

« COMENSIA srl »

Société coopérative de locataires à responsabilité limitée

Rue de Koninck n°40, 1080 Bruxelles

STATUTS

I. Dénomination – Siège – Agréation par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Article 1. Il a été formé en date du 4 février 1929 une société coopérative sous la dénomination de « **Assainissement et Amélioration du Logement Populaire** » - « **Sanering en Verbetering voor de Volkshuisvesting** », en abrégé « **ASSAM** » et ci-après « **La Société** » actuellement dénommée « **COMENSIA srl, Coopérative de locataires – Huurders coöperatieve** », en abrégé « **COMENSIA** », ayant son siège social précédemment rue Duquesnoy n° 14 à 1000-Bruxelles, ensuite Place De Brouckère 12-22 à 1000-Bruxelles **et actuellement sur le site « LAVOISIER », rue de Koninck n° 40 à 1080 Bruxelles.**

Le siège social pourra être transféré à tout autre endroit de la Région de Bruxelles-Capitale par décision du conseil d'administration, à publier aux Annexes du Moniteur belge, qui sera notifiée aux associés par lettres ou circulaires.

La Société pourra établir tous sièges d'administration et d'exploitation, dans la Région de Bruxelles-Capitale, par simple décision du conseil d'administration.

L'acte de constitution a été publiée au Moniteur Belge du 22 février 1929 sous le n° 2162, les modifications aux statuts ont été publiées aux Annexes du Moniteur Belge du 23 janvier 1959 sous le n° 1491, 26 mars 1959 sous le n° 5097, 6 juillet 1967 sous le n° 2104-4, 29 octobre 1971 sous le n° 2926-3, 18 juillet 1986 sous le n° 860718-364, 8 février 1989 sous le n° 890208-43 et du 4 juillet 1991 sous le n° 910704-636.

Les statuts ont été modifiés suivant procès-verbaux dressés par le Notaire Fernand Lefère à Bruxelles, en date du 24 novembre 1993, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 05 janvier 1994 sous le numéro 940105-105, du 21 décembre 1994, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 25 janvier 1995 sous le numéro 950125-2 et du 29 mai 1995, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 7 juillet 1995 sous le n° 950707-31.

Les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal dressé par le Notaire Sophie Maquet en date du 28 septembre 2005, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 27 octobre 2005 sous le numéro 152656 et du 28 mai 2008, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 24 juin 2008 sous le n° 08092520.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le Notaire Sophie Maquet en date du 12 novembre 2014, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 19 décembre 2014 sous le n° 224874.

La société « **Assainissement et Amélioration du Logement Populaire** » - « **Sanering en Verbetering voor de Volkshuisvesting** », en abrégé « **ASSAM** » actuellement dénommée « **COMENSIA srl, Coopérative de locataires – Huurders coöperatieve** », est immatriculée à la Banque Carrefour et au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0403.302.046, et est non assujettie pour la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

La Société a adopté la forme juridique d'une société coopérative à responsabilité limitée.

Cette décision a été prise lors de l'Assemblée Générale du 24 novembre 1993 et ces modifications des statuts résultent de l'acte authentique du 24 novembre 1993 passé devant le Notaire Fernand Lefère à Bruxelles.

La Société est soumise à la législation de la Région de Bruxelles-Capitale, ci-après dénommée « réglementation bruxelloise relative au logement ». Elle est agréée comme société immobilière de service public (en abrégé S.I.S.P.) par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après la « S.L.R.B. »).

II. Durée

Article 2. La Société est constituée pour une durée illimitée.

III. Objet

Article 3.

3.1. La Société a pour objet,

- a) L'acquisition ou la prise à bail emphytéotique de terrains destinées à être aménagés en vue de la construction d'habitations sociales, modérées et moyennes ou en vue de la création de jardins ;
- b) La prise en location de logements ;
- c) L'acquisition d'immeubles ;
- d) La construction, l'amélioration, la rénovation ou l'adaptation, la mise en location et la gestion :
 - d'habitations sociales, modérées et moyennes ;
 - d'immeubles ou de parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales, modérées ou moyennes ;
- e) La vente de terrains ou d'immeubles ;
- f) L'exécution des travaux visant notamment l'équipement en voirie, les égouts, l'éclairage public, la distribution d'eau, ainsi que l'aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs ;
- g) L'organisation des relations entre les locataires et la Société par un accompagnement social adéquat ainsi que par des actions d'information et de participation des locataires ;
- h) La participation à des dynamiques partenariales diversifiées afin de permettre l'accroissement d'offre de logements en ouvrant la possibilité d'apports financiers complémentaires ;
- i) Toute mesure nécessaire en vue de la production d'énergie

3.2. A cet objet, se rattachent les emprunts à contracter en vue de ces opérations immobilières, sous forme notamment d'avances ou d'ouvertures de crédit, consenties en faveur, avec ou sans constitution d'hypothèques, nantissements ou autres garanties.

3.3. La Société peut s'intéresser, dans le respect de la réglementation bruxelloise relative au logement, par voie de souscription, apport, prise de participation ou autre manière, dans toute

société, association ou entreprise ayant une activité analogue, connexe ou complémentaire et, en général, effectuer toute opération de nature à favoriser la réalisation de son objet.

Article 4. La Société peut exercer le droit de gestion publique.

Elle peut de même participer à toute initiative ou action, publique ou privée, tendant à mettre à disposition des nouveaux logements dans la Région de Bruxelles-Capitale. Cette participation de la société est soumise à la réglementation en la matière.

Article 5.

