

---

## Quel montage juridique et financier envisager pour répondre au mieux aux objectifs des Community Land Trusts? Étude du cas du Community Land trust Brussels

**Auteur :** Dua, Margaux

**Promoteur(s) :** Mertens de Wilmars, Sybille

**Faculté :** HEC-Ecole de gestion de l'Université de Liège

**Diplôme :** Master en sciences de gestion, à finalité spécialisée en droit

**Année académique :** 2020-2021

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/12963>

---

### *Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---



**Quel montage juridique et financier  
envisager pour répondre au mieux  
aux objectifs des Community Land  
Trusts ?**

Étude du cas du Community Land Trust Brussels

**Jury**

Mémoire présenté par

**Promoteur**

Sybille MERTENS

*Professeur – HEC Liège*

**Lecteurs**

Pascale LECOQ

*Professeur ordinaire -*

*ULiège*

Nicolas REGINSTER

*Invest Manager – W.Alter*

**Margaux DUA**

En vue de l'obtention du diplôme de

*Master en sciences de gestion, à*

*finalité spécialisée en droit*

Année académique 2020-2021



*Mes remerciements s'adressent en premier lieu à Mesdames Sybille Mertens et Pascale Lecocq, promotrice et première lectrice, pour avoir accepté de me suivre et me conseiller durant la réalisation de ce travail. Je remercie également Monsieur Nicolas Reginster d'avoir accepté le rôle de second lecteur et pour le temps qu'il consacrera à la lecture de ce mémoire.*

*Je voudrais également remercier vivement Messieurs Joaquín de Santos et Nicolas Bernard d'avoir pris le temps de répondre à mes nombreuses questions.*

*Merci à mes amies Perrine et Chloé pour le soutien et l'aide qu'elles m'ont apportés.*

*Enfin et surtout, merci à ma chère Maman Caroline pour son soutien, son énergie et son engagement sans faille durant la réalisation de ce travail, et plus généralement durant ces cinq années d'études.*



## NOTE DE SYNTHÈSE

En Belgique, le logement est aujourd'hui un problème fondamental, auquel plusieurs segments de la population sont confrontés. L'un des aspects de cette crise du logement est l'inaccessibilité à la propriété immobilière pour les ménages à revenus modestes voire moyens.

La présente recherche ambitionne de considérer le système des Community Land Trusts comme une réponse innovante à cette crise. Tous les projets sont différents, mais ont en commun la dissociation du sol et du bâti et la volonté de voir la terre comme un bien commun, et ainsi de lutter contre la spéculation immobilière, qui cause précisément l'envol des prix. Mais ce récent phénomène n'est pas encore ancré en Belgique, et peu de véhicules juridiques sont réellement adaptés. La question de savoir quel montage juridique et financier est le plus adapté pour répondre aux objectifs du modèle est posée.

Pour tenter d'y répondre, le modèle des Community Land Trusts dans son format acquisitif sera étudié en profondeur dans la première partie. Les mécanismes juridiques en présence seront présentés.

Ensuite, dans la seconde partie, une étude de cas sera consacrée au projet bruxellois « Community Land Trust Brussels », actif en Belgique depuis une dizaine d'années. Leur manière de fonctionner, ainsi que la récente création de la société coopérative *Fair Ground Brussels* à laquelle ils ont activement participé seront étudiées.

Enfin, des pistes de solutions plus qu'une réponse absolue à la question de recherche seront présentées.

Mots clés : logement, spéculation immobilière, accessibilité, économie sociale, innovation



## ABSTRACT

In Belgium today, housing is a major issue that several segments of the population are facing. One aspect of this housing crisis is the unaffordability of home owning for low to middle income households.

This study aims to examine the Community Land Trust system as an innovative response to this crisis. All the projects are different, but they have in common the dissociation of land and construction and the will to see land as a common good, and thus to fight against real estate speculation, which is precisely what is causing prices to rise. But this recent phenomenon is not yet anchored in Belgium, and very few legal vehicles are really adapted. The question of which legal and financial structure is the most suitable to meet the objectives of the model is raised.

In an attempt to answer this question, the Community Land Trust model in its acquisitive configuration will be studied in depth in the first part. The legal mechanisms involved will be presented.

Then, in the second part, a case study will be devoted to the Brussels project "Community Land Trust Brussels", which has been active in Belgium for about ten years. Their way of working, as well as the recent creation of the cooperative company Fair Ground Brussels in which they actively took part, will be studied.

Finally, possible solutions rather than an absolute answer to the research question will be presented.

Keywords: housing, real estate speculation, accessibility, social economy, innovation

# Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Introduction</b>  | <b>1</b>  |
| <b>Partie 1 - Le concept de Community Land Trust</b>                                 | <b>6</b>  |
| <b>1.1 Le contexte : solutions pré existantes à la crise du logement en Belgique</b> | <b>6</b>  |
| <b>1.2 Community Land Trust : Définition</b>   | <b>11</b> |
| <b>1.3 Principes fondateurs</b>  | <b>12</b> |
| 1.3.1 Propriété du sol   | 12        |
| 1.3.2 Séparation du sol et du bâti   | 12        |
| 1.3.3 Conditions à la revente : limitation de la plus-value                          | 13        |
| 1.3.4 Gestion participative  | 13        |
| <b>1.4 Émergence du modèle et historique</b>   | <b>14</b> |
| <b>1.5 Apports du modèle</b>   | <b>19</b> |
| 1.5.1 Autosuffisance du modèle   | 19        |
| 1.5.2 Mixité et cohésion sociale et redynamisation de quartiers délaissés            | 21        |
| 1.5.3 Accessibilité et lutte contre surendettement                                   | 23        |
| <b>1.6 Questions, mécanismes juridiques et cadre légal</b>                           | <b>24</b> |
| 1.6.1 Formes juridiques possibles  | 26        |
| 1.6.2 Relations entre acquéreurs et organisme foncier                                | 35        |
| <b>Partie 2 Étude de cas CLTB</b>  | <b>39</b> |
| <b>2.1 Historique du CLTB</b>  | <b>39</b> |
| <b>2.2 Aujourd'hui : vision et mission du CLTB</b>                                   | <b>41</b> |
| <b>2.3 Organisation actuelle</b>   | <b>42</b> |
| <b>2.4 Brève analyse comptable</b>   | <b>45</b> |
| 2.4.1 Actifs immobilisés   | 45        |
| 2.4.2 Fonds social   | 46        |
| 2.4.3 Dettes   | 47        |
| 2.4.4 Cotisations, dons, legs et subsides  | 48        |
| 2.4.5 Rémunérations, charges sociales et pensions                                    | 48        |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.5 Création de la coopérative Fair Ground Brussels   | 49        |
| <b>Conclusion</b>   | <b>54</b> |
| <b>Liste de références</b>  | <b>56</b> |
| <b>Bibliographie supplémentaire</b>   | <b>62</b> |
| <b>ANNEXES</b>  | <b>I</b>  |
| Annexe 1 : Statuts de la Plateforme Community Land Trust – Wallonie ASBL (Première page)  | II        |
| Annexe 2 : Les 7 principes coopératifs selon L’Alliance Coopérative Internationale  | III       |
| Annexe 3 : Histoire du Community Land Trust Brussels  | V         |
| Annexe 4 : Statuts de l’ASBL CLTB   | VII       |
| Annexe 5 : Statuts de la fondation CLTB   | XIII      |
| Annexe 6 : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement | XVIII     |
| Annexe 7 : Règlement d’achat du CLTB  | XXXV      |
| Annexe 8 : Exemple de contrat de vente de logement CLTB   | XLV       |
| Annexe 9 : Comptes annuels de l’ASBL CLTB 2018, déposés en 2019   | LII       |
| Annexe 10 : Comptes annuels de l’ASBL CLTB 2019, déposés en 2020  | LXV       |
| Annexe 11 : Comptes annuels de la fondation 2018, déposés en 2019   | LXXX      |
| Annexe 12 : Comptes annuels de la fondation 2019, déposés en 2020   | LXXXVIII  |
| Annexe 13 : Statuts de Fair Ground Brussels   | XCVIII    |
| Annexe 14 : Conditions pour obtenir le financement de Coop Us   | CXIII     |

## ABRÉVIATIONS, SIGLES ET ACRONYMES

|       |  |
|-------|--|
| ACI   | Alliance Coopérative Internationale              |
| AISBL | Association internationale sans but<br>lucratif  |
| ASBL  | Association sans but lucratif                    |
| CLT   | Community Land Trust ou Community<br>Land Trusts |
| CLTB  | Community Land Trust Brussels                    |
| CSA   | Code des sociétés et associations                |
| RBC   | Région de Bruxelles-Capitale                     |
| SC    | Société coopérative                              |

## Introduction

*Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine*, énonce l'article 23 de la Constitution belge. Parmi les droits économiques, sociaux et culturels cités, figure le droit à un logement décent.

Le logement est en effet un bien de première nécessité, et comme l'affirment Lionel Artige et Alexandre Réginster, « on peut se passer de beaucoup de biens matériels et de services, mais pas de logement » (2017, pp.4-5).

La théorie veut donc que chaque citoyen soit en mesure de se loger décentement dans son pays. La réalité belge est bien différente. En effet, pendant que certains récoltent quotidiennement les fruits de leurs investissements immobiliers, des milliers d'autres se trouvent privés d'accès à un logement décent, en occupant des logements insalubres, ou encore en vivant dans la rue.

Le paradoxe de ces deux extrêmes attise la curiosité. Pourquoi un tel déséquilibre, menant à des inégalités considérables, dans un secteur pourtant primordial de la vie humaine ? Et surtout, comment espérer sortir de cette situation ?

Aujourd'hui en Belgique, le sans-abrisme est en constante augmentation. À Bruxelles, plus de 4000 personnes sont concernées, et plus de 500 à Liège (Allaer, 2019). Notons qu'il s'agit d'estimations car il n'est pas facile de comptabiliser le nombre exact de personnes touchées. Mais la privation de logement décent ne se limite pas au sans-abrisme au sens strict. Malgré une lente amélioration, près de 20% des logements privés wallons avaient en 2013 un « indice de salubrité » qualifié de moyen, et 5% de mauvais ou très mauvais, selon le Centre d'Études en Habitat Durable (Cassilde, 2014). En outre, le site officiel des statistiques belges, StatBel, révèle que 29,8% des Bruxellois, habitent un logement trop petit pour le nombre de personnes qui y séjournent. Ici, la situation en Wallonie est nettement meilleure, ce taux se limitant à 5,4% (2019).

En plus des problèmes cruciaux de mal-logement des plus précaires, on observe que les ménages à revenus modestes, voire moyens, sont également confrontés à des difficultés de

logement. Nombreux sont les locataires bruxellois qui doivent quitter la capitale parce que les loyers sont devenus excessifs par rapport à la surface des habitations, la loi de l'offre et la demande faisant ainsi grimper les prix des loyers à la périphérie. En 2019, plus de 40.000 Bruxellois ont quitté la Région pour s'installer ailleurs en Belgique, selon l'Institut bruxellois de statistiques et d'analyse. On observe ce phénomène dans beaucoup d'autres grandes capitales.

En outre, un nombre bien plus conséquent de ménages est privé d'accès à la propriété, principalement dans la capitale. Moins de la moitié des habitants bruxellois étaient en 2017 propriétaires du logement qu'ils occupaient, alors que sur l'ensemble de la Belgique, la proportion était de 7 ménages propriétaires sur 10 (Artige et Reginster, 2017). Ces chiffres sont stables : les répartitions observées par les recensements officiels de StatBel sont similaires en 2017, en 2011 et en 2001. Celui de 2021 n'est pas encore publié, mais tout porte à croire que la situation stagnera.

Les causes de cette situation sont aisément identifiables.

