

Volet B**Copie à publier aux annexes du Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge

15312650

Déposé
23-07-2015

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 27/07/2015 - Annexes du Moniteur belge

0634586668

N° d'entreprise :**Dénomination** (en entier) :**FONDATION VAL DE LYS**

(en abrégé) :

Forme juridique :

Fondation privée

Siège :

Rue Beauchamp(COM) 2

(adresse complète)

7780 Comines-Warneton

Objet(s) de l'acte :**Constitution**

Il résulte d'un acte reçu par Maître Jean-Marc Vanstaen, notaire associé à la résidence de COMINES, en date du 23/07/2015, qui sera enregistré dans le délai légal, que :

1. "LYSCO" SCRL, ayant son siège social à 7780 Comines-Warneton (Comines), rue Beauchamp 2, TVA BE0435.413.697, RPM Tournai.

2. la VILLE DE COMINES-WARNETON, ayant ses bureaux à 7780 Comines-Warneton (Comines), Place Sainte-Anne 21

Ont constitué une fondation privée, dénommée FONDATION VAL DE LYS, dont le siège social est établi rue Beauchamp 2 à 7780 Comines, et dont ont été désignés en qualité d'administrateurs dont le mandat vient à expiration le 30/06/2019 :

A) Par la société LYSCO :

1) Monsieur VANDESKELDE Didier (numéro national 51.12.13-085.01), demeurant à 7783 Comines-Warneton (Le Bizet), Rue des Trois-Evêchés 53.

2) Monsieur BAUFFE Thierry, (numéro national 67.05.06-203.89), demeurant à 7760 Celles (Molenbaix), Rue du Château 44.

3) Monsieur WERQUIN David, (numéro national 71.06.30-241.04), demeurant à 7780 Comines-Warneton (Comines), Clos des Châteaux 8.

B) Par la Ville de Comines-Warneton

4) Monsieur DELEU Gilbert, (NN 43.09.10-053.31), demeurant à 7780 Comines-Warneton (Comines), Rue de la Victoire 52.

5) Monsieur GAQUIÈRE Francis, (NN 60.04.27-181.06), demeurant à 7784 Comines-Warneton (Bas-Warneton), Route des Ecluses 30

6) Monsieur Stéphane DEJONGHE, (NN 67.01.18-027.71), demeurant à 7780 Comines-Warneton (Comines), Rue Fosse-Aux-Chats 31

Le conseil d'administration a désigné :

1) En qualité de président : Monsieur Didier Vandesselde

2) En qualité de vice-président : Monsieur Stéphane Dejonghe

3) En qualité de secrétaire : Monsieur David Werquin

4) En qualité de trésorier : Monsieur Francis Gaquière

5) En qualité de délégué à la gestion journalière : Monsieur Thierry Bauffe.

Les statuts de la Fondation Val de Lys s'énoncent comme suit :

A. FORME ET DENOMINATION – SIEGE – BUT ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – FORME ET DENOMINATION

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

1.2. La Fondation adopte la dénomination « Fondation Val de Lys ».

1.3. Sa dénomination ne pourra être modifiée que par décision prise à l'unanimité par le Conseil d'Administration. La décision de modification de la dénomination doit être reçue par acte authentique. Elle est publiée aux Annexes du Moniteur Belge.

Mentionner sur la dernière page du Volet B :

Au recto : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter l'association ou la fondation à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature.

1.4. Tous les actes, factures, annonces, publications et autres pièces émanant de la fondation mentionnent sa dénomination immédiatement précédé ou suivi des mots « fondation privée » et l'adresse de son siège.

ARTICLE 2 – SIEGE

2.1. Le siège de la Fondation est fixé en Belgique, rue Beauchamp, 2 à 7780 Comines.

2.2. 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. Le transfert au sein de la Ville de Comines-Warneton peut être réalisé par simple décision du Conseil et n'emporte pas de modification des statuts.

