

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

25334459

Déposé
26-05-2025

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 28/05/2025 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0691600694

Nom(en entier) : **ANTHELIE**

(en abrégé) :

Forme légale : Fondation privée

Adresse complète du siège Avenue de Tervueren 412 bte 3
: 1150 Woluwe-Saint-Pierre**Objet de l'acte :** MODIFICATION FORME JURIDIQUE, STATUTS (TRADUCTION,
COORDINATION, AUTRES MODIFICATIONS)

Extrait du procès-verbal dressé par Pierre-Yves ERNEUX, Notaire associé à Namur (Erpent), le 13 mars 2025, en cours d'Enregistrement, de la séance du Conseil d'administration de la **Fondation privée « Anthélie »**, ayant son siège à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, avenue de Tervuren, 412, boîte 3, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0691.600.694.

Fondation constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux soussigné, à Namur, le 16 février 2018, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 2 mars suivant, sous le numéro 18306883.

Statuts ont été modifiés pour la seule et unique fois en vue de leur mise en conformité aux dispositions du Code des sociétés et des associations aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, à Namur, le 2 décembre 2019, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 17 décembre suivant, sous le numéro 19349299.

Approuvé par la Ministre de la Justice en date du 16 mai 2025 :

« [...] »

Constatation de la validité du conseil

Cet exposé du président est reconnu exact par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration constate qu'il est valablement composé et qu'il est par conséquent apte à délibérer et statuer sur les sujets de l'ordre du jour.

Délibérations

Le Conseil d'administration aborde l'ordre du jour et après avoir délibéré, prend les résolutions suivantes :

Première résolution : transformation en fondation d'utilité publique

Le Conseil d'administration se propose de transformer la Fondation privée en Fondation d'utilité publique, en considération de la finalité poursuivie par celle-ci, laquelle rejoint directement l'intérêt général de par son rayonnement à l'échelle de la Région wallonne et le caractère exemplaire du modèle immobilier porté au bénéfice de personnes en situation de fragilité psychiatrique. Cette transformation n'entraîne aucun changement dans la personnalité juridique de la Fondation.

À cet effet, le Conseil d'administration prend connaissance de :

- la situation active et passive de la Fondation arrêté à une date ne remontant pas à plus de trois mois, la situation ayant été arrêtée au 31 décembre 2024 ;
- du rapport de contrôle dressé par Monsieur Bruno Vandenbosch, Réviseur d'entreprises, le 14 février 2025, agissant pour le compte de la société à responsabilité limitée « BRUNO VANDENBOSCH & Co, REVISEUR D'ENTREPRISES, réviseur d'entreprises », dont il ressort que celui-ci traduit d'une manière complète, fidèle et correcte la situation de la Fondation ;
- les conclusions du rapport du réviseur sont les suivantes : « Conformément à l'article 14 :67 du Code des sociétés et des associations, nous émettons, en notre qualité de réviseur d'entreprises, le rapport adressé à l'assemblée générale extraordinaire de la Fondation Privée ANTHÉLIE sur l'état résumant la situation active et passive dans le cadre de la **transformation de la Fondation Privée en Fondation d'Utilité Publique**.

Nous avons été désignés par l'organe d'administration pour effectuer cette mission en date du 5 décembre 2024 et nous avons procédé à l'évaluation de l'état résumant la situation active et passive, ci-annexé, clôturé le 31 décembre 2024 de la Fondation Privée ANTHÉLIE (numéro BCE 0691.600.694) dont le siège social est situé à B – 1150 Woluwe-Saint-Pierre, avenue de Tervuren, 412 bte 3 « ci-après 'la Fondation') établi conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Conclusion

Sur la base de l'évaluation, nous n'avons **pas relevé de faits** qui nous laissent à penser que l'état résumant la situation active et passive n'a pas été établi, dans tous ses aspects significatifs, conformément au référentiel comptable, et que l'actif net, repris dans l'état résumant la situation active et passive établi par l'organe d'administration, est surévalué, dans tous ses aspects significatifs.

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement de l'état résumant la situation active et passive clôturé le 31 décembre 2024 conformément au référentiel comptable applicable en Belgique selon les principes énoncés à l'article 3 :1 §1, premier alinéa CSA, et du calcul de l'actif net, ainsi que du respect des conditions requises par le CSA pour la transformation.

L'évaluation de l'état résumant la situation active et passive par le réviseur d'entreprises ne décharge ni l'organe d'administration ni les personnes responsables des questions financières et comptables de leurs responsabilités.

Responsabilités du réviseur d'entreprises

Nos objectifs sont d'exprimer une conclusion d'assurance limitée sur l'état résumant la situation active et passive de la Fondation, qui nous a été soumis et clôturé au 31 décembre 2024 dont le total du bilan s'élève à 2.110.538,93 EUR et l'actif net à 434.903,45 EUR, dans le cadre de la transformation de la Fondation.

Nous avons effectué notre évaluation selon le projet de Norme de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises du 28 octobre 2022 relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre de la transformation d'une entité.

Nos travaux visent notamment à vérifier s'il n'existe pas d'éléments qui nous laissent à penser que l'actif net, tel qu'il est repris dans l'état résumant la situation active et passive, établi par l'organe d'administration de la Fondation, est surévalué, dans tous ses aspects significatifs.

Par actif net, on entend : le total de l'actif, déduction faite des provisions, des dettes, et, sauf cas exceptionnels à mentionner et à justifier dans l'annexe au comptes annuels, des montants non encore amortis des frais d'établissement et d'expansion et des frais de recherche et de développement.

Notre mission consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'évaluation. L'étendue de notre mission est considérablement inférieure à celle d'un contrôle effectué visant l'expression d'une assurance raisonnable et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'une mission de contrôle permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour formuler une conclusion.