5.1. Dans les limites de son objet social, et conformément à la réglementation bruxelloise relative au logement, la Société assure des missions de service public et notamment :

- a) Fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, logement modéré et au logement moyen un logement destiné à la résidence principale ;
- b) Acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, modéré et moyen, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux et moyens soient agencés et aménagés dans un souci de bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel ;
- c) Favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre des partenariats, et assurer une gestion locative qui tiennent compte des besoins des locataires ;
- d) Développer la responsabilité des locataires et leur participation à la gestion de leur logement et de leur environnement physique et social ;
- e) Celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion ou à défaut du règlement élaboré par la SLRB;
- f) Etablir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB;
- g) Moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code Bruxellois du Logement;
- h) Conclure, moyennant accord de la SLRB, des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP;
- i) Donner en location, moyennant l'accord de la SLRB, des logements modérés et moyens (au sens de l'article 2, § 2, du Code Bruxellois du Logement), dans le cadre de projets de construction et de rénovations d'ensemble (qui résultent en une augmentation du nombre de logements) ;

Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : 20 % des logements construits (ou, en cas de rénovation, du nombre de logements supplémentaires par rapport à la situation antérieure) et 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP. Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %) ;

Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble.

Des conditions supplémentaires pourront être établies par le Gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISP ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune;

- j) Développer une stratégie foncière de la Société.

5.2. Pour l'exercice de ses missions de service public, la comptabilité de la Société tiendra compte de ses spécificités propres.

5.3. Chaque année, la Société fait un rapport sur son fonctionnement et sur ses activités de service public, lequel est déposé auprès de la S.L.R.B.

IV. Encadrement contractuel ou réglementaire

Article 6.

6.1. La SLRB peut conclure avec la Société un contrat de gestion qui traduit les objectifs et modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région et qui règle les matières suivantes :

- a) L'autonomie de la Société dans ses investissements ;
- b) La fixation des loyers dans les habitations sociales ;
- c) Les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public ;
- d) Les diverses obligations financières des parties ;
- e) Les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue au sein de la Société ;
- f) Les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la Société excédant sa mission de service public ;
- g) Les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la Société ;
- h) Les critères d'évaluation des engagements des parties ;
- i) Les conditions de l'accord de la Société avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser les prestations de service public à l'égard des usagers ;
- j) Les incitants à la réalisation des objectifs visés dans le contrat de gestion ;
- k) Les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties ;
- l) Les conditions de révisions du contrat.

6.2. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour la même

période. Il prévoit des périodes d'évaluation de son exécution.

6.3. Si la Société ne conclut pas de contrat avec elle, la S.L.R.B. élabore un règlement qui traduit les objectifs et modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région et qui règle les matières visées ci-dessus au point 6.1., à l'exception des literas j) et l).

Article 7. De plus, la société est tenue vis-à-vis de la S.L.R.B. :

- a) De lui transmettre régulièrement à une fois par an, et à toute réquisition, s'il y a lieu, un état résumé des opérations approuvé par le Conseil d'administration et certifié exact par le ou les commissaires, et, en outre, le procès-verbal de toute assemblée générale, les comptes annuels, ainsi que tous autres documents qui seraient jugés utiles pour la vérification de la comptabilité,
- b) De lui permettre de procéder sur place à la vérification de la comptabilité, par l'entremise de délégués dûment commis à ces seules fins,
- c) Maintenir son encaisse au-dessous d'une somme fixée par la S.L.R.B. et verser le surplus en compte courant à cet organisme.

V. Fonds social, parts, mode de libération des parts souscrites

Article 8.

8.1. Le capital social est composé de parts sociales de quatre catégories :

- a) Catégorie A : parts souscrites par les associés-locataires d'une valeur nominale de 25 EUR ;
- b) Catégorie B : parts souscrites par la Région, les communes, les CPAS et les autres institutions publiques ou assimilées de Bruxelles-Capitale d'une valeur nominale de 25 EUR;
- c) Catégorie C : parts souscrites par tous les associés-particuliers et par toute autre possibilité agréée par l'Assemblée Générale d'une valeur nominale de 25 EUR.
- d) Catégorie D : parts souscrites par tout membre du personnel d'une valeur nominale de 25 EUR.

8.2. Sont associés-locataires, les associés à qui la société peut donner à bail une habitation de son patrimoine s'ils ont souscrit au moins 1 part de catégorie A.

8.3. Sont associés-pouvoirs publics la Région, les communes, les CPAS et les autres institutions publiques ou assimilées de Bruxelles-Capitale qui ont souscrit au moins 1 part de catégorie B.

8.4. Sont associés-particuliers ou assimilés, les associés qui ont souscrit au moins 1 part de catégorie C.

8.5. Sont associés-membres du personnel, les associés qui sont membres du personnel de la société depuis au moins un an et qui ont souscrit au moins 1 part de catégorie D.

8.6. Aucun associé ne peut détenir en même temps des parts de deux catégories.

8.7. Les parts de catégorie A devront toujours représenter au minimum 50% + 1 part du capital social. Les parts de catégorie B ne pourront jamais dépasser 23% du capital social.

Les parts de catégorie C devront toujours représenter au minimum 25% +1 part du capital social.
Le décompte des parts de chaque catégorie sera effectué le 31 décembre de chaque année. Si ces représentations ne sont pas respectées, le conseil d'administration prendra les mesures utiles afin d'y remédier pour la prochaine assemblée générale.

Article 9.

9.1. Le capital social est illimité.

9.2. La part fixe du capital social est fixée à 29.750 EUR.

9.3. Le capital social est variable, sans modification des statuts, pour ce qui excède ce montant fixe.

9.4. Le capital social est souscrit :

- a) par les associés-locataires ;
- b) par les associés-pouvoirs publics ;
- c) par les associés-particuliers ;
- d) par les associés-membres du personnel.

Article 10.

