

STATUTS

Titre I - FORME - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL - DURÉE - BUT – ACTIVITÉS

Article 1 - Forme

La Fondation est privée tant qu'elle n'a pas été reconnue d'utilité publique.

Article 2 – Dénomination

La Fondation se donne le nom de 'Granges de la Gageolle - foncière communautaire' ci-après dénommée « la Fondation ».

Article 3 - Siège social

3.1. Le siège de la Fondation est fixé en Belgique, à Soignies, 7060 Horrues, [REDACTED]

3.2. Il peut être transféré en tout autre lieu en Belgique par décision du Conseil d'Administration prise conformément aux dispositions des présents statuts pour ses modifications.

Article 4 - Durée

4.1. La Fondation est constituée pour une durée indéterminée, débutant dès qu'elle aura acquis la personnalité juridique par le dépôt de ses statuts dans le dossier dont question ci-avant.

Elle cesse d'exister soit par l'accomplissement de son but soit si le Conseil d'Administration en décide - à l'unanimité – suivant l'avis obligatoire du Conseil des Habitants – soit encore si elle ne dispose plus des moyens d'en assurer la réalisation.

4.2. Dès que la Fondation est créée, les éléments patrimoniaux destinés à la Fondation quittent définitivement le patrimoine du fondateur et sont exclusivement affectés à la réalisation du but désintéressé choisi.

Cependant, lorsque le but désintéressé de la Fondation privée a été atteint, les éléments restants reviennent au fondateur ou à ses héritiers. Ce droit de reprise est soumis à des conditions.

Article 5 - But

5.1. La Fondation a pour but désintéressé de favoriser et ensuite de maintenir l'accès à la terre et au logement, la production alimentaire et l'autonomie énergétique dans le respect et la conservation des écosystèmes pour ses bénéficiaires, à des conditions raisonnables dans l'esprit des *Community Land Trusts*.

5.2. Les principes fondamentaux en sont les suivants:

- Séparation entre propriété foncière (sol) et droits sur le bâti ;
- Conservation de la capacité de relogement en cas de revente tout en limitant la spéculation sur le bien immobilier par le biais d'un système de captation de la plus-value, conservation de la vocation des terres agricoles à des fins de production alimentaire ou non-alimentaire (plantes médicinales, plantes tinctoriales, textile ...) selon des principes durables avec restauration et valorisation des écosystèmes ;
- Préservation des terres d'opérations spéculatives,
- Gestion partagée par tous les habitants quel que soit l'apport financier ou la superficie occupée ;
- Objectif d'implantation préservant les écosystèmes dans le territoire :
 - Rétablissement et maintien des écosystèmes,
 - Gestion raisonnée de l'eau,
 - Consommation et production énergétique durable ;
- Tendre vers une mixité sociale et générationnelle et objectif inclusif des bâtiments (accès PMR) ;
- Accès pour les bénéficiaires à une forme de logement décent, énergétiquement responsable avec équipements communautaires facilitant :
 - Une certaine autonomie énergétique,
 - Une production et transformation/distribution alimentaires ;
- Insertion dans le tissu socio-économique local favorisant les échanges entre les bénéficiaires de

Volet B - suite

la Fondation et les habitants de la région. Cette insertion pourrait faire apparaître des opportunités de développement écologique, pédagogique, culturel ou économique pour tous.

Article 6 – Objet social

6.1. La Fondation peut utiliser tous les moyens et réaliser toutes les actions se rapportant directement ou indirectement à son but ou pouvant contribuer à la réalisation de celui-ci. Elle peut notamment prêter son concours et s'intéresser à toute activité similaire. A cette fin, dans le cadre de son objet social, la Fondation a la personnalité juridique pour accomplir tous les actes utiles ou nécessaires à réaliser son but.

6.2. La poursuite de ce but pourra se réaliser entre autres par les actes suivant :

- Acquérir le terrain, pourvu ou non de bâti, constituer sur le bien acquis des sûretés réelles notamment hypothécaires, souscrire des contrats de financement pour acquérir le ou les biens ;
- Demander des permis d'urbanisme ou de bâtir, souscrire des contrats en vue de construire, rénover, transformer et réceptionner ;
- Concéder des droits de superficie ou d'emphytéose permettant aux bénéficiaires agréés et à leur famille d'accéder à leur logement individuel au sein de l'habitat groupé selon les règles et conditions établies par la Fondation en cogestion avec les habitants, au besoin pour cela affecter en hypothèque tout ou partie des biens ;
- Mettre à disposition des bénéficiaires le bâti, les infrastructures et parcelles de terrain utiles et nécessaires à la réalisation des objectifs d'autonomie énergétique, de gestion responsable de l'eau et de production/transformation/distribution alimentaire ;
- Favoriser et mettre à disposition le bâti et les infrastructures utiles et nécessaires à la réalisation de projets individuels ou collectifs agréés par l'ensemble des bénéficiaires, tels que :
 - Activités économiques en lien avec la production/transformation/distribution alimentaire,
 - Activités artisanales, culturelles ou pédagogiques visant notamment à enrichir l'intégration dans le tissu socio-économique local ;
- Mettre à disposition par voie de bail ou autre, les espaces nécessaires pour les activités professionnelles des bénéficiaires agréés (cabinet de consultation, atelier, autre...) pour autant que lesdites activités soient agréées et compatibles avec l'objectif de qualité d'habitat pour tous les bénéficiaires ;
- Exercer les fonctions de syndic, gérer les parties communes ou communautaires et de manière générale gérer ou faire ce qu'il convient pour la conservation et bonne administration des lieux mais toujours dans le cadre de son but social ;
- Organiser des chantiers participatifs de construction/d'aménagement ouverts au public ;
- Emprunter au besoin de l'argent par voie d'émission de certificats immobiliers ou d'obligations hypothécaires ou autres ;
- Recevoir des prêts sous quelques formes que ce soit ou des donations, apports, contributions publiques ou privées, aides, subventions, cotisations etc lui permettant de réaliser son objet ;
- Participer à des Fondations ou d'autres associations ou coopératives utiles à son objet ;
- Concéder des droits à d'autres Fondations ;
- Faire des dons, subventionner des Fondations, des entités juridiques sélectionnées ou des projets ;
- Acquérir ;
- Louer ;
- Vendre ;
- Renoncer à l'accession ;
- Construire ;
- Réaliser toutes activités commerciales, immobilières, de service, de gestion, relatives ou nécessaires à la réalisation de son but.