2.3. Toute décision de transfert du siège de la Fondation doit être publiée conformément à la loi.

ARTICLE 3 – OBJET

a. Objet

La fondation a pour objet désintéressé de favoriser et ensuite de maintenir l'accès au logement à disposition de personnes et/ou familles et, accessoirement, à des espaces d'activités d'économie sociale, d'activités artisanales et d'activités culturelles au profit de la population, à des conditions raisonnables dans la philosophie des Community Land Trust (CLT) fondée entre autres sur les éléments suivants:

- Séparation entre propriété foncière (sol) et les droits sur le bâti (propriété- superficie- emphytéose-usufruit...),
 - le maintien perpétuel au sein du Trust des apports en nature et en numéraire octroyés par les pouvoirs publics,
 - La détermination du prix de vente d'immeubles, prix du terrain déduit,
 - la limitation de la plus-value en cas de revente et l'affectation spécifique des montants perçus à des opérations relevant de son objet social (notamment le développement du patrimoine immobilier) ou dans le fonctionnement ou dans l'entretien du patrimoine immobilier :
 - Gestion participative par la collectivité,
 - Insertion territoriale,
 - Mixité générationnelle et sociale du bâti,
 - la mixité socio-économique des occupants,
 - Favoriser la mixité fonctionnelle par la création et le soutien à la création de logements d'habitats groupés, unifamiliaux et d'espaces destinés à la vie collective et culturelle et aux entreprises d'économie sociale,
 - Favoriser le lien social entre les habitants et le quartier. dans le but d'améliorer les intérêts socio-économiques d'une communauté locale,
 - perception, par le Trust, lors de la constitution de droits de superficie ou d'emphytéose (pour le foncier), de canons (constituant des ressources fixes) afin d'assurer la pérennité du mécanisme.
- Outre le caractère désintéressé du but poursuivi, elle ne peut en aucun cas procurer un gain de quelque nature que ce soit direct ou indirect aux fondateurs, à l'un des administrateurs ou à toute autre personne sauf, dans ce dernier cas, s'il s'agit de la réalisation du ou des buts désintéressés énoncés ci-avant. La fondation peut cependant permettre à chacun d'eux de réaliser des économies. La fondation s'interdira d'exercer toute activité qui l'amènerait à affecter son patrimoine ou les revenus de celui-ci à des buts autres que celui en vue duquel elle a été constituée. Elle s'interdira de conclure des actes par lesquels la fondation se porte garant au profit d'un tiers, se porte fort au profit d'un tiers, se constitue aval au profit d'un tiers, ou s'engage comme débiteur solidaire au profit d'un tiers.

b. Activités

La fondation, pour atteindre un ou plusieurs de ses buts, peut initier, mettre en œuvre, réaliser toutes les activités généralement quelconques pour assurer un ou des habitat(s) convivial(aux), intergénérationnels, dans une certaine mixité sociale.

Elle pourra, le cas échéant, notamment veiller à la satisfaction de la population par la mise en exploitation de vergers ou potagers.

Elle favorisera des échanges sociaux entre les habitants et les communautés voisines.

La fondation pourra notamment exercer les activités suivantes sans que cette énumération soit limitative :

- mettre à disposition du terrain à des personnes agréées, y compris leur ménage ou leur famille, en vue de l'exploitation de terrain(s) et/ou de la construction d'habitations via par exemple un droit de superficie ou d'emphytéose ;

Mentionner sur la dernière page du Volet B :

Au recto : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter l'association ou la fondation à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature.

- mettre à disposition du bâti et /ou des infrastructures à des personnes agréées pour le développement d'activités collectives, artisanales, culturelles, sociales et/ou économiques via un droit de superficie, d'emphytéose, un bail...
- acquérir du terrain en vue de la location ou de la constitution d'un droit de superficie ou d'emphytéose,
- valoriser, encourager et initier des dynamiques de propriété collective,
- favoriser les réseaux et échanges avec des projets similaires ou proches au niveau de l'objet social,
- renoncer à accession,
- exercer les fonctions de syndic, gérer les parties communes ou communautaires et de manière généralement quelconque gérer ou faire ce qu'il convient mais toujours dans le cadre de son but social,
- participer à des études théoriques et générales sur le Community Land Trust (C.L.T.) ou d'autres formes d'organisations similaires en concertation ou en collaboration avec les pouvoirs publics et le privé,
- étudier ou mettre en œuvre des projets concrets, solliciter un ou des permis utiles,
- emprunter, au besoin, de l'argent par la voie d'émission de certificats immobiliers ou d'obligations hypothécaires ou autres,
- recevoir des prêts sous quelque forme que ce soit ou des donations, apports, contributions publiques ou privées, aides, subvention, cotisations, etc ... lui permettant de réaliser son objet,
- participer à des Fondations ou d'autres associations 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 des terrains et/ou des biens immobiliers, mais dans le respect des principes de la Fondation, et sans but de spéculation immobilière.
- réaliser toute activité immobilière, de service, de gestion relative ou nécessaire à la réalisation de son but.

