29 AGW 31 01 2008

L'avis ou l'approbation est donné dans les **-vingt-** 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 33 AGW 31 01 2008

« Faute de pouvoir formuler, pour quelque motif que ce soit, un avis définitif lors d'une réunion, le comité tiendra une assemblée dans les 10 jours ouvrables qui suivent cette réunion, de sorte qu'il puisse respecter le délai prévu à l'article 33 de l'arrêté.

En dehors des avis émis par le comité, des dispositions particulières peuvent être arrêtées par le bureau et mise à l'approbation lors de l'assemblée suivante."

Art 16 ROI Type CCLP

Le bureau du comité peut, afin de satisfaire aux exigences du délai visé à l'article 33 de l'arrêté, organiser par correspondance toute prise de décision, à la majorité simple. En cas d'égalité, la décision est rejetée.



Le terme « correspondance » doit être compris au sens large et vise l'utilisation de tout moyen de communication (courrier, téléphone ou courrier électronique).

La décision prise dans ce cadre doit faire l'objet d'un procès-verbal.

Art 4 ROI Type CCLP

« Les membres du comité sont tenus à un devoir de discrétion. »

Art 16 ROI Type CCLP

« Le comité peut mandater certains de ses membres pour être informé et prendre connaissance des pièces relatives aux matières visées à l'article 155 §1, du Code Wallon Logement Habitat Durable (CWL-HD), pour lesquelles une demande d'avis ou d'approbation a été sollicitée. »

AGW 08 03 2018 modifiant l'AGW 31 01 2008 - Nouvel alinéa 5 Art 33 AGW 31 01 2008 -

Un pouvoir de délégation peut être accordé à certains membres du CCLP pour la consultation des pièces.

Mais il faut au préalable une décision d'Assemblée pour l'accorder. Une information complète à tous les membres du CCLP sera donnée par cette délégation afin que la prochaine Assemblée donne son avis dans les temps impartis.

« La société motive toute décision qui s'écarterait de l'avis du comité consultatif des locataires et des propriétaires.

Le comité consultatif des locataires et des propriétaires peut adresser à la Société wallonne du logement, selon les modalités et les conditions fixées par le Gouvernement, un recours concernant les matières visées au § 1

Le comité consultatif des locataires et des propriétaires peut saisir le conseil d'administration de la société de toute question relative à ses compétences. »

Art. 155. §2 et §3 Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

« 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. »

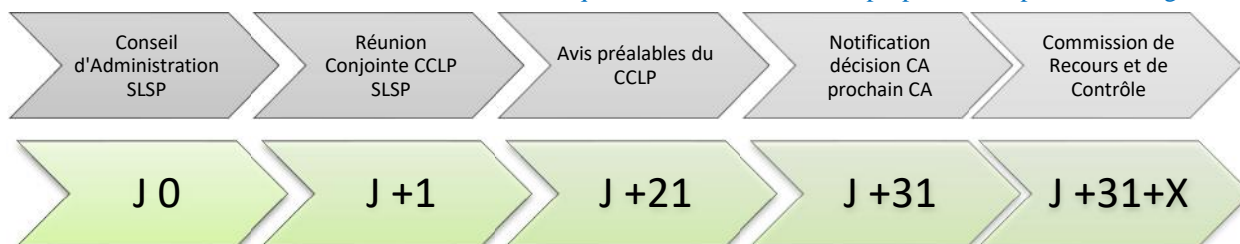
Art 35 AGW 31 01 2008

La mission principale du CCLP est bien de rendre des avis préalables et obligatoires sur ses matières.

A cette fin une procédure spécifique est prévue, qui doit être respectée par tous :

- 1) Le CA de la SLSP notifie le CCLP dans les 10 jours de sa dernière tenue des avis à émettre
- 2) A cette fin une réunion conjointe est convoquée pour informer le CCLP.
- 3) Dans les 20 jours ouvrables qui suit cette information le CCLP rend son ou ses avis préalables et obligatoires.
- 4) Le CA accepte l'avis du CCLP ou lui motive toute décision qui s'en écarterait (pas de délai précisé).
- 5) Le CCLP une fois notifié de la décision du CA peut introduire un recours à la SWL.