Titre II - ADMINISTRATION - DÉLIBÉRATION - REPRÉSENTATION

La Fondation est gérée par le **Conseil d'Administration** - en dialogue, conformément à l'article 7.5., avec deux instances : le **Conseil des Habitants** et un **Conseil de Fondation**.

Article 7 - Le Conseil d'Administration

7.1. *Rôle* - Son rôle est d'administrer la Fondation avec tous les pouvoirs prévus par la loi et les présents statuts notamment à l'article 7.5.

7.2. *Composition* - Le Conseil d'Administration est composé d'au moins cinq personnes physiques parmi lesquelles au moins 3 personnes agréées désignées par le Conseil des Habitants et une personne physique ou morale désignée par le Conseil de Fondation et une personne physique ou morale cooptée par le Conseil d'Administration. Les administrateurs sont nommés pour 3 ans. Le

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 21/10/2016 - Annexes du Moniteur belge

Volet B - suite

Conseil d'Administration élit parmi ses membres un secrétaire et un trésorier.

7.3. *Révocation d'un administrateur* - Le Conseil d'Administration, sur demande du Conseil des Habitants ou sur demande du Conseil de Fondation, peut révoquer un ou plusieurs administrateurs si le Conseil le décide à la majorité d'au moins deux tiers des administrateurs autres que celui dont la révocation est sollicitée. L'administrateur concerné, qui ne participe pas à la délibération sur sa révocation, est entendu préalablement par le Conseil.

7.4. *Fin de mandat ou renouvellement*

7.4.1 Le mandat d'administrateur prend fin par l'arrivée de son terme, par révocation, par démission, par incapacité civile ou par décès de l'administrateur par perte de la qualité d'habitant agréé. La démission se fait par courrier ordinaire ou courrier électronique adressé à la Fondation.

7.4.2. Les mandats se terminent immédiatement après le dernier Conseil d'Administration ordinaire de l'année au cours de laquelle ils expirent ; ils sont renouvelables indéfiniment par périodes de 3 ans par les mêmes organes que ceux qui désignent de nouveaux administrateurs tel que prévu à l'article 7.2.

7.4.3. A défaut de décision des organes qui doivent désigner les administrateurs, le mandat des administrateurs se poursuit jusqu'à leur remplacement. Le Conseil n'arrête pas de fonctionner tant qu'il n'a pas été renouvelé.

7.5. *Pouvoirs* -

7.5.1. Les pouvoirs du Conseil d'Administration et la manière de les exercer sont fixés par l'Article 34 de la loi. Le Conseil d'Administration forme un collège investi des pouvoirs les plus étendus pour faire tous actes d'administration et de disposition qui sont nécessaires ou utiles à la réalisation du but social. Il a dans sa compétence tous les actes qui ne sont pas contraires à la poursuite du but désintéressé de la Fondation.

7.5.2. Les actes qui seraient accomplis par le Conseil en contradiction avec le but de la Fondation n'engagent pas celle-ci.

7.5.3. Cependant, les décisions suivantes doivent être prises sur avis conforme et obligatoire du Conseil des Habitants :

- La fin de l'existence de la Fondation ;
- L'agrément comme habitant d'une ou plusieurs personne(s) qui a (ont) présenté sa (leur) candidature pour se voir octroyer un contrat de superficie, bail ou de droit immobilier similaire ;
- Autoriser la (sous-) location ;
- Les décisions autres que de simple administration, ou urgentes ou conservatoires, ou dont l'ampleur dépasse la valeur fixée par le règlement d'ordre intérieur ;
- Les décisions relatives à la gestion de la vie collective dans l'habitat groupé ;
- Les décisions relatives aux relations entre les habitants et le quartier ou entre les habitants ;
- Les questions relatives à l'utilisation passive du bien ou les décisions relatives aux conditions d'accès au logement ;
- La modification des statuts et le règlement d'ordre intérieur ;
- La captation de la plus-value ;
- Un changement dans l'usage des terres par un individu ou un groupe d'individus, dans le cadre du fonctionnement habituel de l'habitat groupé ou dans le cadre d'une activité économique réalisée par un ou plusieurs de ses habitants ;
- L'agrément d'un projet à dimension économique porté par une ou des personnes (agréées ou non) qui serait réalisé au sein de l'habitat groupé (utilisation des communs ou des terres appartenant à la Fondation) ;
- La perte d'agrément ;
- La rémunération d'un ou plusieurs membres du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut décider de ne pas adopter la proposition du Conseil des habitants mais ne peut pas décider d'agir autrement que ce qui a été déposé par le Conseil des habitants sur le point précis qui fait l'objet de l'avis obligatoire.

Si aucun avis n'a été donné 8 jours avant la réunion d'un Conseil d'Administration par le Conseil des habitants dûment averti plus de 60 jours avant la date prévue du Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration peut adopter librement la décision qu'il estime correspondre à l'intérêt social.

7.6. *Réunions et convocations* -

7.6.1 Le Conseil d'Administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la Fondation l'exige, qu'un de ses membres le juge nécessaire, ou à la demande du Conseil des Habitants.