ARTICLE 4 – DUREE

La fondation est constituée pour une durée indéterminée débutant dès qu'elle aura acquis la personnalité juridique par le dépôt de ses statuts.

Elle prendra fin conformément aux dispositions légales en vigueur ou conformément aux dispositions des présents statuts.

B. ORGANES

ARTICLE 5 – ORGANES

5.1. La fondation est administrée par un Conseil d'Administration.

5.2. Son rôle est d'administrer la fondation avec tous les pouvoirs prévus par la loi et les présents statuts.

5.3. Le Conseil d'Administration est composé de neuf (9) membres personnes physiques ou morales répartis comme suit :

- six (6) membres seront désignés pour une durée de six ans par les fondateurs, à savoir trois administrateurs par fondateur ; lors de la constitution de la fondation, trois administrateurs seront désignés par chaque fondateur pour un mandat prenant fin le 30/06/2019. Chaque fondateur veillera à désigner dans le respect de ses règles de fonctionnement en temps utile trois administrateurs en remplacement des administrateurs en fin de mandat.

- trois (3) membres, personnes physiques ou morales, seront désignés par le conseil des habitants pour une durée de six (6) ans. A titre transitoire, l'assemblée citoyenne de la Régie des Quartiers du Bizet désignera ces 3 membres, dont le mandat expirera également le 30/06/2019 ; avant cette date, le conseil des Habitants devra désigner les trois membres qui les remplaceront.

5.4. Le Conseil désigne en son sein un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier.

5.5. Les membres du Conseil d'Administration exercent leur fonction de manière collégiale.

5.6. Le mandat d'administrateur n'est pas rémunéré.

5.7. Les administrateurs gèrent les affaires de la fondation en « bon père de famille » dans la philosophie générale du Community Land Trust. A ce titre, ils s'engagent à respecter les us et coutumes et autres codes de bonnes pratiques généralement admises dans ce domaine.

5.8 Le conseil des Habitants.

Le Conseil des Habitants est composé de plein droit des habitants agréés au sens des présents statuts.

Le Conseil des Habitants ne peut délibérer valablement que si la majorité absolue des habitants concernés sont présents ou représentés. Ses délibérations sont prises à la majorité absolue des voix et sont consignées dans un registre tenu à cet effet.

Son rôle est de donner des avis au Conseil d'Administration sur toute question intéressant les droits et obligations issus des titres qui leur confèrent ce droit d'« habitat » et pour lesquelles la fondation aurait un rôle à jouer. Le Conseil des Habitants est convoqué selon ses propres règles de

fonctionnement. Conformément à l'article 6, le Conseil des Habitants donne des avis obligatoires sur les questions qui sont strictement de sa compétence. Il est loisible au conseil des habitants d'émettre des avis généraux qui seront communiqués au conseil d'administration.

ARTICLE 6 – POUVOIRS

Le Conseil d'Administration est 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. Cependant, les décisions relatives à la gestion de la vie collective du quartier (exemples : aménagements de parkings ou d'espaces de convivialité, animation, ...) doivent être prises après avoir pris l'avis obligatoire du Conseil des Habitants, dont le conseil ne peut s'écarter dans sa décision que moyennant motivation spéciale.

ARTICLE 7 - DELEGATION – SECRETAIRE

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

Le Conseil d'Administration peut déléguer la gestion journalière de la fondation à un ou plusieurs administrateurs chargés spécialement par lui de l'exécution de ses décisions.