Pour veiller au bon fonctionnement aussi bien du CA que du CCLP, l'AWCCCLP propose de respecter cette ligne de temps



Des recours sont aussi prévus en cas de non-respect de cette procédure.

Le CCLP au final peut suspendre les décisions du CA de sa SLSP voire plus encore avec l'ART 174 §1 du CWL-HD

« En cas de non-respect des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, la société fait l'objet :

1° d'un rappel à l'ordre

2° d'une injonction de mettre fin aux faits non respectueux de la légalité dans un délai fixé par la Société wallonne du Logement qui ne peut dépasser le mois.

Cette injonction est accompagnée de l'application d'une sanction visée aux 2°bis à 7°er du présent article, à mettre en œuvre dans le cas où il est constaté qu'il n'est pas mis fin aux faits non respectueux dans le délai fixé, après que la société concernée a fait valoir ses observations ;

(2°bis d'un pouvoir d'annulation par le commissaire visé à l'article 166 de toute décision prise par la société.

3° d'une sanction financière fixée par le Gouvernement sur proposition de la Société wallonne du Logement.





4° d'une mise sous contrôle de gestion.

5° d'une mise sous tutelle par le Gouvernement wallon, conformément au §3 du présent article.

6° d'une mise sous plan de gestion.

7° d'un retrait d'agrément. »

Art. 174. §1 Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

## 9. L'approbation des charges

« 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.** »

Art. 155. §1 Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

[Le CCLP ne peut pas s'écarter de la réglementation concernant les charges locatives.](#)

[Le CCLP doit toujours se référer à la réglementation sur les charges locatives \(AGW du 25 02 1999\)](#)

« 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 **-trente-**jours ouvrables précédant cette réunion. Les représentants du comité peuvent se faire assister par une personne de leur choix. »

Art 36 AGW 31 01 2008

[Nulle part la réglementation ne fait de distinction entre les charges collectives et individuelles soumises à l'approbation du CCLP. Le CCLP est bien compétent pour le contrôle et l'approbation de l'ensembles des charges, collectives et individuelles.](#)

## 10. Les fonctions d'administrateurs représentant le CCLP

« Les membres du conseil d'administration représentant le comité consultatif des locataires et des propriétaires sont nommés par le Gouvernement sur base d'une liste de candidats, choisis parmi les locataires et propriétaires de la société, présentée par le comité consultatif des locataires et des propriétaires dans un délai de trois mois à dater de sa constitution. Leur mandat est d'une durée égale à la durée du mandat des membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires augmentés de trois mois. »

Art. 148. §1 Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

[A cette fin le CCLP élit 2 administrateurs, locataires ou propriétaires de sa SLSP, selon les critères d'admissibilité repris dans les articles 148 à 152 du CWL-HD et transmet la liste des candidats élus au Gouvernement Wallon qui les nomment.](#)

« La désignation d'un administrateur ne sort ses effets qu'après la signature du Code d'éthique et de déontologie (CED) établi par le Gouvernement. »

Art. 148 bis Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

[Les administrateurs \(les mandataires\) représentant le CCLP \(le mandant\) doivent informer complètement leur mandant, le CCLP. Ainsi que répondre à ses demandes et à ses injonctions.](#)

[Ils ne peuvent se prévaloir d'une quelconque indépendance ni de décisions ni de rétention d'informations dû à leur nomination par le Gouvernement Wallon.](#)

[À tout moment le CCLP peut demander au Gouvernement Wallon la signification de leur révocation de leur mandat en cas d'infraction au ROI du CCLP ou aux décisions du CCLP et ce sur base d'une décision prise en Assemblée.](#)

[Cette obligation d'informer et représenter leur mandant est mise à mal par l'interprétation abusive des normes de confidentialité, de discrétion et de réserve mise en avant par certains CA pour empêcher toute communication des administrateurs à leur CCLP.](#)

[Pourtant dans le Code d'Éthique et de Déontologie il y est stipulé :](#)

« Le signataire est tenu à la discrétion sur ce dont il a connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions et est tenu, à tout moment, de respecter le caractère confidentiel de l'information ainsi reçue.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un signataire de consulter ou de faire rapport à son mandant, sauf si l'information est légalement confidentielle.»