7.6.2 Les convocations sont envoyées aux administrateurs au moins huit jours à l'avance, sauf en cas d'extrême urgence, laquelle doit être motivée dans la convocation et acceptée au 2/3 des administrateurs réunis de la réunion. Les convocations doivent mentionner l'ordre du jour, la date, le lieu et l'heure de la réunion et sont adressées par courrier électronique ou par tout autre écrit ou oralement. Seul un administrateur peut contester une décision pour irrégularité de convocation et ce

Volet B - suite

moyen n'est pas recevable si une décision prise à la majorité absolue des voix des administrateurs en fonction constate que la convocation aurait été régulièrement adressée.

7.7. Délibérations -

7.7.1. Le Conseil d'Administration ne peut valablement délibérer et décider que si deux-tiers de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas respectée, une nouvelle réunion doit être convoquée qui délibérera valablement sur les points fixés à l'ordre du jour de la précédente réunion pour autant qu'au moins 50 % des administrateurs soient présents ou représentés.

7.7.2. Chaque Administrateur peut par lettre ou courrier électronique, donner procuration à un autre Administrateur afin de se faire représenter à une réunion du Conseil d'Administration. Un Administrateur ne peut représenter qu'un seul autre Administrateur.

7.7.3. Les décisions du Conseil d'Administration sont prises dans un premier temps suivant le processus de décision défini dans le règlement d'ordre intérieur. Sauf dans les cas précisés dans d'autres dispositions des présents statuts, si une décision via consentement ne peut être obtenue au bout de trois tentatives, le Conseil statue à la majorité des deux-tiers.

7.7.4. Dans des cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les décisions du Conseil d'Administration peuvent être prises par consentement des administrateurs exprimé par écrit, le cas échéant selon les modalités prescrites par un règlement d'ordre intérieur.

7.7.5. Les réunions du Conseil d'Administration sont ouvertes à tout habitant agréé (non-membre du Conseil d'Administration) en tant qu'observateur. Les délibérations sont constatées en séances dans des procès-verbaux signés par les membres présents à la sortie de la séance ainsi que par les secrétaires. Ces procès-verbaux sont numérotés et inscrits dans un registre spécial tenu au siège social, consultable par tout membre du Conseil des Habitants.

7.8. **Présidence** - La présidence des réunions du Conseil d'Administration est décidée en ouverture de séance.

7.9. **Délégation** - Le Conseil d'Administration peut déléguer la gestion journalière de la Fondation à un ou plusieurs administrateurs ou non, chargés également de l'exécution de ses décisions. Ils ne doivent justifier d'aucun mandat préalable pour les actes qui relèvent de la gestion journalière. Le Conseil d'Administration peut également déléguer à tout mandataire des pouvoirs spéciaux déterminés. Ces mandats sont en tout temps révocables par le Conseil d'Administration.

7.10. **Signatures et Représentation** - Le Conseil d'Administration représente la Fondation dans les actes judiciaires et extrajudiciaires, soit en tant que demandeur, soit en tant que défendeur. Toutefois, deux quelconques des administrateurs agissant conjointement engagent valablement la Fondation.

Tous les actes qui engagent la Fondation, autres que ceux de gestion journalière, sont signés par deux administrateurs, agissant, en qualité d'organe, conjointement lesquels n'ont pas à justifier à l'égard des tiers d'une décision préalable du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut déléguer son pouvoir de représentation générale à une ou plusieurs personnes membre(s) du Conseil des Habitants ou du Conseil d'Administration.

Les actes relevant de la gestion journalière sont signés par le ou les délégués à la gestion journalière, agissant en qualité d'organe, individuellement, conjointement lesquels n'ont pas à justifier à l'égard des tiers d'une décision préalable du Conseil d'Administration.

Les signatures de tous administrateurs ou mandataires doivent être immédiatement précédées ou suivies de la mention de la qualité en vertu de laquelle ils agissent.

7.11. **Vacance** - En cas de vacance d'une place d'administrateur, par suite au décès, démission ou autre cause, les administrateurs restants y pourvoient par une décision à la majorité absolue jusqu'à la désignation d'un administrateur désigné conformément à l'art. 7.2.

Article 8 - Le Conseil des Habitants

8.1. **Composition** - Le Conseil des Habitants est composé de plein droit de toutes les personnes agréées au sens des articles 16 et 18 des statuts, qui sont titulaires d'un contrat qui leur attribue un droit « d'habitat » sur un des biens sur lequel un projet a été conduit par la Fondation et ce durant le temps où elles disposent effectivement de ce droit.

8.2. **Rôle** - Le rôle du Conseil des Habitants est de donner des avis (obligatoires ou non) au Conseil d'Administration sur toutes questions intéressant la Fondation et en particulier les droits et obligations issus des titres qui leur confèrent ce droit « d'habitat » et pour lesquelles la Fondation aurait un rôle à jouer. Son rôle est aussi de participer à la composition du Conseil d'Administration puisque le Conseil des Habitants désigne parmi les personnes agréées habitant sur le site au moins 3 personnes qui feraient partie du Conseil d'Administration conformément à l'article 7.2. et ce tous les 3 ans ou chaque fois qu'un ou plusieurs administrateurs désignés par lui cesse ses fonctions, soit en raison d'une démission, d'une révocation ou d'une perte de qualité d'habitant agréé.

Le Conseil des Habitants peut solliciter du Conseil d'Administration qu'il examine à sa prochaine réunion la révocation d'un ou plusieurs administrateurs conformément à l'article 7.3. Il rend les avis obligatoires visés à l'article 7.5.3. et peut demander la nullité en justice des actes contraires au but

Volet B - suite

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 21/10/2016 - Annexes du Moniteur belge

de la société visés à l'article 7.5.2.

8.3. *Décisions* – Le Conseil des Habitants donne des avis conformes conformément à l'article 7.7. Chaque lot habité a 2 voix. À charge pour les habitants de ce lot de convenir entre eux de les répartir entre ceux qui habitent ce lot étant entendu qu'à défaut d'accord entre eux, les 2 voix ne peuvent être exercées que par les habitants agréés.

