



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

Il s'agit d'une des 3 missions principales du CCLP (avec l'avis préalable et obligatoire et l'information aux locataires et propriétaires)

Le CCLP doit donner sa décision d'approbation des charges avant l'envoi des décomptes annuels aux locataires.

Le contrôle devrait en principe se dérouler dès le début d'année de l'envoi des décomptes.

Il s'agit de la seule matière où la décision du CCLP est rendue obligatoire



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

## Le contrôle des charges par les CCLP:

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 (Arrêté du Gouvernement Wallon du 25 02 1999)



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

## Le contrôle des charges par les CCLP:

« 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'ensemble des charges, des bâtiments collectifs et des maisons individuelles.

Le CCLP peut avoir recours à des personnes-ressources (expert-comptable ou syndic) pendant le processus de contrôle des charges



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

Dès clôture intermédiaire des comptes par la société de logement, le CCLP est informé et consulte un premier jeu de documents:

Tous les marchés publics, les contrats, les factures et les preuves de paiement pour les prestataires extérieurs concernant tous les entretiens et les fournitures de carburant, électricité, gaz et eau.

Les pièces comptables doivent y être jointes: comptes de résultat, comptes de bilan, balance fournisseur, balance des comptes généraux, balance des locataires.

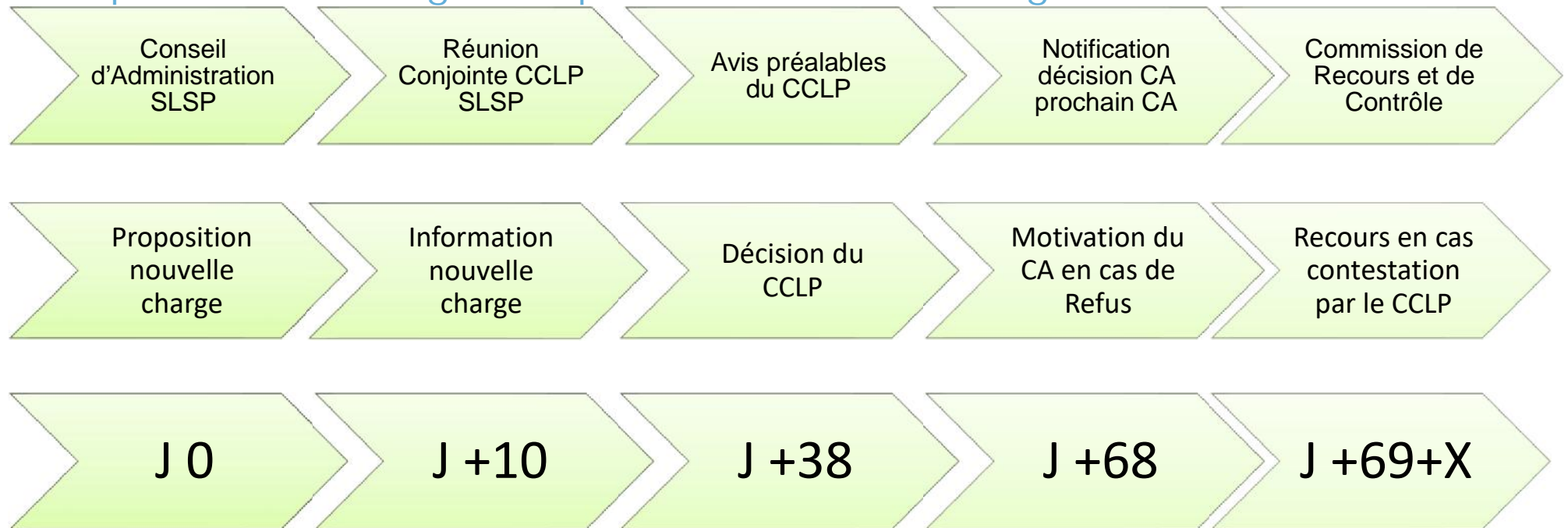
Le CCLP dispose de 20 jours ouvrables pour donner son avis préalable et obligatoire en cas de nouvelle charge et de 30 jours ouvrables pour donner son approbation au décompte annuel des charges locataires



