

Dossier	Formalités	DE	Antenne concernée	Droit d'écriture	Annexe (O/N)	Répertoire
2023/0434	MB	50 €	Namur	100 €	N	100270

« LES PETITS PAS »

FONDATION PRIVEE

Siège : Région wallonne -
5100 Wépion, rue Marcel Lecomte 25, boîte B000

CONSTITUTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le huit avril,

Par devant **Pierre-Yves ERNEUX**, notaire résidant à Namur (Erpent), exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « *Pierre-Yves ERNEUX & Laurence ANNET, notaires associés* », ayant son siège à 5101 Namur (Erpent), chaussée de Marche, 577-579, A Namur (Erpent), en l'étude,

COMPARAISSENT

1. Monsieur **KERVYN de MEERENDRE Benoît** Pierre Jean-Baptiste Clément, né à Bruxelles le 21 mars 1988, célibataire, domicilié à 5100 Wépion, rue Marcel Lecomte 25, boîte B000.
Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.
[Numéro national : 88.03.21-299.67]
 2. Madame **ORBAN Anne-Claire** Jeanne Marie, née à Liège, le 13 mai 1989, célibataire, à 1030 Bruxelles, avenue Paul Deschanel, 140/12
[Numéro national : 890513-290-60]
 3. Madame **JANSSEN Camille** Dominique Géralde, née à Uccle, le 24 mars 1990, domiciliée à Wavre, Venel du Bois de la Pierre, 4
[Numéro national : 900324-328-87]
 4. Monsieur **HUBEAUX Damien** Philippe Vréonique, né à Uccle, le 4 mai 1987, célibataire, domicilié à Wavre, Venel du Bois de la Pierre, 4
[Numéro national : 870504-209-78]
Lesquels déclarent procéder à une déclaration de cohabitation légale.
- Ci-après dénommés : « *le(s) fondateur(s)* »

I. ARCHITECTURE JURIDIQUE GÉNÉRALE DU SITE

Un Site, dont le Terrain ainsi que le cas échéant, un ou plusieurs Lots érigés en sursol et/ou en sous-sol, sont la propriété d'une Fondation, dédiée à un Projet de CLT, tant pour son quotidien que la pérennisation de celui-ci. Par l'effet du démembrement, cette Fondation, par nature désintéressée, bénéficie de la prépondérance naturelle revenant au propriétaire du tréfonds (« *niveau théorique 0* »), ce qui permet de mettre la propriété immobilière et les autres Droits d'usage (réel ou personnel) en tension vertueuse avec la finalité désintéressée du Projet.

De point de vue organisationnel, - pour prévenir tout phénomène de doublon et assurer la cohérence de l'action des véhicules juridiques présents sur le Site -, la Fondation agit elle-même de concert avec l'Association des copropriétaires, attachée d'office à la copropriété forcée existante en sursol et en sous-sol, au sein duquel :

1. l'ensemble des Habitants, quelle que soit la nature de leur Droit d'usage, sont regroupés dans une instance d'avis voire, en cas de Consentement, de décision qu'est le *Conseil des Habitants*,
2. l'ensemble des fonctions d'administration, tant du sol que du sous-sol ou encore du sursol, sont le fait du Conseil d'administration de la Fondation, lequel assume également la fonction de Syndic au sein de la copropriété forcée, sous le contrôle d'un ou plusieurs Commissaires ; le Conseil d'administration agit également de concert avec l'Assemblée générale de celle-ci, pour tout ce qui relève de ses compétences exclusives, en particulier s'agissant des parties communes de la copropriété forcée,
3. l'attribution, la révocation et la cession des Droits d'usage, qu'ils relèvent de la catégorie juridique des droits réels ou personnels, sont, soit le fait du Conseil d'administration, soit s'opèrent avec l'agrément de celui-ci, sur avis conforme du Conseil des Habitants,
4. les décisions relevant de la compétence de l'Assemblée générale sont autant que possible prises en cercle élargi, en l'occurrence au sein du Conseil des Habitants, chaque fois que la méthode du Consentement aboutit ;
5. Et l'ensemble bénéficie de l'aide d'un Comité des sages, instance de réflexion et le cas échéant, d'arbitrage en vue de la résolution de conflits.

Parallèlement, le Site se dote d'un Conseil d'activités au sein duquel siègent les professionnels qui sont présents au sein de celui-ci pour les sujets qui leur sont propres. Ce Conseil suit également la méthode du Consentement pour l'adoption de ses résolutions. Celles-ci ne peuvent en aucun cas contredire les décisions adoptées à propos du volet résidentiel

de l'Habitat groupé, auxquelles les résolutions sont subordonnées. En cas de désaccord persistant, tout éventuel conflit de compétences est du ressort du Comité des sages saisi à la requête de la partie la plus diligente.

II. LEXIQUE

- **Définitions** : on entend pour les besoins des présentes par,
 1. *Acte complexe* : désigne l'acte notarié, en ce compris ses éventuelles modifications, visant à compléter l'organisation juridique du CLT et incluant, parfois par renvoi aux présentes, notamment le Cahier des charges du Droit de superficie, les Statuts de l'Habitat groupé, le Règlement d'ordre intérieur de l'Habitat groupé, la Charte, ... ;
 2. *Association des copropriétaires* : désigne la personnalité juridique fonctionnelle attribuée par la Loi à la copropriété forcée à créer sur le Site, sous certaines conditions ;
 3. *Avis conforme* : désigne l'avis émis par une Instance qui s'impose à l'organe ou à l'Instance de décision. Seul le Comité des sages peut le cas échéant passer outre celui-ci, selon les modalités arrêtées aux Statuts ;
 4. *Avis simple* : désigne l'avis émis par une Instance qui oblige l'organe ou l'Instance destinataires de motiver toute décision contraire ;
 5. *Cadre administratif* : désigne l'ensemble des impositions publiques, générales ou individuelles, en ce compris le PU, qui définissent la notion d'usage léger sur le Site ;
 6. *Community Land Trust (CLT)* : l'organisation juridique de la propriété immobilière, appelée à constituer une figure juridique à part entière, reposant sur trois caractéristiques principales, à savoir :
 - une dissociation entre la propriété du fonds (au niveau théorique « 0 » du sol) et celle (ou par assimilation, de tout ou partie des prérogatives de jouissance) des ouvrages ou plantations érigées en sursol et/ou sous-sol,
 - dans laquelle la propriété du fonds est logée dans une Fondation, détachée de toute logique/appropriation économique pure, placée au service d'une finalité désintéressée,
 - par laquelle les Habitants, le cas échéant, éligibles aux critères arrêtés par la Fondation dans le respect de la loi, accèdent au logement, éventuellement à des conditions préférentielles et moyennant capture d'une fraction de l'éventuelle plus-value générée à la sortie ;
 7. *Comité des sages* : l'instance de réflexion et selon les circonstances, de décision, chargée d'accompagner le Projet dans son quotidien et d'en favoriser la réussite ainsi qu'exceptionnellement, de trancher des désaccords;
 8. *Conditionnalité immobilière* : la démarche, englobant elle-même le recours à divers outils ou instruments juridiques de type institutionnels (ex. choix d'une structure juridique donnée, comme la FP) ou contractuels (ex. condition d'accès ou d'éligibilité à la propriété immobilière, ...), permettant non seulement de continger la

