



Volet B

**Copie à publier aux annexes du Moniteur belge
après dépôt de l'acte**



12065307

 TRIBUNAL DE COMMERCE - MONS
 REGISTRE DES PERSONNES MORALES

16 MARS 2012

N° Greffe

N° d'entreprise : 0144 .508.427

Dénomination
 (en entier) : **FONDS DU PETIT MARAIS - FONCIERE COMMUNAUTAIRE
JEMAPPES**
(en abrégé) : **FCJ**Forme juridique : **FONDATION PRIVEE**Siège : **7012 MONS (JEMAPPES), RUE DE GHLIN, 24****Objet de l'acte : CONSTITUTION**

D'un acte reçu par Marie-France LEMBOURG, notaire à Boussu (Hornu), le quatorze mars deux mil douze, auquel étaient présents:

1) Monsieur DORTU Fabian, Eugène, Henri, James, né à Schaerbeek, le trente et un mai mil neuf cent septante huit, célibataire, domicilié à Mons, rue de la Grande Triperie 23 bte 1-2. (NN : 78053113130)

2) Monsieur MAFFEO Mattias, né à Mons, le vingt et un septembre mil neuf cent quatre vingt six, célibataire, domicilié à Colfontaine (ex Wasmes) rue du Tas 9. (NN : 86092120960)

3) Mademoiselle RICHEZ Julie, Jacqueline, Marie-Louise, née à Boussu, le seize mai mil neuf cent quatre vingt un, célibataire, domiciliée à Colfontaine (ex Wasmes) rue du Tas 9. (NN : 81051628006)

4) Monsieur ROUSSEAU Jean-François, né à La Hestre, le vingt six décembre mil neuf cent soixante sept, divorcé non remarié, domicilié à Mons, Avenue de l'Hôpital 10 boîte A. (NN : 67122608148)

Ici représenté par Madame HUENS Caherine, ci-après mieux qualifiée, en vertu d'une procuration du treize mars deux mil douze, dont une copie restera annexée.

5) Madame HUENS Catherine, née à Ixelles, le premier septembre mil neuf cent soixante cinq, divorcée non remariée, domiciliée à Mons, Avenue de l'Hôpital 10 boîte A. (NN : 65090117460)

6) Madame GOGNEAUX Martine, née à Baisy-Thy, le sept février mil neuf cent trente huit, divorcée non remariée, domiciliée à Mons, rue Fariaux 21. (NN : 38020710611)

7) Monsieur ANTOINE Bernard, Gaston, Marcel, Ghislain, né à Namur, le huit juin mil neuf cent cinquante six, époux de Madame PIERMARINI Albina, domicilié à Uccle, rue du Merlo, 117. (NN : 56060800305)

8) Madame PIERMARINI Albina, née à Charleroi, le vingt deux mai mil neuf cent cinquante cinq, épouse de Monsieur ANTOINE Bernard, domiciliée à Uccle, rue du Merlo, 117. (NN : 55052214693)

Ici représentée par Monsieur ANTOINE Bernard, ci-avant mieux qualifié, en vertu d'une procuration du treize mars deux mil douze, dont une copie restera annexée.

Il en résulte ce qui suit:

Article 1-FORME ET DENOMINATION

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

La Fondation adopte la dénomination: "Fonds du Petit Marais – Foncière communautaire Jemappes", en abrégé « FCJ ».

Sa dénomination ne pourra pas être modifiée si ce n'est par décision prise par son conseil d'administration à l'unanimité des membres de celui-ci. La décision de modification de la dénomination doit être reçue par acte authentique. Elle est publiée aux Annexes du Moniteur Belge.

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

Article 2 - SIEGE

Le siège de la Fondation est fixé en Belgique, à Mons (ex Jemappes), rue de Ghlin n° 24.

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

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 aux Annexes du Moniteur belge.