Premièrement, les prix du logement (loyer ou achat) augmentent plus vite que les revenus. Cela est principalement dû à la spéculation immobilière, très répandue et rémunératrice pour les investisseurs. On a fait du logement « une marchandise rémunératrice au détriment de son objectif social » (Fonds Mondial pour le Développement des Villes, 2021, p.4). Les inégalités en la matière sont d'ailleurs criantes : « En cinq ans, le nombre de multipropriétaires a augmenté de 33%, passant de 1,04 million en 2013 à 1,38 million en 2018 » (Ridole, 2020, paragr. 2), tandis qu'on assiste à une hausse significative du prix des loyers : à Bruxelles depuis 2005, on observe une augmentation hors indexation légale de près de 20%, soit 45% indexation comprise (De Keersmaecker, 2018). En Wallonie, la tendance est similaire : le loyer moyen du marché a augmenté de 50%, indexation comprise, entre 2005 et 2019 (Ghesquiere, 2021). Partant, la part des revenus consacrée au logement ne cesse de croître, atteignant aujourd'hui plus de 30% (StatBel, 2018), et ce phénomène aggrave la précarité. En 2019, StatBel, révèle que 19,5% de la population belge est considérée comme ayant un risque de pauvreté ou d'exclusion sociale. Ce chiffre grimpe à 37,8% à Bruxelles (De Keersmaecker, 2018).

Deuxièmement, la tendance actuelle est à une restriction des facilités de crédit. En effet, depuis la crise financière généralisée de 2008, la méfiance s'est installée dans le domaine des prêts hypothécaires. C'est notamment le laxisme en matière d'octroi de crédits qui est à la base de cette crise. Les banques se rembouraient si nécessaire en vendant les biens immobiliers de leurs clients insolubles. La baisse inattendue des prix de l'immobilier a perturbé leurs activités et mené à de nombreuses faillites. Pour éviter cela, des règles ont depuis été mises en place et les facilités de crédit sont actuellement restreintes, ce qui rend l'accès à la propriété de plus en plus difficile, voire impossible pour les jeunes et les ménages les plus précarisés malgré des taux d'intérêt extrêmement bas depuis plusieurs années. Les ménages aux revenus modestes à moyens quant à eux sont souvent obligés de quitter les grandes villes pour devenir propriétaires.

En résumé, deux types de problèmes majeurs se dégagent de la crise du logement actuelle, touchant chacun respectivement une partie de la population : d'un côté, l'impossibilité de se loger décemment pour la population la plus précaire ; de l'autre, l'inaccessibilité à la propriété ainsi que l'envol des loyers dans les centres urbains pour les ménages à revenus modestes et moyens. Cette crise du logement touche tant les locataires que les aspirants propriétaires.

Le problème n'est pas neuf et la recherche de solutions non plus comme nous le verrons plus loin.

Le système des Community Land Trusts (CLT) qui fait l'objet de ce travail est une solution novatrice à cette problématique du logement. Les CLT offrent des logements acquisitifs mais aussi des biens en location - logements ou surfaces commerciales - avec des loyers abordables. L'analyse qui suit choisit de se concentrer principalement sur la première de ces deux offres, la vente de biens immobiliers par les organismes de CLT à des ménages à revenus modestes, car ma volonté est d'étudier le CLT comme levier à l'accessibilité à la propriété.

En effet, la propriété est souvent considérée comme la solution idéale en matière de logement. Nicolas Bernard écrit d'ailleurs que « s'il est un point sur lequel tout le monde s'accorde, [...] c'est l'importance de la propriété pour sortir 'par le haut' de la crise du logement » (2019, p.4). De plus, ne dit-on pas que « Le Belge a une brique dans le ventre » ?

C'est donc que le désir d'être propriétaire est une aspiration répandue. Il est interpellant de constater que la propriété est aujourd'hui devenue un luxe pour beaucoup.

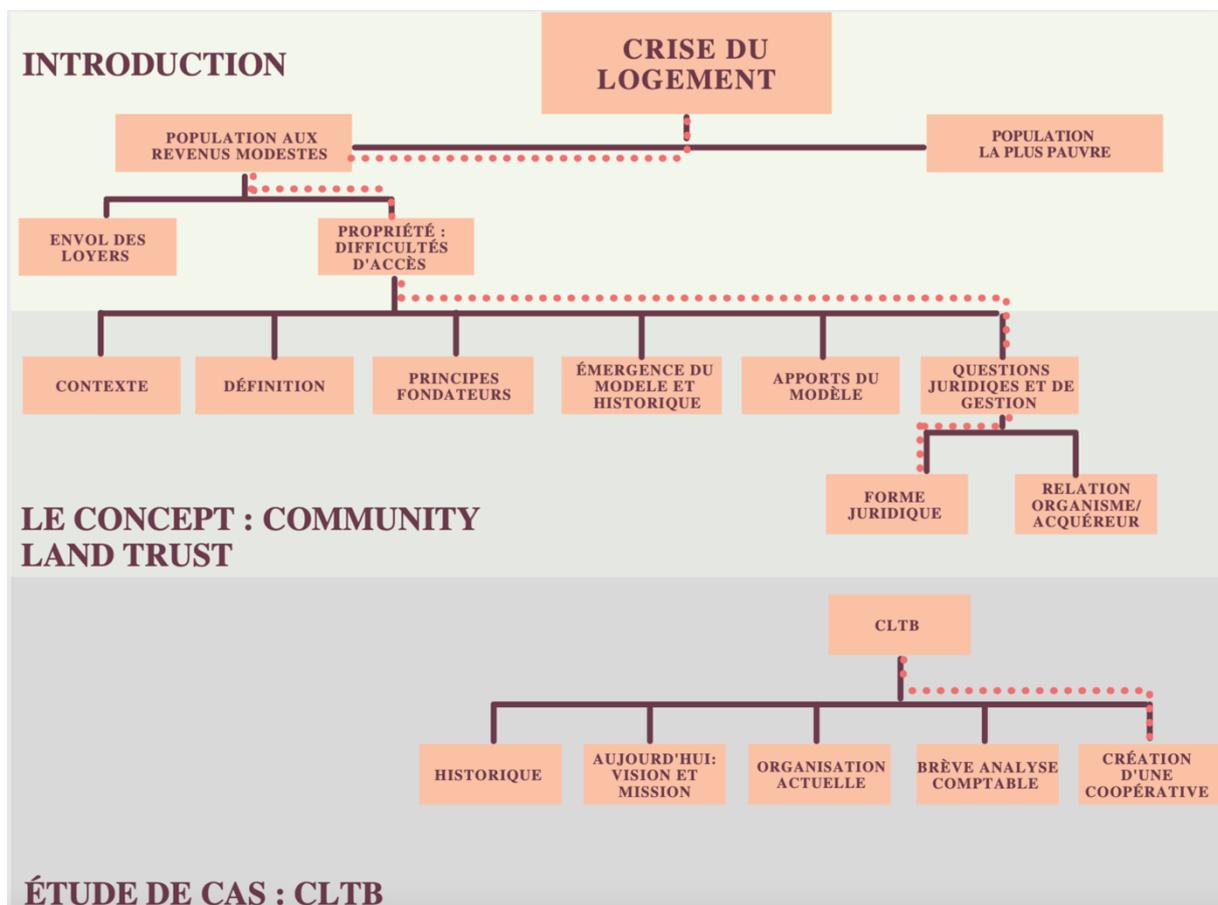
En plus de permettre l'accessibilité à la propriété à plus de personnes que ne le permet le marché immobilier traditionnel et comme nous le verrons dans la suite de ce travail, le système des CLT est l'occasion de dynamiser un quartier grâce à une collaboration entre les habitants, les autorités et les institutions donatrices. Le CLT touche donc automatiquement à de multiples disciplines : financière, de droit et sociologique. C'est mon intérêt pour cette pluridisciplinarité qui est à l'origine de ma volonté de travailler sur ce sujet.