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

Avis préalable et obligatoire pour une nouvelle charge locataire

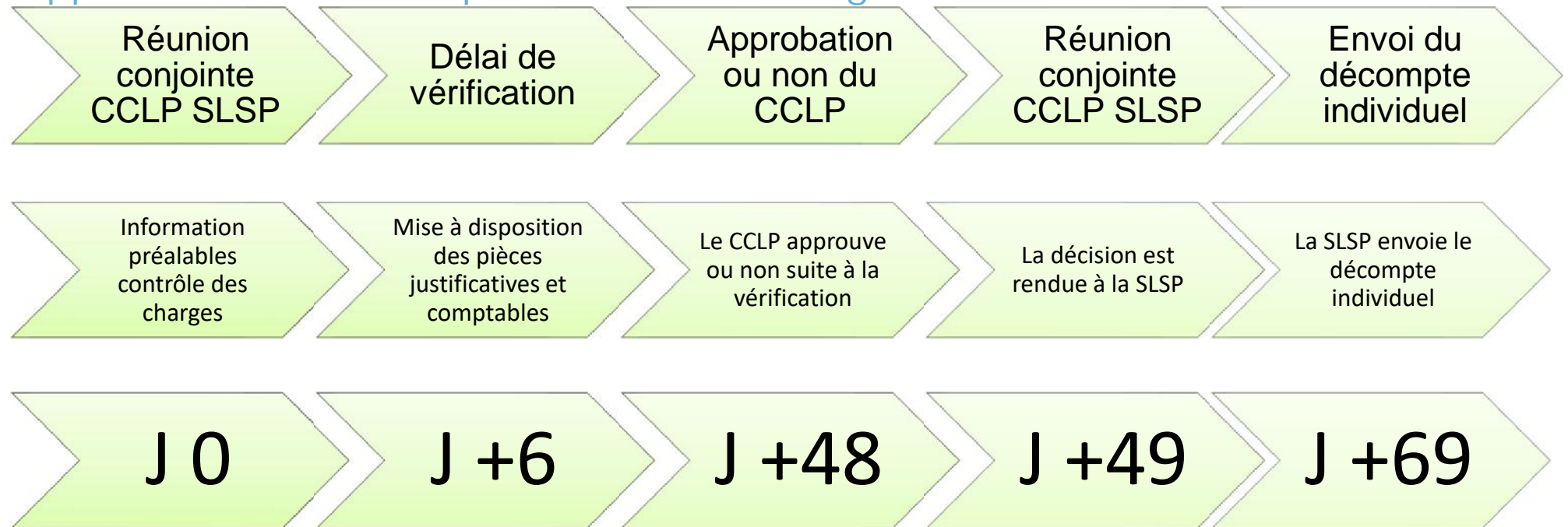




# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

Approbation du décompte annuel des charges locataires





# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

## Le contrôle des charges par les CCLP:

« 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)

Dés l'avis rendu par le CCLP la société de logement doit motiver les décisions qui s'en écarteraient et en informer le CCLP.

Une fois la décision de la société connue du CCLP, ce dernier pourrait en cas de contestation saisir la Commission de Recours et de Contrôle (CRC).



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

## Le contrôle des charges par les CCLP:

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)

L'AWCCLP dispose d'un représentant qui siège à la CRC à chacune de ses séances.





# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

## Le contrôle des charges par les CCLP:

« 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

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

Il est important d'insister dans sa demande pour être entendu physiquement en présence du représentant de la Société de logement.



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

## Le contrôle des charges par les CCLP:

« Les charges sont constituées de frais et de consommations totalement ou partiellement imputables. Elles doivent être établies au prix coûtant sur la base d'éléments justifiables, notamment:  
de factures de fournitures  
et de contrats  
ou encore par référence aux prestations effectuées par le personnel de la société. »

Art. 5. AGW 25 02 1999

En cas de prestations interne à la société de logement il faut toujours demander l'ensemble des justificatifs permettant de vérifier le tarif horaire au prix coûtant ( fiche de paie mensuelle, fiche annuelle de salaire, planning d'intervention, subside emploi éventuel).



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

## Le contrôle des charges par les CCLP:

« Doivent être considérés comme "frais" toutes les dépenses réelles à caractère collectif et relatives à des travaux ou des services de même nature et de même importance, tels que:

les services de conciergerie,  
les différents services d'entretien généraux,  
d'entretien des espaces verts, d'entretien d'ascenseurs et de chauffage collectif,  
les dépenses relatives à la protection contre l'incendie ou la désinfection. »

Art. 7. - Frais. § 1er. AGW 25 02 1999



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

## Le contrôle des charges par les CCLP:

« Nulle autre charge que celles prévues par le présent arrêté ne peut être mise à charge du locataire. Toute prestation exécutée dans les logements, commandée ou réalisée par le propriétaire peut être mise à charge du locataire, dans le cadre de l'entretien locatif normal, dans la mesure où le locataire ne peut l'effectuer lui-même, en raison de la structure des immeubles. Ce type de charge doit être reconnu par le comité consultatif.

