

CONVENTION COLLECTIVE DE L'HABITAT

Convention relative à la définition d'une politique commune favorisant la gestion optimale des relations – "Locataires – Société bailleresse"

Considérant les différends opposants locataires et sociétés bailleresses de logements sociaux ;

considérant que le **Syndicat des Locataires de Logements Sociaux** (ci-après dénommé **S.L.L.S.**) et la Société Immobilière de Service Public, le **Home Société Coopérative** entendent définir une politique commune de gestion optimale de ces relations ;

considérant que le S.L.L.S, créé en 1974, est une organisation pluraliste de locataires, reconnue comme groupement d'éducation permanente par la Communauté française et comme "**groupe expert**" auprès de divers pouvoirs publics, dont notamment le Ministère du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

que le S.L.L.S a pour objectif essentiel l'information, la formation et la défense des locataires ;

que son intervention se caractérise par la neutralité et l'indépendance par rapport à tous ses interlocuteurs ;

considérant que le Home est régi notamment par l'Ordonnance du 9 septembre 1993 relative au secteur du Logement social (M.B. du 31.12.93). Cette personne morale a, pour principale mission, la location d'immeubles à des personnes de revenus modestes, le loyer étant fixé conformément aux dispositions relatives au calcul du loyer des logements sociaux, arrêtées par l'Exécutif ;

considérant que les parties contractantes privilégient la prévention du litige, grâce à l'entremise de personnes compétentes, à la résolution devant les Cours et Tribunaux réputée longue, lourde et coûteuse ;

que les parties contractantes préconisent, en vue de cette structure intermédiaire du règlement des différends, la promotion de la communication entre les intéressés, à savoir un échange constant d'informations, la création de lieux de rencontre et d'écoute mutuelle, ainsi que la prise en considération des intérêts propres à l'interlocuteur ;

considérant qu'il serait judicieux, à ce titre, que le Home, dès la naissance d'un litige, expose par courrier ses griefs au locataire ;

que ce dernier, averti, doit, vu la complexité croissante des normes juridiques régissant la matière, avoir – afin d'être à même de négocier à l'amiable des solutions et de répondre, en connaissance de cause, aux griefs formulés contre lui – la faculté de s'adresser au S.L.L.S. ;

considérant que le locataire de société de logements sociaux doit, pour les mêmes motifs, avoir la possibilité de se voir assister en procédure par un organisme compétent ;

considérant que le S.L.L.S., est également apte à assurer le suivi et le contrôle de la bonne application de tous les accords intervenus entre les intéressés ;

considérant que le S.L.L.S. assurera dans le cadre de ses fonctions – directement ou par l'intermédiaire de services sociaux désignés par lui – la prise en charge de la gestion et de la mise en ordre des dossiers administratifs des locataires ;

que cela facilitera l'octroi, par les différentes administrations du pays, de revenus (allocations, AMI – familiales, chômage, CPAS...) aux ayants-droit, et aboutira, à moyen terme, à une exécution, par le locataire, plus rapide de ses obligations ;

considérant que, parallèlement, le S.L.L.S. ou l'une des associations extérieures avec lesquelles il collabore, assure la guidance budgétaire des locataires dont le patrimoine est grevé d'importantes dettes ;

LES PARTIES CONTRACTANTES ONT DECIDE CE QUI SUIT :

Article 1.

Pour tout grief relatif aux droits et obligations issus du contrat de location, le Home fera mention, dans la lettre qu'il adresse aux locataires, de la faculté pour le preneur de s'adresser au S.L.L.S. via l'insertion de la proposition suivante :

- Si vous éprouvez des difficultés concernant la réponse à fournir à la présente lettre, vous pouvez contacter le Syndicat des Locataires de Logements Sociaux, situé Square Albert 1er 32 à Anderlecht (1070 Bruxelles) – tél. : 522.98.69 et fax 02/522.02.69.,
e-mail : syndicatdeslocataires@gmail.com

Article 2.

Lorsqu'une demande est soumise au Juge de Paix à la requête du Home, le S.L.L.S. s'engage, sur mandat du locataire, à assister ce dernier en justice.