transmission de la propriété immobilière ou d'autres droits d'usage mais aussi, en particulier dans le contexte d'un CLT, d'assujettir tout droit réel immobilier comportant une prérogative de jouissance (propriété, superficie, emphytéose et usufruit) à une ou plusieurs obligations de faire (obligation de domiciliation, obligation de ne pas faire, ...), dont le contrôle doit pouvoir se faire dans le temps, toujours en vue de promouvoir des valeurs comme la restauration ou la promotion du lien social entre Habitants ;

9. *Conseil d'administration* : le Conseil d'administration de la Fondation ;
10. *Conseil d'activité* : l'instance appelée à regrouper l'ensemble des personnes physiques ou morales qui exercent une activité professionnelle sur le Site et qui se prononce uniquement par voie de résolution ;
11. *Conseil des Habitants* : l'instance d'avis et le cas échéant, de décision, composée de tous les Habitants ou de leur(s) représentant(s), agréés comme tels par le Conseil des Habitants et par extension, des copropriétaires non domiciliés au sein de l'Habitat groupé ;
12. *Droit d'usage* : tout droit réel ou droit personnel d'usage temporaire, résidentiel ou non - en ce compris, le cas échéant, le Droit de superficie principal emportant propriété du Bâti -, consacré dans un écrit, portant sur un Lot au sein du CLT, impérativement précédé d'un agrément délivré par le *Conseil d'administration*, sur avis conforme du *Conseil des Habitants* et, le cas échéant, du Comité des sages. Dans le contexte du CLT, tout Droit d'usage a vocation à être renouvelé perpétuellement, pour autant que celui-ci demeure humainement compatible avec le Projet d'usage groupé ou que l'Habitat groupé lui-même demeure pérenne. Tout Fondateur est de plein droit réputé agréé par le Conseil d'administration ;
13. *Espaces de vie communs* : Lot(s) ou parties communes destiné(s) à la vie sociale de l'ensemble des Habitants, par opposition aux parties communes dites « fonctionnelles » (hall d'entrée, couloir, gros murs, ...)
14. *Faculté de retrait* : désigne la faculté organisée à l'article 11:2 du Code des sociétés et des associations, selon laquelle, « *lorsque le but désintéressé de la fondation est réalisé, le fondateur ou ses ayants droit peuvent reprendre une somme égale à la valeur des biens ou les biens eux-mêmes que le fondateur a affectés à la réalisation de ce but* » présumée lors de tout apport au bénéfice de la Fondation ;
15. *Fondation* : la présente Fondation privée « Les Petits Pas », dont la finalité est désintéressée ou au service de valeurs supérieures de nature sociétale ;
16. *Gestion journalière* : désigne la notion définie à l'article 11:4, alinéa 2 du Code des sociétés et des associations. Elle comprend aussi bien les actes et les décisions qui n'excèdent pas les besoins de la vie quotidienne de la fondation que les actes et les décisions qui, soit en raison de l'intérêt mineur qu'ils représentent, soit en raison de leur caractère urgent, ne justifient pas l'intervention de l'organe d'administration ;

17. *Habitant* : une personne physique ou morale, titulaire d'un Droit d'usage, soit réel, soit personnel et écrit, sur un Lot (ou Bâti), - un bien immobilier ou un volume, au moins initialement détenu par la Fondation -, préalablement *agrée* et appelé à participer à la vie du CLT et au-delà, au processus de décision de l'Habitat groupé ;
18. *Habitat groupé* : l'Habitat, considéré dans sa sociologie propre, comme un cadre de vie, alliant vie collective et privative, autogéré par ses Habitants à des degrés divers, en CLT, avec le concours de la Fondation, à travers la recherche de consentement(s) et s'agissant des Espaces de vie communs, dans le respect des aspirations égalitaires des Habitants ;
19. *Instance* : désigne tout lieu et le cas échéant, toute personne, rassemblement ou groupe de personnes, structurés conventionnellement au sein de la Fondation – par opposition aux *organes* institués par la Loi - et dotés, le cas échéant, en vertu des Statuts d'une délégation, en vue de tenir une concertation généralement sous la forme d'avis, simples ou conformes et/ou exceptionnellement, d'arrêter des décisions, dont l'existence et le fonctionnement s'impose obligatoirement dans les rapports internes à la Fondation et à ses Habitants ;
20. *Instructeurs* : désigne-la ou les personnes en charge de l'instruction des demandes d'agrément, déléguées par le Conseil des habitants ;
21. *Immeuble* ou *Bâti* : ouvrages, en ce compris toutes installations, susceptibles d'entrer dans la définition d'un Habitat léger et plantations érigées en sursol et/ou en sous-sol ;
22. *Loi* : le droit belge, dont notamment ici, le Code des sociétés et des associations, le livre III « Les biens » du Code civil, ... ;
23. *Lot* (ou Lot de copropriété ou Bâti) : le lot placé sous statut de copropriété forcée, détenu sous le bénéfice d'un Droit de superficie d'une durée prorogeable et ensuite, renouvelable de 50 ans, consenti par la Fondation, dans le cadre du CLT ;
24. *Organe* : désigne toute institution de la Fondation légalement organisée, en l'occurrence le Conseil d'administration ;
25. *Projet* : le projet solidaire porté par les Fondateurs et propre au CLT ;
26. *Règlement d'ordre intérieur* : désigne le règlement d'ordre intérieur au sens des articles 3:84 et 3:85 du Code civil (dont l'entrée en vigueur est programmée au 1^{er} septembre 2021) ;
27. *Résolution* : désigne la recommandation prise au sein d'une instance donnée. Au sein du Conseil d'activités, elle oblige ses membres et doit en tout état de cause observer l'ensemble des décisions prises par les organes et instances relatives au volet résidentiel de l'Habitat groupé ;
28. *Statuts* : les statuts de la Fondation « Les Petits Pas » ;
29. *Statuts de l'Habitat groupé* : les statuts de la copropriété forcée, modalisés conventionnellement pour rencontrer les besoins du Projet d'usage groupé créé sur le Site, en ce compris le Règlement d'ordre intérieur et la Charte ;
30. *Terrain* : le niveau théorique « 0 » du sol,