Le comité consultatif rend un avis préalable et obligatoire. »

Art. 3 AGW 25 02 1999

Le CCLP pourrait ,uniquement dans ce cas de figure (structure de l'immeuble rendant impossible l'accomplissement d'un entretien directement par le locataire lui-même) , après avoir rendu un avis préalable et obligatoire dans les 20 jours ouvrables, donner ou non son accord à cette nouvelle charge.



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

« Aucun frais administratif ne peut être inclus dans les charges. »

Art. 4 AGW 25 02 1999

Par frais administratif il est entendu tous les frais autres que ceux directement rattaché à une prestation directe en lien avec un entretien ou une fourniture à charge du locataire.

Ne peuvent être imputé aux locataires notamment:

- Les frais du contrôle exercé par la société de logement pour vérifier le respect d'un travail accompli soit par le personnel de la société ou par un prestataire externe.
- Les frais d'investissement à charge du propriétaire.
- Les frais d'un contrat omnium, de leasing ou de renting sur une installation (chauffage, électricité, ventilation...) à charge du propriétaire.
- Les frais d'impression de timbre et d'envoi des courriers aux locataires.
- Les frais des locaux collectifs.



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

## Le contrôle des charges par les CCLP:

« Ces frais peuvent être répartis par immeuble, voire groupe d'immeubles ou ensemble de logements, moyennant l'approbation du comité consultatif, pour autant qu'ils soient conformes au caractère collectif et uniquement entre les locataires bénéficiant de l'un ou l'autre de ces services.

Les logements inoccupés ainsi que les logements occupés par les concierges doivent être inclus dans le calcul de répartition. »

Art. 7. - Frais. § 1er. AGW 25 02 1999

La globalisation doit être utilisée de façon raisonnable.

La société de logement prend en charge au prorata des mois inoccupés les logements, ainsi que les conciergeries ou les autres locaux (permanence, salle commune).



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

## Le contrôle des charges par les CCLP:

« Les charges sont obligatoirement comptabilisées par nature et par destination. Elles font l'objet de provisions qui doivent être régularisées annuellement sur la base de pièces justificatives correspondant à la période provisionnée. Ces provisions sont revues annuellement avant le début de l'exercice nouveau en fonction de l'évolution du coût des charges à prendre en considération, de manière à minimiser la différence entre le montant de la provision et le coût réel de la charge. »

Art. 5 AGW 25 02 1999

Attention aux mauvaises surprises au moment du décompte annuel en cas de provisions insuffisantes.

Mais en cas de provisions excessives une année, il faudra veiller à leur réajustement l'année suivante.



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

a) Conciergerie.

*Information du CCLP et des locataires sur les obligations vis à vis des locataires.  
Vérifier si des missions sont effectuées pour la société de logement ?*

b) Entretien généraux.

*Information du CCLP et des locataire sur le contenu du marché public  
Surveillance ? Modalités et horaires?*

*Ne pas imputer la surveillance aux locataires = **Frais administratifs!!***

c) Espaces verts.

*Abattage d'arbres : à charge du propriétaire*

*Demander l'intervention communale si extension du domaine public*





# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

d) Entretien des ascenseurs.

L'entretien et la maintenance font l'objet d'un marché

*Vérifier le contenu du marché public*

e) *Entretien du* chauffage central et des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire individuels ou collectifs et de leurs conduits d'évacuation.

*Vérifier le contenu du marché public et les délais d'intervention.*

*L'installation appartient à la SLSP >>Contenu du marché public et délai d'intervention?*

*L'installation appartient au locataire>>Obligation d'entretien et de ramonage  
Contenu du marché public et délai d'intervention?*

*Si contrat Omnium >> la partie entretien = à charge du locataire*

*>> la partie réparation = à charge du propriétaire*



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

f) Dépenses inhérentes à la protection contre l'incendie.

Coût de plus en plus élevé en raison des nouvelles normes!

*Bien comparer les interventions d'une année sur l'autre*

*Si réparation-remplacement matériel >> à charge du propriétaire*

*Si entretien >> à charge du locataire*

*L'assurance « abandon de recours » peut être à charge du locataire.*

g) Dépenses inhérentes à la désinfection.

Interventions régulières et préventives.

Répartition entre les logements concernés.