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.

ARTICLE 8 - SIGNATURES – REPRESENTATION

Le Conseil d'Administration peut déléguer son pouvoir de représentation à une ou plusieurs personne(s) membre(s) spécialement désigné(s) à cet effet.

Tous actes engageant la fondation sont signés valablement par le Président du conseil ou le vice-président, et un second administrateur, agissant en qualité d'organe de la Fondation, et qui ne doivent dès lors pas produire de justificatif autre que leur désignation, sans préjudice à leur responsabilité personnelle s'ils engagent la Fondation sans décision préalable du conseil.

Les actes relevant de la gestion journalière sont signés par le ou les délégués à la gestion journalière désignés à cet effet par le Conseil.

Les signatures de tout administrateur ou mandataire doivent être immédiatement précédées ou suivies de la mention de la qualité en vertu de laquelle ils agissent.

ARTICLE 9 – VACANCE

En cas de vacance d'une place d'administrateur, par suite au décès, démission ou autre cause, soit le fondateur qui a désigné l'administrateur en question, soit le conseil des habitants qui l'a désigné doit pourvoir à son remplacement, cet administrateur terminant le mandat de celui qu'il remplace.

ARTICLE 10 – REUNIONS

Le Conseil d'Administration se réunit sur la convocation écrite du président et du secrétaire, chaque fois que l'intérêt de la fondation l'exige ou chaque fois que trois administrateurs au moins le demandent.

Il se réunira toutefois au moins une fois par an. Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans les convocations.

Les convocations et les documents utiles sont envoyés au moins 4 jours avant le début de la réunion, par poste, fax ou courriel ou tout autre moyen similaire.

ARTICLE 11 – DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

11.1. Le Conseil d'Administration ne peut valablement délibérer et décider que si la majorité de ses membres sont présents ou représentés. Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion doit être convoquée, au cours de laquelle le conseil pourra délibérer valablement sur les points fixés à l'ordre du jour de la précédente réunion pour autant qu'au moins deux administrateurs soient présents ou représentés.

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

11.2. Les décisions du Conseil d'Administration sont prises à la majorité absolue, sauf disposition statutaire contraire (telle que, sans être exhaustive, l'exclusion d'un habitant ou la modification des statuts). Les délibérations du Conseil d'Administration sont consignées dans des procès-verbaux rédigés par le secrétaire et signés par les membres présents. Ces procès-verbaux sont numérotés et inscrits dans un registre spécial tenu au siège social.

11.3. Les décisions relatives à des modifications statutaires sont adoptées à la majorité spéciale des quatre cinquièmes.

ARTICLE 12 – REMUNERATION - INDEMNISATION.

12.1. Les mandats d'administrateur et les fonctions de membres du Conseil des Habitants sont

exercés gratuitement.

12.2. 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. Une liste de ces frais sera établie par le Conseil d'Administration. Ces frais seront remboursés, après approbation par le Conseil d'Administration, sur base d'une déclaration de créance étayée de toutes les pièces justificatives utiles.

C. MOYENS FINANCIERS – LIQUIDATION

ARTICLE 13 – CONTROLE

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.

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 d'Administration de décider de la nomination d'un commissaire.

ARTICLE 14 – EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE -COMPTES ANNUELS

14.1. L'exercice social commence le premier janvier et se clôture le trente et un décembre de la même année.

14.2. Chaque année, lors de leur assemblée annuelle, les administrateurs dressent un 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.

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.

14.3. 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 comporte, le cas échéant, un exposé relatif aux augmentations des moyens financiers de la fondation.

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 effectuée conformément à l'article trente-quatre bis alinéa trois du code des sociétés.

ARTICLE 15 – DISSOLUTION ANTICIPEE

Si la fondation n'a plus les moyens nécessaires pour poursuivre son but, le Conseil d'Administration doit être réuni 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.