Art 17 Code d'Éthique et de Déontologie



La norme de confidentialité s'applique seulement aux :  
informations qualifiées comme telle par l'informateur  
données à caractère privé ( loi sur la vie privée)  
secrets de fabrication et d'affaire

Si un document ne relève pas d'une de ces 3 catégories, le document doit être transmis au mandant.

Dans le cas d'un SLSP seule la catégorie relevant de la loi sur la vie privée s'applique à certains documents émanant du Comité d'Attribution Unique notamment.

Il appartient à la SLSP d'identifier la confidentialité de certains documents en y portant la mention en filigrane.

La norme de réserve et de discrétion ne s'applique qu'à l'administrateur qui fait de l'information un usage personnel ou au profit d'un tiers.

« Si le comité d'attribution de logements comprend un administrateur représentant les locataires ou les propriétaires, celui-ci n'y dispose que d'une voix consultative. »

Art. 148 ter Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

Les administrateurs représentant le CCLP peuvent très bien siéger au Comité d'Attribution Unique, compétant pour l'attribution des logements aux candidats locataires et pour les mutations.

Ce sera le seul cas où ils ne pourront transmettre les informations d'ordre personnel au CCLP.

Afin de concrétiser ces actions, il est associé à la gestion et aux activités de la régie des quartiers, selon les dispositions fixées par le Gouvernement.

Art. 156 Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

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

Art 38 AGW 31 01 2008

A cette fin le CCLP élit en son sein 2 administrateurs.

« §1er. Les statuts de la régie des quartiers garantissent la présence au sein du conseil d'administration d'au moins :

4° deux personnes proposées par les habitants des quartiers de la régie, parmi les membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires, lorsqu'il est constitué, pour autant qu'ils soient domiciliés dans les quartiers de la régie »

Art 14 AGW 11 12 2013

Il faut entendre par quartier de la régie, l'ensemble du champ d'action territorial de la régie des quartiers

## 11. Le rapport de gestion de la Société de logement

La société, par l'intermédiaire de son conseil d'administration, transmet, pour information, son budget et ses comptes visés par la Société wallonne du Logement, et son rapport de gestion, aux communes représentées à son assemblée générale, au commissaire de la société, **au comité consultatif des locataires et des propriétaires institué auprès de la société** et au (pôle «Logement»). – Décret du 16 février 2017, art. 64) Le rapport de gestion est également transmis à la Société wallonne du Logement.

Le rapport de gestion comporte notamment:

- les informations relatives à l'attribution des jetons de présence et émoluments octroyés aux administrateurs et à la rémunération du directeur-gérant ou du préposé à la gestion journalière;
- le nombre de logements attribués et le nombre de dérogations aux conditions d'attribution des logements;
- les informations relatives à l'état financier de la société;
- les prévisions budgétaires;
- les informations relatives au développement du parc de logements et à son entretien;
- les informations relatives à la réalisation du programme d'investissements de l'année précédente;
- les informations relatives à la politique de vente des logements;
- la liste de tous les marchés publics passés par elle, d'une valeur supérieure au montant visé à l'article 3 del'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, en indiquant l'objet du marché, son montant et son attributaire.

Art. 161 §2. Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

Le CCLP, chaque année, doit recevoir le rapport de gestion complet de la part de sa société de logement.

La transmission du rapport doit se faire directement au CCLP et non à ses administrateurs le représentant au CA.



## 12. La Commission de Recours et de Contrôle (CRC) de la Société Wallonne du Logement

Le Gouvernement instaure une commission de recours et de contrôle dont il désigne le président et les membres **-pour un mandat de cinq ans-**.

Cette commission comprend au moins un représentant des comités consultatifs des locataires et des propriétaires et un représentant des sociétés, que le Gouvernement désigne sur la base d'une liste double.

Cette commission statue sur les recours qui lui sont adressés en matière de contentieux électoral et contrôle le fonctionnement des comités consultatifs des locataires et des propriétaires.

Art. 154 Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

« Toute contestation relative aux matières visées à l'article 155, §1<sup>er</sup> 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. »

Art 37 AGW 31 01 2008

« Outre les attributions prévues aux articles 7, 9, 11, 23 et 24, la commission dispose d'un pouvoir général de contrôle **-en ce compris des comptes du comité-**.