ARTICLE 3 - BUT ET OBJET**BUT**

La fondation a pour but désintéressé de favoriser et ensuite de maintenir l'accès au logement et à des espaces d'activités d'économie sociale et d'activités culturelles au profit de la population, à des conditions:

Mentionner sur la dernière page du Volet B :

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

Au verso : Nom et signature

raisonnables dans la philosophie des Community Land Trust (CLT) fondée entre autres sur les éléments suivants:

- séparation entre propriété foncière (sol) et les droits sur le bâti (propriété-superficie-emphytéose-usufruit...)
- limitation de la plus-value,
- gestion démocratique par la collectivité,
- insertion territoriale poussée dans le respect de la nature, par une démarche visant à réduire les impacts sur l'environnement des bâtiments lors de leur construction, de leur rénovation et de leur usage,
- mixité générationnelle et sociale du bâti,
- préservation et amélioration de la biodiversité locale,
- favoriser la mixité fonctionnelle par la création et le soutien à la création de logements d'habitats groupés, uni-familiaux et d'espaces destinés à la vie collective et culturelle et aux entreprises d'économie sociale,
- Favoriser le lien social entre les habitants et le quartier.

ACTIVITES

La fondation, pour atteindre un ou plusieurs de ses buts peut initier, mettre en œuvre, réaliser toutes les activités généralement quelconques pour assurer un ou des habitats groupés convivial(aux), intergénérationnels, dans une certaine mixité sociale et un usage des biens de manière conforme à sa construction respectueuse de la nature.

Elle pourra notamment veiller à la satisfaction de la population par la mise en exploitation de vergers, potagers ou prairies pour de petits animaux ou autres activités.

Elle pourra aider la population à utiliser adéquatement des logements dans un habitat économe en énergie et écologique, permettre aux populations de vivre un projet d'habitat groupé, convivial et durable, le tout dans le cadre d'une action protectrice de la nature.

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

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

- mettre à disposition du terrain à des personnes agréées, y compris leur ménage ou leur famille, en vue de l'exploitation de terrain(s) et/ou de la construction d'habitations via par exemple un droit de superficie ou d'emphytéose
- mettre à disposition du bâti et /ou des infrastructures à des personnes agréées pour le développement d'activités collectives, culturelles, sociales et/ou économiques via un droit de superficie, d'emphytéose, un bail...
- acquérir du terrain/ construire en vue de la location ou de la constitution d'un droit de superficie ou d'emphytéose, développer, gérer ou faire gérer un ou des habitat(s),
- valoriser, encourager et initier des dynamiques de propriété collective,
- favoriser les réseaux et échanges avec des projets similaires ou proches au niveau de l'objet social,
- renoncer à accession,
- exercer les fonctions de syndic, gérer les parties communes ou communautaires et de manière généralement quelconque gérer ou faire ce qu'il convient mais toujours dans le cadre de son but social,
- Participer à des études théoriques et générales sur le CLT ou d'autres formes d'organisations similaires en concertation ou en collaboration avec les Pouvoirs publics et le privé,
- Étudier ou mettre en œuvre des projets concrets, solliciter un ou des permis utiles
- Emprunter, au besoin, de l'argent par la voie d'émission de certificats immobiliers ou d'obligations hypothécaires ou autres,
- Recevoir des prêts sous quelques formes que ce soit ou des donations, apports, contributions publiques ou privées, aides, subvention, cotisations, etc ... lui permettant de réaliser son objet,
- Participer à des Fondations ou d'autres associations utiles à son objet,
- Concéder des droits à d'autres Fondations,
- Faire des dons, subventionner des Fondations, des entités juridiques sélectionnées ou des projets,
- Acquérir,
- Louer,
- Vendre,
- Réaliser toutes activités commerciales, immobilières, de service, de gestion relatives ou nécessaires à la réalisation de son but.

ARTICLE 4 -DUREE

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

Elle cesse d'exister soit par l'accomplissement de son but soit si le conseil d'administration en décide à l'unanimité soit encore si elle ne dispose plus des moyens d'en assurer la réalisation.

ORGANES

ARTICLE 5-ORGANES

1. La fondation est administrée par un conseil d'administration.

Le conseil d'administration est composé d'au moins trois membres personnes physiques ou morales nommés pour six ans par les fondateurs lors de la constitution de la fondation.