Les projets concrets auxquels je me suis intéressée sont très variés, dans leur forme juridique et leur mode de financement, mais ont en commun la complexité de leur élaboration et leur besoin conséquent de ressources financières.

Comment attirer et conserver des investisseurs ? Quel type de subventions mobiliser ? Quels sont les répercussions du choix d'une forme juridique sur les possibilités de mobiliser des ressources ? Et sur les relations avec les pouvoirs publics ? Telles sont quelques-unes des interrogations qui m'ont traversée et amenée à rédiger la question de recherche de mon travail de fin d'études comme suit :

*« Quel montage juridique et financier envisager pour répondre au mieux aux objectifs des Community Land Trust ? »*

Pour espérer dégager une réponse à cette question, la première partie du travail présentera brièvement les moyens déjà mis en place en Belgique en réponse à la crise du logement, avant de s'intéresser aux Community Land Trusts et d'en présenter les principes fondateurs, les origines, l'historique et les apports. Nous nous intéresserons aux questions juridiques et de gestion que ce phénomène pose aujourd'hui, et notamment à la structure que peuvent prendre de tels projets en droit belge, en comparant les aspects pertinents de deux des formes juridiques possibles : l'ASBL et la Coopérative. Nous aborderons également l'intérêt de recourir à un autre véhicule juridique : la fondation. Ensuite, dans la deuxième partie, nous nous attacherons plus particulièrement au projet bruxellois « Community Land Trust Brussels (CLTB) », par l'analyse de son historique, sa structure et son fonctionnement actuels, et d'une brève analyse comptable. Nous verrons que l'institution a récemment participé à la création d'une société coopérative, création dont nous étudierons les objectifs et les enjeux. Nous tenterons enfin, dans la conclusion de ce travail, de dégager une réponse à la question posée.



# **Partie 1 - Le concept de Community Land Trust**

## **1.1 Le contexte : solutions pré existantes à la crise du logement en Belgique**

La crise du logement n'étant pas nouvelle, beaucoup de solutions ont déjà été pensées et développées par différents types d'acteurs de la société. Bien que ce travail s'intéresse à propriété immobilière, les moyens mis en place en Belgique en matière de location seront également brièvement étudiés. En effet, la solution de propriété par le CLT peut être envisagée comme une alternative à la location, pour des locataires qui ne pourraient pas envisager d'acheter dans le marché traditionnel.

D'une part, les citoyens cherchent eux même des solutions. En matière de location, la colocation est un mode d'habitat qui tend à se généraliser chez les jeunes adultes. En matière de propriété, plusieurs générations de certaines familles choisissent de cohabiter, des groupes se constituent en habitats groupés pour acquérir ensemble des biens immobiliers.

D'autre part, les autorités belges mettent en place des solutions pour faciliter l'accès au logement.

La réponse la plus naturelle à cette problématique a été le développement de logements sociaux destinés à la location. Seulement, leur déficit est notable: en 2018, le nombre de personnes demandant l'accès à un logement social atteignait 48.000, rien qu'en Région de Bruxelles-Capitale (Boulangier et Pialucha, 2019). En Wallonie, en 2016, on comptait près de 40.000 candidats-locataires insatisfaits, selon le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale. Même en l'absence de chiffres précis plus récents à ce sujet, on sait que les listes d'attentes s'allongent continuellement.

La Belgique ne possède en moyenne que 6,5% de logements sociaux au sein de sa masse totale immobilière, ce qui la place au milieu de la liste européenne, les Pays-Bas atteignant un taux de 34,1% (Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, 2016). Il semble donc clair que la situation en matière de logements sociaux pourrait être améliorée en Belgique.