Le Conseil des habitants ne peut valablement délibérer et décider que si deux-tiers de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas respectée, une nouvelle réunion doit être convoquée qui délibérera valablement sur les points fixés à l'ordre du jour de la précédente réunion pour autant qu'au moins 50 % des habitants soient présents ou représentés.

8.4. *Convocation* – Le Conseil des Habitants est convoqué par courrier électronique et/ou aux valves au moins 15 jours avant la réunion par le Conseil d'Administration ou par minimum 2 membres du Conseil des Habitants issus de lots différents.

Article 9 - Le Conseil de Fondation

9.1. *Composition* - Le Conseil de Fondation est composé de minimum trois personnes et maximum neuf personnes. Trois personnes sont désignées par le Conseil des Habitants. Si le Conseil d'Administration le décide, trois personnes maximum seront désignées par lui parmi des personnes physiques ou morales extérieures actives dans les secteurs du but poursuivi par la Fondation et pouvant apporter à la gestion du projet leur expérience ou leur collaboration. En outre, si le Conseil de Fondation le décide, seront désignées par lui au maximum trois personnes au sein des habitants du quartier ou de la ville qui désirent collaborer à la bonne réussite du projet.

9.2. *Mandats* - Les mandats des membres sont de 3 ans commençant et se terminant en même temps que les mandats au sein du Conseil d'Administration. Ils sont renouvelables indéfiniment par période de 3 ans.

9.3. *Rôle* - Le Conseil de Fondation donne des avis au Conseil d'Administration et/ou Conseil des Habitants sur toutes questions intéressant les buts et activités de la Fondation et pour lesquelles la Fondation aurait un rôle à jouer. Il est convoqué soit par le secrétaire de ce Conseil élu en son sein soit par le Conseil d'Administration soit par le Conseil des Habitants. Le Conseil de Fondation donne des avis non-obligatoires et participe à la nomination des administrateurs qui composent le Conseil d'Administration.

Les administrateurs désignés par le Conseil de Fondation sont d'une part des personnes impliquées dans la politique du logement public ou privé, dans la gestion de projets d'utilisation durable de la terre ou dans l'associatif et d'autre part des personnes de l'environnement immédiat du projet avec lesquels le projet mène une intégration harmonieuse (voisin, association de quartier, personne intégrée dans la vie associative locale, ...).

Ces décisions sont le reflet des opinions des participants et prises par consentement lorsque le Conseil de Fondation doit aboutir à une décision conformément à la procédure de l'article 7.7.3

9.4. *Convocation du Conseil de Fondation* - Il est convoqué par le Président qui est désigné par le Conseil de Fondation en son sein chaque fois que celle-ci est utile et, sauf cas justifiant une assemblée exceptionnelle, à la demande de l'un des organes de la Fondation, au moins une fois l'an.

9.5 *Quorum* - Le Conseil de Fondation ne peut valablement délibérer et décider que si deux-tiers de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas respectée, une nouvelle réunion doit être convoquée qui délibérera valablement sur les points fixés à l'ordre du jour de la précédente réunion pour autant qu'au moins 50 % des membres soient présents ou représentés

Article 10 – Mode de délibération

Les administrateurs, membres du Conseil de Fondation et habitants agréés au sein du Conseil des Habitants doivent faire leurs meilleurs efforts pour aboutir à des décisions consensuelles, raisonnées et pour lesquelles, même en cas de désaccord, aucun participant ne finit plus par soulever une objection raisonnable. Ils s'obligent à ne pas abuser de ce procédé et à permettre aux organes de fonctionner de manière harmonieuse, sereine, positive en trouvant les compromis adéquats.

Article 11 - Rémunération et indemnisation

Les mandats des administrateurs, des membres du Conseil des Habitants et du Conseil de Fondation sont exercés gratuitement. La Fondation remboursera les frais et dépenses exposés par les administrateurs dans l'exercice de leur fonction, pour autant que ces frais et dépenses soient réels, justifiés, et proportionnés par rapport au but et aux moyens de la Fondation. La Fondation, sous décision du Conseil des Habitants, peut décider de rémunérer un ou plusieurs administrateurs.

Article 12 - Exercice social - inventaire - comptes annuels

12.1. L'exercice social commence le premier janvier et se clôture le trente et un décembre de la même année. Chaque année, lors de leur assemblée annuelle, les administrateurs dressent un

Volet B - suite

inventaire et établissent les comptes annuels conformément à la loi. Ces comptes annuels comprennent le bilan, le compte des résultats ainsi que l'annexe et forment un tout.

12.2. Ces documents sont établis conformément à la loi relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises et à ses arrêtés d'exécution et conformément aux dispositions légales et réglementaires particulières qui lui sont applicables.

12.3. Les administrateurs établissent en outre un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion. Ce rapport de gestion comporte un commentaire sur les comptes annuels en vue d'exposer d'une manière fidèle l'évolution des affaires et la situation de la Fondation. Le rapport comporte également des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice et, pour autant qu'elles ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la Fondation, des indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Fondation. Ce rapport contient également des indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement. Il comporte le cas échéant, un exposé relatif aux augmentations des moyens financiers de la Fondation ou d'émissions d'obligations. Le rapport de gestion doit contenir, le cas échéant, un commentaire approprié portant sur les conditions et conséquences effectives d'une augmentation des moyens financiers ou d'une émission d'obligations ou certificats immobiliers effectuée conformément à l'article 34 *bis*, alinéa 3 du Code des sociétés.

