

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

11 OCTOBRE 1983

PROPOSITION DE LOI

instaurant des commissions de locataires
des logements sociaux dans la Région bruxelloise

(Déposée par M. Fedrigo)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Notre proposition reconnaît aux locataires des logements sociaux de la Région bruxelloise un droit que la législation actuelle ne leur concède pas et qui n'est pas non plus en général d'application pratique, quoique les déclarations d'intention abondent : il s'agit pour les locataires d'un droit de regard sur la gestion de la société agréée de logement social qui est leur bailleur.

Compte tenu d'une part du rôle largement prépondérant des pouvoirs publics dans le financement de la construction des logements sociaux et des équipements collectifs qui le desservent, et d'autre part de la situation de droit des sociétés agréées, nous ne proposons pas une forme de cogestion pour les locataires, mais plutôt des modalités de contrôle.

Ce contrôle sera le plus direct possible. A charge pour le comité ministériel de la Région bruxelloise et pour chaque société d'en déterminer les formalités de détail, de façon générale ou particulière, nous proposons d'en fixer légalement les principes essentiels.

Le droit des locataires à être informés et à donner leur avis s'exercera dans le dialogue constant entre l'ensemble des locataires et une commission élue par eux et parmi eux, cette commission étant habilitée concrètement à exercer le droit de contrôle et d'avis sur la gestion de la société.

Notre proposition vise à prémunir les locataires contre la bureaucratisation de leur commission : mandat assez bref (un an), compétences de l'assemblée générale, droit d'initiative collectif (10 % des locataires).

Elle vise aussi à éviter que des dirigeants de société ne cherchent à se soustraire directement ou indirectement au contrôle. L'ensemble de la proposition s'inscrit à cette fin dans le Code du logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 confirmé par la loi du 2 juillet 1971, notamment l'article 13 relatif à l'agrégation des sociétés, en y créant une condition relative à la démocratie. L'avis de la com-

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

11 OKTOBER 1983

WETSVOORSTEL

tot oprichting van commissies van huurders
van sociale woningen in het Brusselse Gewest

(Ingediend door de heer Fedrigo)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Ons voorstel kent aan de huurders van sociale woningen in het Brusselse Gewest een recht toe dat de huidige wetgeving hun niet verleent en dat hun in de praktijk doorgaans evenmin wordt gegund, hoewel er geen gebrek is aan intentieverklaringen; voor de huurders gaat het om een controlerecht op het beheer van de erkende maatschappij voor sociale woningen, die hun verhuurder is.

Gelet op de ruime en overwegende rol van de overheid in de financiering van de bouw van sociale woningen en van de daarbij horende collectieve voorzieningen enerzijds, en op het statuut van de erkende maatschappijen anderzijds, stellen wij niet een vorm van medebeheer ten behoeve van de huurders voor, maar eerder een wijze van controle.

Deze controle moet zo direct mogelijk zijn. Terwijl het ministercomité van het Brusselse Gewest en elke maatschappij er in detail de vormvereisten van zouden bepalen, in het algemeen of in het bijzonder, stellen wij voor de grondbeginselen ervan wettelijk vast te leggen.

Het recht van de huurders op informatie en op het uitbrengen van advies moet worden uitgeoefend in een voortdurende dialoog tussen de gezamenlijke huurders en een door hen en uit hun midden verkozen commissie, die concrete bevoegdheid moet hebben om een recht van controle en advies in verband met het beheer van de maatschappij uit te oefenen.

Ons voorstel strekt ertoe de huurders te beveiligen tegen de bureaucratisering van die commissie : een zeer kort mandaat (één jaar), bevoegdheden van de algemene vergadering, het recht op collectieve initiatieven (10 % van de huurders).

Het beoogt ook te voorkomen dat bestuurders van een maatschappij zich rechtstreeks of onrechtstreeks aan de controle trachten te onttrekken. Het voorstel in zijn geheel sluit aan op de Huisvestingscode gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, met name artikel 13 betreffende de erkenning van de maatschappijen, door invoeging van een voorwaarde

mission des locataires est en outre requis préalablement aux décisions principales de la société. Mais, en fait, le rôle de celle-ci devrait, dans la meilleure hypothèse, se limiter à convoquer une première assemblée de locataires.