Une deuxième solution, également destinée à favoriser l'accès à la location, a été mise en place par l'état. La loi du 25 avril 2007, dont l'un des objectifs est d'encourager l'accès au logement pour les familles aux revenus modestes, modifie l'article 10 de la loi sur les baux de résidence principale qui règlemente la garantie locative. Le montant de cette garantie est depuis lors limité à 2 ou 3 mois de loyer selon la forme choisie, pour protéger le locataire. Les candidats locataires en difficultés peuvent s'adresser au CPAS compétent qui se portera alors caution auprès de la banque qui devra verser ladite garantie. Cette intervention sociale restera secrète afin d'éviter toute discrimination. Ce « crédit forcé » a été mal accueilli par les banques, mais leur demande d'annulation de la mesure a été rejetée par la Cour Constitutionnelle dans un arrêt du 1<sup>er</sup> septembre 2018<sup>1</sup>(Georges, 2021).

Notons que cette loi de 2007 a été mise en place par l'autorité fédérale. Le logement est devenu une compétence régionale depuis la réforme de 2014 en vertu des articles 39 de la Constitution et 6, §1<sup>er</sup>, IV de la Loi spéciale sur les réformes institutionnelles (LSRI).

Plus récemment, les pouvoirs publics se sont également penchés sur la question de la sous-location. L'Article 47 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation<sup>2</sup> permet la sous-location par certains types d'institutions - associations sans but lucratif, fondations d'utilité publique et sociétés à finalité sociale (forme disparue depuis le nouveau CSA) - à des personnes physiques *démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile* si elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et moyennant accord du bailleur. Le bail glissant, défini par l'article 1er, 38<sup>o</sup> du Code wallon du logement et de l'habitat

---

<sup>1</sup> Const., n°130/2008, 1<sup>er</sup> septembre 2008, Dr. Banc. Fin., 2009, p. 30 : « *Le traitement de tous les preneurs de manière égale, sans établir de distinction en fonction de leur capacité financière, vise à favoriser l'accès au marché locatif et cadre donc avec le droit à un logement décent ; la mesure qui s'applique à tous les preneurs, quelle que soit leur situation financière, est pertinente pour atteindre ce but. L'objectif ne saurait être réalisé si les candidats-preneurs jugés non solvables étaient exclus de l'octroi de la garantie bancaire litigieuse* ».

<sup>2</sup> « *La sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire. Toutefois, lorsque le preneur est un opérateur immobilier au sens du Code wallon de l'habitation durable, une association sans but lucratif ou une fondation d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ou une Société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien dans sa totalité à une ou plusieurs personnes physiques à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous louer le bien à cette fin. Le bailleur est informé dès la signature du contrat* »

durable<sup>3</sup>, va encore plus loin : il permet au sous-locataire précarisé de devenir locataire principal, si les objectifs visés par l'accompagnement social sont atteints.

Enfin, il existe des agences immobilières sociales (AIS) qui permettent aux plus précarisés l'accès à des logements de qualité, privés ou publics, à des prix abordables. Ces agences agissent comme intermédiaire entre les bailleurs et les locataires, ces derniers n'étant malheureusement pas systématiquement au courant de leurs droits et obligations. À Bruxelles, la Fédération des Agences Immobilières Sociales coordonne, représente et soutient les projets de 23 AIS, toutes agréées par la Région (FEDAIS ASBL, <https://www.fedais.be>).

On voit donc une volonté de favoriser l'accès au logement locatif aux plus précaires généralement exclus du secteur.

En matière de propriété, quatre types d'avantages fiscaux existent en Belgique lors de l'acquisition d'un bien immobilier.

Premièrement, il existe en Flandre et en Wallonie un mécanisme de réduction des droits d'enregistrements (taxe perçue par l'État, mais gérée par les Régions, lors de l'enregistrement de certains types d'actes juridiques, dont les actes de ventes immobilières) pour les habitations modestes. Cette qualification est faite en fonction du revenu cadastral des logements. La Wallonie par exemple, propose un taux de 6% au lieu des traditionnels 12,5%. La tranche du prix d'achat qui bénéficie de ce taux réduit dépend de la localisation, et plus précisément de la présence ou non de la commune dans la liste des communes « à pression immobilière ». Pour mieux comprendre, prenons l'exemple simplifié de l'acquisition d'une maison en 2018, dont le prix est de 200.000€. Si la maison est située à Wavre (commune à pression immobilière), 167.559,69€ pourront être soumis au taux de 6%. Il restera donc un peu plus de 32.000€ taxables à 12,5%, ce qui fera un total de 14.108,62€ de droits d'enregistrement. Si par contre la maison est située dans une autre commune, qui n'est pas « à pression immobilière », le plafond des droits réduits s'élève alors à 157.087,20€, et les droits d'enregistrements s'élèveront au total à 14.789,33€. D'autres conditions sont exigées : le logement doit être l'habitation unique du

---

<sup>3</sup> « Le bail d'habitation au sens du Code civil, conclu entre un bailleur et un des opérateurs immobiliers déterminés par le Gouvernement en vue d'une sous-location du bien loué à une personne en état de précarité qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct ».

ménage, qui doit l'occuper pendant une durée minimale ininterrompue de trois ans. Ces conditions ne sont à priori pas des freins pour les ménages visés, mais on peut dire que l'avantage fiscal présenté ici ne brille pas par son efficacité.

Deuxièmement, la Société Wallonne du Crédit Social et les Fonds du Logement des Familles Nombreuses en Wallonie offrent des prêts hypothécaires sociaux, appelés « Access Pack ». Ils sont destinés aux ménages dont le revenu annuel ne dépasse pas 53.900€ et qui acquièrent et occupent personnellement un logement dont la valeur vénale ne dépasse pas un certain plafond, défini en fonction de la pression immobilière. Les bénéficiaires de ce type de crédit, profitent d'un prêt à taux fixe, et de droits d'enregistrements réduits, cette fois au taux de 5% (<https://www.wallonie.be/fr/demarches/beneficier-de-laccesspack>).

Une troisième aide apportée par les pouvoirs publics est l'abattement de la base imposable des droits d'enregistrement en cas d'habitation unique. Le principe est que l'on exempte une partie du prix d'achat de droits d'enregistrement. Ce système est très répandu à Bruxelles où l'abattement porte sur la première tranche de 175.000€ du prix d'achat. En Wallonie, l'aide est moins conséquente : la tranche concernée se limite à 20.000 €. Ici aussi, il faut occuper ce logement pendant une durée minimale (3 ans en Wallonie et 5 ans à Bruxelles).