31. *Vérificateur* : désigne-la ou les personnes investies du pouvoir de contrôle des comptes, selon les modalités prévues aux Statuts et dans le contexte d'un CLT, agissant également comme Commissaire de la Copropriété forcée.

III. EXPOSÉ PRÉALABLE

- Les comparants nous exposent préalablement ce qui suit :
 - A. En qualité de Fondateurs, ils décident de créer une Fondation privée, dénommée « **LES PETITS PAS** », régie par des Statuts, en bonne intelligence avec les Statuts de l'habitat groupé et son Règlement d'ordre intérieur ;
 - B. Le patrimoine initial de la Fondation s'élève, en l'état, à un euro (1,00 EUR). Les Fondateurs précisent que, pour initier les activités de celle-ci, ce patrimoine est suffisant, compte tenu des promesses d'apports, des rentrées prévisibles et des moyens de financement, tant par subsides, emprunts structurés ou non ou procédés analogues (certificats immobiliers, ...). Ils s'obligent à récolter ces avoirs et à les transmettre à la Fondation, dès que celle-ci aura acquis la personnalité juridique, par la voix de son Conseil d'administration ou d'un délégué ;
 - C. La Fondation porte un Projet d'Habitat groupé inspiré du modèle CLT et susceptible d'accueillir des activités professionnelles sur le même Site ;
 - D. La Fondation et au-delà, le Projet qu'elle porte à travers son but et ses valeurs, favorise la mixité sociale ainsi que la création d'Espaces de vie communs au sein du Quartier ou de la commune de Héron (Hameau de Boingt) ; elle promeut un modèle social, participatif et anti-spéculatif d'accès à la propriété immobilière.

IV. STATUTS

TITRE I. DENOMINATION, SIEGE, OBJECTIFS, DUREE, PATRIMOINE

ART. 1 DENOMINATION SOCIALE

- 1.1. La **Fondation** est **privée**.
- 1.2. La fondation est dénommée « **LES PETITS PAS** ». Celle-ci ne pourra pas être modifiée, à moins d'une décision prise à l'unanimité par son Conseil d'administration. Semblable décision doit être reçue en forme authentique et publiée à l'Annexe au Moniteur Belge.
- 1.3. Tous les actes, factures, annonces, publications et autres pièces émanant de la fondation mentionnent sa dénomination et son siège.

ART. 2 SIEGE

- 2.1. Le siège est établi en **Région wallonne**.
- 2.2. Il peut être transféré ailleurs en Région wallonne ou en Région de Bruxelles-capitale, par décision du conseil d'administration dans le respect des règles applicables en matière de modification de statuts et, le cas échéant, de celles qui prévalent en matière d'emploi des langues.
- 2.3. Tout transfert du siège de la Fondation doit être déposé au greffe du

Tribunal compétent et publié à l'Annexe au Moniteur belge.

ART. 3 BUT et VALEURS

- La Fondation a pour *but désintéressé* de :
 - **conserver et restaurer** le milieu, les écosystèmes, les habitats, les espèces et les paysages,
 - créer un **lieu de ressourcement et de reconnexion** à soi, aux autres, et à la nature, pour des personnes en difficulté, fragilisées ou exclues de la vie sociale,
 - favoriser **l'inclusion** sociale et une certaine mixité générationnelle, d'état de santé, et sociale au sein du bâti,
 - favoriser la **qualité du lien social** entre les Habitant.e.s ainsi qu'avec le Quartier environnant,
 - **et encourager les activités** paysannes, artisanales, culturelles, d'économie sociale, d'éducation permanent, pédagogiques, et les activités de santé globale

ART 4 OBJET ET ACTIVITES

- 4.1. La fondation peut accomplir tout acte en fait ou en droit se rapportant directement ou indirectement à ses objectifs. Elle pourra notamment **posséder, fonder, administrer, rénover, vendre, acquérir, donner, apporter, recevoir** à titre gratuit ou onéreux tous **biens meubles et immeubles** ou institutions et engager du personnel.
- 4.2. Elle pourra, pour la réalisation de ses objectifs, effectuer toute **opération** et organiser toute **action** qu'elle jugera adéquate et notamment des opérations à caractère économique dans le respect de sa spécialité légale et statutaire.
- 4.4. Elle pourra **collaborer et s'affilier** à toutes **œuvres ou institutions** qui poursuivent un but similaire, analogue ou en lien logique avec son but, ses valeurs et ses activités, notamment pour l'animation, son financement ou certains aspects de sa gestion.
- 4.5. La Fondation peut initier, mettre en œuvre et plus généralement, mener toutes les **activités généralement quelconques** visant à **mettre à disposition** des habitants et de leur entourage, des terrains, des **volumes ou des constructions**, sur ou au sein desquels un droit d'usage leur sera concédé.
- 4.6. La Fondation pourra également exercer toutes les **activités utiles** à la création, à l'encouragement, au développement et à la préservation du "**Community land trust**" ainsi que les activités suivantes, sans que cette énumération ne soit limitative :
 - **obtenir** ou **concéder** gratuitement ou à titre onéreux des **droits d'usage** sur ou sous le sol,
 - **acquérir** par accession ou autrement un ou des **lots** avec les millièmes y attachés dans les parties communes, à titre de partie **communautaire** affectées aux besoins sociaux et culturel des habitants, les mettre à la disposition des habitants et de leur entourage et en obtenir un rendement approprié par la location ou la mise à disposition avec ou sans service,