Les mandats se terminent immédiatement après le conseil d'administration ordinaire du conseil de l'année au cours de laquelle ils expirent ; ils sont renouvelables indéfiniment par périodes de six ans par cooptation intervenant par les administrateurs en place.

A défaut de décision du conseil d'administration et de cooptation, le conseil n'arrête pas ses fonctions tant qu'il n'a pas été renouvelé.

A défaut de renouvellement après 3 mois, les membres du conseil des habitants dont question ci-après deviennent automatiquement administrateurs.

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

2. La fondation est gérée par le conseil d'administration en dialogue, conformément à l'article 6, avec deux instances : le conseil des habitants et un conseil de fondation.

a) Le conseil des habitants est composé de plein droit de toutes les personnes agréées qui ont effectivement un droit « d'habitat » (c'est-à-dire des personnes ayant un droit de superficie-emphytéose-bail-usufruit ou droit immobilier similaire) sur un des biens sur lequel un projet a été conduit par la fondation et ce durant le temps où elles disposent effectivement de ce droit.

Son rôle est de donner des avis au conseil d'administration sur toutes questions intéressant les droits et obligations issus des titres qui leur confèrent ce droit d' « habitat » et pour lesquelles la fondation aurait un rôle à jouer. Il est convoqué soit par le secrétaire de ce conseil qui aurait été élu en son sein soit par le conseil d'administration. Conformément à l'article 6, le conseil des habitants donne des avis conformes et obligatoires sur les questions qui sont strictement de sa compétence en ce sens que le conseil d'administration peut décider de ne pas prendre de décision mais que s'il en prend une elle ne peut pas être différente que celle proposée par le conseil des habitants.

b) Le conseil de fondation est composé minimum de trois personnes et maximum de neuf personnes. Trois personnes sont désignées par le Conseil des habitants. En outre, si le conseil d'administration le décide effectivement, trois personnes maximum seront désignées par lui parmi des personnes physiques ou morales actives dans la politique du logement pouvant apporter à la gestion du projet leur expérience ou leur collaboration. En outre, si cette instance le décide, seront désignées par lui au maximum trois personnes au sein des habitants du quartier ou de la ville qui désirent collaborer à la bonne réussite du projet.

Les mandats des membres sont de six ans et se terminent immédiatement après le conseil d'administration ordinaire du conseil de l'année au cours de laquelle ils expirent ; ils sont renouvelables indéfiniment par période de six ans.

Le conseil de fondation donne des avis au conseil d'administration sur toutes questions intéressants les buts et activités de la fondation et pour lesquelles la fondation aurait un rôle à jouer.

Il est convoqué soit par le secrétaire de ce conseil élu en son sein soit par le conseil d'administration.

Le conseil de fondation donne des avis non obligatoires.

ARTICLE 6 - POUVOIRS

Le conseil d'administration forme un collège investi des pouvoirs les plus étendus pour faire tous actes d'administration et de disposition qui sont nécessaires ou utiles à la réalisation du but social. Il a dans sa compétence, tous les actes qui ne sont pas contraires à la poursuite du but désintéressé de la fondation.

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

Cependant, les décisions suivantes doivent être prises sur avis conforme et obligatoire, du conseil des habitants :

•L'agrément comme habitant d'une ou plusieurs personne(s) qui a(ont) présenté(s) sa(leur) candidature(s) pour se voir octroyer un contrat d'emphytéose de superficie , bail ou de droit immobilier similaire,

•Autoriser la sous-location

•Les décisions autres que de simple administration, ou urgentes ou conservatoires , ou dont l'ampleur dépasse la valeur de 5.000 Euros que prendrait la fondation comme syndic de la copropriété

•Les décisions relatives à la gestion de la vie collective dans l'habitat groupé , les décisions relatives aux relations entre les habitants et le quartier ou entre les habitants, les questions relatives à l'utilisation passive du bien ou les décisions relatives aux conditions d'accès au logement,

•La modification des statuts

ARTICLE 7-DELEGATION-secrétaire

Le conseil d'administration élit parmi ses membres, deux secrétaires 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.