Notons qu'outre l'unicité de l'habitation achetée, une autre condition prévue pour pouvoir prétendre à un abattement fiscal est la pleine propriété. Une acquisition sous le modèle de Community Land Trust ne pourrait donc profiter d'un abattement, le contrat s'organisant sous forme de droit de superficie, nous le verrons plus tard.

Enfin, le système du « Chèque-Habitat » en Wallonie permet une réduction d'impôt, convertible en crédit d'impôt, si le bénéficiaire a conclu un prêt hypothécaire de 10 ans au moins.

On peut donc voir que les autorités publiques ne négligent pas le problème. Il y a une vraie politique de logement en Belgique, et ce depuis longtemps. Tant la location que l'acquisition de logements sont visées.

Cependant, en matière d'acquisition de logements, ces mesures semblent inefficaces pour Nicolas Bernard (2019), et ce pour deux raisons. La première est le coût important qu'elles

impliquent pour l'État belge notamment vu le manque de restrictions dans la sélection des bénéficiaires des aides publiques, dont beaucoup seraient devenus propriétaires, même sans aide. Il juge donc que les ménages réellement précarisés ne sont pas assez visés. La seconde raison expliquant l'inefficacité des mesures publiques est le fait que l'état ne récupère rien de son investissement. En effet, les bénéficiaires des aides publiques n'ont souvent pas de compte à rendre à l'État, si ce n'est une durée minimale d'occupation du bien acheté. Or, la plus-value sur les biens acquis grâce à l'aide publique leur sera entièrement destinée lors de la revente. Il s'agit dans les termes de Bernard d'une « conversion en bénéfices purement privés des subsides publics ayant contribué à l'achat immobilier » (p.7).

C'est précisément à cette problématique que le modèle des Community Land Trusts apporte une réponse pertinente et innovante. Il permet en effet la maîtrise perpétuelle du prix du foncier et un accès à la propriété aux ménages qui en ont réellement besoin, sans intervention répétitive et vaine de l'État.

## 1.2 Community Land Trust : Définition

Parmi les nombreuses définitions que l'on trouve du concept, je retiendrai la suivante :

Les Community Land Trusts sont des structures juridiques sans but lucratif, proposant à la vente des logements abordables à des personnes disposant de bas revenus. Dans le cadre de ce système, la propriété du sol est séparée de la propriété du logement (Bernard et al., 2010, p. 26).

En d'autres mots, le terrain sur lequel est bâti un logement reste la propriété d'un organisme gestionnaire, et seul ledit logement est vendu à l'acquéreur, ce qui rend le droit de propriété plus abordable car les propriétaires ne paient alors pas le terrain, qui représente en Belgique environ 30% du prix d'achat en moyenne (De Kevzer, 2020).

L'appellation anglo-saxonne est plus complète et renferme d'autres aspects que cette simple définition : John Davis (2020), expert du modèle CLT aux États-Unis et co-fondateur du « Center for Community Land Trust Innovation » analyse les trois termes de l'appellation du modèle: Community – Land – Trust.

D'abord, le terme Community renvoie au mode d'organisation, donc à la gestion tripartite, démocratique et participative. Il y a une volonté de mettre le citoyen au centre du développement urbain en l'impliquant de cette manière dans la prise de décision, au même titre que les pouvoirs publics et les propriétaires.

Ensuite, le mot Land, traduit littéralement par « terrain », reflète en réalité le rapport à la propriété alternatif que le modèle propose, c'est-à-dire une propriété collective continue du foncier, avec la volonté de s'éloigner du système spéculatif. Cela dans le but de garantir une accessibilité perpétuelle à la propriété ainsi que la qualité et la durabilité des logements proposés.

Enfin, le terme Trust fait référence aux mécanismes utilisés pour atteindre les objectifs cités ci-dessus. Il s'agit principalement du processus de revente, au cours duquel une limitation de la plus-value est imposée, afin de pouvoir continuellement proposer des prix de vente inférieurs à ceux du marché.

## 1.3 Principes fondateurs

L'association internationale sans but lucratif (AISBL) « Periferia » lutte pour une démocratie participative en Belgique, en France et en Amérique Latine depuis 1998. Elle définit le concept de Community Land Trust à travers quatre grands principes, qui rejoignent la vision de John Davis et que nous allons analyser un peu plus en profondeur (2016).

### *1.3.1 Propriété du sol*

Quelle que soit sa forme juridique, le rôle premier de l'organisme de CLT est d'acquérir des terrains pour en rester propriétaire indéfiniment. Cela permet de créer un patrimoine immobilier qui restera propriété collective, seul le bâti étant destiné à la vente, nous le verrons dans le deuxième point.

Cette acquisition se fait en général d'une part grâce à des donations privées, telles que le mécénat ou des donations faites par des fondations et d'autre part, grâce à des subventions publiques. Il arrive aussi que l'organisme de CLT acquière des logements neufs, lors d'opérations de promotion immobilière. Ces logements sont voulus abordables par les pouvoirs publics qui commandent leur construction. Il s'agit du concept de « Inclusionary zoning », traduit en « zonage inclusif » par Bernard et al. (2010). Nous tenterons dans la suite de cette étude de comprendre comment le choix de la forme juridique peut influencer ces différentes formes de financement.

La volonté est donc de préserver ce sol, le foncier, comme propriété collective, exempte de toute spéculation

### *1.3.2 Séparation du sol et du bâti*

C'est dans ce second principe que réside le caractère alternatif et innovant du phénomène CLT. En effet, il n'a jamais été envisagé auparavant de dissocier de cette manière un bâtiment du sol sur lequel il est érigé. Artige et Reginster (2017) définissent d'ailleurs l'immobilier comme un bien physique comprenant indissociablement la construction et le terrain sur lequel elle repose.