Article 13 - Dissolution anticipée

Si la Fondation n'a plus les moyens nécessaires pour poursuivre son but, le Conseil d'Administration et le Conseil des Habitants doivent être réunis dans un délai de deux mois maximum à dater du moment où la perte a été constatée ou aurait dû l'être en vertu des obligations légales ou statutaires, aux fins de délibérer dans les formes prescrites pour la modification aux statuts sur la dissolution éventuelle de la Fondation ou sur d'autres mesures annoncées dans l'ordre du jour.

Article 14 - Liquidation

En cas de dissolution de la Fondation pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins de liquidateurs, nommés par le Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration détermine les émoluments des liquidateurs.

Article 15 - Répartition

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, et remboursement des certificats immobiliers ou des obligations, le solde de l'actif est transféré à une association ou Fondation ayant un objet similaire de type *Community Land Trust*.

15.11. *Contrôle et Liquidation* -

15.11.1. Au cas où la loi impose la désignation d'un commissaire pour le contrôle de la Fondation, celui-ci sera confié à un ou plusieurs commissaires nommés par le Conseil d'Administration parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises. Le Conseil d'Administration peut cependant discrétionnairement décider d'en désigner un même si la loi ne le prescrivait pas. La détermination de la rémunération des commissaires, l'exercice de leurs fonctions et la fin de leur mandat seront fixés dans le respect des prescriptions légales.

15.11.2. Au cas où il n'est pas nommé de commissaire, chaque administrateur a individuellement les pouvoirs d'investigation et de contrôle des commissaires. Quand bien même la loi ne l'imposerait pas, il reste du ressort du Conseil de Fondation de décider de la nomination d'un commissaire.

Titre III - HABITANTS

Article 16 - Définitions

16.1 *Habitants* - On entend par habitants, une ou plusieurs personnes physiques, si elles vivent ou si elles désirent vivre ensemble dans un même logement et qui se déclarent vivre en ménage (quel qu'en soit la forme : mariage, cohabitation légale, vie commune et quel que soit le sexe des participants) désirant bénéficier du droit « d'habiter » dans un lot immobilier, Fondation sur lequel elle(s) voudrai(en)t recevoir un droit démembré de propriété ou locatif.

16.2. *Habitant agréé* - On entend par habitant agréé, un habitant qui a été agréé en vertu de l'article 18 des statuts et au profit de ce qui a été constitué un droit de propriété démembré ou locatif.

Article 17 - Droits et obligations des habitants agréés

17.1. *Droits de l'habitant agréé* - Par le seul fait d'être agréé comme habitant et à condition de respecter les conditions et obligations décrites dans les présents statuts et les actes pris en exécution de ces derniers et par les titres lui conférant un droit démembré ou locatif, l'habitant agréé a le droit d'habiter (ci-après « droit d'habitat ») dans un des lots privatifs décrits dans une décision du Conseil d'Administration puis dans l'acte qui constitue son droit.

Par le seul fait de perdre la qualité d'habitant agréé, le droit « d'habitat » s'éteint (pour pouvoir se

Volet B - suite

recréer au profit du nouvel habitant agréé) en application des présents statuts et des actes constituant les droits réels de l'habitant ou le droit locatif.

17.2. Obligations de l'habitant agréé

17.2.1. Chaque habitant agréé s'engage à respecter toute et chacune des dispositions :

- 1) des présents statuts ;
- 2) du contrat constituant un droit démembré ou des droits similaires consentis, et puis des droits personnels ;
- 3) de l'éventuel règlement d'ordre intérieur ;
- 4) de la charte de l'habitat groupé ;
- 5) des décisions régulièrement adoptées par le Conseil d'Administration.

En cas de conflits entre ces textes, le 1er cité l'emporte sur le 2ème, le 2ème sur le 3ème, le 3ème sur le 4ème, le 4ème sur le 5ème et le document ainsi classé hiérarchiquement sur celui qui lui est inférieur. Il s'engage à toujours faire prévaloir les dispositions de ces textes, dans cet ordre, sur les droits qu'il possède en vertu d'autres titres.

17.2.2. Chaque habitant agréé s'engage à contribuer dans la mesure de ses moyens à la réalisation des objectifs de la Fondation y compris, s'il échet, par des travaux en nature, des apports financiers, des prestations de travail.

17.2.3. Chaque habitant s'oblige à contribuer à l'habitat groupé ainsi constitué, en donnant le meilleur de lui-même. Chaque habitant agréé s'engage également à n'utiliser la propriété de la Fondation (partie commune ou collective) et celle sur laquelle il a un droit d'habitat (partie privative) que grâce à des techniques ou des pratiques respectant au mieux l'environnement et la convivialité, notamment par des usages qui ne créent pas de nuisances pour les autres habitants ni pour la Fondation et sur ce point de respecter les statuts et la charte, décisions des organes et règlement d'ordre intérieur qui seraient adoptés.

17.2.4. Chaque habitant est tenu de maintenir une communication transparente quant à ses engagements financiers lui permettant d'honorer en temps et en heures ses obligations vis-à-vis de la Fondation (droit de superficie, canons, charges communes), de la copropriété (charges communes des bâtiments) et des tiers (organisme financier ou tout autre). L'habitant est tenu de signaler toute situation de risque pouvant avoir des conséquences sur la gestion commune ou la sécurité financière du projet et en tout cas tout défaut de paiement, dès le 1er pouvant conduire à terme à une difficulté financière, le non-respect de cette obligation pouvant conduire à la perte de qualité d'habitant agréé.

Article 18 – Procédure d'agrément

18.1. L'habitant qui désire être agréé adresse une demande motivée au Conseil d'Administration conformément aux règles contenues dans les présents statuts. Les fondateurs sont agréés de plein droit.