Ces mandats sont en tout temps révocables par le conseil d'administration

ARTICLE 8 : SIGNATURES -REPRESENTATION

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

Le conseil d'administration peut déléguer son pouvoir de représentation générale à une ou plusieurs personnes membre(s) de l'un des conseils prévus par les présents statuts.

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

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

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

ARTICLE 9 - VACANCE

En cas de vacance d'une place d'administrateur, par suite au décès, démission ou autre cause, les administrateurs restants y pourvoient par une décision à la majorité absolue.

ARTICLE 10- REUNIONS

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation de leurs secrétaires ou, en cas d'empêchement de ceux-ci, d'un administrateur ou membre, désigné par ses collègues, chaque fois que l'intérêt de la fondation l'exige ou chaque fois que deux administrateurs ou membres au moins le demandent.

Il se réunira au moins une fois par an au cours du premier trimestre. Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans les convocations. Les convocations et les documents utiles sont envoyés au moins vingt-quatre heures avant le début de la réunion, par poste et fax ou mail.

ARTICLE 11 – DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

2. Les décisions du conseil d'administration sont prises à l'unanimité. Les délibérations du conseil d'administration sont constatées en séances dans des procès-verbaux signés par les membres présents à la sortie de la séance ainsi que par les secrétaires. Ces procès-verbaux sont numérotés et inscrits dans un registre spécial tenu au siège social.

Si une décision unanime ne peut être obtenue, le conseil sursoit à la décision à prendre et convoque une autre réunion qui se tiendra endéans les quinze jours ouvrables, mais au plus tôt dans les trois jours ouvrables. La décision reportée pourra alors être prise à la majorité des 2/3 des voix des administrateurs présents.

Cette disposition n'est pas applicable aux décisions de modification aux statuts.

3. Dans des cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par consentement des administrateurs exprimé par écrit, le cas échéant selon les modalités prescrites par un règlement d'ordre intérieur. Elles sont datées au jour de la signature du document en question par le dernier Administrateur.

ARTICLE 12 – DELIBERATION DU CONSEIL DES HABITANTS ET DU CONSEIL DE FONDATION

Le conseil des habitants et le conseil de fondation ne peuvent délibérer et statuer valablement que si deux tiers au moins des membres sont présents ou représentés.

Les délibérations du conseil des habitants sont prises selon les modalités décisionnelles prévues à l'article 11 et le conseil de fondation sont prises à la majorité absolue.

ARTICLE 13 - REMUNERATION- INDEMNISATION.

Les mandats des administrateurs, membres du Conseil des habitants et du conseil de fondation sont exercés gratuitement.

La Fondation remboursera les frais et dépenses exposés par les Administrateurs dans l'exercice de leur fonction, pour autant que ces frais et dépenses soient réels, justifiés, et proportionnés par rapport au but et aux moyens de la Fondation.

CONTRÔLE - LIQUIDATION

ARTICLE 14 - CONTROLE

Au cas où la loi impose la désignation d'un commissaire pour le contrôle de la fondation, celui-ci sera confié à un ou plusieurs commissaires nommés par le conseil d'administration parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises. Le conseil d'administration peut cependant discrétionnairement décider d'en désigner un même si la loi ne le prescrivait pas.

La détermination de la rémunération des commissaires, l'exercice de leurs fonctions et la fin de leur mandat seront fixés dans le respect des prescriptions légales.

Au cas où il n'est pas nommé de commissaire, chaque administrateur a individuellement les pouvoirs d'investigation et de contrôle des commissaires.

Quand bien même la loi ne l'imposerait pas, il reste du ressort du Conseil de fondation de décider de la nomination d'un commissaire.

ARTICLE 15 - 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, lors de leur assemblée annuelle, les administrateurs dressent un inventaire et établissent les comptes annuels conformément à la loi.

Ces comptes annuels comprennent le bilan, le compte des résultats ainsi que l'annexe et forment un tout.

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

Les administrateurs établissent en outre un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion. Ce rapport de gestion comporte un commentaire sur les comptes annuels en vue d'exposer d'une manière fidèle l'évolution des affaires et la situation de la fondation. Le rapport comporte également des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice et, pour autant qu'elles ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la fondation, des indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la fondation.