Restriction à l'utilisation de notre rapport

Le présent rapport a été établi exclusivement en vertu de l'article 14 :67 du Code des sociétés et des associations dans le cadre de la transformation d'une Fondation Privée en Fondation d'Utilité Publique comme décrite ci-dessus, et ne peut pas être utilisé à d'autres fins. »

- le rapport justificatif de la transformation, daté du 21 janvier 2025, annexé aux présentes.

Fort de quoi, le Conseil d'administration confirme sa décision de transformer la Fondation en Fondation d'utilité publique, sous le bénéfice de l'approbation du Ministre de la Justice et mandate au besoin tous collaborateurs des notaires associés Pierre-Yves Erneux et Laurence Annet, à 5101 Namur (Erpent), chaussée de Marche, 577-579, aux fins de signer la requête permettant de postuler l'approbation de la transformation, adressée au ministre de la Justice.

Deuxième résolution : adoption de nouveaux statuts

Le Conseil d'administration décide de coordonner, d'adapter et par voie de conséquence, de refondre les statuts de la Fondation comme suit :

Nouveaux statuts

Forme et dénomination – siège – but et activités - durée

ARTICLE 1. – FORME ET DENOMINATION

La Fondation est une **fondation d'utilité publique** (« FUP ») qui existe sous la dénomination « **Anthélie** ». Celle-ci ne pourra pas être modifiée, à moins d'une décision prise à l'unanimité par son *Conseil d'administration* et le *Conseil des Habitants*. Semblable décision doit être reçue en forme

authentique et publiée à l'Annexe au Moniteur Belge.

Tous les actes, documents sociaux, annonces, publications et autres pièces émanant de la Fondation mentionnent sa dénomination immédiatement précédée ou suivie des mots « *Fondation d'utilité publique* », de l'adresse de son siège ainsi que de son numéro d'inscription au registre des personnes morales.

ARTICLE 2. – SIEGE

Le siège de la Fondation est fixé en **Région de Bruxelles-Capitale**.

Il peut être transféré en tout autre lieu en Belgique par décision du Conseil d'administration, dans le respect des règles applicables en matière de modification de statuts et, le cas échéant, de celles qui prévalent en matière d'emploi des langues.

Tout transfert du siège de la Fondation doit être déposé au greffe du Tribunal de Commerce du lieu du siège de la Fondation et publié dans le mois de sa date à l'Annexe au Moniteur belge.

ARTICLE 3. – BUT ET OBJET

But :

La Fondation a pour but *désintéressé* de :

- **soutenir l'intégration sociale et l'épanouissement** de personnes bénéficiaires des services d'un réseau de soins en santé mentale, en particulier, par les vecteurs du logement, des relations humaines et du travail,
- et plus particulièrement,
 - favoriser, porter et ensuite, pérenniser **l'accès au logement** et à des espaces de vie autogérés ou non, le cas échéant, étendus à des activités culturelles, sociales ou encore, d'économie mixte, au profit des Habitants, dans le cadre d'un CLT,
 - mais aussi, favoriser la **qualité du lien social** entre les Habitants ainsi que raisonnablement, avec le Quartier et,
 - favoriser une certaine mixité générationnelle et sociale,

Activités :

La Fondation peut initier, mettre en œuvre et plus généralement, mener toutes les activités généralement quelconques visant à **concéder à des Habitants un Droit d'habitat**, sur des terrains, des volumes ou des constructions, dans le cadre d'un contrat conclu par l'entremise du Conseil d'administration. Elle pourra initier, encourager et soutenir les initiatives liées à l'habitat groupé et à l'habitat solidaire.

La Fondation pourra également poser tous les actes et exercer toutes les activités utiles au but, le cas échéant, en lien avec la Fondation Daishin et plus particulièrement, à la **création, à l'encouragement, au développement et à la préservation du CLT** ainsi que les activités suivantes, sans que cette énumération ne soit limitative :

- obtenir gratuitement ou à titre onéreux des droits d'occupation, en ce compris des droits réels démembrés, sur ou sous le sol,
- acquérir par accessions ou autrement un ou des Lots avec les millièmes y attachés dans les parties communes, à titre de partie communautaire ou non, affectées aux besoins sociaux et culturels des Habitants, les mettre à leur disposition et en obtenir un rendement approprié par la location ou leur mise à disposition avec ou sans service(s),
- concéder ultérieurement des Droits d'Habitat, le cas échéant, par volumes, notamment à travers toutes formes de droits réels démembrés ou de droits personnels écrits, à des candidats Habitants, que ces biens soient ou non en zone urbanisable, disposent d'un permis d'urbanisme ou soient réputés autorisés, soient déjà bâtis ou non, comportent ou non des infrastructures collectives,
- mettre également à disposition des infrastructures collectives à des personnes agréées pour le développement d'activités collectives, artisanales, culturelles, sociales et/ou économiques par ces mêmes biais,
- prévoir et introduire toutes catégories, typologies ou dispositifs incitatifs, dans le respect des normes en matière de discrimination, en vue d'atteindre ses objectifs à caractère social en matière de logement et d'environnement,
- prévoir ou aménager tous dispositifs de *Conditionnalité immobilière*, visant à encourager ou à préserver la qualité du lien social des *Habitants* entre eux ainsi que, le cas échéant, avec leur Quartier,
- accompagner, encadrer, gérer ou faire gérer ces immeubles ainsi que la collectivité des *Habitants*,
- initier, encourager, soutenir et accompagner des dynamiques d'Habitat groupé,
- favoriser les réseaux et les échanges avec des projets similaires ou proches dans leurs buts sociaux,
- participer à des réflexions et à des études pratiques et théoriques sur les CLT ou les organisations juridiques proches, comparables ou inscrites dans la même dynamique solidaire, le