- **concéder** ultérieurement des **droits d'usage**, le cas échéant, par volumes, à des candidats Habitants que ces biens soient déjà ou non en zone urbanisable, ou disposent ou d'un permis d'urbanisme ou équivalent, soient déjà bâtis ou non, comportent déjà ou non des infrastructures collectives, mettre également à disposition des infrastructures collectives à des personnes agréées pour le développement d'activités collectives, paysannes, artisanales, culturelles, d'économie sociale, d'éducation permanent, pédagogiques, et les activités de santé globale par ces mêmes biais,
 - prévoir et introduire toutes catégories, typologies ou **dispositifs incitatifs**, dans le respect des normes en matière de discrimination, en vue d'atteindre ses objectifs à caractère social en matière de logement et d'environnement,
 - prévoir ou aménager tous **dispositifs** de « **conditionnalité immobilière** » visant à encourager ou à préserver la qualité du lien social des Habitants entre eux ainsi qu'avec leur village, la Commune ou plus généralement les acteurs de la vie publique,
 - accompagner, encadrer, **gérer ou faire gérer ces immeubles** ainsi que la collectivité des Habitants,
 - initier, encourager, soutenir et accompagner des **dynamiques d'usage groupé**,
 - favoriser les **réseaux et échanges** avec des projets similaires ou proches dans leurs buts sociaux,
 - participer à des **réflexions et études** pratiques et théoriques sur les CLT ou organisations juridiques proches ou analogues en concertation ou en collaboration avec les pouvoirs publics et le privé,
 - développer ou **contribuer au développement ou au management** de tous **projets** concrets, œuvrer à l'obtention de toutes autorisations administratives utiles au développement de projets,
 - récolter des **fonds ou avoirs**, par le biais d'apports, de subsides ou d'emprunts, au besoin, par la voie d'émissions obligataires ou de certificats immobiliers et dans ce contexte, consentir à toutes sûretés mobilières ou immobilières,
 - **participer ou collaborer** avec toutes personnes morales de droit privé ou de droit public, belge ou non, quelle qu'en soit la forme, dont la mission, le but ou l'activité est liée à celle de la Fondation et dans ce contexte, consentir des aides ou des prêts ou avances, sous la forme de sommes recouvrables ou non,
 - ainsi que dans le respect de sa spécialité légale, mener toute activité commerciale, immobilière, de service, de gestion utile ou nécessaire à la réalisation de son but.
- 4.3.** L'association ne peut distribuer ni procurer directement ou indirectement un quelconque avantage patrimonial à ses fondateurs, ses membres, ses administrateurs ni à toute autre personne sauf dans le but désintéressé déterminé par les présents statuts. Toute opération violant cette

interdiction est nulle.

ART. 5 DUREE

- La fondation est constituée pour une *durée indéterminée*.

ART. 6 PATRIMOINE

- 6.1. Le patrimoine de la fondation se compose des *apports* dont elle bénéficie, des *subsidés*, des éventuels *défraiements* qu'elle perçoit ainsi que des *libéralités* dont elle est bénéficiaire.
- 6.2. Le patrimoine de la fondation privée s'élève momentanément à **un euro**, lors de sa constitution.
- 6.3. Le régime applicable aux apports réalisés lors de la constitution est de plein droit applicable aux apports ultérieurs ainsi qu'aux biens acquis en emploi ou remploi d'avoirs appartenant à la fondation, par subrogation.
- 6.4. Sauf mention contraire, tout apport consenti à la fondation est réputé assorti de la **faculté de retrait** prévue et organisée par la loi ; il en est de même pour ceux acquis en emploi ou remploi de ceux-ci.

TITRE 2 : ORGANES ET INSTANCES

ARTICLE 7 - GENERALITES

a) Organe :

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

b) Composition :

- 7.2. Le Conseil d'administration est composé d'au moins **trois membres et sept personnes au plus**, personnes physiques ou morales, nommés pour trois ans maximum et renouvelables d'affilée une fois dans leur fonction. Si le nombre d'administrateurs est inférieur à trois, le conseil d'administration nomme sans délai de nouveaux administrateurs. Dans cette attente, le Conseil, en nombre restreint, se limite à poser les seuls actes de gestion journalière ou dûment justifiés par l'urgence ou l'intérêt social.
- 7.3. Les administrateurs sont nommés comme suit :
 - les premiers le sont par les fondateurs,
 - ensuite, au premier renouvellement, par le **Conseil des Habitants et le cas, le Comité des sages ainsi que le Conseil d'activités**.
- 7.6. À moins de circonstances exceptionnelles, les instances qui président à la nomination des administrateurs veillent à l'existence d'une continuité, lors du renouvellement des différents mandats.
- 7.4. Les administrateurs cessent d'exercer leur fonction,
 - soit à l'échéance de leur mandat,
 - soit sur décision de l'instance qui les a investis,
 - soit par l'effet d'une démission,
 - soit s'ils sont en état d'incapacité physique ou mentale pendant plus de trois mois consécutifs.
- 7.5. En cas de *vacance*, le ou les administrateurs en poste continuent de pourvoir à la fonction.
- 7.6. Le Conseil d'administration administre la Fondation en dialogue avec

trois instances, le Conseil des habitants, le Conseil d'activités et un Comité des sages,

c) Instances d'avis :