Le patrimoine de la fondation sera alors liquidé comme suit :

- s'il s'agit de biens immobiliers (terrains, ...) ayant été apportés, par quelque montage juridique que ce soit, par un fondateur, les biens en question sont restitués audit fondateur et ce, dans l'état où ils se trouvent, sans contrepartie, financière ou autre ;
- s'il s'agit de biens meubles (matériel de bureau, matériel d'exploitation, ...), les biens en question sont distribués proportionnellement à l'engagement financier initial respectif de chaque fondateur.

ARTICLE 16 – LIQUIDATION

En cas de dissolution de la fondation pour quelque cause et à quel moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins de liquidateurs, désignés par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration détermine les émoluments des liquidateurs dans le respect des règles de bonnes pratiques en vigueur.

D. ORGANISATION

ARTICLE 17 – CANDIDAT-HABITANT AGREE – HABITANT AGREE.

17.1. On entend par « habitant » :

- toute personne physique désirant bénéficier du droit d'acquérir un droit réel emportant l'obligation d'

occupation personnelle d'un immeuble construit à quelque titre que ce soit sur un terrain appartenant à la fondation, ce droit étant ci-après défini également en général comme « le droit d'habiter » ;

- toute personne morale active dans le développement et/ou l'organisation des quartiers.

17.2. On entend par « candidat habitant agréé » :

- toute personne physique manifestant son intérêt de bénéficier du « droit d'habiter » défini ci-avant, étant entendu que cela implique l'obligation d'occuper effectivement, à titre personnel et dans le respect de la présente philosophie du Community Land Trust un des immeubles concernés.

- toute personne morale active dans le développement et/ou l'organisation des quartiers. (

17.3. On entend par « habitant agréé » un habitant remplissant les critères de sélection repris aux présents statuts et ayant reçu l'agrément par le Conseil d'Administration.

ARTICLE 18 – DROITS ET OBLIGATIONS DES HABITANTS AGREES

L'habitant agréé dispose d'un droit « d'habiter » dans un des lots privatifs décrits soit dans une décision du Conseil d'Administration soit dans un acte créant une copropriété, le bail emphytéotique et/ou le contrat de superficie et/ou les droits similaires consentis ou un bail.

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

- des présents statuts,
- du bail emphytéotique, du contrat de superficie ou des droits similaires consentis,
- du règlement de copropriété,
- du règlement d'ordre intérieur,
- des décisions régulièrement adoptées par le Conseil d'Administration.

Chaque habitant agréé :

- s'engage à contribuer dans la mesure de ses moyens à la réalisation des objectifs de la fondation non seulement, s'il échet, par des travaux en nature ou des prestations de travail ;
- s'oblige à contribuer au co-habitat ainsi constitué, en donnant le meilleur de lui-même;
- 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 la convivialité, la collectivité, notamment par des usages respectueux d'autrui qui ne créent pas de nuisances pour les autres habitants ni pour la Fondation et, sur ce point, de respecter les statuts, décisions des organes et règlement d'ordre intérieur qui seraient adoptés.

ARTICLE 19 – CANDIDATURE – AGREATION

19.1. Un habitant agréé est la personne physique ou morale agréée en cette qualité par le Conseil d'Administration conformément aux règles contenues dans le présent article.

19.2. Un candidat présentera sa candidature motivée et détaillée, portant notamment sur le type de logement souhaité (selon la typologie du ménage), par lettre recommandée ou par courriel avec accusé de réception au Conseil d'Administration.

19.3. Peuvent seules être agréées les personnes physiques répondant aux critères cumulatifs suivants :

- critères de revenus : ne pas percevoir des revenus annuels nets imposables supérieurs aux revenus moyens qui remplissent les conditions fixées par le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable et ses arrêtés d'exécution ;
- n'être propriétaire d'aucun bien immobilier, en Belgique ou à l'étranger ; il n'est pas tenu compte de droits immobiliers détenus uniquement en nue-propriété provenant de la succession d'un des parents du candidat ;
- marquer son accord écrit sur les dispositions de l'article 20, 21 et 22 des statuts, et sur toutes les décisions du conseil d'administration prises en exécution de ces dispositions ;
- s'engager à occuper personnellement le bien bâti dans un délai de 2 mois suivant la passation de l'acte authentique d'acquisition ou de constitution des droits réels concernés.