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 la personne morale à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").

cas échéant, en concertation ou en collaboration avec les pouvoirs publics,

- développer ou contribuer au développement ou au management des tous projets concrets, œuvrer à l'obtention de toutes autorisations administratives utiles au développement de projets,
- récolter des fonds ou avoirs, par le biais d'apports, de subsides ou d'emprunts, au besoin, par la voie d'émissions obligataires ou de certificats immobiliers et dans ce contexte, consentir à toutes sûretés mobilières ou immobilières,

- participer ou collaborer avec toutes personnes physiques ou morales de droit privé ou de droit public, belge ou non, quelle qu'en soit la forme, dont la mission, le but ou l'activité est liée à celle de la Fondation et dans ce contexte, consentir des aides ou des prêts ou avances, sous la forme de sommes recouvrables ou non,

- ainsi que dans le respect de sa spécialité légale, mener toutes activités commerciales, immobilières ou autres, notamment par l'utilisation et la concession de Droits d'Habitat, accomplir des prestations de service et de gestion, utiles ou nécessaires à la réalisation de son but.

ARTICLE 4. – DUREE

La Fondation est constituée pour une **durée indéterminée**.

Elle cesse d'exister, soit par l'accomplissement de son but, soit si le Conseil d'administration constate à l'unanimité qu'il ne lui est plus possible de poursuivre son but, par exemple, en raison du contexte juridique ou autre, ou encore, parce qu'elle ne dispose plus des moyens d'en assurer la réalisation.

ARTICLE 5.- PATRIMOINE

Le patrimoine de la Fondation s'élève à mille euros (1.000,00 EUR), lors de sa constitution. Les fondateurs ont cependant été avisés par le notaire instrumentant de l'opportunité de doter celle-ci d'un patrimoine suffisant, arrêté sur base d'un plan financier prévisionnel à quoi peuvent s'ajouter les parties dites communautaires.

Sauf mention contraire dans la convention, tout apport consenti à la Fondation est réputé assorti de la *faculté de retrait* prévue et organisée par le Code des sociétés et des associations ; il en est de même pour ceux acquis en emploi ou remploi de ceux-ci, par subrogation ou autrement.

Le régime applicable aux apports réalisés lors de la constitution est, sauf disposition exprès contraire, de plein droit applicable aux apports ultérieurs ainsi qu'aux biens acquis en emploi ou remploi des avoirs appartenant à la Fondation, par subrogation.

Organes et instances

ARTICLE 6. – Généralités

Organe :

La Fondation est administrée par un *Conseil d'administration* ; il en constitue l'unique *organe*.

Composition :

Le Conseil d'administration est composé d'au moins **trois membres**, personnes physiques ou morales, nommés pour une durée limitée ou non et, le cas échéant, renouvelables dans leur fonction.

Les administrateurs sont nommés comme suit :

- les premiers sont les fondateurs,
- ensuite, dès le premier renouvellement, par la Fondation Daishin.

À moins de circonstances exceptionnelles, les instances qui président à la nomination des administrateurs veillent à l'existence d'une continuité, lors du renouvellement des différents mandats. En conséquence, il est en principe interdit de remplacer entièrement le Conseil d'administration. Les administrateurs cessent d'exercer leur fonction,

- soit à l'échéance de leur mandat,
- soit sur décision de l'instance qui les a investis,
- soit par l'effet d'une démission. Si elle est volontaire, elle intervient moyennant préavis de trente (30) jours notifié par écrit au Conseil d'administration,
- soit s'ils sont atteints par la limite d'âge de 80 ans,
- soit s'ils sont en état d'incapacité physique ou mentale pendant plus de trois mois consécutifs et ce, tant que cette situation perdure,
- soit par le décès,
- soit par révocation décidée par le Conseil d'administration en cas de négligence grave ou pour faute de gestion,
- soit par révocation décidée par la fondatrice ou ses ayants droit,
- soit par révocation décidée par le tribunal de l'entreprise de l'arrondissement dans lequel la Fondation a son siège, dans les cas prescrits par la loi.

En cas de vacance, le ou les administrateurs en poste continuent de pourvoir à la fonction. Si à l'occasion de l'expiration d'un mandat, le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois (3), les administrateurs restants devront pourvoir à son remplacement en attendant la nomination d'un

nouvel administrateur. Dans l'hypothèse où le Conseil d'administration ne comprend plus aucun membre, le tribunal de première instance de l'arrondissement dans lequel la Fondation a son siège se charge de désigner de nouveaux membres, après avoir reçu l'avis du Comité technique.

Pouvoirs :

Le Conseil d'administration dispose seul des pouvoirs les plus étendus, lui permettant d'engager la Fondation à l'égard des tiers, dans le respect du but.

Le Conseil d'administration administre la Fondation en dialogue avec le Conseil des habitants, sans préjudice des pouvoirs dévolus au Comité de Pilotage.

Instances :

Le **Conseil des habitants** est une instance composée de tous les *Habitants*, titulaires d'un *Droit d'habitat*. Il rend des *avis simples* au Conseil d'administration sur toute question relative aux droits et obligations des Habitants, en ce compris l'acquisition ou la perte du Droit d'habitat. Le Conseil des habitants est convoqué soit par son Délégué, soit par le Conseil d'administration, chaque fois que l'intérêt du CLT le requiert.

Le **Comité de Pilotage** est une *instance principalement dédiée à la réflexion et à l'accompagnement quotidien du Projet* et, en dernier ressort, à la *résolution de désaccords* au sein du Conseil des Habitants. Il est chargé d'accompagner et de favoriser la réussite du projet d'Habitat groupé. Il compte au minimum trois personnes *cooptées* par le Conseil d'administration et maximum, trois personnes au sein des Habitants propriétaires et présents sur le Site depuis plus de 10 ans. Le Comité de Pilotage dispose des pouvoirs suivants :

- Rendre des avis simples et non obligatoires au Conseil d'administration et au Conseil des habitants sur toute question intéressant les buts et activités de la Fondation et pour laquelle la Fondation aurait un rôle à jouer,

- Substituer, en dernier ressort, une décision à tout désaccord persistant entre le Conseil d'administration et le Conseil des Habitants.

