

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 nombreux 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, les **Villas de Ganshoren** (ci-après dénommée « **VG** ») 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 les « VG » est régie 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 les « VG », 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, les VG feront 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 524.18.16.,
e-mail : syndicatdeslocataires@swing.be

Article 2

Lorsqu'une demande est soumise au Juge de Paix à la requête des « VG », 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.

Les « VG » ne s'opposera pas devant le Juge de Paix à une telle assistance de la part du S.L.L.S.

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 les « VG » feront connaître aux locataires concernés le contenu de la présente convention via la parution de la prochaine édition de « L'Echo des Villas ».

Article 6.

Les « VG » s'engage vis à vis du S.L.L.S de lui communiquer les mêmes informations, rapports et procès-verbaux que ceux attribués au Conseil Consultatif 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.

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

Chaque partie pourra y mettre fin moyennant notification, par envoi recommandé, d'un préavis motivé de 4 mois.

Fait à Ganshoren, le **13 SEP. 2006**

Pour les Villas de Ganshoren

Robert GENARD
Président

Pour le S.L.L.S

José GARCIA
Secrétaire général

Jean-Pierre PLOEGHMANS
Directeur gérant

Edgard LAMBOTTE
Président