La commission réclame à la société et au comité, tous les documents et explications nécessaires à l'examen d'un recours ou à sa mission de contrôle et entend, si elle le juge nécessaire, le président du comité et le président du conseil ou leur représentant »

Art 26 AGW 31 01 2008

Commission de Recours et de Contrôle -Société Wallonne du Logement-21 rue de l'Ecluse 6000 Charleroi

Le CA de la SWL est compétent pour valider ou invalider une décision du CCLP ou de la SSLP, relative à l'article 155 §1<sup>er</sup>, (avis préalable & approbation des charges), contestée par tout membre du CCLP. La CRC sera sollicitée pour émettre son avis.

La CRC est directement compétente pour toute matière relative au fonctionnement interne du CCLP y compris contrôler ses comptes.

## 13. Le financement du CCLP

« 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. »

Art 31 §1 AGW 31 01 2008

« La société pourvoit aux frais de fonctionnement du comité consultatif des locataires et propriétaires, dans les limites fixées par le Gouvernement, sur proposition de la Société wallonne du Logement. »

Art. 157 Code Wallon du Logement Habitat Durable (CWL-HD)

« La Société wallonne verse à la société une subvention de fonctionnement annuelle *de deux euros* par logement, avec un minimum de - **600 €** - 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.

Art 31 §2AGW 31 01 2008

Chaque année le CCLP reçoit un subside versé par la SLSP qui est fonction du nombre de logement opérationnel de sa SLSP (en 2018 >> 2,14 € par logement avec un minimum de 641 €) Pour l'obtenir, le CCLP doit approuver les comptes annuels de l'année précédente, donner décharge au trésorier et transmettre les pièces comptables pour vérification à sa SLSP avant le terme de l'année concernée.

« 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 5/12

– le second en juillet, au comité nouvellement élu, à raison de 7/12 »

Art 41 AGW 31 01 2008



## 14. Les dépenses autorisées du CCLP

« La Société wallonne verse à la société une subvention ...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. »

.....

« 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. La société doit consulter les pièces justificatives des frais dans le courant du mois de décembre-**au local du comité**-»  
Art 31 §2AGW 31 01 2008

Les dépenses permises sont clairement listées :

frais de secrétariat

frais d'information aux locataires

frais de déplacement réel ou forfaitaire de plus de 5 km du domicile du membre

frais de formation

frais d'intervention dans un événement lié à l'animation et aux activités sociales et culturelles du comité

Aucune dépense forfaitaire autre que celle des déplacements au Km avec un véhicule propre ou pour les frais de télécom (achat de carte prépayée avec un maximum de 5€mois pour les membres du CCLP et 10 €mois pour les membres du Bureau) n'est autorisée.  
circulaire SWL 2015 003

Le principe d'approbation d'une dépense avant son remboursement par le trésorier est de remplir 3 conditions :

décision d'Assemblée préalable à chaque dépense

transmission des notes de frais et justificatifs (ticket de caisse, de parking facture) au trésorier au début de l'Assemblée qui suit.

décision à cette Assemblée d'adopter la dépense réellement consentie par le demandeur

circulaire SWL 2015 003

Si le CCLP est une association de fait, toute dépense non autorisée pourrait faire l'objet d'une obligation de remboursement par n'importe lequel des membres du CCLP, le plus solvable en principe.

## 15. Les locaux du CCLP

« 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. »

Art 30 AGW 31 01 2008

La SLSP tutélaire doit mettre à disposition du CCLP des locaux permanents et à usage du CCLP, pour tenir ses Assemblées, ses permanences, sa bureautique et conserver ses archives. A cette fin le ou les locaux doivent être suffisamment pourvus en meubles et outils de bureautique.

Les frais de fonctionnement des dits locaux (électricité et chauffage, frais d'abonnement télécom) sont aussi pris en charge par la SLSP

« La société doit consulter les pièces justificatives des frais dans le courant du mois de décembre -**au local du comité**-. »

Art 31 AGW 31 01 2008

« Les archives sont détenues dans le local du comité ».