19.4. Le Conseil d'Administration agréé les candidats et motive ses choix et délibérations.

ARTICLE 20 – DROIT INTUITU PERSONAE- TRANSFERT DES DROITS REELS -DROIT DE PREEMPTION.

20.1. Les habitants agréés disposent à titre personnel (intuitu personae) du « droit d'habiter » issu de leur agrément, ce droit étant toutefois également lié aux droits réels dont l'habitation agréé sera titulaire (droit de superficie ou d'emphytéose).

20.2. Décès de l'habitant agréé.

Lorsque les droits réels appartiennent à deux habitants agréés qui en ont fait l'acquisition ensemble, les droits réels sont dévolus soit de façon contractuelle (au cas où le titre constitutif contient une clause d'accroissement ou équivalente) soit en respectant la dévolution successorale ou les règles de liquidation propres au régime matrimonial, étant précisé que la Fondation respectera l'attribution des droits réels qui en résultent, à condition que l'habitant définitif, s'il n'est pas déjà habitant agréé,

sollicite l'agrément en établissant qu'il répond aux critères d'agrément fixés par l'article 19.

Lorsque les droits réels appartiennent à un seul habitant agréé, l'ayant-droit à qui les droits reviennent par héritage, peut, moyennant l'accord des autres indivisaires s'il en existe, solliciter l'agrément comme habitant, moyennant le respect des mêmes conditions.

Si aucun ayant droit ne souhaite obtenir la qualité d'habitant agréé, les héritiers peuvent céder leurs droits réels à un tiers, moyennant respect des obligations reprises ci-après en ce qui concerne la cession de ses droits par un habitant agréé.

En cas d'inertie des héritiers, la Fondation ou la personne morale désignée à cet effet peut faire usage de l'option d'achat qui sera contenue dans le titre constitutif du droit réel de tout habitant, afin de devenir propriétaire du droit réel en question, en appliquant pour la valorisation les principes qui s'appliquent en matière de droit de préemption.

20.3. Cession des droits entre vifs.

L'habitant agréé peut céder les droits réels qu'il détient sur le logement, mais dans le respect des règles qui suivent.

Toutefois, la Fondation dispose dans tous les cas d'un droit de préemption sur les droits réels détenus par l'habitant qui souhaite les céder ; ce droit de préemption peut être cédé par la Fondation à une personne morale qu'elle désigne librement, à condition toutefois de convenir avec cette personne morale de la façon dont le logement sera, le cas échéant après travaux, remis à disposition pour être réintégré dans le système du CLT.

L'habitant agréé qui souhaite céder ses droits réels doit en avertir la Fondation par lettre recommandée ou contre accusé de réception, en précisant :

- La description des droits cédés, en joignant une copie de l'acte d'acquisition et de tous actes ultérieurs
- L'identité du cessionnaire pressenti, et la preuve de son agrément en qualité de candidat-habitant agréé.
- Le prix (et charges éventuelles) convenu avec le cessionnaire pressenti
- Le calcul de la plus-value réalisée par le candidat-cédant, cette plus-value se calculant comme la différence entre le prix offert par le candidat-cessionnaire et
- Soit : le total du prix payé à l'origine par le cédant pour acquérir son droit de superficie et faire construire, les frais d'acquisition (hors frais bancaires), le tout augmenté des investissements durables et encore valorisables (le tout accompagné des justificatifs, factures et preuves de paiement),
- Soit : le prix payé au cédant précédant, les frais d'acquisition (hors frais bancaires), le tout augmenté des frais d'acquisition, et des investissements durables et encore valorisables (le tout accompagné des justificatifs, factures et preuves de paiement),

Le Conseil d'Administration doit prendre une décision concernant l'exercice ou non du droit de préemption dans le mois de la notification qui en aura été faite valablement ; le conseil d'administration peut surseoir à statuer et renvoyer la décision à une réunion ultérieure, s'il est constaté que la demande d'autorisation de cession de droits est incomplète ou si le calcul de la plus-value est sujet à discussions ou questions ; dans ce cas, le candidat-cédant en est avisé dans un délai de dix jours prenant cours le lendemain de la réunion du conseil ayant décidé de surseoir, et il dispose d'un délai d'un mois pour compléter sa demande et fournir les justificatifs nécessaires, soit par lettre recommandée, soit contre accusé de réception.