Pour garantir une certaine efficacité, il est prévu que plusieurs commissions peuvent être créées. Nous visons en particulier le cas de très grosses sociétés, où c'est nécessaire, et celui de sociétés qui ont des logements sur le territoire de plusieurs communes, où ce serait souhaitable.

Un des éléments de notre proposition est de reconnaître la nécessité que trois délégués de la commission des locataires soient habilités à assister aux séances des organes de gestion des sociétés, et à leur donner un droit de recours suspensif auprès de la Société nationale du Logement, comparable à celui des commissaires du Gouvernement.

Enfin, il ne nous a pas paru possible de créer un conseil consultatif régional des locataires, puisqu'aussi bien les projets de régionalisation du secteur, et notamment de ses institutions, font toujours défaut, ce que nous regrettons vivement.

Ulérieurement, lorsque la régionalisation du secteur du logement sera définitivement réalisée, nous déposerons une proposition de décret visant à matérialiser cette institution pour la Région bruxelloise.

D. FEDRIGO

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 13 du Code du logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, approuvé par la loi du 2 juillet 1971, tel qu'il a été modifié ultérieurement, est remplacé pour la Région bruxelloise par les dispositions suivantes :

« Art. 13. — La Société nationale, conformément à un règlement d'ordre général arrêté par le comité ministériel de la Région bruxelloise, accorde l'agrégation aux sociétés qui sont établies dans un but d'intérêt social et qui répondent aux conditions ci-après :

1° avoir pour objet l'achat, la construction, l'amélioration, la vente, la gestion ou la location d'immeubles tels que ceux prévus à l'article 10, 3°, et l'achat de terrains destinés à être améliorés ou revendus en vue de la construction de ces immeubles ou en vue de la création de jardins;

2° réaliser leur objet en constituant, chacune pour ce qui la concerne, une commission des locataires qui représente ceux-ci et exerce en leur nom un droit de contrôle et d'avis sur la gestion de la société.

Pour faciliter l'exercice de cette mission, l'ensemble des logements d'une société peut être partagé géographiquement et plusieurs commissions des locataires correspondantes peuvent être instituées. »

betreffende de democratie. Het advies van de huurderscommissie wordt bovendien vereist voor het nemen van de voornaamste besluiten in de maatschappij. Maar in feite zou de rol van de commissie zich in het beste geval moeten beperken tot het bijeenroepen van een eerste vergadering van de huurders.

Om de efficiëntie te waarborgen, wordt bepaald dat verscheidene soorten van commissies kunnen worden opgericht. In het bijzonder beogen wij de zeer grote maatschappijen, waar het een noodzaak is, en de maatschappijen die woningen gebouwd hebben op het grondgebied van verscheidene gemeenten, waar het wenselijk is.

Een van de bepalingen van ons voorstel kent aan drie afgevaardigden van de huurderscommissie het recht toe de vergaderingen van de beheersorganen van de maatschappijen bij te wonen en bij de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting beroep met schorsende kracht in te stellen, zoals de regeringscommissarissen dat kunnen.

Ten slotte leek het ons niet mogelijk een gewestelijke adviserende raad van huurders op te richten, aangezien er nog steeds geen ontwerp tot regionalisering van die sector, met name van zijn instellingen, werd ingediend, wat ten eerste te betreuren valt.

Later, als de regionalisering van de huisvestingssector definitief zal zijn, zullen wij een voorstel van decreet indienen tot concretisering van die instelling voor het Brusselse Gewest.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 13 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 dat bekrachtigd werd door de wet van 2 juli 1971, zoals dit achteraf gewijzigd is, wordt voor de Brusselse Gewest vervangen door de volgende bepalingen :

« Art. 13. — De Nationale Maatschappij verleent, overeenkomstig een door het Ministercomité voor het Brussels Gewest vast te stellen algemeen reglement, de erkenning aan de met een sociaal doel opgerichte maatschappijen die aan de volgende voorwaarden voldoen :

1° de aankoop, de bouw, de verbetering, de verkoop, het beheer of de huur van gebouwen als vermeld in artikel 10, 3°, en de aankoop van gronden, bestemd om ingericht of wederverkocht te worden met het oog op de oprichting van deze gebouwen of het aanleggen van tuinen, beogen;

2° hun doel nastreven door ieder voor zich een huurderscommissie op te richten, die de huurders vertegenwoordigt en in hun naam een recht van advies en controle op het beheer van de maatschappij uitoefent.