10.1. Les parts sociales de catégorie A doivent être entièrement souscrites et libérées à concurrence de 25 %.

10.2. Les parts sociales de catégorie B doivent être entièrement souscrites et libérées à concurrence de 25 %.

10.3. Les parts sociales de catégorie C doivent être entièrement souscrites et libérées à concurrence de 25 %.

10.4. Les parts sociales de catégorie D doivent être entièrement souscrites et libérées à concurrence de 25%.

10.5. Aucun associé ne peut être remboursé pour un montant supérieur au montant qu'il a réellement libéré.

Article 11.

11.1. Les parts sociales étant nominatives, la Société tiendra au siège social un registre informatisé reprenant pour chaque associé :

- ses noms, prénoms et domicile ;
- le nombre de parts dont il est titulaire ainsi que les souscriptions de parts nouvelles et les remboursements de parts et leur date ;
- les transferts de parts et leur date ;
- la date de son admission, de sa démission ou de son exclusion ;
- le montant des versements effectués ;
- le montant des sommes retirées en cas de démission, de retrait partiel de parts et de retrait de versements.

11.2. Les associés et ceux qui seront ultérieurement admis en cette qualité sont inscrits au registre des parts par l'organe compétent pour la gestion.

Les inscriptions s'effectuent sur base de documents probants qui sont datés et signés. Elles s'effectuent dans l'ordre de leur date.

Les associés peuvent consulter ce registre au siège de la Société. Une copie des mentions les concernant figurant au registre des parts peut également être remise aux titulaires qui en ont fait la demande écrite à l'organe de gestion.

Article 12. Les parts sociales sont nominatives et portent un numéro d'ordre ; elles sont indivisibles vis-à-vis de la Société qui a le droit, en cas d'indivision, de suspendre les droits y afférents jusqu'à ce qu'un seul des indivisaires, déjà membre effectif de la société, ait été reconnu comme propriétaire à son égard.

Le cas échéant, tous les copropriétaires indivis pourront, sur l'avis favorable du conseil d'administration, céder leur part à un autre associé.

Article 13. Les parts sociales sont cessibles entre associés, moyennant l'autorisation préalable du Conseil d'administration.

Article 14. Les parts sociales sont insaisissables par les créanciers personnels des associés. Les créanciers personnels des associés ne pourront saisir que les intérêts et dividendes leur revenant ainsi que la part qui leur sera attribuée à la dissolution de la Société.

Article 15. Les héritiers et légataires, en cas de faillite, les créanciers, et en cas d'interdiction, les représentants légaux des associés, ne peuvent provoquer la dissolution de la Société, ni faire apposer des scellés sur les avoirs sociaux, les livres et biens de la Société, ni en requérir l'inventaire, ni requérir la licitation ou le partage des biens de la Société.

Article 16. Les associés ne sont tenus divisément des engagements de la société qu'à concurrence du montant de leur souscription. Il n'existe entre eux ni solidarité, ni indivisibilité.

VI. Admission des associés-locataires, des associés-pouvoirs publics, des associés-particuliers et des associés-membres du personnel

Article 17.

17.1. Toute personne qui n'a pas la pleine jouissance en propriété, en usufruit ou en emphytéose d'une habitation quelconque - cette condition étant requise le cas échéant pour chacun des membres de son ménage - est fondée, si elle remplit en outre les conditions prescrites par les lois, ordonnances et arrêtés en la matière, à solliciter son admission comme associé-locataire de la Société, aux fins de prendre à bail une habitation vacante du patrimoine de celle-ci.

17.2. Quiconque est fondé, sans plus, à y solliciter son admission comme associé-pouvoirs publics et associé-particulier.

17.3. Tout membre du personnel de la Société depuis au moins un an est fondé à solliciter son admission comme associé.

17.4. Il est statué sur toute demande d'admission par le conseil d'administration.

17.5. Le conseil d'administration n'est pas fondé à tenir compte, pour statuer en l'occurrence, du fait que la personne qui sollicite son admission comme associé est ou n'est pas d'une opinion philosophique, politique ou religieuse déterminée, qu'elle fasse ou qu'elle ne fasse pas partie d'un

groupement philosophique, politique ou religieux quelconque.

Article 18. La qualité d'associé n'est toutefois acquise que par la souscription du nombre requis de parts, par le versement de la fraction immédiatement libératoire des parts souscrites, par la signature de l'engagement à prendre quant à la libération ultérieure de celles-ci, conformément aux dispositions de l'article 10.

VII. Démissions

Article 19.

19.1. L'associé ne peut donner sa démission de la société que dans les six premiers mois de l'année sociale et ce, par lettre recommandée ou par courrier ordinaire avec accusé de réception.

19.2. La démission est constatée par une mention *ad hoc*, à la date de son acceptation sous la signature d'une part, du mandataire qui a la gestion de la Société, et d'autre part, de l'associé, sur le registre des parts en marge du nom de celui-ci.

VIII. Suspensions ou exclusions d'associés

Article 20.

20.1. Tout associé peut voir ses droits liés au statut d'associé temporairement suspendu ou peut-être exclu pour de justes motifs et notamment s'il porte préjudice aux intérêts de la Société, s'il n'en observe pas les statuts et les règlements, s'il n'exécute pas dans les trois mois les engagements qu'il a souscrit vis-à-vis d'elle, si, par ce comportement, il crée un désordre nuisible à la communauté des associés.

20.2. La suspension temporaire des droits liés au statut d'associé ou l'exclusion est prononcée par le conseil d'administration, statuant à la majorité des membres présents. L'associé dont la suspension ou l'exclusion est demandée doit être invité à faire connaître ses observations par écrit devant le conseil d'administration, dans le mois de l'envoi d'un courrier recommandé contenant la motivation de la décision d'exclusion. S'il le demande dans l'écrit contenant ses observations, l'associé doit être entendu. Toute décision de suspension ou d'exclusion est motivée et constatée dans un procès-verbal de la séance.