Ce rapport contient également des indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement. Il comporte le cas échéant, un exposé relatif aux augmentations des moyens financiers de la fondation ou d'émissions d'obligations.

Le rapport de gestion doit contenir, le cas échéant, un commentaire approprié portant sur les conditions et conséquences effectives d'une augmentation des moyens financiers ou d'une émission d'obligations effectuée conformément à l'article trente quatre bis alinéa trois du code des sociétés.

ARTICLE 16- DISSOLUTION ANTICIPEE

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

ARTICLE 17- LIQUIDATION

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

Le conseil d'administration détermine les émoluments des liquidateurs.

ARTICLE 18- REPARTITION

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

ORGANISATION DU FCJ

ARTICLE 19- HABITANTS

On entend par habitants au sens de ce chapitre Organisation du FCJ, une ou plusieurs personnes physiques, si elles vivent ensemble dans un même logement, se déclarant vivre en ménage désirant bénéficier du droit « d'habiter » au sein d'un des projets de la Fondation. On entend par habitant agréé, un habitant qui a été agréé en vertu de l'article 21.

ARTICLE 20- DROITS ET OBLIGATIONS DES HABITANTS

Par le seul fait d'être agréé comme habitant et à condition de respecter les conditions et obligations décrites dans les présents statuts et par les titres lui conférant in concreto un tel droit, l'habitant agréé a un droit « d'habitat » dans un des lots privatifs décrits soit dans une décision du conseil d'administration soit dans un acte créant une copropriété, le bail emphytéotique et/ou le contrat de superficie et/ou les droits similaires consentis ou un bail. Par le seul fait de perdre la qualité d'habitant agréé, le droit « d'habitat » s'éteint pour pouvoir se recréer au profit du nouvel habitant agréé.

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

- 1) des présents statuts,
- 2) du bail emphytéotique, du contrat de superficie ou des droits similaires consentis,
- 3) du règlement de copropriété,
- 4) de l'éventuel règlement d'ordre intérieur,
- 5) des décisions régulièrement adoptées par le conseil d'administration.

En cas de conflits entre ces textes, le 1er cité l'emporte sur le 2e, le 2e sur le 3e, le 3e sur le 4e, le 4ème sur le 5ème et le document ainsi classé hiérarchiquement sur celui qui lui est inférieur.

Il s'engage à toujours faire prévaloir les dispositions de ces textes, dans cet ordre sur les droits qu'ils possèdent en vertu d'autres titres.

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

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

ARTICLE 21- AGREATION

Est habitant agréé, tout Candidat personne physique ou morale qui aurait été agréé par le conseil d'administration conformément aux règles contenues dans le présent article.

Un candidat présentera sa candidature, par lettre recommandée au conseil d'administration.

Le conseil d'administration identifiera de suite, pour ensuite le reproduire, dans l'ordre du jour qui convoque le conseil d'administration et le conseil des habitants, la ou les parties que le candidat désire habiter.

Si le candidat habitant désire acquérir le bâti d'un habitant agréé existant, le conseil d'administration vérifiera, s'il existe (sous condition suspensive de son agrément) une convention entre le candidat habitant agréé et l'habitant agréé, et, notamment, si cette convention porte bien sur les éventuelles améliorations qui ont été faites au bâtiment en vertu de la renonciation aux droits d'accession par l' habitant agréé ancien.

Il définira, avec le candidat habitant, toutes les modalités de son agrément, comme habitant agréé, et en particulier, les conditions dans lesquelles il pourrait financer ou payer, soit un canon unique, soit des canons périodiques qui résulteraient du bail emphytéotique ou du droit de superficie ainsi que recueillir son accord écrit sur les textes qui organisent la vie collective.

Pour autant que le dossier soit complet, le secrétaire convoque le conseil d'administration et le conseil des habitants dans le mois où le dossier est complet. Dans le mois qui suit la réception de la candidature, le conseil d'administration devrait avoir terminé l'instruction de la demande et avoir convoqué les conseils.

Les candidats ne pourront être agréés que s'ils ont préalablement réunis sur leur tête, une unanimité des voix de tous les habitants.