Om de uitoefening van die taak te vergemakkelijken kunnen de gezamenlijke woningen van een maatschappij geografisch worden ingedeeld en kunnen verscheidene met deze indeling overeenstemmende commissies worden opgericht. »

Art. 2

Un article 13bis, libellé comme suit, est introduit dans le même Code :

« Art. 13bis. — Les règles de constitution et de fonctionnement, les compétences et les obligations des commissions des locataires visées à l'article 13 sont fixées comme suit :

a) Règles de constitution et de fonctionnement

1° Les membres de la commission des locataires sont élus par une assemblée générale des locataires et au sein de celle-ci. Leur mandat a une durée d'un an.

2° L'assemblée générale des locataires est en outre compétente pour :

- fixer son règlement d'ordre intérieur et celui de la commission des locataires,
- approuver son ressort géographique et le modifier en accord avec une autre assemblée concernée,
- déterminer les objectifs prioritaires de la commission des locataires et approuver ses rapports d'activité.

3° Pour l'élection de la commission des locataires, ainsi que pour les décisions relatives aux règlements d'ordre intérieur et aux limites du ressort géographique, l'assemblée générale est valablement constituée si elle a été convoquée et informée de l'ordre du jour régulièrement huit jours avant la date de séance, et si elle réunit des locataires de 10 % des logements de son ressort.

A défaut de réunir ce quorum, une deuxième réunion est convoquée avec le même ordre du jour en respectant un délai minimum de quinze jours, et l'assemblée est alors constituée valablement sans quorum, ce qui devra être annoncé dans la convocation.

4° Les locataires d'un même logement disposent d'une voix au sein de l'assemblée générale à laquelle ils participent. Ils ne peuvent disposer que d'une procuration au nom des locataires d'un autre logement.

5° La société fixe provisoirement le ressort géographique de chaque commission des locataires en y incluant au maximum 1 200 logements.

L'élargissement du ressort géographique d'une commission des locataires à plus de 1 200 logements ne peut être décidé que par les assemblées générales concernées.

D'autre part, l'assemblée générale peut décider la division de son ressort géographique entre plusieurs commissions. Toutefois cette division ne peut intervenir sans l'accord de la société quand la société compte moins de 300 logements, ou lorsque plus d'une subdivision compterait moins de 300 logements.

6° La société convoque une première assemblée générale dans les trois mois de l'entrée en vigueur du présent décret et après en avoir fixé provisoirement le ressort géographique, et l'invite à procéder à l'élection de la commission des locataires et à fixer son ordre du jour.

Par la suite, l'assemblée générale est convoquée par la commission des locataires, qui détermine en outre l'ordre du jour.

7° A défaut pour la commission des locataires d'organiser une assemblée générale de renouvellement des mandats dans le mois qui précède leur échéance, une telle assemblée est convoquée d'office par la société.

Art. 2

In dezelfde Huisvestingscode wordt een artikel 13bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 13bis. — De regels voor de samenstelling en de werking, de bevoegdheden en de verplichtingen van de huurderscommissies bedoeld in artikel 13 worden vastgesteld als volgt :

a) Regels voor de samenstelling en de werking

1° De algemene vergadering van de huurders kiest uit haar leden de leden van de huurderscommissie. Hun mandaat duurt een jaar.

2° De algemene vergadering van de huurders is bevoegd om :

- haar eigen huishoudelijk reglement en dat van de huurderscommissie vast te stellen,
- haar gebied vast te leggen en, met instemming van een andere betrokken vergadering, te wijzigen,
- de belangrijkste doeleinden van de huurderscommissie te bepalen en de activiteitenverslagen ervan goed te keuren.