18.2. Si un habitant sollicite l'agrément pour habiter un lot qui a déjà fait l'objet d'un droit d'habitat antérieur, le Conseil d'Administration vérifiera s'il existe (sous condition suspensive de son agrément) une convention entre le candidat habitant et l'habitant agréé, et, notamment, si cette convention porte bien sur les éventuelles améliorations qui ont été faites au bâtiment en vertu de la renonciation aux droits d'accession par l'habitant agréé ancien. Il définira, avec le candidat habitant, toutes les modalités de son agrément s'il est agréé, et en particulier, les conditions dans lesquelles il pourrait financer et payer, soit un canon unique, soit des canons périodiques qui résulteraient du droit démembré ainsi que recueillir son accord écrit sur les textes qui organisent la vie collective. Le Conseil d'Administration s'assure que les sommes payées par le candidat suffisent à désintéresser complètement le banquier de l'habitant agréé entraînant l'absence d'exercice à son inscription hypothécaire sur le bien privatif et de l'affectation hypothécaire sur les biens de la Fondation.

18.3. Pour autant que le dossier soit complet, le secrétaire convoque le Conseil d'Administration et le Conseil des Habitants dans les trois mois au plus tard suivant l'introduction d'un dossier complet. Dans le mois qui suit la réception de la candidature, le Conseil d'Administration devrait avoir terminé l'instruction de la demande et avoir convoqué les Conseils des habitants et d'administration.

Les candidats ne pourront être agréés que sur avis conforme et obligatoire du Conseil des Habitants. Les nouveaux habitants agréés ne seront cependant admis qu'à la condition d'avoir, aux conditions fixées par le Conseil d'Administration, payé sur un compte rubriqué de la Fondation, les sommes dues à l'habitant agréé sortant, à la banque et à la Fondation.

18.4. L'agrément est subordonné de l'adhésion écrite aux statuts et à la charte et le cas échéant au règlement d'ordre intérieur dûment approuvé.

18.5. Le Conseil d'Administration est libre d'agréer de manière discrétionnaire et n'est pas tenu, même en cas de refus d'admission, de justifier sa décision.

Aucun recours n'est ouvert au candidat, ni à l'habitant agréé qui s'est vu refuser l'agrément d'un candidat avec lequel il/elle avait ou aurait voulu conclure une convention.

Après le refus d'agrément de deux candidats proposés par l'habitant agréé, la Fondation doit elle-même, endéans les 6 mois, trouver un candidat agréé ou se porter acquéreuse pour un prix

Volet B - suite

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 21/10/2016 - Annexes du Moniteur belge

minimum égal à la dette hypothécaire et un prix maximum égal au prix du marché après captation de la plus-value.

L'agrément d'un nouvel habitant est constatée par une inscription au registre qui sera tenu au siège social qui pourra être consulté sur place.

Article 19 - Droit d'habitat

19.1. Dès que le candidat est agréé, les actes de résiliation des droits concédés à l'habitant antérieur et l'acte concédant un droit civil à l'habitat constitué soit par un droit réel démembré de propriété soit par un droit personnel sont constatés soit amiablement soit judiciairement.

19.2 Le titre d'habitant agréé est concédé à titre personnel et intuitu personae et ne peut être exercé que par l'habitant agréé et les membres de son ménage. Ils ne disposent du droit de louer le lot que tant qu'ils restent habitants agréés, au profit d'un tiers qu'aux conditions cumulatives et strictes suivantes.

19.3. Le contrat qui unira le futur « locataire » à l'habitant agréé sera celui mis à la disposition par la Fondation, lequel sera adopté et modifié par le Conseil d'Administration, les « locataires » ne pourront être agréés en cette qualité que sur avis conforme du Conseil des Habitants, comme le serait un habitant par la Fondation, après avoir été présenté par l'habitant agréé désirant mettre son bien en location et après examen du contrat de bail joint au dossier. A défaut pour le Conseil d'Administration d'agréer le locataire, l'habitant agréé ne pourra louer le lot.

Le « locataire » devra s'engager par écrit à respecter les présents statuts et la charte, toutes les décisions du Conseil d'Administration relatives aux conditions de vie commune, le règlement d'ordre intérieur, les dispositions du droit démembré ou des droits immobiliers similaires qui lient le bailleur à la Fondation, au règlement de copropriété et se plier à toutes les règles de police et/ou toutes les décisions qui seront prises par le Conseil d'Administration, sous peine que soit considéré, en cas de manquement constaté par le Conseil d'Administration, que ce manquement est une cause de résiliation du contrat existant entre le(s) habitant agréé(s) et les « locataires » aux termes du contrat visé ci-dessus.

19.4. L'habitant agréé s'engage à mettre fin au contrat, à user de toutes les procédures utiles à cette fin, si le Conseil d'Administration lui dénonce des faits qu'il estime être suffisamment graves et importants pour constituer une cause de résiliation. Le Conseil d'Administration aura pour mission de trouver un équilibre entre les intérêts de l'habitant agréé de mettre en « location » son lot s'il le désire ainsi que de la protection des intérêts de l'entièreté des habitants agréés et de ceux de la Fondation.

Article 20 - Financement

20.1. L'habitant agréé pourra mettre en garantie hypothécaire le lot privatif sur lequel le contrat de constitution de droit réel lui accordera des droits.

20.2. La Fondation s'oblige à affecter hypothécairement le sol attaché à ce lot privatif à la demande de l'habitant agréé de telle sorte qu'en cas de résiliation forcée du bien le tiers acquéreur puisse acquérir un bien privatif en copropriété.

20.3. La Fondation pourra affecter hypothécairement les biens propres non-attachés à un lot privatif en garantie des prêts qu'elle souscrit pour elle-même ou pour que l'habitant agréé puisse obtenir un prêt.

La Fondation s'accordera une telle affectation qu'à la condition que le banquier s'engage à lui notifier tout retard de paiement de plus de 8 jours, ainsi que toute dénonciation et tout acte qui serait adressé au débiteur. En cas de dénonciation de crédit, la Fondation pourra résilier le droit démembré concédé à charge pour elle d'agréer un candidat habitant qui puisse désintéresser en principal le banquier de l'habitant dénoncé. La Fondation peut aussi elle-même désintéresser le banquier à charge de trouver ultérieurement un habitant.