Si le conseil, bien que valablement saisi, ne prend pas de décision concernant la demande dans le délai de quarante jours suivant la date de la demande, la Fondation est réputée avoir renoncé à exercer son droit de préemption pour la transaction proposée.

Dans tous les cas où la Fondation n'exerce pas son droit de préemption, que ce soit par décision expresse ou tacite, la plus-value réalisée par l'habitant agréé doit revenir pour septante-cinq pour cent à la Fondation, et devra donc être abandonnée à concurrence de cette quote-part à la Fondation.

L'acte constatant la cession des droits réels au nouvel habitant agréé devra reprendre l'engagement du nouvel habitant agréé de respecter toutes les clauses du titre d'origine, et toutes les obligations résultant des présents statuts.

L'acte constatant la cession des droits doit être signé au plus tard dans les deux mois de la notification de la décision de non-exercice du droit de préemption, ou de l'expiration du délai de réflexion imparti à la Fondation.

La fondation devra nécessairement investir le montant de la plus-value abandonnée par le cédant dans des opérations relevant de son objet social (notamment le développement du patrimoine immobilier) ou dans le fonctionnement ou dans l'entretien du patrimoine immobilier.

Si par contre la Fondation exerce son droit de préemption ou le cède à une autre personne morale, comme dit ci-avant, la cession des droits réels se réalisera en déduisant du prix proposé septante-cinq pour cent de la plus-value qui aurait été réalisée en cas de vente au tiers proposé par le candidat-cédant.

L'exercice du droit de préemption par la Fondation ou par la personne morale désignée à cet effet sera constaté dans un acte authentique à recevoir au plus tard dans les deux mois de la décision prise par le conseil.

Tous les délais sont calculés comme en matière judiciaire, à l'exception de la prorogation en raison des vacances judiciaires.

20.4. Le conseil d'administration peut compléter les procédures prévues par les articles 20, 21 et 22 des statuts, afin de faciliter les modalités pratiques du transfert de droits réels sur les logements, mais dans le respect d'une part des principes généraux régissant le community land trust, et d'autre part des droits des habitants agréés.

ARTICLE 21 – PERTE DE LA QUALITE D'HABITANT AGREE.

Les habitant agréés cessent d'office d'avoir la qualité d'habitant agréé suite à :

- leur désistement ;
 - leur décès ;
 - la cession des droits réels à un autre habitant agréé dans les conditions fixées par les présents statuts ;
 - leur exclusion. Ainsi, un habitant agréé peut se voir retirer cette qualité par décision du Conseil d'Administration, notamment s'il ne respecte pas les présents statuts.
- Un habitant agréé ne peut exclu que par une décision du Conseil d'Administration qui aura statué en respectant la procédure qui suit :
- La proposition d'exclusion doit avoir été indiquée spécialement à l'ordre du jour de la réunion dudit Conseil.
 - L'habitant agréé concerné doit être convoqué au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée qui contient une description précise des griefs et la mention que l'habitant peut prendre connaissance du dossier au siège de la fondation.
 - Lors de la réunion du Conseil d'Administration, l'habitant a le droit d'y présenter oralement ou par écrit ses observations ou arguments et peut être éventuellement assisté d'un conseil.
 - Il est dressé procès-verbal de cette audition, qui est communiqué dans les cinq jours ouvrable à l'habitant, qui a le droit de faire toutes remarques ou observations sur ce procès-verbal qu'il jugera utiles et notifiera celles-ci dans un délai de 30 jours maximum prenant cours le lendemain de la date d'expédition du recommandé susvisé.
 - La décision d'exclusion doit être prise à la majorité des trois quarts des membres du Conseil d'Administration étant entendu qu'il n'est pas tenu compte de la voix du ou des habitants dont l'exclusion est poursuivie (au cas où il serait administrateur). Elle doit être motivée.
 - La décision d'exclusion est consignée dans un procès-verbal dressé et signé par le Conseil d'Administration. Elle est notifiée dans un délai de cinq jours ouvrables à l'intéressé(e).
- #### ARTICLE 22 – DROITS RESULTANT DE LA PERTE DE QUALITE D'HABITANT AGREE.