Les nouveaux habitants agréés ne seront cependant admis qu'à la condition d'avoir, aux conditions fixées par le conseil d'administration payé sur un compte rubriqué de la Fondation, soit le prix du bâti de l'ancien habitant agréé soit avoir payé à cet habitant le prix du bâti qu'il acquiert, soit avoir payé pour la Fondation le canon ou la redevance pour l'emphytéose ou la superficie.

L'agrément implique l'adhésion par un écrit antérieur aux statuts et le cas échéant au règlement d'ordre intérieur dûment approuvé.

Le conseil d'administration est libre d'agréer de manière discrétionnaire et n'est pas tenu même en cas de refus d'admission, de justifier sa décision. Aucun recours n'est ouvert au candidat, ni à l' habitant agréé qui s'est vu refuser ainsi l'agrément d'un nouveau candidat. L'agrément d'un nouvel habitant est constatée par une inscription au registre qui sera tenu au siège social qui pourra être consulté sur place.

ARTICLE 22- DROIT INTUITU PERSONNAE-LOCATION-SOUS-LOCATION

Les habitants agréés disposent à titre personnel et intuitu personnae du « droit d'habitat » issu de leur agrément.

Ils ne disposent du droit de louer le lot tant qu'ils restent habitants agréés, au profit d'un tiers, aux conditions cumulatives et strictes suivantes :

- le contrat qui unira le futur « locataire » à l'habitant agréé sera celui mis à la disposition par la Fondation, lequel sera adopté et modifié par le conseil d'administration .

- les « locataires » devront préalablement être agréés à l'unanimité en cette qualité, comme le serait un habitant par la Fondation après avoir été présenté par l'habitant agréé et après examen du contrat de bail joint au dossier.

A défaut pour le conseil d'administration d'agréer le locataire, l'habitant agréé ne pourra louer le lot.

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

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

Le conseil d'administration aura pour mission de trouver un équilibre entre les intérêts de l'habitant agréé de mettre en « location » son lot s'il le désire et la protection des intérêts de l'entière des habitants agréés.

ARTICLE 23- CESSION DU BATI

L'habitant agréé propriétaire de son bâti, soit pour l'avoir construit, soit pour l'avoir acquis peut céder le bâti mais uniquement à tout autre habitant agréé.

Le candidat cédant doit notifier au conseil d'administration son intention de céder le bâti en mentionnant le nom du cessionnaire éventuel et ce donc avant d'avoir souscrit à quelque engagement que ce soit.

La cession ne peut intervenir que moyennant l'agrément de la majorité simple du conseil des habitants et du conseil d'administration, convoqués sur ce point au plus tard dans le mois de la notification visée ci-dessus.

Le bâti revient par accession, conformément aux conditions des conventions de superficie ou d'emphytéose. Si une cession est envisagée à un tiers non agréé, il convient donc d'abord que le tiers soit préalablement agréé comme habitant.

ARTICLE 24- PERTE DE LA QUALITE D'HABITANT AGREE-CAS PARTICULIER DU DECES DE L'HABITANT AGREE

Les habitants agréés cessent d'avoir la qualité d' habitant agréé à dater de la date et heure de leur démission – de leur exclusion – de leur décès – de leur interdiction – de la date et heure de leur faillite ou déconfiture – à la date et heure de la cession du bâti à un autre habitant agréé et/ou à dater de la date anniversaire du non exercice effectif durant une période de plus d'un an du droit « d'habitat » sur le lot privatif concerné, soit par eux-mêmes soit par un locataire sans avoir justifié que ledit droit sera exercé directement par lui ou par un locataire dans un délai raisonnable et déterminé par le conseil d'administration .

Un habitant agréé peut perdre sa qualité « d'agréé » pour juste motif et notamment s'il ne respecte pas les statuts, le règlement de copropriété, le bail emphytéotique, le droit de superficie ou les droits immobiliers, le

règlement intérieur, le bail, les décisions du conseil d'administration ou les conventions qu'il a souscrites ou s'il commet des actes contraires aux intérêts de la Fondation ou encore s'il refuse de manière persistante à s'impliquer dans le projet convivial, intergénérationnel et ouvert à la mixité sociale et culturelle.