Article 21 – Perte de la qualité de l'habitant agréé

21.1. L'habitant agréé perd sa qualité d'agréé par le décès, la renonciation à l'agréement, la démission ou la cession du droit démembré.

21.2. L'habitant agréé propriétaire de son bâti, soit pour l'avoir construit, soit pour l'avoir acquis, peut céder le bâti mais uniquement à tout autre habitant agréé. Le candidat cédant doit notifier au Conseil d'Administration son intention de céder le bâti en mentionnant le nom du cessionnaire éventuel et ce donc avant d'avoir souscrit à quelque engagement que ce soit.

21.3. Le bâti revient par accession, conformément aux conditions des conventions de droit démembrés ou de droit personnel à la Fondation. Si une cession est envisagée à un tiers non agréé, il convient donc d'abord que le tiers soit préalablement agréé comme habitant avant de pouvoir effectivement habiter le bâti.

21.4. Un habitant agréé peut perdre sa qualité « d'agréé » par exclusion pour juste motif et notamment s'il ne respecte pas les statuts, la charte, le règlement de copropriété, les conventions de

Volet B - suite

droit démembrés ou de droit personnel, le règlement d'ordre intérieur, le bail, les décisions du Conseil d'Administration ou les conventions qu'il a souscrites ou s'il commet des actes contraires aux intérêts de la Fondation ou encore s'il refuse de manière persistante à s'impliquer dans le projet convivial, permacole, intergénérationnel et ouvert à la mixité sociale et culturelle ou qu'il n'a pas effectivement et durablement exercé son droit d'habitation sans justes motifs.

Un habitant agréé n'est valablement exclu que par une décision du Conseil d'Administration qui aura statué après que chacun des habitants agréés aient été convoqués par courrier électronique et que le point soit indiqué spécialement à l'ordre du jour d'un Conseil des Habitants qui aura ainsi délibéré. La date retenue par le Conseil d'Administration doit permettre de respecter les délais et procédures fixés par le présent article. Le courrier électronique convoquant l'habitant agréé dont l'exclusion est poursuivie est arrêté par le Conseil d'Administration et contient une énonciation précise des griefs. Y sont jointes, les pièces justificatives selon le Conseil d'Administration.

La décision de l'exclusion doit avoir été discutée au sein du Conseil d'Administration et du Conseil des Habitants. L'habitant agréé dont l'exclusion est demandée doit avoir été invité à faire connaître ses observations ou arguments par écrit sur la convocation qui lui a été adressée et a le droit de présenter oralement devant le Conseil d'Administration et le Conseil des Habitants, s'il le demande, les observations faites par écrit, cet écrit devant être notifié au plus tard dans le mois de l'envoi contenant la proposition motivée d'exclusion. S'il le demande dans l'écrit contenant ses observations, l'habitant doit pouvoir être entendu et assisté éventuellement de son Conseil.

Toute décision d'exclusion est prise par le Conseil d'Administration - sur avis obligatoire du Conseil des Habitants - étant entendu qu'il n'est pas tenu compte de la voix du ou des habitants agréés dont l'exclusion est poursuivie. Elle doit être motivée. La décision d'exclusion est constatée par un procès-verbal dressé et signé par le Conseil d'Administration.

Le règlement d'ordre intérieur détermine la démarche pour déclencher une procédure d'exclusion, y compris le nombre minimum d'habitants à rassembler et les moyens de médiation intermédiaires avant l'exclusion définitive.

21.5. *Décès de l'habitant agréé* - Les ayants droits de l'habitant agréé décédé héritent, si le défunt était propriétaire du bâti, de la valeur de celui-ci. S'il ne l'était pas, le bénéficiaire du contrat de superficie revient au propriétaire qui ne peut y habiter que s'il est lui-même agréé. S'il n'est pas agréé, il peut céder le bâti à un habitant agréé.

Article 22 - Droits résultants de la perte de qualité

22.1. La perte de qualité d'habitant agréé est un pacte commissoire exprès entraînant la résiliation, de droit démembrés ou de droit personnel. Les personnes physiques ou morales, leurs ayants cause ou ayants droits qui ont perdu la qualité d'habitant agréé ont le droit d'obtenir le remboursement de la valeur de leurs impenses.

22.2. Le règlement d'ordre intérieur définit le délai de préavis à respecter avant que la perte d'habitant agréé n'ait des effets concrets sur le droit d'habiter le lot. Il peut aussi fixer des règles pour calculer des imprévus ou la valeur du bâti ou des améliorations.

22.3. En cas de perte de qualité par exclusion ou décès, la Fondation doit trouver un candidat qu'elle agréée endéans les 12 mois pour un prix minimum égal à la dette hypothécaire et un prix maximum égal au prix du marché après captation de la plus-value.

Titre IV - DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DIVERS

Article 23 - Élection de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout administrateur, commissaire, directeur, liquidateur, domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites. Tout administrateur, commissaire ou liquidateur sera tenu de notifier à la Fondation tout changement de domicile ou de résidence. A défaut d'y avoir satisfait, les convocations, communications, sommations, assignations, significations ou autres seront valablement faites à l'ancien domicile ou à l'ancienne résidence des personnes concernées.

Article 24 - Droit Commun

Les parties entendent se conformer entièrement à la loi sur les associations sans but lucratif et Fondations. En conséquence, les dispositions de cette loi, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de cette loi sont censées non écrites.

Article 25 - Conflit d'intérêt

Si un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération de la Fondation, il doit le communiquer aux autres administrateurs avant

la délibération. L'administrateur concerné ne peut prendre part au vote. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans le chef de l'administrateur concerné, doivent figurer dans le procès-verbal du Conseil d'Administration qui prend la décision. L'administrateur concerné ne peut être celui qui pose l'acte décidé par le Conseil d'Administration.