20.3. Le procès-verbal mentionne les faits sur lesquels la suspension ou l'exclusion est fondée. Il est fait mention de la suspension ou de l'exclusion sur le registre des parts ; une copie conforme de la décision est adressée dans les quinze jours par lettre recommandée à l'associé suspendu ou exclu.

Article 21.

21.1. En cas de décès de l'associé, l'exercice des droits afférents aux parts souscrites est suspendu tant que le conseil d'administration n'a pas statué sur la destination ultérieure de ces mêmes parts lorsqu'elles sont dévolues aux héritiers et légataires de celui-ci.

21.2. Faute d'être saisi dans les trois mois de l'ouverture de la succession, de la demande d'admission comme associé soit du conjoint non séparé de corps ni divorcé, soit du cohabitant légal, soit du cohabitant, soit des père ou mère, soit d'un des descendants du *de cuius* et dans le cas où cette demande n'est pas accueillie, il y a lieu, comme ci-après, à remboursement des sommes versées à titre de libération des parts souscrites.

Article 22.

22.1. Il y a lieu à remboursement des sommes versées à titre de libération des parts souscrites :

a) en cas de décès de l'associé, aux héritiers et légataires de celui-ci, sauf lorsque les parts souscrites sont dévolues, soit au conjoint non séparé de corps, ni divorcé, soit au cohabitant légal, soit au cohabitant, soit au père ou mère, soit à l'un des descendants du de cujus, sous la réserve que le ou les intéressés soient personnellement admis, au préalable comme associé ;

b) en cas de démission de l'associé ;

c) en cas d'exclusion de l'associé, à celui-ci, sous déduction d'une retenue de 10 % sur lesdites sommes.

22.2. La Société n'est redevable en aucun cas de sommes quelconques portées à sa réserve légale ou conventionnelle.

22.3. De même, en aucun cas, il n'est dû aux intéressés des sommes dont le montant, par référence au plus récent bilan de la société, sont d'une valeur supérieure à celle de la partie libérée des parts souscrites au nom de l'associé en cause.

IX. Des locations

Article 23. L'attribution, moyennant bail, de toute habitation vacante du patrimoine de la Société est réservée aux associés-locataires, s'ils ont souscrit conformément à l'article 8, une part sociale, en tenant compte des priorités prescrites par la réglementation en la matière.

Article 24.

24.1. L'associé qui prend à bail une telle habitation souscrit l'engagement d'en réserver exclusivement la jouissance aux seules personnes qui font partie de son ménage tel que défini dans la réglementation relative au logement.

24.2. Il ne peut ni céder tout ou partie de ses droits à la location, ni sous-louer le logement en tout ou en partie.

24.3. Il s'interdit de même d'y exercer un commerce quelconque.

24.4. L'exercice d'un commerce n'est autorisé par le Conseil d'administration que dans des rez-de-chaussée spécialement aménagés à cet effet de groupes d'immeubles déterminés.

Article 25. Le bail est résolu par le décès de l'associé, dans le cas où il y a lieu, par application de l'article 22.1. a), à remboursement des sommes versées à titre de libération des parts souscrites aux héritiers et légataires du *de cujus*.

Article 26. Le bail est résolu d'office par la démission ou l'exclusion de l'associé.

X. Inventaire – Comptes annuels – Fonds de réserve – Dividende

Article 27.

27.1. L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

27.2. A la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse, conformément aux

dispositions légales applicables en la matière, l'inventaire et les comptes annuels, à soumettre à l'assemblée générale.

27.3. Les comptes annuels sont déposés au siège social, à la disposition des associés, au minimum quinze jours avant l'assemblée générale.

27.4. Ces comptes sont soumis à la S.L.R.B. au moins un mois avant l'assemblée générale.

Article 28. Les bénéfices de l'exercice, après déduction des pertes reportées, seront répartis comme il suit :

- a) au fonds de réserve : 5% conformément à la loi ;
- b) aux associés : un dividende qui ne pourra pas dépasser 4% de la part libérée des parts qu'ils ont souscrites ;
- c) au fonds de réserve : le surplus.

Article 29. Le fonds de réserve sera exclusivement utilisé aux fins de l'objet poursuivi par la Société.

XI. Administration et contrôle, conseil d'administration

A. Composition

Article 30.

30.1. La Société est administrée par un conseil d'administration comprenant 8 administrateurs au minimum et 15 administrateurs au plus.

30.2.

a) S'il n'y a pas de représentation des COCOLO au sein du conseil d'administration, celui-ci sera composé comme suit :

- huit (8) administrateurs nommés par l'assemblée générale des associés sur la base d'une liste de candidats proposée par les associés-locataires ;
- quatre (4) administrateurs nommés par l'assemblée générale des associés sur la base d'une liste de candidats proposée par les associés-particuliers ;
- trois (3) administrateurs nommés par l'assemblée générale des associés sur la base d'une liste de candidats proposée par les associés-pouvoirs publics.

b) En cas de représentation des COCOLO au sein du conseil d'administration, celui-ci sera composé comme suit :

- sept (7) administrateurs nommés par l'assemblée générale des associés sur la base d'une liste de candidats proposée par les associés-locataires ;
- cinq (5) administrateurs nommés par l'assemblée générale des associés sur la base d'une liste de candidats proposée par les associés-particuliers ;
- trois (3) administrateurs nommés par l'assemblée générale des associés sur la base d'une liste de candidats proposée par les associés-pouvoirs publics.

30.3. Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale des associés statuant à la majorité

simple sur base d'une liste de candidat(s) présentée par écrit soit par le pouvoir public concerné soit par l'assemblée élective des associés-locataires ou des associés-particuliers. Ces assemblées électives devront se tenir au moins trente jours avant la date de l'assemblée générale.