3° Voor de verkiezing van de huurderscommissie, alsook voor de beslissingen met betrekking tot het huishoudelijk reglement en de geografische afbakening van haar gebied is de algemene vergadering rechtsgeldig samengesteld indien ze acht dagen voor de vergadering regelmatig bijeengeroepen is en op de hoogte gebracht van de agenda, en indien de huurders van 10 % van de woningen uit haar gebied aanwezig zijn.

Indien dat quorum niet bereikt is, wordt na ten minste 15 dagen een tweede vergadering met dezelfde agenda bijeengeroepen. Die vergadering is rechtsgeldig samengesteld ongeacht het aantal aanwezige leden. Zulks moet in de oproeping worden vermeld.

4° Huurders van eenzelfde woning beschikken in de algemene vergadering waaraan ze deelnemen over één stem. Ze mogen bij volmacht slechts voor de huurders van één andere woning stemmen.

5° De maatschappij legt voorlopig het gebied van elke huurderscommissie vast. Zodanig gebied mag ten hoogste 1 200 woningen omvatten.

Alleen de betrokken algemene vergadering kan beslissen dat het gebied van een huurderscommissie tot meer dan 1 200 woningen wordt uitgebreid. Voorts kan de algemene vergadering beslissen haar gebied onder verscheidene commissies te verdelen. Zodanige verdeling is evenwel alleen mogelijk voor zover de betrokken maatschappij ermee instemt en indien deze zelf of indien meer dan een onderafdeling minder dan 300 woningen telt.

6° De maatschappij roept binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet een eerste algemene vergadering samen na het gebied ervan voorlopig te hebben vastgesteld. Zij verzoekt de algemene vergadering de huurderscommissie te verkiezen en de agenda ervan te bepalen.

Later wordt de algemene vergadering samengeroepen door de huurderscommissie, die tevens de agenda bepaalt.

7° Indien de huurderscommissie geen algemene vergadering samenroept om de mandaten te hernieuwen in de loop van de maand die aan het verstrijken ervan voorafgaat, roept de maatschappij die vergadering ambtshalve bijeen.

8° Les membres de la commission des locataires ne peuvent être ni salariés, ni membres des conseils d'administration de la Société nationale du Logement et des sociétés agréées.

9° En cas de carence de la société et d'une commission, les locataires de 5 % des logements du ressort d'une commission convoquent de droit l'assemblée générale.

De même, à défaut de l'initiative de la société prescrite au 6° ci-dessus, les locataires de 5 % des logements de la société convoquent de droit l'assemblée générale.

b) *Compétences de la commission des locataires*

1° Aucun acte, aucune pièce concernant la gestion de la société ne peut être soustrait à l'examen des membres de la commission des locataires et des experts qui les assistent.

2° La commission des locataires désigne trois de ses membres comme délégués autorisés à assister aux séances des organes de gestion de la société, aucun de ceux-ci ne siégeant valablement si ces délégués n'y ont été invités régulièrement.

3° La commission des locataires peut demander à être consultée et donner un avis sur toute question concernant la gestion de la société.

De plus, aucun des organes de gestion ne délibère valablement sans un avis exprès et préalable de la commission des locataires dans les domaines suivants :

- les budgets et les comptes annuels;
- les projets de construction, de rénovation et d'aménagement urbanistique;
- les contrats d'approvisionnement énergétique.

4° Les trois délégués de la commission des locataires auprès des organes de gestion de la société, disposent d'un droit de recours suspensif auprès de la Société nationale du Logement. Ce recours est organisé conformément aux articles 9, § 2 et 3, et 24 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, déterminant les prérogatives des commissaires du gouvernement.

5° La commission des locataires a le droit d'ester en justice. Elle est valablement représentée, soit en demandant soit en défendant, par décision de la majorité de ses membres.