Il est convoqué, soit par le Délégué de ce comité élu en son sein ou un de ses membres, soit par le Conseil d'administration, soit par le Conseil des Habitants.

Il reçoit copie de l'ensemble des décisions, résolutions ou avis du Conseil d'administration ou du Conseil des habitants sur son adresse de référence.

Le **Comité technique** est une instance instituée au sein de la Fondation, composée de cinq (5) membres, personnes physiques ou morales, qui a pour missions de :

- donner des avis sur les projets soumis par le Conseil d'administration ;
- proposer des projets au Conseil d'administration ;
- donner un avis sur le règlement d'ordre intérieur ;
- donner un avis sur toute proposition de règlement proposée par le Conseil d'administration ;
- donner un avis sur tout projet qui représente un investissement annuel et récurrent d'une valeur supérieure à cinq mille euros (5.000,00 EUR) ;
- donner un avis sur tout projet représentant un investissement ponctuel d'une valeur supérieure ou égale à cent mille euros (100.000,00 EUR).

Les premiers membres du Comité technique sont nommés par les fondateurs lors de la constitution de la Fondation pour une durée de cinq ans, renouvelable. Ensuite, les membres sont nommés par le Conseil d'administration, dans une liste de trois candidats proposés par le Comité technique. Le mandat des membres prend fin par démission, incapacité civile, révocation par le Conseil d'administration ou le décès. Les membres du Comité technique sont libres de se retirer à tout moment de la Fondation en adressant par écrit leur démission au Conseil d'administration.

Le comité se réunit chaque fois que les circonstances l'exigent. Cependant, une fois par an, une réunion du Comité technique a lieu conjointement avec le Conseil d'administration.

La délibération du Comité technique doit se baser sur la recherche d'un effet de levier financier pour chaque projet soumis à sa délibération.

Du vivant de Marina Puissant, les avis du Comité technique ont un caractère non contraignant.

Ensuite, les avis sur les décisions ci-dessus seront joints aux décisions du Conseil d'administration, qui seront prises à la majorité des voix du Conseil d'administration. Les membres du Comité technique ont une voix délibérative.

Rémunération et défraiement :

Les mandats d'administrateurs, des membres du Comité technique, des membres du Conseil des habitants et du Comité de Pilotage sont exercés gratuitement. Ils sont cependant défrayés des frais et dépenses exposés dans l'exercice de leurs fonctions sur décision du Conseil d'administration, pour autant que ceux-ci soient autorisés, justifiés et proportionnés par rapport au but et aux moyens de la Fondation. Le Conseil d'administration pourra décider de l'octroi d'un jeton de présence de 250 euros aux membres du Comité technique. Le Conseil d'administration pourra, lorsqu'il estime que cela s'avère nécessaire pour la Fondation, rémunérer pendant une durée déterminée des membres

du Comité de pilotage effectuant une mission importante.

article 7.- Conseil d'administration

Pouvoirs :

Le Conseil d'administration forme un *collège*.

Le Conseil est investi des pouvoirs les plus étendus pour poser tous actes d'administration et de disposition nécessaires ou utiles à la réalisation du but.

Les décisions suivantes doivent être prises sur *avis conforme et obligatoire* du Conseil des habitants :

- agréer comme habitant d'une ou plusieurs personne(s) qui a (ont) présenté sa (leur) candidature pour se voir octroyer un Droit d'Habitat,
- autoriser la location ou la sous-location en observant les règles et principes régissant le CLT,
- poser un acte urgent ou dont l'enjeu économique excède dix mille Euros (10.000 EUR) TTC, en qualité de syndic,
- sans préjudice des compétences dévolues à la copropriété, prendre une décision relative à la gestion de la vie de 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 et d'exercice du logement,
- Modifier les statuts de la Fondation,
- Conférer une délégation autre que pour l'accomplissement d'un acte donné.

Décision – délégation :

Le Conseil d'administration élit en son sein, un Secrétaire et un Trésorier.

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. Le Conseil d'administration peut également convenir d'une répartition des tâches en son sein. Celle-ci n'est pas opposable aux tiers, même si elle est publiée.

Ces mandats ou délégations sont révocables en tout temps.

Représentation – signature :

En dehors des actes de gestion journalière et des délégations spéciales, les actes qui engagent la Fondation 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.

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

La signature des administrateurs, mandataires ou délégataires doit être immédiatement précédée ou suivie de la mention de la qualité en vertu de laquelle ils agissent.

Le Conseil d'administration peut donner mandat à un mandataire spécial pour représenter la Fondation dans un ou plusieurs actes qu'il détermine.

Convocation :

Le Conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la Fondation l'exige, à la diligence d'un administrateur ou du Comité de Pilotage, sur convocation du secrétaire ou, en cas d'empêchement, d'un administrateur, au lieu et date mentionné. Il se réunit en tout état de cause au moins une fois par an au cours du premier trimestre. Les convocations, en ce compris les documents utiles sont adressés au moins vingt-quatre heures avant le début de la réunion sur tout support, en ce compris électronique, pour autant qu'une adresse de référence ait été reprise dans les statuts ou dans l'acte de nomination.

Délibération :

Le Conseil d'administration ne peut valablement délibérer que si la *majorité de ses membres sont présents ou représentés*. Si ce quorum de présence n'est pas atteint, une nouvelle réunion est convoquée sans délai. Il statue alors sur le même ordre du jour. Toute séance peut être précédée d'une ou plusieurs réunions préparatoires aux fins de favoriser la règle du consensus.