30.4. a) Les mandats d'administrateurs des associés-locataires sont distribués entre les associés locataires dans le respect d'une répartition géographique équilibrée.

Dans ce cadre, les quatre (4) zones suivantes couvrant toute la Région de Bruxelles-Capitale bénéficieront chacune d'au moins un mandat d'administrateur associé :

- ZONE OUEST : Berchem-Sainte-Agathe, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean, Ganshoren et Jette
- ZONE SUD : Anderlecht, Saint-Gilles, Forest et Uccle
- ZONE NORD-CENTRE : Laeken, Neder-Over-Heembeek, Haren et Bruxelles-Ville, quartier nord-est, Saint-Josse-Ten-Noode et Schaerbeek
- ZONE EST : Evere, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Etterbeek, Auderghem, Quartier Louise, Ixelles et Watermael-Boitsfort

b) Pour la liste des candidats à proposer par les associés-locataires, le conseil d'administration organisera une assemblée élective des locataires lors de laquelle les candidats administrateurs seront élus par les associés-locataires. Cette assemblée élective pourra être réalisée en quatre séances spécifiques organisées dans chacune des zones géographiques identifiées au point a).

c) Les associés-locataires seront invités à présenter leur candidature pour les mandats vacants au moins soixante jours avant la date de l'assemblée élective et les candidats feront parvenir leur acte de candidature par écrit au moins trente jours avant la date de l'assemblée élective. Pour être candidat, l'associé-locataire ne peut faire l'objet d'une décision définitive de justice mentionnant qu'il n'a pas rempli toutes ses obligations locatives.

c) Lors de l'assemblée élective, les associés-locataires disposent chacun d'une voix et peuvent être porteurs d'une procuration.

d) Sur base des résultats de l'assemblée élective, les mandats à pourvoir sont attribués en premier lieu au candidat ayant obtenu le plus de suffrages dans chaque zone qui ne dispose plus d'un représentant afin de respecter l'équilibre géographique.

Ensuite, les mandats restant à pourvoir sont attribués aux candidats ayant obtenu le plus de suffrages toutes zones confondues.

e) L'assemblée générale pourra décider que les candidats non élus forment une réserve dans laquelle il sera puisé en cas de vacance d'un poste d'administrateur, en tenant compte d'abord de la représentation garantie des quatre zones géographiques et, ensuite, du nombre de suffrages obtenus. La durée de validité de cette réserve ne pourra excéder trois ans.

f) Pour le surplus, le Conseil d'administration est habilité à adopter un règlement reprenant notamment les règles d'organisation des opérations électorales.

30.5. Pour la liste des candidats à proposer par les associés-particuliers, le conseil d'administration organisera une assemblée élective des associés-particuliers lors de laquelle les candidats administrateurs seront sélectionnés sur base de leurs compétences dont notamment la nécessité d'assurer au conseil une représentation raisonnable des associés, de l'indépendance et de la

compétence des candidats présentés, notamment en matière de gestion immobilière, en matière juridique, financière ou sociale, en matière de construction immobilière ou en matière de connaissance des marchés publics ou/et de la notoriété des candidats présentés.

Les associés-particuliers seront invités à présenter leur candidature pour les mandats vacants au moins soixante jours avant la date de l'assemblée électorale et les candidats feront parvenir leur acte de candidature par écrit au moins trente jours avant la date de l'assemblée électorale.

Lors de l'assemblée électorale, chaque associé-particulier dispose d'un nombre de voix égal au nombre de ses parts sociales. Chacun peut être porteur d'une procuration.

Sur base des résultats de l'assemblée électorale, les mandats à pourvoir sont attribués aux candidats ayant obtenu le plus de suffrages.

30.6. Pour les associés-pouvoirs publics, les candidatures sont présentées par les pouvoirs publics à concurrence de un (1) candidat pour la Région, un (1) candidat pour la commune d'Anderlecht et un (1) candidat pour la commune de Berchem Sainte Agathe. Ces candidatures doivent être présentées par écrit au Conseil d'administration au moins trente jours avant l'assemblée générale.

Le mandat de ces administrateurs prend fin d'office à la demande du pouvoir représenté, notifiée à la coopérative par lettre recommandée.

30.7. Le conseil d'administration communique aux associés la liste des candidats issus de chaque assemblée électorale quinze jours avant la date de l'assemblée générale.

Article 31.

31.1. Le mandat de tous les administrateurs sans distinction est de six années.

31.2. Les administrateurs sortants sont indéfiniment rééligibles.

31.3. En cas de démission ou de décès d'un administrateur, il est pourvu à la vacance de son mandat par les administrateurs restants. Dans ce cas, l'assemblée générale, lors de la première réunion qui suit, procède à l'élection du nouvel administrateur.

31.4. Lorsque le mandat vacant est réservé, soit à la Région soit aux communes, il y a lieu au préalable à présentation de candidatures par le ou les Pouvoirs Publics intéressés.

31.5. L'administrateur élu en remplacement d'un administrateur démissionnaire ou décédé achève le mandat interrompu de celui-ci.

31.6. En tout état de cause, le mandat d'un administrateur prend fin dès qu'il a atteint l'âge de 72 ans. Cette limitation d'âge n'entre en application que le jour de l'assemblée générale ordinaire de mai 2018 portant sur l'approbation de l'exercice 2017.

Article 32.

32.1. Le conseil d'administration choisit, parmi ses membres, un président et un vice-président. Les administrateurs ne sont nommés en ces qualités que pour la durée de leur mandat. Le président et le vice-président doivent être issus de catégories d'associés différentes.

32.2. Tout administrateur empêché ou absent peut donner, par écrit, à un de ses collègues du conseil, délégation pour le représenter à une réunion déterminée du conseil et y voter en son lieu et place. Le délégant est, dans ce cas, au point de vue vote, réputé présent. Aucun administrateur ne peut porter

plus d'une procuration.

