

Section 9. - Des conseils consultatifs des locataires

Article 71. Au sens de la présente section, il faut entendre par « locataire » le preneur de bail et les personnes de plus de 16 ans qui vivent officiellement sous son toit.

Article 72. Il est institué auprès de chaque SISP un Conseil consultatif des locataires.

Article 73. Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les trois ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement. La date des élections est fixée par le Gouvernement.

La composition et le fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la SLRB. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la SISP depuis au moins dix mois à la date de l'élection. Les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISP par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ne peut être élus, ni siéger. Toutefois si la condamnation porte sur des sommes dues dans le cadre de la relation locative, le locataire peut être élu si celles-ci sont intégralement apurées six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des candidatures et pour autant qu'il ne soit pas débiteur de la SISP à cette date.

L'élection ne sera validée que si cinq pour cent au moins des locataires participent au vote. En cas de non-validation, une nouvelle élection est organisée dans un délai de six mois. Au cas où il n'existe pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection sera organisée si dix pour cent des locataires le demandent. Cette demande pourra être introduite au plus tôt 12 mois après la précédente élection. Un Conseil consultatif qui a été élu conformément à la procédure visée au présent alinéa est reconduit d'office pour la durée du triennat qui suit.

Tout locataire peut assister aux réunions du Conseil consultatif et interpellier ses membres dans le cadre des compétences du Conseil.

Une commission de recours est instaurée par le Gouvernement, qui en nomme le président et les membres et, après avis de la SLRB, en détermine le fonctionnement. Elle a son siège à la SLRB, qui lui procure les moyens de fonctionnement.

La commission statue sur les recours en matière de contentieux électoral.

Article 74. La SISP transmet au Conseil consultatif des locataires les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences. Le cas échéant, le Conseil consultatif peut inviter un représentant du conseil d'administration désigné en son sein.

Deux représentants du Conseil consultatif des locataires, choisis en son sein, participent aux réunions du conseil d'administration de la SISP, à l'exception de la discussion des points concernant le personnel de la société, de l'attribution des logements et tous autres dossiers concernant des personnes.

Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, ces représentants disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs, sans toutefois détenir une voix délibérative.

La SISP met à la disposition du Conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins une fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

Lorsque le Conseil consultatif n'est pas institué, la SISP a l'obligation d'inviter deux par an tous les locataires à une réunion, au cours de laquelle seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités et d'animation au sein des sites de logements sociaux, les modifications de législation ayant un impact sur les locataires, les modifications du règlement d'ordre intérieur, ainsi que tous points que cinq pour cent des locataires demandent à inscrire. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions, peuvent être organisées par ensemble de logements.

Article 75. § 1^{er}. Le Conseil consultatif des locataires émet, d'initiative ou à la demande du conseil d'administration de la SISP, des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel, relative aux compétences de ce dernier.

§ 2. Sauf dans les cas d'urgence justifiés par des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles, l'avis préalable du Conseil consultatif des locataires est requis pour :

- 1° les programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles, de leurs abords et de leur environnement, quel que soit le mode de financement de la SISP, dont le montant dépasse 62.000 euros hors T.V.A., indexé annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation;
- 2° la ou les méthodologie(s) établie(s) par la SISP en vue du calcul des charges locataires, du décompte annuel des charges locatives, ventilées selon leur nature, du mode de répartition de celles-ci et du montant des provisions y afférentes;
- 3° l'adoption ou la modification des règlements d'ordre intérieur, sauf mise en conformité requise à la suite d'une modification de la législation, auquel cas la modification est transmise pour information;
- 4° tout programme relatif aux équipements collectifs de la SISP en ce compris ceux auxquels elle est associée;
- 5° tout programme par lequel la SISP entend d'adresser aux locataires en matière d'animation culturelle ou sociale d'information.

§ 3. Le Conseil consultatif des locataires ne peut remettre d'avis que si la moitié de ses membres est présente. Au cas où il ne peut réunir ce quorum, il convoquera une seconde réunion, au cours de laquelle l'avis pourra être valablement émis, même si la moitié des membres n'est pas présente.

La convocation de cette seconde réunion prévoira explicitement le recours à cette faculté. L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le Conseil consultatif des locataires dans le mois de sa saisie. Passé ce délai, il est réputé émis.

§ 4. Les avis du Conseil consultatif des locataires comportent les opinions minoritaires émises par au moins vingt pour cent des membres présents. La SISP informe à intervalles réguliers, et au minimum deux fois par an, le Conseil consultatif des suites réservées à ses avis. Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la SISP motive sa décision.

§ 5. Le Conseil consultatif des locataires peut, de sa propre initiative ou à la demande de la SISP, initier ou collaborer à des activités d'animation au sein des sites de logements sociaux.

Article 76. La SLRB contrôle, selon les modalités fixées par le Gouvernement, le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la SISP de leur ressort.

La SLRB annule, le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, les décisions des SISP dans les matières visées à l'article 75, § 2, pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

Article 77. La SLRB organise l'information des locataires des SISP quant au rôle du Conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement.

Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du Conseil consultatif institué auprès de la SISP.

Article 78. Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires, en ce compris les subsides permettant de couvrir les dépenses des SISP en la matière. Il en arrête les modalités d'attribution.