Un habitant agréé n'est valablement exclu que par une décision du conseil d'administration qui aura statué après que chacun des habitants agréés aient été convoqués par lettre recommandée à la poste et que le point soit indiqué spécialement à l'ordre du jour d'un conseil des habitants qui aura ainsi délibéré.

La date retenue par le Conseil d'administration doit permettre de respecter les délais et procédures fixés par le présent article. La lettre convoquant l'habitant agréé dont l'exclusion est poursuivie est arrêtée par le conseil d'administration et contient une énonciation précise des griefs. Y est joint, les pièces justificatives selon le conseil.

La décision de l'exclusion doit avoir été discutée au sein du conseil d'administration et du conseil des habitants.

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

Toute décision d'exclusion doit être prise à la majorité des 3/4 des voix des habitants et des administrateurs étant entendu qu'il n'est pas tenu compte de la voix du ou des associés dont l'exclusion est poursuivie.

Elle doit être motivée. La décision d'exclusion est constatée par un procès-verbal dressé et signé par le conseil d'administration.

Décès de l'habitant agréé

Les ayants droits de l'habitant agréé décédé héritent si le défunt était propriétaire du bâti de la valeur de celui-ci, s'il ne l'était pas le bénéficiaire du contrat de superficie, d'emphytéose, de bail et ne peuvent habiter que s'ils sont eux-mêmes agréés.

S'ils ne sont pas agréés, ils pourront céder le bâti à un habitant agréé.

ARTICLE 25- DROITS RESULTANT DE LA PERTE DE QUALITE

La perte de qualité est un pacte commissaire exprès entraînant la résiliation du contrat de superficie et d'emphytéose, droit immobilier similaire ou bail.

Les personnes physiques ou morales, leur ayants cause ou ayants droits qui ont perdu la qualité d'habitant agréé ont le droit d'obtenir le remboursement de la valeur de leurs impenses.

DISPOSITION GENERALE

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

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

Tout administrateur, commissaire ou liquidateur sera tenu de notifier à la Fondation tout changement de domicile ou de résidence. A défaut d'y avoir satisfait, les convocations, communications, sommations, assignations, significations ou autres seront valablement faites à l'ancien domicile ou à l'ancienne résidence des personnes concernées.

ARTICLE 27 - DROIT COMMUN

Les parties entendent se conformer entièrement à la loi sur les associations sans but lucratif et fondations.

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

I. AFFECTATION DU PATRIMOINE

Les fondateurs déclarent qu'ils s'engagent à apporter un montant de seize mille euros pour poursuivre le but qui est assigné à la fondation.

Toute affectation future est dès à présent consentie et abandonnée sans aucune contrepartie au profit des fondateurs qui renoncent expressément à tout gain matériel pouvant résulter de la création de la fondation.

II. DESIGNATION D'UN CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément à l'article 5 des statuts, les fondateurs désignent comme administrateurs les membres fondateurs prénommés, ici présents, qui acceptent.

Le mandat des administrateurs ainsi nommés prendra fin immédiatement après le dernier conseil d'administration de deux mille dix huit.

Le mandat des administrateurs ainsi nommés est exercé à titre gratuit.

I.I.I OUVERTURE DE COMPTE

Les opérations courantes pourront faire l'objet d'ordres de paiement par délégation à Madame PIERMARINI prénommée.

Les opérations d'un montant supérieur à cinq mille euros devront être ordonnées sous double signature : celle de Madame PIERMARINI prénommée et l'un des autres administrateurs à savoir, tous prénommés.

I.V. PREMIER EXERCICE SOCIAL

Le premier exercice social commencé ce jour se clôturera le trente et un décembre deux mil douze

V. APPROBATION DES PREMIERS COMPTES ANNUELS ET DU PREMIER BUDGET

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

V.I REPRISE D'ENGAGEMENT

Tous les engagements, ainsi que les obligations qui en résultent, et toutes les activités entreprises antérieurement aux présentes depuis le premier décembre deux mil dix par le fondateur, prénommé, au nom et pour compte de la fondation en formation sont repris par la fondation présentement créée.