32.3. Le conseil d'administration nomme un directeur-général et instaure un comité de direction dont il nommera les membres.

32.4. L'incompatibilité est absolue entre les fonctions d'administrateur et celles d'architecte, d'entrepreneur, de fournisseur de la société ou de membre du personnel.

32.5. Les administrateurs seront rémunérés dans le respect des dispositions de la S.L.R.B. applicables en matière de rémunération des membres du conseil d'administration des S.I.S.P.

32.6. Le conseil d'administration indique, dans son rapport de fin d'année, le nombre de réunions qu'il a tenues, les dates de celles-ci et, en regard, du nom de chaque administrateur, le nombre de présences de celui-ci à ces réunions.

B. Délibérations

Article 33.

33.1. Le conseil d'administration se réunit sur la convocation de son président ou de son délégué aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent ou à la demande de trois administrateurs au moins.

33.2. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix ; en cas de parité, la proposition est rejetée. La présence de la moitié des administrateurs est nécessaire pour qu'ils puissent valablement délibérer, à moins d'urgence consignée dans la convocation transmise à chacun d'eux.

33.3. S'il n'y a pas de représentation des COCOLO au sein du conseil d'administration, les décisions sont prises à la majorité simple des voix mais avec au moins un vote des administrateurs issus de la catégorie des associés non-locataires.

33.4. En cas de représentation des COCOLO au sein du conseil d'administration - pour la partie du conseil d'administration à laquelle au moins un des deux représentants du COCOLO assiste avec voix délibérative - les décisions sont prises à la majorité simple des voix mais avec au moins un vote des administrateurs issus de la catégorie des associés non-locataires.

33.5. Pour la partie du conseil d'administration à laquelle les représentants du COCOLO n'assistent pas, les décisions sont prises à la majorité simple des voix mais avec au moins un vote des administrateurs issus de la catégorie des associés-locataires.

33.6. Dans le cadre des procédures prévues aux articles 33.3, 33.4 et 33.5, si une décision n'est pas adoptée après deux réunions du conseil d'administration, la procédure de recours à un arbitre prévue à l'article 33.8, 1^{er} et 2^{ème} alinéas des présents statuts pourra être mise en œuvre. A l'issue de cette procédure d'arbitrage, une nouvelle réunion du conseil d'administration sera convoquée afin de se prononcer sur la décision. Lors de cette réunion, la décision concernée est prise à la majorité simple des voix, sans devoir recueillir au moins une voix d'un administrateur issu de la catégorie des associés-locataires ou des associés non locataires, selon le cas.

33.7. Toute décision du conseil d'administration concernant l'aliénation d'un bien immobilier est prise (i) à la majorité des trois quarts (75%) des voix et (ii) à la majorité simple des voix émises au sein de chaque catégorie d'administrateurs.

33.8. Dans le cadre de la procédure prévue à l'article 33.7, si une décision n'est pas adoptée après

deux réunions du conseil d'administration, un arbitre pourra être saisi, sur base d'une demande écrite et motivée, par les administrateurs qui souhaitent voir cette proposition adoptée.

L'arbitre remettra, dans les trente jours de sa saisine, un avis au conseil d'administration sur la proposition de décision.

Si l'arbitre estime que l'aliénation proposée est dans l'intérêt de la Société et remet un avis positif quant à cette aliénation, une nouvelle réunion du conseil d'administration sera convoquée afin de se prononcer sur l'aliénation proposée. Lors de cette réunion, la décision sera prise à la majorité des trois quarts (75%) des voix quelle que soit la majorité émise au sein de chaque catégorie d'administrateur.

Si l'arbitre estime que l'aliénation proposée n'est pas dans l'intérêt de la Société et remet un avis négatif quant à cette aliénation, la proposition d'aliénation sera considérée comme définitivement rejetée.

C. Compétences

Article 34.

34.1. Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous actes d'administration ou de disposition rentrant dans l'objet social, quels que soient leur nature et leur importance, sauf ce que la loi ou les présents statuts réservent à l'assemblée générale.

34.2. L'aliénation de tout bien immobilier relève de la compétence du conseil d'administration qui statue dans le respect de la réglementation en vigueur et conformément aux articles 33.7 et 33.8 des présents statuts.

34.3. Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité, désigner au minimum trois membres et au maximum 5 membres de son instance en vue de siéger en comité restreint chargé de l'attribution des logements, de l'admission et de la démission des associés-locataires, des radiations au registre des candidatures et des plaintes introduites dans le cadre de l'article 76 du Code du Logement.

Si le conseil d'administration ne recourt pas à cette possibilité, il se réunit en principe une fois par mois en une séance spéciale consacrée aux compétences énumérées ci-dessus.

34.4. Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité, déléguer partie de ses compétences au comité de direction. Les décisions prises par le comité de direction dans le cadre de ces délégations seront portées à la connaissance du conseil d'administration lors de sa prochaine réunion.

Article 35. Sauf, en ce qui concerne la gestion journalière, il ne pourra être pris, vis-à-vis de tiers, au nom de la Société, aucun engagement non approuvé par le conseil d'administration ou par l'assemblée générale et non constaté par le procès-verbal de la réunion où a eu lieu l'approbation de l'engagement en question.

Article 36.

36.1. Exceptionnellement, le président et le directeur-général agissant conjointement ou deux administrateurs agissant de même et à cette fin désignés par le conseil d'administration pourront prendre une décision pourvu qu'elle soit justifiée par l'urgence. Dans ce cas, ils agissent sous leur responsabilité personnelle. Ils en informeront le président du conseil d'administration qui, dans le mois, devra soumettre la décision à la ratification du conseil d'administration.