- 7.8.** Le **Conseil des habitants** est une **instance** composée de **tous les Habitants**, titulaires d'un droit d'usage. Il rend des avis conformes et obligatoires au Conseil d'administration sur toute question relative aux droits et obligations des Habitants, en ce compris l'acquisition ou la perte du droit d'usage. Il ne se prononce que sur les questions qui relèvent de sa compétence et lorsqu'il se prononce, le Conseil d'administration peut décider de ne pas prendre de décision mais s'il en prend une, elle ne peut être différente de celle avancée par le Conseil des habitants, à moins qu'il estime que sa responsabilité est susceptible d'être engagée par des tiers. Le Conseil des habitants est convoqué soit par son délégué, soit par le Conseil d'administration.
- 7.9.** Le **Comité des sages** est renouvelé au besoin tous les trois ans. Il compte de **trois à neuf personnes nommées** sur décision du **Conseil d'administration**, sans préjudice de ce qui suit :
- au moins un tiers d'entre eux sont désignés par le Conseil des habitants,
 - un tiers des membres maximum parmi les personnes physiques ou morales actives dans les domaines inclus dans le but de la Fondation ou encore, susceptibles d'apporter à la gestion du projet leur expérience ou leur collaboration,
 - un tiers des membres par cooptation du Comité des sages et ce, parmi les habitants du quartier,
- 7.11.** Le Comité des sages rend des avis simples et non obligatoires au Conseil d'administration et au Conseil des habitants sur toute question intéressant les buts et activités de la Fondation et pour laquelle la Fondation aurait un rôle à jouer. Il statue également sur tous points de désaccords qui leur seraient soumis et se substitue alors aux organes ou instances concernées à la faveur d'une mission d'arbitrage. Il est convoqué, soit par le Délégué de ce comité désigné en son sein, soit par le Conseil d'administration.
- 7.11.** Le Conseil d'activités est une instance composée de toutes les représentant.e.s de personnes morales ou personnes physiques déployant une activité sur le lieu.

d) Rémunération et défraiement :

- 7.12.** Les mandats d'administrateurs, des membres du Conseil des habitants et du Comité des sages sont exercés *gratuitement*. Ils sont cependant défrayés des frais et dépenses exposés dans l'exercice de leurs fonctions ou missions, pour autant que ceux-ci soient autorisés, justifiés et proportionnés par rapport au but et aux moyens de la Fondation.

ARTICLE 8.- CONSEIL D'ADMINISTRATION

a) Pouvoirs :

- 8.1.** Le Conseil d'administration forme un *collège*.
- 8.2.** Il est investi des *pouvoirs les plus étendus* pour poser tous actes d'administration et de disposition nécessaires ou utiles à la réalisation de

ses buts et objets. Les actes qui seraient posés en contradiction avec le but de la Fondation n'engagent pas celle-ci.

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

- agréer ou ôter l'agrément comme habitant d'une ou plusieurs personne(s) qui a (ont) présenté sa (leur) candidature pour se voir octroyer un droit d'usage,
- autoriser la location ou la sous-location en observant les règles ou principes énoncés dans le Règlement d'ordre intérieur,
- poser un acte urgent ou dont l'enjeu économique excède un plafond fixé en concertation entre le Conseil d'administration et le Conseil des habitants,
- sans préjudice des compétences dévolues à la copropriété, prendre une décision relative à la gestion de la vie de l'Habitat groupé, les décisions relatives aux relations entre les Habitants et le Quartier ou entre les Habitants, les questions relatives à l'utilisation passive du bien ou les décisions relatives aux conditions d'accès et d'exercice du logement,
- modifier les statuts de la Fondation,
- et conférer une délégation autre que pour l'accomplissement d'un acte donné.

b) Décision – délégation :

8.4. Le Conseil d'administration peut élire en son sein, un **Secrétaire** et un **Trésorier**.

8.5. Le Conseil d'administration nomme **deux délégués à la gestion journalière** de la Fondation, qu'ils soient administrateurs ou pas, ils sont chargés de l'exécution des décisions du Conseil d'administration.

8.6. Le Conseil d'administration peut également déléguer à tout mandataire des pouvoirs spéciaux déterminés. Le Conseil d'administration peut également convenir d'une répartition interne des tâches. Celle-ci n'est pas opposable aux tiers, même si elle est publiée.

8.7. Ces mandats ou délégations sont révocables en tout temps.

c) Représentation – signature :

8.8. En dehors des actes de gestion journalière et des délégations spéciales, les actes qui engagent la Fondation sont **signés par deux administrateurs**.

8.9. Les *actes de gestion journalière* sont **signés par le ou les délégués** à la gestion journalière.

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

8.11. Les tiers ne peuvent, en aucun cas, exiger dans le chef d'un administrateur ou d'un délégué à la gestion journalière la production d'une décision préalable du Conseil d'administration, pour autant que la nomination ait été préalablement publiée.

d) Convocation :

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

e) Délibération :

8.13. Le Conseil d'administration ne peut valablement délibérer que si la *majorité de ses membres sont présents ou représentés*. Si ce quorum de présence n'est pas atteint, une nouvelle réunion est convoquée sans délai. Il statue alors sur le même ordre du jour. Toute séance peut être précédée d'une ou plusieurs réunions préparatoires aux fins de favoriser la règle du consentement. Chaque Administrateur peut conférer une procuration à un autre Administrateur sur tout support (lettre ou courriel avec accusé de réception), pour autant que l'identification du mandant ne souffre pas de discussion. Un Administrateur ne peut cependant représenter qu'un seul autre Administrateur.

8.14. Les *décisions sont prises à la majorité des deux tiers* des membres, le cas échéant, sur avis conforme du Conseil des habitants.

8.15. Dans des cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises du consentement écrit et daté des administrateurs, le cas échéant, selon les modalités prévues au règlement d'ordre intérieur.

f) Conservation :

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

8.17. Ces procès-verbaux sont numérotés et compilés dans un registre spécial tenu au siège social.

ARTICLE 9.– CONSEIL DES HABITANTS, CONSEIL D'ACTIVITES ET COMITE DES SAGES

9.1. Le Conseil des habitants, le Conseil d'activités et le Comité des sages ne peuvent délibérer et statuer valablement que si deux tiers au moins de leurs membres sont présents ou représentés.

9.2. Les délibérations sont adoptées à la majorité des deux tiers, lorsqu'aucun Consentement n'est dégagé et sauf dispositions contraires arrêtées dans un Règlement d'ordre intérieur.

TITRE III CONTROLE – LIQUIDATION

ARTICLE 10.– CONTROLE

10.1. Le Conseil d'administration pourvoit à la nomination d'un commissaire,

soit d'initiative, soit dans les cas prévus par la loi.