Interventions ponctuelles à charge du ou des locataires demandeurs

*ATTENTION : Le contrat pour des interventions régulières est souvent plus intéressant*



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

## RÉPARATIONS

Débouchage des égouts : demander une vérification de l'installatio si interventions fréquentes

Bris de vitre : l'assureur de l'immeuble doit intervenir

Inondation: l'assureur de l'immeuble doit aussi intervenir pour les dégâts aux sols(aussi nettoyage), murs, plafonds, meubles fixes installés par la société (cuisine, salle de bain, WC...) et systèmes ( chauffage, électricité, ventilation...)

## Obligation du propriétaire

Le propriétaire assure les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure ou au vice de l'immeuble.

*La distinction entre les obligations des locataires et du propriétaire est compliquée.  
**D'où la nécessité de constituer une base de données***



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

## **Consommation du Chauffage Collectif**

Le Tarif social gaz est obligatoirement d'application mais il faut vérifier si c'est déjà fait pour chaque immeuble collectif.

Comparer les unités entre chaque année et non les montants

Répartition 60-40

60 % de la facture selon les relevés des répartiteurs

40 % selon les superficies des logements

Répartition selon les consommations réelles et non au forfait

**Cette répartition doit nécessairement être soumise à l'avis préalable du CCLP**



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

## **Eau des communs**

Comparer les m<sup>3</sup> entre chaque année en contrôlant les index et non les montants  
Les factures ne correspondent pas nécessairement à l'année civile, d'où la nécessité de comparer sur deux ans

Si l'eau est fournie par l'intermédiaire de la SLSP

Répartition selon les consommations réelles et non au forfait et elle doit être soumise à l'avis préalable et obligatoire du CCLP

## **ATTENTION**

Des pertes d'eau peuvent avoir lieu dans les installation de chauffage, dans les adoucisseurs. Ces pertes sont à charge du propriétaire



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

## **ÉLECTRICITÉ DES COMMUNS**

Comparez les Kw en contrôlant les index entre chaque année et non les montants

**ATTENTION** à des pertes ou des consommations excessives suite à des défaillances dans les installations

Lister les compteurs, vérifier que d'autres locaux ne soit pas desservis



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

**Lecture du décompte par le locataire**

**Une comparaison entre immeubles n'est pas possible**  
puisque la répartition est faite par immeuble

**La comparaison avec le voisin ne l'est pas non plus**  
si des consommations individuelles sont comprises dans le décompte

**Le montant à rembourser ou à récupérer dépend**

- des provisions versées
- du montant de la charge de l'année



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

## **Recours individuel du locataire**

Les pièces justificatives au calcul des charges pourront être consultées durant 1 mois à dater de l'envoi du présent décompte, au siège de la société.

En vertu de l'Art.9 Arrêté ministériel 31 03 1990

Le locataire dispose d'un délai très court pour consulter les pièces justificatives.

Mais le délai pour contester le décompte annuel est plus long, de l'ordre de 5 ans à partir de la réception du décompte contesté.

En cas contestation des charges, le locataire pourrait saisir la Justice de Paix de sa localité.

L'approbation des charges par le CCLP ne retire pas le droit du locataire à vérifier les pièces justificatives et à contester son propre décompte des charges.





# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

## **CONCLUSIONS**

Il s'agit de la seule matière où la décision du CCLP est rendue obligatoire

Le Conseil d'Administration de la société de logement ne peut aller à l'encontre d'une décision du CCLP à ce sujet.

Le commissaire du Gouvernement Wallon de la société de logement, le gardien de la réglementation, doit en principe et au besoin faire respecter cette réglementation à la société de logement.

La Commission de Recours et de Contrôle(CRC)sera le premier recours externe.

Le Conseil d'Etat pourrait être saisi en vue de contester une décision de la CRC



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Le contrôle des charges par les CCLP:

## **CONCLUSIONS**

Il faut construire une culture de la charge locative auprès des CCLP.

L'AWCCLP propose de construire une base de données inter-CCLP sur les charges pour permettre à chaque CCLP de comparer avec ce qui se pratique dans d'autres sociétés de logement.



# L'Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (A.W.C.C.L.P.) a.s.b.l.

Nous restons au service des CCLP  
Pour sauvegarder un logement public de qualité

Association Wallonne des Comités Consultatifs des  
Locataires et des Propriétaires a.s.b.l.

Pierre Demeuse Président

☎ 04 344 35 64

✉ [info.awccclp@gmail.com](mailto:info.awccclp@gmail.com)