Il examinera le fond de l'affaire, en informera le locataire et l'assistera, en tenant compte de ses intérêts, dans la transaction en cours.

Le Home ne s'opposera pas devant le Juge de Paix à une telle assistance de la part du SLLS.

Article 3.

Le S.L.L.S. s'engage, sous toutes réserves – sans reconnaissance préjudiciable et dans le cadre d'une obligation de moyens – à assurer le suivi et le contrôle de la bonne application de tous les accords intervenus entre les intéressés.

Article 4.

A la demande du locataire, le S.L.L.S. s'engage à prendre en charge la gestion et la mise en ordre de leur dossier administratif ainsi que la guidance budgétaire de celui dont le patrimoine est grevé d'importantes dettes.

Article 5.

Le S.L.L.S. et le Home feront connaître aux locataires concernés le contenu de la présente convention une circulaire à remettre aux locataires.

Article 6.

Le Home s'engage vis à vis du S.L.L.S. de lui communiquer les mêmes informations, rapports et procès-verbaux que ceux attribués aux Conseils Consultatifs des Locataires (CCL) en matière d'avis, et ce conformément aux articles :

- Art. 29 quinquies, 1^{er} alinéa ;
- Art. 29 sexties § 1^{er}, 2 et 5

De l'ordonnance du 2/12/2000 (MB du 21/7/2001) relative au CCL.

Article 7.

Un représentant du S.L.L.S. participe aux réunions du conseil d'administration du Home. Le représentant signera la charte d'adhésion aux valeurs démocratiques et s'engagera à respecter, dans l'exercice de son mandat, l'intégralité des textes constitutionnels, légaux et réglementaires et, en particulier, les lois du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie et du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination et modifiant la loi du 15 février 1993 créant un centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme.

La durée du mandat du représentant du S.L.L.S. est alignée sur la durée des mandats des membres du C.A.

Le mandat du représentant du S.L.L.S. pourra être reconduit.

Le représentant dispose des mêmes droits et obligations que les administrateurs, sans toutefois détenir une voix délibérative.

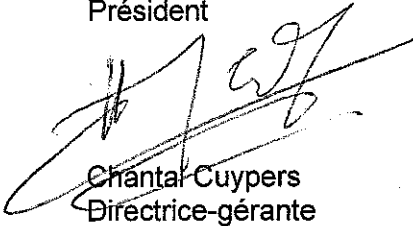
Article 8.

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée et entrera en vigueur le jour où elle aura recueilli la signature des parties contractantes.

Fait à Bruxelles, le 30 juin 2007

Pour le Home

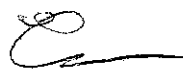
Raoul Cosyn
Président



Chantal Cuypers
Directrice-gérante



Arlette François
Vice Présidente

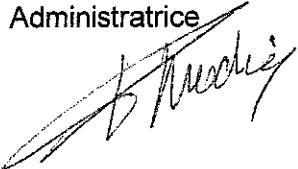


Glynn Davies
Directeur-gérant

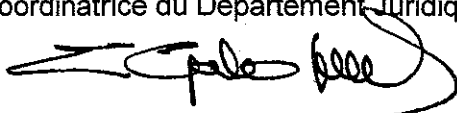


Pour le Syndicat des Locataires de Logements Sociaux

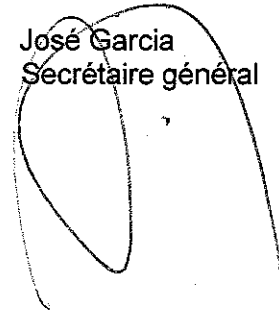
Paulette Modrie de Bonneville
Administratrice



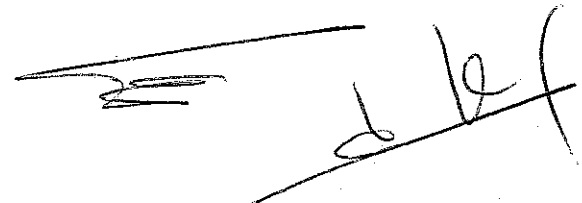
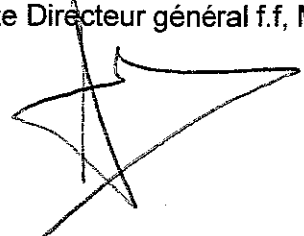
Edith Galopin
Coordinatrice du Département Juridique



José Garcia
Secrétaire général



En présence pour la SLRB de : Monsieur Michel Godard Vice-Président, administrateur délégué, Monsieur Jacques Dewitte Directeur général f.f, Monsieur Yves Lemens Directeur général adjoint f.f.