Chaque Administrateur peut conférer une *procuration à un autre Administrateur* sur tout support (lettre, télécopie ou courriel avec accusé de réception), pour autant que l'identification du mandant ne souffre pas de discussion. *Un Administrateur ne peut cependant représenter qu'un seul autre Administrateur.*

Si les convocations prévoient ce mode de délibération, tout administrateur peut être autorisé à prendre part aux délibérations d'une réunion du Conseil d'administration et à y exprimer son vote par tout moyen de télécommunication, oral ou vidéographique, destiné à organiser des conférences entre différents participants se trouvant géographiquement éloignés et qui permet à ceux-ci de communiquer simultanément entre eux. Tout administrateur participant à la réunion de telle manière sera considéré être présent à la réunion. Ce mode de délibération ne peut pas être utilisé pour les

réunions qui doivent être tenues devant notaire.

Dans cette hypothèse, la somme des télécopies et/ou autres documents écrits confirmant ou exprimant le vote des administrateurs fera foi de l'existence et de la teneur de la résolution adoptée. Ils serviront de base pour la rédaction du procès-verbal, qui sera approuvé lors de la prochaine réunion du Conseil d'administration.

Si cette prochaine réunion a une nouvelle fois lieu entre absents, un exemplaire du procès-verbal devra être communiqué préalablement à chaque administrateur, qui émettra ses éventuelles observations. Un administrateur se chargera ensuite de la rédaction définitive du procès-verbal, qui sera soumis successivement à la signature de chaque membre du Conseil. Si, par contre, la prochaine réunion du Conseil se fait entre présents, le procès-verbal pourra directement être adopté et la signature de tous les membres ne sera pas alors requise.

Les **décisions sont prises à l'unanimité** des administrateurs *moins un, s'il compte moins de cinq membres* et à l'unanimité des administrateurs *moins deux, s'il compte d'avantage d'administrateurs*, le cas échéant, sur avis conforme du Conseil des habitants, sans préjudice du pouvoir dévolu au Comité de Pilotage ainsi qu'au Comité technique. Si l'ordre du jour concerne la révocation d'un administrateur, l'administrateur concerné ne prendra pas part à la délibération, mais aura la possibilité d'être entendu.

Dans des cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt de la fondation, les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises du consentement écrit et daté des administrateurs, le cas échéant, selon les modalités prévues au règlement d'ordre intérieur. Il ne pourra cependant être recouru à ces procédures pour toute décision du Conseil en matière de révocation d'un administrateur ou devant être constatée par un acte authentique.

Dans ce cas, un projet de décision, précédé d'un exposé des motifs circonstancié, vaudra résolution si, communiqué simultanément aux administrateurs, il est approuvé par écrit inconditionnellement et à l'unanimité par ceux-ci.

Conservation :

Les délibérations du Conseil d'administration sont consignées en séances dans un procès-verbal signé par l'ensemble des membres présents ou représentés, à la fin de la séance ainsi que par le Secrétaire. Lorsqu'elles se tiennent à distance, elles portent de plein droit la date de signature du dernier administrateur.

Ces procès-verbaux sont numérotés et compilés dans un registre spécial tenu au siège. Ils sont notifiés sans délai au Comité de Pilotage sur son adresse de référence, à la diligence du Président ou du Secrétaire du Conseil d'administration.

ARTICLE 8.- MODIFICATION STATUTAIRE

Sauf décision judiciaire, les **statuts ne peuvent être modifiés que par décision du Conseil d'administration** statuant à la *majorité des deux tiers* et en tout état de cause, avec l'**assentiment de Madame PUISSANT BAEYENS Marina**. Lorsqu'elle est requise, l'autorité judiciaire peut, s'il échet, substituer à l'amendement proposé, la modification qu'elle juge adéquate.

Toute modification statutaire peut intervenir en la forme sous seing privé, à moins qu'elle n'ait trait aux objets suivants, auquel cas la forme authentique est requise :

1. le but et les activités de la Fondation ;
2. le mode de nomination ou de révocation des administrateurs ;
3. la destination du boni de liquidation ;
4. la procédure de modification des statuts.

Toute modification fait l'objet d'une publicité identique à l'acte de constitution de la Fondation, dans les cas prévus par la loi.

Si le maintien des statuts devait entraîner des conséquences que le(s) fondateur(s) n'a(ont) raisonnablement pas envisagées lors de la constitution de la Fondation et que le Conseil d'administration néglige d'adopter un amendement, le tribunal de première instance peut, sur requête d'un administrateur ou du ministère public, ordonner la modification des statuts. En pareil cas, il veille à s'écarter le moins possible des statuts existants.

ARTICLE 9. – CONSEIL DES HABITANTS ET COMITE de pilotage

Le Conseil des habitants et le Comité de Pilotage ne peuvent délibérer et statuer valablement que si deux tiers au moins de leurs membres sont présents ou représentés.

Les délibérations prennent la forme de résolutions adoptées à la majorité des deux tiers, lorsqu'aucun consensus n'est dégagé et sauf dispositions contraires arrêtées dans un règlement d'ordre intérieur.

Contrôle – Liquidation

ARTICLE 10. – CONTROLE

Le Conseil d'administration pourvoit à la nomination d'un commissaire, soit d'initiative, soit dans les cas prévus par la loi.