36.2. Le conseil d'administration se prononcera sur la levée de leur responsabilité personnelle. Il ne

pourra refuser la ratification de l'engagement des dits administrateurs que si l'acte n'était pas justifié par l'urgence ou en cas de violation de la loi ou des statuts.

Article 37.

37.1. Sous réserve de la stipulation qui fait l'objet de l'article 34.1., le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière des affaires de la Société. Il définit, lors de cette délégation, dans une note jointe, l'étendue et l'objet de cette gestion journalière.

37.2. Il nomme et révoque dans le respect des dispositions légales et réglementaires le directeur-général, conformément à l'article 32.3., ainsi que les autres agents de la société et détermine leurs attributions. Il fixe le montant de la rétribution de chacun d'eux.

Article 38. Le président du conseil d'administration ou son délégué est fondé à suspendre tout membre du personnel non membre du conseil, en cas de faute justifiant un congé pour motif grave. Le président devra en saisir le conseil d'administration lors de sa prochaine réunion.

Article 39.

39.1. Sous réserve de la stipulation qui fait l'objet de l'article 34.1., l'exécution de toutes les décisions prises par le conseil d'administration sera, sans qu'il soit besoin de justifier vis-à-vis des tiers d'une autorisation ou d'un pouvoir spécial, valablement assuré au nom de la Société, sous la signature conjointe soit du président et du directeur-général, soit de deux administrateurs.

39.2. Toutefois, les opérations décrites ci-après pourront également être exécutées valablement, sauf dérogation spéciale du conseil d'administration:

- a) moyennant une double signature, dont l'une sera celle du président ou de son délégué et l'autre celle de l'un des agents de la société, à cette fin désigné par le conseil pour :
 - 1. retirer tous fonds de tous établissements bancaires et de la S.L.R.B., signer à cette fin tous chèques et tous endossements, ainsi que tous ordres de virements, signer toutes opérations de banques, de change ou de bourse,
 - 2. donner toutes quittances et décharges, avec ou sans mainlevée d'inscription hypothécaire.
- b) moyennant la seule signature d'un agent de la Société, à ce mandaté par le conseil d'administration pour donner quittance de toutes sommes dues par les locataires, notamment du chef du loyer.

XII. Surveillance

Article 40.

40.1. La Société est tenue de désigner un commissaire, parmi les membres de l'Institut des Réviseurs des Entreprises, qui accomplit auprès de la société ses missions telles que définies dans le Code des sociétés et les présents statuts.

40.2. En outre, le commissaire est tenu d'exercer les missions définies dans la réglementation relative au logement en Région de Bruxelles-Capitale, et de faire rapport de ces missions à la S.L.R.B. Le coût des rapports est supporté par la S.L.R.B., lequel est tenu de mettre à disposition du commissaire toute information utile à l'accomplissement de ses missions.

40.3. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, la S.L.R.B. ou la Société elle-même

peuvent charger le commissaire de missions complémentaires. Dans ce cas, le coût de ces missions est supporté par celui qui en fait la demande. Si la demande émane de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ils informent la Société de la teneur de la mission.

Article 41.

41.1. La S.L.R.B. désigne et rémunère un délégué social auprès de la Société. Le délégué social ne peut exercer sa mission pour une durée de plus de trois ans consécutifs.

41.2. Le délégué social de la S.L.R.B. auprès de la Société remplit les missions de contrôle et de surveillance telles que définies par la réglementation bruxelloise relative au logement.

41.3. Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion.

41.4. Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions, et ce dans le respect de la procédure prévue par la réglementation bruxelloise relative au logement.

XIII. Les assemblées générales

A. Droits de vote

Article 42.

42.1. L'assemblée générale se compose de tous les associés qui ont effectué, en application de l'article 10, les versements libératoires des parts qu'ils ont souscrites.

42.2. Elle se constitue et délibère quel que soit le nombre de parts représentées sauf dans le cas où il y a lieu à dissolution de la société - à moins que cette dissolution ne soit à décréter d'office - ou à modification de ses statuts.

42.3. La présidence de l'assemblée générale est assumée par le président du conseil d'administration ou son délégué.

42.4. Le droit de prendre part aux votes de l'assemblée générale ne peut être délégué qu'à un associé ayant, par lui-même, le droit d'assister aux assemblées.

42.5. Tous les associés qui ont effectué les versements régulièrement appelés et exigibles ont, à l'assemblée générale, autant de voix que de parts sociales. Toutefois, nul ne pourra prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à 5% des parts souscrites ou 10% des parts représentées.

B. Procuration

Articles 43.

43.1. Tout associé peut donner procuration à un autre associé afin de le représenter à l'assemblée générale.

43.2. Un associé ne pourra être porteur que d'une procuration maximum.

C. Compétences

Article 44.

Tous les ans, les associés se réunissent en assemblée générale ordinaire, le dernier mardi du mois de mai ou si ce jour est un jour férié légal le premier jour ouvrable qui suit, pour entendre les rapports imposés par le Code des sociétés pour les affaires de la Société, statuer sur ses comptes annuels, et donner les décharges éventuelles aux administrateurs et commissaires.

Article 45.

45.1. Seules les questions portées à l'ordre du jour feront l'objet de discussions à l'assemblée générale.

45.2. L'ordre du jour sera fixé par le conseil d'administration. Il comprendra d'office les points dont l'inscription est demandée au président, au moins trente jours avant la date de l'assemblée générale et moyennant accusé de réception, par un dixième des associés au moins ou par des associés qui ont souscrit isolément au moins un dixième des parts sociales.

Article 46. L'assemblée générale procédera, à l'élection des administrateurs et à la désignation du commissaire-réviseur s'il y a lieu.

La présentation de plus d'une candidature à l'un de ces mandats donne lieu au vote secret, par bulletin, conformément à l'article 49 des présents statuts.