COLLECTIEVE HUISVESTINGSOVEREENKOMST

Overeenkomst om de gemeenschappelijke politiek vast te leggen voor een optimaal beheer van de relaties "Huurders - Verhuurmaatschappij"

Rekening houdend met de verschillende geschillen tussen de huurders en de sociale huisvestingsmaatschappijen;

rekening houdend met het feit dat de Huurdersbond van Sociale Woningen (hierna HBSW genoemd) en de coöperatieve Huisvestingsmaatschappij "Le Home" een gemeenschappelijke politiek willen vastleggen om tot een optimaal beheer te komen van de relaties;

rekening houdend met het feit dat:

de HBSW, opgericht in 1974, een pluralistische huurdervereniging is, door de Franse Gemeenschap erkend als permanente vormingsgroep en als "expertgroep" door verschillende openbare besturen, waaronder het Ministerie van Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

de HBSW als doel heeft om de huurders te informeren, te vormen en te beschermen; haar tussenkomsten bepaald worden door de onpartijdigheid en de onafhankelijkheid tegenover al haar gesprekspartners;

rekening houdend met het feit dat de "Home" geregeld wordt onder andere, door de Ordonnantie van 9 september 1993 betreffende de sociale huisvestingssector (Staatsblad van 31.12.93). Deze morele persoon heeft tot voornaamste taak om woningen te verhuren aan personen met een beperkt inkomen, waarbij de huurprijs wordt vastgelegd conform aan de voorschriften voor de huurprijs van sociale woningen, vastgelegd door de Executieve;

rekening houdend met het feit dat:

de contracterende partijen de voorrang geven aan het voorkomen van geschillen, door de bemiddeling van bevoegde personen, tegenover oplossingen voor het gerechtshof die veel tijd en geld kosten;

dat de contracterende partijen, voor deze structuur van het geschillenreglement, aandringen op de bevordering van de communicatie van de betrokkenen, via een permanente uitwisseling van informatie, het creëren van ontmoetingsplaatsen en via het rekening houden met de belangen van de gesprekspartner;

rekening houdend met het feit dat:

het verstandig zou zijn dat "Le Home" in geval van een geschil via briefwisseling zijn klachten bekendmaakt aan de huurder;

dat deze huurder, die verwittigd werd, gezien de groeiende complexiteit van de betreffende juridische voorschriften, de mogelijkheid moet hebben om zich te richten tot de HBSW - om een minnelijke schikking te kunnen treffen en om, volstrekt terecht, een antwoord te kunnen bieden op de klachten die tegen hem werden geformuleerd;

rekening houdend met het feit dat de huurder van de sociale huisvestingsmaatschappij voor dezelfde redenen de mogelijkheid moet hebben om zich tijdens de procedure te laten bijstaan door een bevoegde instelling;

rekening houdend met het feit dat de HBSW eveneens geschikt is voor de opvolging en de controle van de gepaste toepassing van de overeenkomsten tussen de betrokkenen;

rekening houdend met het feit dat:

de HBSW binnen het kader van haar functies - rechtstreeks of via de tussenkomst van de aangeduide sociale diensten - zal zorgen voor het beheer en het ordenen van de administratieve dossiers van de huurders;

dit de toekenning door de verschillende administraties van inkomsten (uitkeringen, mutualiteit, werkloosheidssteun, OCMW,...) aan de rechthebbenden zal vergemakkelijken en op middellange termijn zal leiden tot de snellere uitvoering, door de huurder, van zijn verplichtingen;

rekening houdend met het feit dat de HBSW of een van de externe verenigingen waarmee deze samenwerkt, het budgetbeheer verzekert van de huurders met belangrijke schulden;

DE CONTRACTERENDE PARTIJEN HEBBEN BESLOTEN:

Artikel 1.