Quant aux activités à entreprendre postérieurement aux présentes et jusqu'à l'acquisition de la personnalité morale ci-avant, le fondateur déclare, conformément à l'article 29 § 3 de la loi, avoir pouvoir comme mandataire de la fondation à prendre les engagements nécessaires et utiles à la réalisation de l'objet social pour le compte de la fondation en formation, ici créée.

Les opérations accomplies en vertu de ce mandat et prises pour compte de la fondation en formation et les engagements qui en résultent seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la fondation ici créée. Ces reprises n'auront d'effet qu'au jour où la fondation aura la personnalité morale.

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Immédiatement, le conseil se réunit et statue sur les points suivants

1. Nomination des commissaires

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

2. Statut et évolution

La Fondation requiert le statut de Fondation privée selon la loi ci-avant, dans un but de rapidité et simplicité initiale. En vertu de l'article 44 de la dite Loi, le Fondateur a l'intention de demander le statut de Fondation d'intérêt public, et la Fondation s'efforcera de suivre dans l'intervalle également la plupart des règles exigées pour une telle structure. Sous réserve de satisfaction aux obligations légales, le Conseil d'administration est mandaté pour demander un tel statut.

3. Elections

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

Sont nommés secrétaires : Monsieur Jean-François ROUSSEAU et Monsieur Fabian DORTU prénommés qui acceptent.

Est nommée trésorière Madame Albina PIERMARINI.

4. Pouvoirs et délégation

Le Conseil décide de déléguer à l'administrateur délégué les pouvoirs suivants

Il pourra seul :

•Prendre toute décision de gestion journalière dont le montant mensuel pour tout les actes d'un mois ne dépasse pas cinq mille euros (5.000,00- €).

•Toucher et recevoir de la Banque Nationale de Belgique, du Trésor Belge, de toutes caisses publiques et de toutes administrations, Fondations ou personnes quelconques, toutes sommes ou valeurs qui pourront être dues à la fondation, en principal, intérêts et accessoires, pour quelque cause que ce soit, retirer toutes sommes ou valeurs consignées ; de toutes sommes ou valeurs reçues, donner bonne et valable quittance et décharge au nom de la fondation payer en principal, intérêts et accessoires, toutes sommes que la fondation pourrait devoir.

•Faire ouvrir au nom de la fondation tous comptes en banque ou à l'office des chèques postaux.

•Signer, négocier, endosser tous effets de paiement, mandats, chèques, traites, billets à ordre, bons de virement et autres documents nécessaires; accepter, avaliser toutes traites, prolonger le délai de traites ou effets de paiement échus; faire établir et accepter toutes compensations, accepter et consentir toutes subrogations.

•Retirer au nom de la fondation, de la poste, de la douane, de toutes messageries et chemins de fer ou recevoir à domicile les lettres, caisses, paquets, colis, recommandés ou non, chargés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées; se faire remettre tous dépôts; présenter les connaissements, lettres de voiture et autres documents nécessaires; signer toutes pièces et décharges.

•Dresser tous inventaires des biens et valeurs quelconques pouvant appartenir à la fondation.

•Nommer, révoquer, destituer tous agents et employés de la fondation, fixer leurs traitements, remises, salaires, gratifications, ainsi que toutes les autres conditions de leur admission et de leur départ.

•Requérir toutes inscriptions, modifications ou radiations au registre de commerce.

•Solliciter l'affiliation de la fondation à tous organismes d'ordre professionnel.

•Représenter la fondation devant toutes administrations publiques ou privées.

•Substituer un ou plusieurs mandataires dans telle partie de ses pouvoirs qu'il détermine et pour la durée qu'il fixe.

L'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

Le droit d'écriture s'élève à nonante-cinq euros.

Réservé
au
Moniteur
belge



Volet B - Suite

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME
délivré sur papier libre aux fins de publication aux annexes du Moniteur Belge.
Marie-France LEMBOURG
Notaire

- Déposé en même temps que:
- une expédition de l'acte
 - deux procurations

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 29/03/2012 - Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter l'association, la fondation ou l'organisme à l'égard des tiers
Au verso : Nom et signature