Une fois les bâtiments dans le patrimoine de l'organisme CLT, celui-ci peut alors remplir sa mission principale : vendre les logements à prix abordable aux ménages ayant des revenus modérés. Cela en vendant uniquement le bâtiment érigé sur le sol, qui, lui, reste dans le patrimoine « commun ».

Les acheteurs deviennent donc propriétaires du bâtiment qu'ils achètent, mais pas du sol sur lequel il se trouve. Un droit d'usage du foncier leur est donc accordé par l'organisme, contre un loyer minime. Le point 1.6 sera consacré à l'étude de ce mécanisme en termes juridiques.

### *1.3.3 Conditions à la revente : limitation de la plus-value*

Pour pouvoir garantir l'accessibilité au logement à long terme sous le modèle des CLT, la revente des biens est soumise à plusieurs conditions.

Dans l'hypothèse où le marché immobilier est en hausse, les investisseurs achètent et les prix des biens ont tendance à s'accroître. Cela donne lieu, comme sur les autres marchés, à la spéculation, à savoir le fait pour certains acteurs (appelés spéculateurs) d'anticiper les fluctuations du marché (hausse ou baisse des prix), et d'agir en fonction de celles-ci pour en tirer profit financièrement. Ce phénomène a souvent pour conséquence de créer une divergence entre le prix et la valeur réelle des biens immobiliers.

Pour éviter cette spéculation qui freine l'accès à la propriété aux personnes à revenus modérés, on observe, dans le modèle des Community Land Trust, une volonté de retirer le foncier du marché spéculatif. Ceci est réalisé en limitant strictement la plus-value versée au vendeur lorsqu'il vend son bâtiment. La majeure partie de la plus-value contribue à verrouiller le subsidie pour le prochain acquéreur (la part du prix du marché qu'il ne doit pas emprunter est ainsi constante). Ce système sera analysé en détail plus loin (1.5.1).

### *1.3.4 Gestion participative*

La gestion du système de Community Land Trust est organisée de manière à prendre en compte tous les acteurs sur lesquels le CLT peut avoir un impact.

Tout comme le Royaume-Uni, la Belgique s'inspire du modèle américain et organise cette gestion participative et démocratique de manière tripartite. Trois types d'acteurs prennent part à la gouvernance du système, à parts égales (Bernard, 2019).

Premièrement, tous les propriétaires de bâtiments situés sur les terrains du CLT sont considérés comme membres de l'organisme, et participent donc à sa gestion.

Deuxièmement, les citoyens habitant aux environs du territoire sur lequel un projet de CLT est instauré sont également membres de l'organisme. Pour comprendre pourquoi ces acteurs ont un intérêt dans le projet, il est important de souligner que l'activité des CLT ne se limite pas à vendre et louer des biens à des prix abordables. En effet, un projet de CLT crée aussi des espaces publics, des infrastructures collectives, et permet même des acquisitions à des fins commerciales. Les riverains sont donc touchés, de près ou de loin par les projets envisagés. C'est pourquoi ils participent, avec les propriétaires, à la gestion de l'organisme. Cette collaboration sera davantage exposée au point 1.5.2. Outre leur implication politique, ils sont aussi invités, sans obligation, à participer financièrement au projet, par une contribution modeste, dont la forme dépend du fonctionnement de l'organisme. Notons que les CLT restent possibles principalement grâce aux subsides publics et donations privées.

Troisièmement, une gestion démocratique de projets de telle ampleur ne pourrait se faire sans les pouvoirs publics, derniers acteurs membres de l'organisme de CLT, qui participent aussi à la gestion et aux prises de décisions. La raison principale est que les pouvoirs publics représentent l'intérêt général de la communauté, et doivent donc s'assurer que les règles et les intérêts de tous les acteurs en présence soient respectés. Ils conseillent et orientent grâce à leurs connaissances générales. Aussi, les subsides publics représentant une partie considérable du financement des organismes de CLT, il semble cohérent que le public ait sa place dans les organes de décision. D'ailleurs, les donateurs privés sont aussi invités, s'ils le souhaitent, à s'y impliquer.

## **1.4 Émergence du modèle et historique**

Notre système actuel est basé sur la propriété privée et individuelle. En guise de définition de la propriété, l'article 3.50 du Code civil confère directement au titulaire d'un tel droit *le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer.*

On retrouve dans cette définition les trois éléments constitutifs de la propriété, à savoir l'usage (usage), le fructus (jouissance) et l'abusus (disposition). En d'autres termes, on confère au titulaire d'un droit de propriété la plénitude des prérogatives sur son bien, sous la seule réserve des *restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits des tiers*. Bref, le propriétaire a tout, sauf ce qui est expressément exclu. C'est pourquoi « les auteurs du texte évoquent le [caractère résiduaire des pouvoirs du propriétaire]<sup>4</sup> » (Bernard, 2020b, p.90).

Mais d'où vient cette conception tout à fait individuelle et exclusive du concept de propriété ? En réalité, il faut repartir de la situation confuse des droits réels présente sous l'Ancien Régime. Les formes de propriétés étaient nombreuses et variées. Il n'était pas aisé de comprendre qui occupait quelle terre, sous quel droit, et avec quelles prérogatives. Lors de la Révolution française, on a voulu mettre fin à cette confusion qui cristallisait les différences qui existaient entre les seigneurs et les serfs. C'est pourquoi le législateur, lorsqu'il crée en 1804 le Code civil français – auquel la Belgique s'est soumise lors de son indépendance en 1830 – décide de ne consacrer qu'un seul droit de propriété, le même pour tout le monde. Ce droit de propriété unique et absolu était vu alors comme le moyen d'assurer l'égalité entre les hommes. (Lecocq et Popa, 2020). L'histoire nous a montré que plus de propriété ne signifie pas toujours plus d'égalité.

L'aspiration du système des Community Land Trusts est de rompre avec cette vision individuelle et absolue de la propriété. À cette fin, la propriété collective est envisagée. Mais avant de l'examiner dans le cadre des CLT, il semble intéressant de souligner le fait que la propriété collective a été pensée bien avant.