Voor elke klacht betreffende de rechten en plichten uit het huurcontract, zal "Le Home" in de brief gericht aan de huurders, de mogelijkheid vermelden voor de huurder om zich te richten tot de HBSW via de invoeging van het volgende voorstel:

- Als u moeilijkheden hebt om een antwoord te vormen op deze brief, kan u contact opnemen met de Huurdersbond van Sociale Woningen, Albert I-plein 32 in 1070 Anderlecht - tel: 02.522.98.69 - fax: 02.522.02.69 - e-mail: syndicatdeslocataires@gmail.com

Artikel 2.

Als er een aanvraag ingediend wordt bij de Vrederechter op verzoek van "Le Home", zal de HBSW, in opdracht van de huurder, deze bijstaan voor het gerecht.

De vereniging zal de grond van de zaak onderzoeken, de huurder informeren en bijstaan, rekening houdend met zijn belangen, doorheen de transactie.

De "Home" zal zich voor de Vrederechter niet verzetten tegen een dergelijke bijstand door de HBSW.

Artikel 3.

De HBSW verbindt zich ertoe, onder voorbehoud - zonder nadelige verklaring en in het kader van een verplichting van middelen - de opvolging en controle te verzekeren van de gepaste toepassing van alle overeenkomsten tussen de betrokkenen.

Artikel 4.

Op aanvraag van de huurder, zal de HBSW zorgen voor het beheer en het ordenen van zijn administratief dossier alsook de budgettaire begeleiding in geval van belangrijke schulden.

Artikel 5.

De HBSW en de "Home" maken de inhoud van deze overeenkomst bekend aan de betrokken huurders door middel van het zenden van een omzendbrief.

Artikel 6.

"Le Home" verbindt zich tegenover de HBSW ertoe om deze vereniging dezelfde informatie, verslagen en processen-verbaal te bezorgen dan deze die bezorgd worden aan de Adviesraden van de Huurders betreffende adviezen, conform de artikels:

1 Art. 29 quinquies, 1ste alinea;

2 Art. 29 sexties § 1ste, 2 en 5

van de ordonnantie van 2/12/2000 (Staatsblad van 21/7/2001) betreffende de Adviesraad van de Huurders.

Artikel 7.

Een vertegenwoordiger van de HBSW zal deelnemen aan de vergaderingen van de Raad van bestuur van "Le Home".

De vertegenwoordiger zal het handvest voor de democratische waarden ondertekenen, en zal er zich toe verbinden bij de uitoefening van zijn mandaat, alle grondwettelijke, wettelijke en reglementaire teksten na te leven, in het bijzonder de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden en de wet van 25 februari 2003 ter bestrijding van discriminatie en tot wijziging van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding.

De duur van het mandaat van de HBSW-vertegenwoordiger loopt gelijk met de duur van de mandaten de bestuurders.

Het mandaat van de HBSW-vertegenwoordiger kan verlengd worden.

In de Raad van bestuur heeft de vertegenwoordiger dezelfde rechten en plichten als de bestuurders, zonder stemgerechtigd te zijn.

Artikel 8.

Deze overeenkomst is afgesloten voor een onbepaalde duur en wordt van toepassing vanaf de dag dat de contracterende partijen de overeenkomst ondertekenen.

Opgemaakt te Brussel, op 30 juni 2007

Voor le Home

Raoul Cosyn
Voorzitter

Chantal Cuypers
Directeur Beheerder

Arlette François
Ondervoorzitter

Glynn Davies
Directeur Beheerder

Voor de HBSW

Paulette Modrie de Bonneville
Beheerder

Edith Galopin
Coordinator van het juridische departement

José Garcia
Algemeen Secretaris

In aanwezigheid van :

De BGHM : De heer Michel Godard Ondervoorzitter, Afgevaardigde Beheerder, De heer Jacques Dewitte Algemeen Directeur d.d, De heer Yves Lemens Adjunct-Algemeen Directeur d.d