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

ARTICLE 11. – EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

- 11.1.** L'exercice social commence le **premier janvier** et se clôture **le trente et un décembre** de la même année.
- 11.2.** Chaque année, les administrateurs dressent un inventaire et établissent les comptes annuels conformément à la loi. Ces comptes annuels comprennent le bilan, le compte des résultats et l'annexe ; ils forment un tout.
- 11.3.** Les administrateurs dressent également un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion. Ce rapport de gestion comporte un commentaire des comptes annuels pour rendre compte de la situation de la Fondation et relater les événements importants survenus après la clôture du dernier exercice. Il comporte, le cas échéant, un exposé relatif aux augmentations des moyens financiers de la Fondation ou d'émissions d'obligations.

ARTICLE 12.– DISSOLUTION ANTICIPEE

- 12.1.** Si la Fondation ne détient plus les moyens nécessaires pour poursuivre son but ou estime être dans l'incapacité de poursuivre ses activités, 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.
- 12.2.** Le tribunal de première instance compétent est saisi à la requête d'un

fondateur, de ses ayants droit, d'un ou de plusieurs administrateurs, du ministère public ou de tout tiers intéressé, en ce compris du ou des Vérificateurs.

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

ARTICLE 13 - LIQUIDATION

- 13.1.** Sauf s'il y a lieu à clôture immédiate, le tribunal désigne un ou plusieurs liquidateurs, le cas échéant, après le contrôle judiciaire prévu par la loi.
- 13.2.** Sans préjudice de l'exercice de la Faculté de retrait, sur proposition des liquidateurs et après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ainsi que le remboursement des emprunts, quel qu'en soit le mode (certificats immobiliers, obligations, ...), le patrimoine est alloué aux bénéficiaires, en principe, par site et le solde éventuel de l'actif net est transféré à une association dotée de la personnalité juridique et désintéressée ou à une fondation, visant à la promotion de l'accès au logement (association de quartier, ...) et/ou une des finalités visées aux présentes. En tout état de cause, les Habitants, titulaires d'un droit réel d'usage, doivent être mis en capacité de racheter la propriété résiduaire, à due concurrence, au prix du marché et disposent à cet effet, d'une option valable pendant une durée de six mois à dater de la mise en liquidation.

TITRE IV : le CLT

ARTICLE 14 - LES HABITANTS ET LES PROFESSIONNELS

- 14.1.** La Fondation concède des **droits d'usage aux Habitants.es** (propriétaire ou locataire d'un logement) ainsi qu'aux **titulaires d'activité**, à moins d'une décision motivée par des circonstances exceptionnelles au sein du Conseil d'administration.
- 14.2.** Chaque Habitant.e et titulaire.s d'activité s'engage à observer l'ensemble des dispositions suivantes :
- les impositions publiques, en particulier en matière d'hygiène, de civisme, de sécurité et de salubrité,
 - les présents statuts et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur de la fondation,
 - les contrats ou les actes constitutifs d'un titre d'usage conclu à propos d'un bien, d'une partie de bien ou d'un volume avec la fondation,
 - les dispositions civiles afférentes au bien sur lequel porte son droit d'occupation, en ce compris les statuts de l'habitat groupé,
 - les décisions adoptées par le conseil d'administration,
- 14.3.** En cas de conflit entre ces textes, le premier cité l'emporte sur le 2e, le 2e sur le 3e, le 3e sur le 4e, le 4e sur le 5e, le 5ème sur le 6ème ainsi que le document ainsi classé hiérarchiquement sur celui qui lui est inférieur. Tout Habitant s'engage à toujours faire prévaloir les dispositions de ces textes, dans cet ordre sur les droits qu'il possède en vertu d'autres titres et ce, sans préjudice du respect des impositions publiques.
- 14.4.** Pour bénéficier d'un droit sur tout ou partie d'un bien dépendant de la

Fondation, *toute personne physique ou morale doit avoir été agréée* par le Conseil d'administration ou à défaut, par les personnes physique ou morale à qui le Conseil d'administration a lui-même délégué ce pouvoir.

14.5. En tout état de cause, les *candidats « Habitants » doivent remplir les conditions fixées par le Conseil d'administration* dans le respect des règles de lutte contre la discrimination et en tout état de cause :

- Démontrer sa capacité de financement,
- Adhérer à la Charte de l'Habitat groupé,
- Participer à la plus proche assemblée du Conseil des habitants, ou pour les titulaire.s d'activité au Conseil d'activités,
- Participer un mois à la vie collective de l'Habitat groupé.

14.6. Tout **candidat** présente sa **candidature au Conseil d'administration**, par envoi recommandé ou par courriel suivi d'un accusé de réception, le cas échéant, à la diligence du notaire instrumentant. Le Conseil d'administration **délègue l'instruction** du dossier à l'un ou plusieurs de ses membres. Le ou les **instructeurs convoquent le candidat**. Si le candidat désire acquérir le bâti d'un Habitant agréé existant, l'instructeur vérifie, s'il existe (sous condition suspensive de son agrément) une convention entre le candidat Habitant et l'Habitant agréé. Il analyse ensuite le dossier et vérifie, le cas échéant, à l'aide d'une autorisation de recherche conférée par le candidat, que celui-ci satisfait aux conditions d'accès énoncées aux 14.5. Il recueille encore le consentement écrit et formel de celui-ci sur les règles qui régissent le CLT et plus généralement celles applicables au bien acquis. Il vérifie enfin si le dossier est complet et répond aux conditions préalablement définies par le Conseil d'administration.

Pour autant que le dossier soit complet, **l'instructeur convoque le Conseil d'administration** dans le mois. Une fois ces conditions réunies, l'agrément est réputé acquis à moins d'une **décision** du Conseil des habitants prises à la majorité absolue endéans ce délai. Les candidats ne sont toutefois agréés définitivement qu'à la condition d'avoir acquitté sur un compte rubriqué de la Fondation ou sur celui du notaire requis par celle-ci ce qui est dû, soit à l'ancien Habitant agréé, soit à la Fondation.

14.7. 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 ou à l'Habitant agréé sortant qui se verrait opposer le refus d'agrément d'un nouveau candidat.