À défaut, chaque administrateur se voit reconnaître individuellement les pouvoirs d'investigation et

de contrôle des commissaires, sauf s'il est pourvu à la nomination d'un vérificateur indépendant. La gestion du Conseil d'administration peut également être soumise au contrôle d'un ou de plusieurs *vérificateurs* indépendants, nommés par le Comité de Pilotage, pour une durée maximale de trois ans, hors son sein. Leur mandat est rémunéré, à moins d'une décision contraire. L'émolument des vérificateurs est arrêté dans leur acte de nomination. Les vérificateurs établissent annuellement un rapport de contrôle. Celui-ci énonce l'ensemble des documents et opérations qui ont été visées et comporte, s'il échet, les observations qualitatives ou toutes suggestions. Les vérificateurs peuvent sur simple demande accéder à l'ensemble des documents émis ou détenus par ou pour compte de la Fondation. S'ils constatent ou redoutent une irrégularité ou une faute grave dans la gestion de la Fondation, ils sont tenus de prendre toutes mesures utiles et, le cas échéant, de postuler en justice la révocation du ou des administrateurs indécidés. Lorsqu'ils sont plusieurs, ils forment un collège. En l'absence de consensus, celui-ci statue à la majorité des deux tiers.

ARTICLE 11. – EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

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

Chaque année et au plus tard six mois après la date de clôture de l'exercice social, les administrateurs dressent un inventaire et établissent les comptes annuels de l'exercice social écoulé ainsi que le budget de l'exercice qui suit celui auquel ces comptes annuels se rapportent, et ce, conformément à la loi.

Les administrateurs dressent également un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion. Ce rapport de gestion comporte les éléments repris à l'article 3 :48 paragraphe 2 du Code des sociétés et des associations, savoir :

- un commentaire sur les comptes annuels en vue d'exposer d'une manière fidèle l'évolution des affaires et la situation de la Fondation ;
- des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice ;
- 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 ;
- des indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement ;
- des indications relatives à l'existence de succursales ;
- au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité ;
- en ce qui concerne l'utilisation des instruments financiers par l'association et lorsque cela est pertinent pour l'évaluation de son actif, de son passif, de sa situation financière et de son résultat:
 - a) les objectifs et la politique de l'association en matière de gestion des risques financiers, y compris sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale des transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et
 - b) l'exposition de l'association au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie.

ARTICLE 12. – DISSOLUTION ANTICIPEE

Si le but s'éteint ou si la Fondation voit celui-ci s'évanouir, en raison de la désagrégation irrémédiable du lien social entre les Habitants, notamment par la suite de la cession du Site ou la disparition du Conseil des Habitants ou encore l'absence de réunion de celui-ci pendant deux années, le Conseil d'administration se réunit, à la requête de n'importe quel administrateur ou membre du Comité de Pilotage, dans un délai de six mois, à dater de l'événement susceptible d'être identifié comme le point de départ de la procédure de dissolution. Il se prononce, dans les formes prescrites pour la modification des statuts, sur l'éventuelle dissolution de la Fondation ou à défaut, l'adoption de mesures de réactivation de la finalité de la Fondation. Si cette procédure se réitère à trois reprises dans un délai de cinq ans, le Conseil d'administration est tenu de déposer une requête en dissolution auprès du tribunal compétent, à moins que le Comité de Pilotage n'en décide autrement.

En tout état de cause, le tribunal de première instance compétent est susceptible d'être saisi d'une demande de dissolution à la requête d'un fondateur ou d'un de ses ayants droit, d'un ou de plusieurs administrateurs, d'un membre du Comité de Pilotage, du ministère public ou de tout tiers intéressé, en ce compris du ou des éventuels vérificateurs.

La dissolution ne sort ses effets que lorsque la décision judiciaire acquiert force de chose jugée ; la Fondation conserve la personnalité juridique jusqu'à la clôture de la liquidation.

ARTICLE 13. – LIQUIDATION

Sauf s'il y a lieu à clôture immédiate, le tribunal désigne un ou plusieurs liquidateurs, le cas échéant, après le contrôle judiciaire prévu par la loi. La liquidation se déroule conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

Sur proposition des liquidateurs et après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ainsi que le remboursement des emprunts, quel qu'en soit le mode (certificats immobiliers, obligations, ...), le patrimoine est alloué aux Habitants du Site pour rejoindre les parties communes, pour autant qu'y subsiste un Habitat groupé suffisamment caractérisé et à défaut, à une structure désintéressée dotée de la personnalité juridique, idéalement de même nature et visant à la promotion de l'accès au logement.

Organisation du CLT

ARTICLE 14. – Habitants - obligations – admission

La Fondation concède des Droits d'Habitat à des Habitants.

Dans ce contexte, chaque Habitant s'engage à observer l'ensemble des dispositions suivantes :

- les présents statuts et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur de la Fondation,
- les contrats qui forment le support des Droits d'habitat,
- les dispositions civiles afférentes au Site ou à l'Immeuble sur lequel porte son droit d'Habitat, en ce compris les statuts de l'Habitat groupé,
- les décisions prises par le Conseil d'administration ou le cas échéant, par le Comité de Pilotage,
- les impositions en matière de civisme, d'hygiène, de savoir-vivre, de sécurité et de salubrité.

En cas de conflit entre ces textes, sans préjudice du respect des règles administratives, le premier cité l'emporte sur le 2e, le 2e sur le 3e, le 3e sur le 4e, le 4e sur le 5e, le 5ème sur le 6ème ainsi que le document ainsi classé hiérarchiquement sur celui qui lui est inférieur. Tout Habitant s'engage expressément à toujours faire prévaloir les dispositions de ces textes, dans cet ordre.

Pour bénéficier d'un droit sur tout ou partie de l'Immeuble ou du Site dépendant de la Fondation, toute personne physique ou morale doit avoir été préalablement *agréée* par le Conseil d'administration ou le cas échéant, par les personnes physique ou morale à qui le Conseil d'administration a lui-même délégué ce pouvoir, sans préjudice du pouvoir dévolu au Comité de Pilotage.