En cas de perte de la qualité d'habitant agréé, ce dernier dispose d'un délai de trois mois pour présenter un cessionnaire de ses droits, qui devra être agréé comme dit-avant en ce qui concerne la cession volontaire des droits immobiliers ; si l'habitant exclu ne prend pas d'initiative, la Fondation ou la personne morale désignée à cet effet par la Fondation pourra exercer l'option d'achat qui sera contenue dans le titre constitutif du droit réel de tout habitant, afin de devenir propriétaire du droit réel en question, en indemnisant l'habitant de la valeur des droits réels qu'il se voit obligé de céder en raison de son exclusion.

Le montant de l'indemnité sera le suivant :

- Soit : le total du prix payé à l'origine par le cédant pour acquérir son droit de superficie et faire construire, les frais d'acquisition (hors frais bancaires), le tout augmenté des investissements durables et encore valorisables (le tout accompagné des justificatifs, factures et preuves de paiement),
- Soit : le prix payé au cédant précédant, les frais d'acquisition (hors frais bancaires), le tout augmenté des frais d'acquisition, et des investissements durables et encore valorisables (le tout accompagné des justificatifs, factures et preuves de paiement),

Etant entendu que l'indemnisation ne pourra jamais être supérieure à la valeur vénale normale du bien, tenant compte de son état au moment où il est mis à disposition effective de la Fondation (étant la valeur vénale normale qu'un bien comparable aurait sur le marché « libre » sous déduction de la valeur vénale normale d'un terrain équivalent).

E. DISPOSITIONS GENERALES

Article 23 – CONFLIT D'INTERETS – PROCEDURE – MODE DE REGLEMENT.

On entend par « conflit d'intérêts » toute situation dans laquelle un administrateur pourrait se trouver et qui affecte directement ou indirectement le patrimoine de celui-ci ou de ses parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus.

Si un administrateur est concerné par un conflit d'intérêts par rapport à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'Administration, il est tenu de communiquer cette situation aux autres

administrateurs et ce, avant la délibération du Conseil d'Administration afférente à cette décision. Cette déclaration, motivée et détaillée, est annexée au procès-verbal.

Est ainsi considéré en conflit d'intérêts le membre du Conseil d'Administration :

- qui est présent à la délibération sur les objets auxquels il a un intérêt direct, soit personnellement, soit comme chargé d'affaires, ou auquel ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont un intérêt personnel et direct, soit comme conseil ou représentant d'un habitant agréé à l'encontre duquel une procédure d'exclusion a été lancée ;
 - qui prend part, directement ou indirectement, à un marché, une adjudication, une fourniture, une vente ou un achat qui intéresse la fondation. Ce conflit d'intérêt s'applique aux sociétés commerciales dans lesquelles le membre du Conseil est associé, gérant, administrateur, liquidateur ou mandataire ;
 - qui défend, comme avocat, notaire, homme d'affaires ou expert, des intérêts opposés à ceux de la fondation ou défend, en la même qualité, si ce n'est gratuitement, les intérêts de la fondation.
- L'administrateur concerné par un conflit d'intérêts ne peut prendre part au vote sur l'objet soumis à l'examen du Conseil.

Article 24.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des statuts, tout administrateur, vérificateur, commissaire, directeur ou liquidateur fait élection de domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

Tout administrateur vérificateur, commissaire ou liquidateur sera tenu de notifier à la société 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 25.- 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.

Procuration : Le conseil d'administration confère tous pouvoirs à Monsieur Thierry Bauffe, précité, avec faculté de substitution, aux fins d'effectuer toutes les formalités requises pour l'inscription de la société dans la Banque Carrefour de Entreprises et pour son immatriculation éventuelle à la TVA, et toutes autres formalités consécutives à la constitution de la fondation.

Pièces déposées conjointement : expédition de l'acte constitutif.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE,
Jean-Marc Vanstaen, Notaire