Cet article n'est pas d'application lorsque les décisions du Conseil d'Administration concernent des opérations habituelles conclues dans des conditions normales pour des opérations de même nature.

Titre V - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 26 - Affectation du patrimoine

Les fondateurs déclarent qu'ils s'engagent à apporter un montant de deux mille euros pour poursuivre le but qui est assigné à la Fondation. Toute affectation future est dès à présent consentie et abandonnée sans aucune contrepartie au profit des fondateurs qui renoncent expressément à tout gain matériel pouvant résulter de la création de la Fondation.

Article 27 - Désignation d'un Conseil d'Administration

Conformément à l'article 5 des statuts, les fondateurs désignent comme administrateurs les membres fondateurs prénommés, ici présents ou représentés, qui acceptent. Le mandat des administrateurs ainsi nommés prendra fin immédiatement après le dernier Conseil d'Administration de deux mille dix neuf. Le mandat des administrateurs ainsi nommés est exercé à titre gratuit.

Article 28 - Ouverture de compte

Les opérations courantes pourront faire l'objet d'ordres de paiement par délégation. Les opérations d'un montant supérieur à celui défini dans le règlement d'ordre intérieur devront être ordonnées sous double signature et après consultation du Conseil des Habitants.

Article 29 - Premier exercice social

Le premier exercice social commencé ce jour se clôturera le trente et un décembre deux mille dix sept.

Article 30 - Approbation des premiers comptes annuels et du premier budget

Les premiers comptes annuels et budgets seront approuvés par le Conseil des Habitants dans les six mois de la clôture du premier exercice social conformément à l'article 15 des statuts.

Article 31 - Reprise d'engagement

Tous les engagements, ainsi que les obligations qui en résultent, et toutes les activités entreprises antérieurement aux présentes depuis le premier janvier 2015 par les fondateurs, prénommés, au nom et pour compte de la Fondation en formation sont repris par la Fondation présentement créée. Quant aux activités à entreprendre postérieurement aux présentes et jusqu'à l'acquisition de la personnalité morale ci-avant, les fondateurs déclarent, conformément à l'article 29 § 3 de la loi, avoir pouvoir comme mandataire de la Fondation à prendre les engagements nécessaires et utiles à la réalisation de l'objet social pour le compte de la Fondation en formation, ici créée. Les opérations accomplies en vertu de ce mandat et prises pour compte de la Fondation en formation et les engagements qui en résultent seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la Fondation ici créée. Ces reprises n'auront d'effet qu'au jour où la Fondation aura la personnalité morale.

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Immédiatement, le Conseil se réunit et statue sur les points suivants :

1. Nomination des commissaires

Etant donné qu'il résulte d'estimations faites de bonne foi que pour le premier exercice social la Fondation répondra aux critères énoncés à l'article douze paragraphe deux de la loi du dix sept juillet mil neuf cent septante cinq, relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises, il a été décidé de ne pas nommer de commissaire pour ce premier exercice.

2. Statut et évolution

La Fondation requiert le statut de Fondation privée selon la loi ci-avant, dans un but de rapidité et simplicité initiale.

3. Elections

Le Conseil se réunit pour la première fois et procède alors à l'élection des deux secrétaires et un trésorier.

Est nommé secrétaire François [REDACTED] qui accepte.

Est nommée trésorier(ère) Sophie [REDACTED] qui accepte.

4. Pouvoirs et délégation

Est nommé administrateur délégué Sébastien [REDACTED], qui accepte.

Le Conseil décide de déléguer à l'administrateur délégué les pouvoirs suivants. Il pourra seul :

- Prendre toute décision de gestion journalière dont le montant mensuel pour tous les actes d'un mois ne dépasse pas cinq mille euros (5.000,00- €) ;
 - Toucher et recevoir de la Banque Nationale de Belgique, du Trésor Belge, de toutes caisses publiques et de toutes administrations, Fondations ou personnes quelconques, toutes sommes ou valeurs qui pourront être dues à la Fondation, en principal, intérêts et accessoires, pour quelque cause que ce soit ;
 - Retirer toutes sommes ou valeurs consignées ;
 - De toutes sommes ou valeurs reçues, donner bonne et valable quittance et décharge au nom de la Fondation ;
 - Payer en principal, intérêts et accessoires, toutes sommes que la Fondation pourrait devoir ;
 - Faire ouvrir au nom de la Fondation tous comptes en banque ou à l'office des chèques postaux ;
 - Signer, négocier, endosser tous effets de paiement, mandats, chèques, traites, billets à ordre, bons de virement et autres documents nécessaires; accepter, avaliser toutes traites, prolonger le délai de traites ou effets de paiement échus; faire établir et accepter toutes compensations, accepter et consentir toutes subrogations ;
 - Retirer au nom de la Fondation, de la poste, de la douane, de toutes messageries et chemins de fer ou recevoir à domicile les lettres, caisses, paquets, colis, recommandés ou non, chargés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ; se faire remettre tous dépôts ; présenter les connaissements, lettres de voiture et autres documents nécessaires ; signer toutes pièces et décharges ;
 - Dresser tous inventaires des biens et valeurs quelconques pouvant appartenir à la Fondation ;
 - Requérir toutes inscriptions, modifications ou radiations au registre de commerce ;
 - Solliciter l'affiliation de la Fondation à tous organismes d'ordre professionnel ;
 - Représenter la Fondation devant toutes administrations publiques ou privées ;
 - Substituer un ou plusieurs mandataires dans telle partie de ses pouvoirs qu'il détermine et pour la durée qu'il fixe. L'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.
- (s.) Notaire Fabrice Demeure de Lespaul