En tout état de cause, les candidats « Habitants » doivent remplir les conditions fixées par le Conseil d'administration, tout en étant capable de porter financièrement l'opération. Dans ce contexte, le Conseil d'administration peut notamment exiger le dépôt d'une candidature suivant un modèle prédéfini.

La procédure d'entrée au sein de l'Habitat groupé est la suivante :

- Tout candidat présente sa candidature au Conseil d'administration, par envoi recommandé ou par courriel à l'adresse de référence, le cas échéant, à la diligence du notaire instrumentant.
- Le Conseil d'administration délègue l'instruction du dossier à un ou plusieurs de ses membres.
- Le ou les instructeurs convoquent le(s) candidat(s) et le(s) rencontre.
- Si le candidat désire acquérir le Bâti d'un Habitant déjà agréé, a) l'instructeur vérifie, s'il existe (sous condition suspensive de son agrément) une convention entre le candidat Habitant et l'Habitant agréé, b) il analyse le dossier et vérifie, le cas échéant, à l'aide de la déclaration de candidature certifiée sincère et d'une autorisation de recherche conférée par le candidat que celui-ci réunit les conditions posées par le Conseil d'administration, dont l'appartenance au Groupe-cible. c) L'instructeur vérifie également avec le concours actif du candidat, les conditions dans lesquelles l'Habitant pourrait financer ou supporter la contrepartie de son acquisition. d) Il recueille encore le consentement écrit de celui-ci sur les règles qui régissent le CLT et plus généralement celles applicables au Lot acquis. e) Il vérifie enfin si le dossier répond aux conditions préalablement définies par le Conseil d'administration et est dès lors complet.
- L'instructeur le notifie au candidat Habitant ou lui réclame, s'il y a lieu, les éléments manquants, auquel le candidat doit satisfaire dans le mois, sous peine d'irrecevabilité de sa candidature.
- L'instructeur adresse ensuite le dossier complet au Conseil des habitants, si celui-ci est déjà formé ou à son représentant.
- Le Conseil des Habitants se prononce dans le mois de la réception du dossier, après avoir rencontré le candidat.
- Si le candidat bénéficie d'un plébiscite de 75 % au sein du Conseil des habitants et pour autant que le dossier soit complet, l'instructeur convoque le Conseil d'administration dans le mois de la décision du Conseil des habitants.
- Le Conseil d'administration se prononce alors en pleine indépendance. Il est libre d'agréer ou, au contraire, de refuser l'agrément, de manière discrétionnaire et n'est pas tenu même en cas de refus d'admission, de justifier sa décision. Il accepte ou refuse le candidat.
- La décision du Conseil d'administration est notifiée dans le mois au candidat. Elle est alors définitive et la convention (conditionnelle) conclue avec ce dernier est alors définitive ou caduque, en fonction de la nature de la ou des décisions précitées. En tout état de cause, l'agrément n'est effectif que si les candidats ont acquitté une garantie de dix pourcents (10%) du prix de cession, SOIT sur un compte rubriqué de la Fondation ou du notaire requis par celle-ci. L'agrément implique d'office l'

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 la personne morale à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").

adhésion à l'ensemble des documents applicables au bien ou lot concerné.

- L'agrément d'un nouvel Habitant est constaté par une inscription au registre tenu au siège. Celui-ci est consultable sur place.

ARTICLE 15. – Cession et transmission

L'Habitant agréé ne peut céder ses droits, en ce compris sur le Bâti qu'à un Habitant préalablement agréé ressortissant au Groupe-cible. La transmission de ceux-ci vers les ayants cause d'un Habitant agréé s'opère dans les mêmes conditions.

Il est également loisible à un Habitant de céder l'ensemble de ses droits à un ou plusieurs ayants droit préalablement agréés, en conservant, à titre personnel ou réel, des prérogatives de jouissance sur le Bien.

A cet effet, le candidat cédant doit préalablement à tout engagement parfait, écrit ou non, envers un candidat cessionnaire, notifier au Conseil d'administration son intention de céder le Bâti, en mentionnant le nom du(es) candidat cessionnaire(s). La cession ne peut ensuite être parfaite que moyennant l'agrément du Conseil d'administration (ou du délégué du Conseil d'administration), sans préjudice au pouvoir dévolu au Comité de Pilotage. Cette décision intervient dans le mois a) soit de la notification de la convention conditionnelle conclue entre le cédant et le cessionnaire, b) soit de la notification du décès (ou du fait assimilé à celui-ci) du cédant. Tout défaut de réponse du Conseil d'administration est réputé constitutif d'un agrément sous la double condition, a) de l'avis favorable du Conseil des habitants, b) et de la signification au candidat cessionnaire de la complétude de son dossier de candidature.

La cession fait l'objet d'une capture de plus-value au profit de la Fondation, selon les principes ou les règles reprises dans le titre de l'Habitant, préalablement définies par le Conseil d'administration, le cas échéant, en concertation avec le Comité de Pilotage. Si, lors du calcul de la plus-value, l'Habitant conteste la valeur de marché, il désigne un notaire ou un expert et en cas de désaccord, demande que l'on désigne un tiers départiteur.

ARTICLE 16. – Nature du droit des HABITANTS

Les Habitants agréés disposent à titre personnel du Droit d'habitat issu de leur agréation, pour autant qu'ils ressortissent au Groupe-cible, lors de celle-ci.