Article 47. L'assemblée générale se prononcera sur toute proposition de dissolution de la société, - à moins que cette dissolution ne soit décrétée d'office -, ou de la modification de ses statuts, du règlement d'ordre intérieur et sur toutes les propositions du conseil d'administration.

D. Délibérations

Article 48. L'assemblée générale prend ses décisions à la simple majorité des voix ; en cas de parité, la proposition est rejetée.

Article 49. Les votes s'effectueront à bulletin secret pour les questions de personnes.

Article 50.

50.1. Une modification aux statuts de la Société ne pourra être valablement votée qu'à la majorité des trois quarts (75%) des voix pour lesquelles il est pris part au vote, et lorsque les membres présents à l'assemblée réunissent au moins les trois quarts (75%) du nombre des parts souscrites.

50.2. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai d'un mois qui délibérera valablement quel que soit le nombre de parts représentées à l'assemblée. La convocation indiquera le texte des dispositions à modifier, et en regard, le texte proposé des dispositions modifiées, dans les statuts.

Article 51. Nonobstant ce qui est prévu aux articles 50.1 et 50.2 ci-dessus, les décisions suivantes seront prises (i) à la majorité des trois quarts (75%) et (ii) à la majorité simple des voix émises au sein de chaque catégorie d'associés :

- la modification de toute disposition statutaire relative à la composition, aux compétences ou au fonctionnement d'un organe de la Société ;
- la modification de toute disposition statutaire relative à la valeur nominale des parts ou leur

- libération ;
- la modification des droits particuliers attachés à une catégorie de parts.

Si la condition de quorum n'est pas remplie à la première assemblée générale, une nouvelle convocation sera nécessaire, et la nouvelle assemblée délibérera valablement quelle que soit la portion du capital représenté par les actionnaires présents. Aucune résolution n'est admise dans ces cas que si elle réunit les trois quarts des voix et la majorité au sein de chaque catégorie d'associés.

Article 52.

52.1. Des assemblées générales extraordinaires peuvent avoir lieu soit sur décision du Conseil d'administration, soit à la demande, au président, d'un dixième des associés au moins ou d'associés qui ont souscrit isolément au moins un dixième des parts sociales. Cette demande doit comporter une demande de point(s) à mettre à l'ordre du jour. Dans ce cas, l'assemblée générale doit être convoquée par le conseil d'administration dans les 30 jours de la réception de la demande.

52.2. Les dispositions des articles 42 et 48 sont applicables aux assemblées générales extraordinaires.

Article 53. Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les associés.

E. Convocations

Article 54.

54.1. Les convocations pour toutes les assemblées générales contiennent l'ordre du jour et sont faites par lettres ou tout autre moyen autorisé par la loi adressés aux associés au moins quinze jours avant la date de ces assemblées. En outre, il sera donné connaissance de la date de la réunion et de l'ordre du jour à la S.L.R.B., dans le même délai.

54.2. La S.L.R.B. aura le droit de se faire représenter à toute assemblée générale par un délégué qui aura voix consultative.

F. Contestations

Article 55.

55.1. Toute contestation entre associés, à raison de la Société, sera soumise à l'assemblée générale qui en décidera toujours à la majorité des voix, quel que soit le nombre des parts représentées. En attendant l'assemblée générale, les associés devront se soumettre à la décision prise par le conseil d'administration.

55.2. Quant aux contestations entre la Société et les associés qui ne concernent pas ses droits et obligations locatives, elles doivent, avant de pouvoir faire l'objet d'une action judiciaire, être appelées en conciliation devant une assemblée générale qui sera valablement constituée quel que soit le nombre de parts représentées.

Article 56. Les administrateurs, le directeur-général, les liquidateurs de la société ainsi que tout associé domicilié à l'étranger sont censés, pendant toute la durée de leurs fonctions, être domiciliés au siège social où toutes les communications, convocations, sommations, assignations et significations peuvent être données, relativement aux affaires de la société et à la responsabilité de leur gestion et de leur contrôle.

XIV. Dissolution - Liquidation

Article 57. La dissolution de la Société ne pourra être valablement votée par l'assemblée générale qu'à la majorité des trois quarts (75%) des voix pour lesquelles il est pris part au vote et lorsque les membres présents à l'assemblée réunissent au moins les trois quarts (75%) du nombre de parts souscrites.

En cas de pertes sociales, l'article 431 du Code des sociétés est d'application.

Article 58.

58.1. La dissolution de la Société comporte la liquidation de celle-ci.

La Société s'engage, en cas de liquidation, pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit dissoute par décision de l'assemblée générale ou autrement :

- a) A soumettre à l'approbation de la S.L.R.B. la liste de trois personnes choisies par l'assemblée générale comme liquidateurs, et si ce choix est improuvé, à désigner comme liquidateurs les personnes désignées par cette institution ;
- b) A attribuer à une société à désigner par l'assemblée générale sous réserve de l'autorisation de la S.L.R.B. ou, à défaut, à cette institution, la partie de l'actif qui subsisterait après apurement du passif et le remboursement des sommes versées à titre de libération des parts souscrites.

58.2. Les votes sont à émettre à ce sujet par l'assemblée qui a à en connaître à la majorité simple, quel que soit le nombre de parts sociales représentées.

58.3. Toutes les propositions votées par l'assemblée générale relativement à la liquidation de la société sont considérées comme approuvées dans le cas où la S.L.R.B. n'a pas pris la décision à ce sujet au terme d'un délai de six mois, qui prendra cours à la date de la demande d'approbation de ces propositions.

XV. Déclaration pour le fisc

Article 59. Les parties déclarent, aux fins de jouir des exemptions fiscales, conformément à l'article 122, 1° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, que la société présentement constituée a été agréée par la S.L.R.B. en date du 29 avril 2014.