6° La commission des locataires gère les moyens matériels et financiers qui doivent être mis à sa disposition par la société et qui sont réunis par elle, pour remplir les missions définies au littéra c, ci-dessous.

c) *Obligations de la commission des locataires*

1° La commission des locataires a pour mission d'informer et de consulter les locataires. A cette fin, d'initiative, elle rédige un bulletin d'information qui paraît au moins deux fois l'an, et elle organise au moins deux assemblées générales des locataires par an.

2° La commission des locataires doit également prendre en compte les demandes d'information et les propositions d'avis des locataires.

8° De leden van de huurdercommissie mogen niet bezoldigd worden door noch lid zijn van de raad van beheer van de Nationale Maatschappij of van de door haar erkende maatschappijen.

9° Wanneer de maatschappij en een commissie in gebreke blijven, kunnen de huurders van 5 % van de woningen van het gebied van een commissie van rechtswege de algemene vergadering bijeenroepen.

Evenzo kunnen de huurders van 5 % van de woningen van de maatschappij de algemene vergadering van rechtswege bijeenroepen indien de maatschappij in het 6° voorgeschreven initiatief niet neemt.

b) *Bevoegdheden van de huurderscommissie*

1° Geen enkele akte noch enig stuk betreffende het beheer van de maatschappij mag aan het onderzoek van de leden van de huurderscommissie en van de experten die hen bijstaan, worden onttrokken.

2° De commissie wijst drie van haar leden aan als afgevaardigden die gemachtigd zijn de vergaderingen van de beheersorganen van de maatschappij bij te wonen. Die organen kunnen alleen dan rechtsgeldig vergaderen indien de bedoelde afgevaardigden regelmatig zijn uitgenodigd.

3° De huurderscommissie kan verzoeken gehoord te worden en ze kan advies verlenen betreffende alle problemen die betrekking hebben op het beheer van de maatschappij.

Bovendien kan een beheersorgaan zonder uitdrukkelijk en voorafgaand advies van de huurderscommissie niet rechtsgeldig beraadslagen en besluiten op het stuk van :

- begrotingen en jaarrekeningen;
- bouw-, restauratie- of stadsvernieuwingsplannen;
- energiebevoorradingsovereenkomsten.

4° De drie afgevaardigden van de huurderscommissie kunnen bij de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting beroep met schorsende kracht instellen. Dat wordt georganiseerd overeenkomstig de artikelen 9, §§ 2 en 3, en 24 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, waarin de prerogatieven van de regeringscommissarissen worden vastgesteld.

5° De huurderscommissie kan in rechte optreden. Als eiser of als verweerder wordt ze geldig vertegenwoordigd na een meerderheidsbeslissing van haar leden.

6° De huurderscommissie beheert de materiële en geldelijke middelen die haar door de maatschappij ter beschikking moeten worden gesteld en die door deze laatste worden bijeengebracht om de commissie in staat te stellen de in c) bepaalde taken te vervullen.

c) *Verplichtingen van de huurderscommissie*

1° De huurderscommissie moet de huurders inlichten en raadplegen. Met het oog daarop redigeert en verspreidt ze — op eigen initiatief — ten minste tweemaal per jaar een informatiebulletin en organiseert ze elk jaar ten minste twee algemene vergaderingen van de huurders.

2° De huurderscommissie moet tevens de vragen om informatie en de voorstellen van advies van de huurders behandelen.

Si les locataires de 10 % des logements de son ressort le demandent, elle doit convoquer une assemblée générale comportant cette demande à son ordre du jour. Si cette assemblée générale n'est pas réunie dans les trente jours de la demande, la société se substitue à la commission des locataires défaillante.

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le jour de sa parution au *Moniteur belge*.

9 mai 1983.

D. FEDRIGO

Wanneer de huurders van 10 % van de woningen van het gebied van een commissie daarom verzoeken, moet deze een algemene vergadering bijeenroepen en de voorgestelde vraag op de agenda plaatsen. Indien de algemene vergadering niet is bijeengeroepen binnen dertig dagen nadat daarom is verzocht, treedt de maatschappij in de plaats van de in gebreke blijvende huurderscommissie.

Art. 3

Deze wet treedt in werking op de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

9 mei 1983.