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

ARTICLE 15.– LE BATI

15.1. L'Habitant agréé peut céder le bâti et l'ensemble de ses droits sur celui-ci mais uniquement à un Habitant préalablement agréé, en ce compris ses ayants cause éventuels, pour autant qu'ils aient été préalablement agréés. Il est également loisible à un Habitant de céder l'ensemble de ses droits à un ou plusieurs ayants cause préalablement agréés, en conservant, à titre

personnel ou réel, les prérogatives de jouissance ou d'usage sur le bien.

- 15.2.** Le candidat **cédant doit notifier** au Conseil d'administration son **intention de céder** le bâti en mentionnant le nom du(es) cessionnaire(s) éventuel(s) et ce, avant d'avoir souscrit à quelque engagement que ce soit. La cession ne peut ensuite être parfaite que moyennant l'agrément du Conseil d'administration ou du délégué du Conseil d'administration, dans le mois a) soit de la notification de la convention conditionnelle conclue entre le cédant et le cessionnaire, b) soit de la notification du décès (ou du fait assimilé) du cédant. Tout défaut de réponse est réputé constitutif d'un agrément, pour autant que le dossier ait été signifié comme étant complet par le délégué chargé de l'instruction du dossier.

ARTICLE 16.– NATURE DU DROIT DES HABITANTS

- 16.1.** Les habitants agréés disposent à titre personnel du **droit d'usage** issu de leur agrégation.
- 16.2.** Ils ne disposent du **droit de louer** leur lot, tout en demeurant « habitant agréé », au profit d'un tiers, qu'aux **conditions cumulatives et strictes** suivantes :
- le modèle de contrat qui lie le futur locataire à l'habitant agréé est celui mis à disposition par la Fondation, incluant une clause d'arbitrage,
 - les locataires doivent être préalablement agréés par la Fondation,
 - le locataire doit s'engager par écrit à respecter :
 - les présents statuts et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur de la Fondation,
 - les statuts de l'Habitat groupé ainsi que le règlement d'ordre intérieur de celle-ci,
 - toutes les décisions du Conseil d'administration relatives aux conditions de vie commune,
 - les dispositions du droit d'usage qui lient le bailleur à la Fondation,
 - et se plier à toutes les règles de polices administratives,
 - sous peine que soit considéré, en cas de manquement constaté par le Conseil d'administration statuant à la majorité simple, que ce manquement est une cause de résiliation du contrat existant entre le(s) habitant agréé(s) et le locataire aux termes du contrat visé ci-dessus.
- 16.3.** L'habitant agréé s'engage à mettre fin au contrat de bail et ainsi, à user sans délai de toutes les procédures utiles à cette fin, si le Conseil d'administration lui dénonce des faits qu'il estime être suffisamment graves pour constituer une cause de résiliation.
- 16.4.** Le Conseil d'administration a pour mission de dégager un équilibre entre les intérêts de l'habitant agréé de donner son lot en location et la protection des intérêts de l'entière des habitants agréés.

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

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

autre Habitant.

- 17.2.** La perte de la qualité d'Habitant est constatée par le Conseil d'administration, sur avis conforme du Conseil des Habitants, le cas échéant, après un rapport du Vérificateur.
- 17.3.** Est assimilée à une démission le non-exercice effectif, constaté par toutes voies de droit par le Conseil d'administration, durant une période ininterrompue de plus de deux ans du droit d'usage sur un lot, soit par l'Habitant lui-même, soit par son locataire agréé comme Habitant. Un Habitant peut également perdre cette qualité pour « juste motif », le cas échéant, précisé dans un règlement d'ordre intérieur et notamment, s'il ne respecte pas les documents cités sous 12.2. et 15.2. ou s'il commet des actes contraires aux intérêts de la Fondation ou encore, si, de manière persistante, il rechigne à s'impliquer dans le projet d'usage groupé.
- 17.4.** Un Habitant n'est valablement exclu ou démissionné que sur décision du Conseil d'administration statuant à la majorité des trois quarts, sur avis conforme du Conseil des habitants. L'Habitant est préalablement convoqué par envoi recommandé devant le Conseil d'administration ; ce point est spécialement porté à l'ordre du jour. Son absence est assimilée à une démission immédiate. La date retenue par le Conseil d'administration et fixée dans la convocation au moins un mois à l'avance doit permettre de respecter les délais et procédures fixés par la présente disposition. La lettre convoquant l'Habitant dont l'exclusion ou la démission est inscrite à l'ordre du jour comporte une énonciation du « juste motif », en ce compris, s'il y a lieu, les pièces justificatives. L'Habitant concerné doit avoir été invité à faire connaître ses observations par écrit sur la convocation qui lui a été adressée. Il a le droit de présenter oralement ses observations écrites devant le Conseil d'administration et, s'il le demande, le Conseil des habitants. Celles-ci doivent être notifiées au plus tard dans le mois de l'envoi du pli recommandé contenant la proposition motivée d'exclusion ou de démission. S'il le demande, l'habitant doit pouvoir être entendu et assisté éventuellement de son conseil. La décision d'exclusion ou de démission est constatée dans un procès-verbal dressé et signé par le Conseil d'administration et notifié à l'Habitant exclu ou démissionnaire.
- 17.5.** Les ayants cause de l'Habitant décédé recueillent la valeur de son lot, s'ils ne sont pas agréés. Ils sont toutefois réputés agréés deux mois après l'envoi, en la forme recommandée, de l'information du décès de l'Habitant, à moins que le Conseil d'administration ne décide de refuser l'agrément dans les deux mois de la réception de cette notification. Si tout ou partie des ayants cause ne sont pas agréés, ils peuvent céder le lot ou leurs droits sur celui-ci à un habitant agréé endéans les six mois du refus d'agrément ; à défaut, le Conseil d'administration est tenu de leur verser la valeur de leurs droits ou de désigner un Habitant.
- 17.6.** La perte de la qualité d'Habitant entraîne la résiliation du droit réel d'usage. Les Habitants qui ont perdu cette qualité ou leurs ayants cause

ont le droit d'obtenir le remboursement de la valeur actuelle du lot déterminée dans le cahier des charges des conditions générales des droits réels d'usage inclus dans l'Acte complexe. A cet effet, il est tenu compte d'une décote d'illiquidité d'un maximum de dix pourcents.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 19.- DROIT COMMUN

- 19.1.** Les parties entendent se conformer entièrement au Code des sociétés et des associations.
- 19.2.** En conséquence, les dispositions de cette loi, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées non inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de cette loi sont censées non écrites.

V. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

- Ensuite les fondateurs déclarent prendre les dispositions transitoires suivantes, qui n'auront d'effet qu'à partir du moment où la Fondation acquerra la personnalité morale, à savoir à partir du dépôt d'un extrait de l'acte constitutif au Greffe du Tribunal d'entreprise.
- 1. Siège**
 - La Fondation a son siège à **5100 Wépion, rue Marcel Lecomte 25, boîte B000.**
 - 2. Clôture du premier exercice social**
 - Le premier exercice prend cours le jour où elle acquiert la personnalité morale et sera clôturé le **31 décembre 2024.**
 - 3. Composition des organes**
 - Sont nommés à l'unanimité aux fonctions d'administrateurs pour une durée de trois années et forment en conséquence le Conseil d'administration de la Fondation dont le pouvoir est collégial :
 - a) Monsieur HUBEAUX Damien,
 - b) Madame JANSSENS Camille,
 - c) Monsieur KERVYN de MEERENDRE Benoit,
 - d) Madame ORBAN Anne-Claire,
 - Leur mandat n'est pas rémunéré.
 - 4. Reprise d'engagements**
 - Tous les engagements, ainsi que les obligations qui en résultent, et toutes

les activités entreprises antérieurement aux présentes depuis le 23 décembre 2022 par les fondateurs, prénommés, au nom et pour compte de la Fondation en formation sont repris par la Fondation présentement créée.

- Quant aux activités à entreprendre postérieurement aux présentes et jusqu'à l'acquisition de la personnalité morale ci-avant, les fondateurs déclarent avoir pouvoir comme mandataire de la Fondation à prendre les engagements nécessaires et utiles à la réalisation de l'objet 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.

5. Nomination des commissaires

- Etant donné qu'il résulte d'estimations faites de bonne foi que pour le premier exercice social, la société répondra aux critères énoncés par la Loi, il a été décidé de ne pas nommer de commissaire pour ce premier exercice.

6. Procuration pour formalités ou acte rectificatif

- Tout pouvoir est donné, pour une durée illimitée, avec pouvoirs de substitution à tout collaborateur de l'étude du notaire soussigné pour accomplir, en ce qui concerne l'opération faisant l'objet du présent acte, toutes les formalités de publicité et dépôt. Ce pouvoir inclut également la faculté de recevoir tout acte rectificatif relatif à la présente constitution.

7. Règlement d'Ordre Intérieur de la Fondation

- Les Statuts pourront être complétés par un règlement d'ordre intérieur.

VI. PREMIÈRE RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – DÉLÉGATION

- A.** Et à l'instant, le Conseil d'administration dont tous les membres sont ici présents, nous requiert d'acter ses premières décisions :
- B.** Le Conseil décide de déléguer à l'administrateur-délégué, 1) Monsieur HUBEAUX Damien, 2) Madame ORBAN Anne-Claire, les pouvoirs suivants. Il pourra seul :
- Prendre toute décision de gestion journalière dont le montant mensuel pour tous les actes d'un mois ne dépasse pas cinq mille euros (5.000,- €).
 - Toucher et recevoir de la Banque Nationale de Belgique, du Trésor Belge, de toute caisse publique et de toute administration, Fondation ou personne quelconque, toute somme ou valeur qui pourra être due à la Fondation, en principal, intérêts et accessoires, pour quelque cause que ce soit ; retirer toute somme ou valeur consignée; de toute somme ou valeur reçue, donner bonne et valable quittance et décharge au nom de la Fondation ; payer en principal, intérêts et accessoires, toute somme que la Fondation pourrait devoir.
 - Faire ouvrir au nom de la Fondation tout compte en banque ou à l'office

des chèques postaux.

- Signer, négocier, endosser tout effet de paiement, mandat, chèque, traite, billet à ordre, bon de virement et autre document nécessaire ; accepter, avaliser toute traite, prolonger le délai de traites ou effets de paiement échus; faire établir et accepter toute compensation, accepter et consentir toute subrogation.
- Retirer au nom de la Fondation, de la poste, de la douane, de toute messagerie et chemin 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 tout dépôt; présenter les connaissements, lettres de voiture et autres documents nécessaires; signer toute pièce et décharge.
- Dresser tout inventaire des biens et valeurs quelconque pouvant appartenir à la Fondation.
- Nommer, révoquer, destituer tout agent et employé de la Fondation, fixer leurs traitements, remises, salaires, gratifications, ainsi que toutes les autres conditions de leur admission et de leur départ.
- Requérir toute inscription, modification ou radiation au registre de commerce.
- Solliciter l'affiliation de la Fondation à tout organisme d'ordre professionnel.
- Représenter la Fondation devant toute administration publique ou privée, y compris pour l'octroi ou l'obtention de subsides.
- Substituer un ou plusieurs mandataires dans telle partie de ses pouvoirs qu'il détermine et pour la durée qu'il fixe.
- Signer tous actes/conventions à charge ou au bénéfice d'un Habitant préalablement agréé.

L'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

- C. Le Conseil d'administration délègue à chaque administrateur le pouvoir d'accomplir les tâches administratives comprennent des questions telles que de jour en jour des décisions sur les achats et autres engagements financiers, la réception des fonds, ouverture de comptes bancaires et d'effectuer des dépôts et des décaissements, la négociation et la signature des billets à ordre, retirer des lettres ou des colis de la poste ou des douanes, la création et inventaires maintien des biens possédés, nommer ou supprimer des agents ou des employés, l'affiliation avec d'autres organisations, et de représenter la Fondation en public ou en privé.

VII. PARTIE NORMALISÉE – CERTIFICATION

- Le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, au vu des documents d'identité.

VIII. DÉCLARATION DE CAPACITÉ

- Chacun des comparants, et le cas échéant ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

- Il déclare et atteste en particulier :
 - que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
 - n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire;
 - n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;
 - et n'être pas pourvu d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

DONT ACTE,

Fait et passé lieu et date que dessus,

Lecture *intégrale* et *commentée* faite, les Fondateurs, les administrateurs, les administrateurs-délégués signent avec nous, Notaire.