Ils ne disposent du droit de louer leur Lot à un tiers, tout en demeurant eux-mêmes « Habitant agréé », qu'aux strictes conditions cumulatives suivantes :

- le modèle de contrat qui lie le futur locataire à l'Habitant agréé est celui que met à disposition la Fondation,
- les locataires doivent être préalablement agréés par la Fondation,
- le locataire doit s'engager par écrit à respecter :
 1. les présents statuts et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur de la Fondation,
 2. les statuts de l'Habitat groupé ainsi que le règlement d'ordre intérieur de celle-ci,
 3. toutes les décisions du Conseil d'administration relatives aux conditions de vie commune,
 4. les dispositions du Droit d'habitat qui lient le bailleur à la Fondation,
 5. et se plier à toutes les règles de polices administratives,

sous peine que soit considéré, en cas de manquement constaté par le Conseil d'administration statuant à la majorité simple, que ce manquement est une cause de résiliation du contrat existant entre le(s) Habitant agréé(s) et le locataire.

L'Habitant agréé s'engage à mettre fin au contrat de bail et ainsi, à user sans délai de toutes les procédures utiles à cette fin, si le Conseil d'administration lui dénonce des faits qu'il estime être suffisamment graves pour constituer une cause de résiliation.

Le Conseil d'administration a pour mission de dégager un équilibre entre les intérêts de l'Habitant agréé de donner son lot en location et la protection des intérêts de l'entière des Habitants agréés.

ARTICLE 17. – PERTE DE LA QUALITE D'HABITANT - DECES

Tout Habitant perd sur le champ cette qualité avec sa démission, son exclusion, son décès, sa faillite ou encore, avec la cession totale de son lot à un autre Habitant.

La perte de la qualité d'Habitant est constatée par le Conseil d'administration, sur avis du Conseil des Habitants, le cas échéant, après un rapport du vérificateur et ce, sans préjudice du pouvoir dévolu au Comité de Pilotage.

Est assimilée à une démission le non-exercice effectif, constaté par toutes voies de droit, durant une période ininterrompue de plus de deux ans du Droit d'habitat sur un lot privatif, soit par l'Habitant lui-même, soit par son locataire agréé comme Habitant. Un Habitant peut également perdre cette qualité pour « juste motif », le cas échéant, précisé dans un règlement d'ordre intérieur, notamment s'il ne respecte pas les documents visés à l'article 12 ou s'il commet des actes contraires aux intérêts de la Fondation ou encore, si, de manière persistante, il rechigne à s'impliquer dans le Projet.

Un Habitant n'est valablement exclu ou démissionné que sur décision du Conseil d'administration statuant à la majorité des deux tiers, sur avis du Conseil des habitants et ce, sans préjudice du pouvoir dévolu au Comité de Pilotage.

L'Habitant est préalablement convoqué par envoi recommandé devant le Conseil d'administration, après que ce point ait été spécialement porté à l'ordre du jour. Son absence inexcusée est irréfragablement assimilée à une démission immédiate. La date retenue par le Conseil d'administration doit permettre de respecter les délais et procédures fixés par la présente disposition. La lettre convoquant l'Habitant dont l'exclusion ou la démission est inscrite à l'ordre du jour comporte une énonciation du ou de *juste(s) motif(s)*, en ce compris, s'il y a lieu, les pièces justificatives. L'Habitant concerné doit avoir été invité à faire connaître ses observations par écrit sur la convocation qui lui a été adressée. Il a le droit de présenter oralement ses observations écrites devant le Conseil d'administration et, s'il le demande, le Conseil des habitants. Celles-ci doivent être notifiées au plus tard dans le mois de l'envoi du pli recommandé contenant la proposition motivée d'exclusion ou de démission. S'il le demande, l'Habitant doit pouvoir être entendu et assisté éventuellement de son Conseil. La décision d'exclusion ou de démission est constatée dans un procès-verbal dressé et signé par le Conseil d'administration et notifié à l'Habitant exclu ou démissionnaire, sans préjudice du pouvoir dévolu au Comité de Pilotage.

Les ayants cause de l'Habitant décédé recueillent la valeur de son Lot, s'ils ne sont pas agréés. Ils sont toutefois réputés agréés deux mois après l'envoi, en la forme recommandée, de l'information du décès de l'Habitant, à moins que le Conseil d'administration ne décide de refuser l'agrément dans les deux mois de la réception de cette notification. Si tout ou partie des ayants cause ne sont pas agréés, ils peuvent céder le Lot ou leurs droits sur celui-ci à un Habitant agréé, endéans les six mois du refus d'agrément ; à défaut, le Conseil d'administration est tenu de leur verser la valeur de leurs droits (ou de désigner un Habitant chargé de s'acquitter de cette obligation et ainsi de reprendre leurs droits).

La perte de la qualité d'Habitant est constitutive d'une clause de résiliation anticipée entraînant de plein droit la résiliation du droit réel d'Habitat. Les Habitants qui ont perdu cette qualité ou leurs ayants cause ont le droit d'obtenir le remboursement de la valeur actuelle du Lot par analogie avec l'article 6 de la loi relative au droit de superficie. A cet effet, il est tenu compte d'une décote d'illiquidité sur la valeur de la construction d'un maximum de vingt pourcents.

Dispositions générales

Article 18. - Election de domicile

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

Tout administrateur, vérificateur, sage, 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 19.- Droit commun

Les parties entendent se conformer entièrement au Code des sociétés et des associations.

En conséquence, les dispositions de cette loi, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées non inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de cette loi sont censées non écrites.

Article 20.- Divers

Tous les montants inclus dans les présents statuts sont de plein droit indexé par référence à l'indice des prix à la consommation à chaque date anniversaire des présentes. L'indice de départ est celui du mois qui précède la constitution de la présente Fondation, soit celui du mois de janvier 2018, équivalent à 106,06.

Vote : Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution - pouvoirs

Le Conseil d'administration confère tous pouvoirs à la Présidence pour l'exécution des résolutions qui précèdent.

Vote : Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

[...] »

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME :

Déposé en même temps: expédition, statuts coordonnés

Pierre-Yves Erneux, notaire associé à Namur (Erpent)