Art 7 ROI Type CCLP

## 16. La formation du CCLP

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

art 32 AGW 31 01 2008

L'AWCCLP organise en collaboration avec plusieurs partenaires de l'Education Permanente son Colloque annuel mais aussi des cycles de formation plus locaux. L'AWCCLP communiquera son programme régulièrement aux CCLP.



## **17. Exclusion du CCLP**

« A la demande de la majorité des membres effectifs présents ou représentés, il peut être procédé, en cours de séance, à l'exclusion d'un membre contrevenant aux règles de bienséance, de politesse et de déontologie. Cette exclusion porte uniquement sur la séance en cours. »

Art 15 ROI Type CCLP

« Cesse de faire partie du comité :

- le membre qui ne satisfait plus aux conditions définies à l'article 8 (*fin des droits civils et politiques, en arriéré d'1 mois de loyers et charges, les membres de la société ou de son personnel, les personnes vivant sous le même toit, les personnes exerçant un mandat politique conféré par élection directe ou indirecte et de bourgmestre*)
- 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. »

Art 24 AGW 31 01 2008

## **18. L'AWCCLP (Association Wallonne des CCLP) ASBL**

« Association wallonne : l'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires ASBL. »

Art 1 6° AGW 31 01 2008

L'AWCCLP a pour objectif de :

Rencontrer les besoins en communication des CCLP

Rencontrer les besoins en formation des CCLP

Promouvoir l'émancipation des individus et des familles et être un acteur de l'éducation permanente

D'apporter aux CCLP des outils de négociation, de médiation, d'assistance, d'accompagnement direct ou indirect dans l'accomplissement de leurs missions et démarches.

Art 3 statuts AWCCLP asbl

« Est membre effectif le membre désigné par son CCLP. Cette désignation est transcrite dans un PV d'Assemblée du CCLP. Une lettre le désignant en tant que représentant de son CCLP, signée par le Président et le Secrétaire est remise à l'AWCCLP. Tout membre effectif peut se faire représenter par un autre membre de son CCLP, muni d'une procuration en bonne et due forme. »

Art 5 1° statuts AWCCLP asbl

**Le CCLP élit en son sein un membre effectif siégeant aux Assemblées Générales et Extraordinaires de l'AWCCLP.**

**Tout membre effectif de l'AWCCLP est admissible pour devenir administrateur de l'ASBL. (plus de la moitié du CA par les statuts de l'ASBL)**

**Tout membre d'un CCLP peut aussi être admissible pour devenir administrateur de l'ASBL(moins de la moitié du CA par les statuts de l'ASBL)**





## Association Wallonne des Comités Consultatifs de Locataires et Propriétaires

Association Sans But Lucratif  
Rue des Brasseurs 103/13 – 5000 Namur  
N° Entreprise : 0861.802.636  
info.awccp@gmail.com

### EN SYNTHÈSE

**Le CCLP est avant tout un collectif de membres qui n'a pas de personnalité juridique précise.  
Ce n'est pas une ASBL mais est-ce pour autant une association de fait ?**

**Le CCLP est un organe de consultation, de concertation mais aussi de décisions pour la bonne représentativité des usagers du secteur (locataires et des propriétaires en lien avec leur SLSP tutélaire).**

**La réglementation confère au CCLP certaines prérogatives à exercer vis-à-vis de sa SLSP.  
Des garde-fous existent en cas de non-respect de cette réglementation aussi bien par SLSP que par certains membres du CCLP.**

**Si le CCLP est une association de fait, toute dépense non autorisée pourrait faire l'objet d'une obligation de remboursement par n'importe lequel des membres du CCLP, le plus solvable en principe.**

**Tout membre du CCLP se met au service de tous les usagers du secteur (locataires et propriétaires) pour au mieux les représenter.**

**Le CCLP ne peut en aucun cas contrevenir aux réglementations relatives à la location ou aux charges définies par le Gouvernement Wallon.**

**Le CCLP doit se former et s'informer, en partenariat avec l'AWCCLP, pour accomplir au mieux ses missions.**

**-Ce Vade Mecum a été mis à jour par l'AWCCLP ce dimanche 21 juillet 2019-**