Platon, en 410 avant Jésus-Christ, décrit la société idéale à ses yeux, dans son œuvre *République*. Les gardiens de la « cité » qu'il y imagine usent des biens de manière commune et limitée, en échange des services qu'ils rendent à la communauté. Le but est de garantir un équilibre dans la cité et la bonne conduite des gardiens.

Dans l'île imaginaire de Thomas More, *Utopia*, en 1516, les habitants vivent en parfaite harmonie, sans aucune propriété privée, ni argent.

---

<sup>4</sup> Proposition de loi portant le Livre 3 « Les biens » du Code civil, introduction générale, *Doc. Parl.*, Ch. Repr., sess. 2019-2020, n°55-0173/001, p.6.

Ces considérations abstraites de la propriété collective se concrétisent avec Karl Marx au 19<sup>ème</sup> siècle. Dans le *Manifeste du Parti Communiste*, Marx et Engels (1848, p.73) proposent de mettre fin à la propriété privée, qu'ils qualifient de « bourgeoise » car inaccessible pour beaucoup :

(...) dans votre société actuelle la propriété privée est abolie pour les neuf dixièmes de ses membres ; elle existe précisément parce que, pour les neuf dixièmes de ses membres, elle n'existe pas. Vous nous reprochez donc de vouloir abolir une propriété qui suppose comme condition nécessaire que l'énorme majorité de la société est dépourvue de propriété.

À travers ces propos, on observe chez Marx et Engels une indignation face à l'inaccessibilité d'une majeure partie de la population à la propriété privée. C'est intéressant, car c'est précisément ce contre quoi les Community Land Trust tentent de lutter aujourd'hui, près de 200 ans plus tard.

Au 19<sup>ème</sup> siècle, la privatisation de la propriété foncière était déjà vue par certains – les sociologues Henry Georges et Ebenezer Howards notamment - comme un vecteur d'inégalités sociales et de pauvreté. Avec le temps, la spéculation immobilière a pris de l'ampleur et la difficulté d'appropriation au territoire pour les plus précaires s'est accentuée (Periferia AISBL, 2014).

L'idée fondatrice des CLT est de repenser le territoire comme un bien commun, susceptible d'utilisation commune, et cela pour le protéger de la spéculation immobilière du marché privé, qui le rend inabordable pour certains.

C'est dans ce sens que les fondateurs du premier projet de CLT ont voulu rompre avec la propriété privée individuelle, pourtant ancrée depuis des décennies dans notre société occidentale. Plusieurs caractéristiques des CLT traduisent cette volonté de s'éloigner du modèle classique de la propriété.

D'abord et surtout, les règles imposées lors de la revente d'un logement. L'ancien bénéficiaire du système (le vendeur) récupère son investissement, et perçoit une plus-value très

limitée. Le prochain acquéreur du logement doit remplir des conditions précises. Ainsi, l'organisme CLT bénéficie d'un droit de préemption. Il rachète le logement au prix du marché, avant de soigneusement sélectionner son prochain propriétaire. On le voit, lors de la revente, il y a donc une limitation flagrante au pouvoir de disposition (abusus) du propriétaire. La *plénitude de prérogatives* mentionnée dans la définition de la propriété du Code civil semble écartée dans le système des CLT.

Une autre spécificité des Community Land Trusts est la gestion collective du territoire, vue au point 1.3.4. En effet, un des buts poursuivis par les projets CLT est la création d'une dynamique sociale. Être propriétaire d'un logement dans un tel projet signifie être membre de l'organisme CLT, et prendre une part active à sa gestion quotidienne. Avant de devenir propriétaires, les candidats doivent obligatoirement suivre plusieurs formations et ateliers ayant pour but de les sensibiliser à la gestion commune du territoire et au « vivre ensemble ». Ici encore, on observe une divergence avec la conception classique de propriété privée, « égoïste » et absolue.

Le premier projet de Community Land Trust voit le jour en 1969, aux États-Unis et plus précisément en Géorgie. Il y règne un climat inégalitaire, causé par la ségrégation raciale encore très présente. Le projet *New Communities, Inc.* est mis en place sous l'impulsion de Slater King et Bob Swann, deux fervents défenseurs des droits civiques à cette époque. Le but premier était de permettre à une population afro-américaine de s'émanciper, grâce à l'acquisition collective de terres agricoles, de la communauté blanche au service de laquelle elle était (Periferia AISBL, 2014).

Au fil du temps, d'autres enjeux que l'indépendance des minorités apparaissent et contribuent à la propagation du système, comme l'accessibilité au logement et la revitalisation de centres urbains. Ces nouveaux enjeux conduisent à une multiplication et une diversification des projets CLT, rendues possibles par l'appui grandissant des pouvoirs publics américains.

Le premier projet Community Land Trust en zone urbaine, *Champlain Housing Trust*, est créé en 1984 à Burlington, dans le Vermont. Avec plus de 2000 logements disponibles à la vente ou à la location, c'est encore à ce jour l'organisation CLT la plus importante des États-Unis. Elle reçoit d'ailleurs le prix mondial de l'Habitat des Nations Unies en 2008. Les années 1990 marquent ensuite l'essor du système, reconnu en 1992 par une loi fédérale. Aujourd'hui,

les États-Unis abritent près de 300 projets de Community Land Trusts (<https://housingpartnership.net/about/members/champlain-housing-trust>).

En Belgique, le phénomène apparaît bien plus tard. À Bruxelles, le premier réseau CLT est créé en 2009 par un petit groupe d'associations. Nous verrons les détails de l'historique de ce réseau, qui a donné lieu à la création de l'Association sans but lucratif CLTB, que nous étudierons en détail dans la Partie 2 de ce travail. L'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement consacre pour la première fois, en son article 2, §1<sup>er</sup>, 27<sup>o</sup>, l'existence des Community Land Trusts, qui y sont appelés « alliances foncières régionales » :

*Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :*

*27<sup>o</sup> Alliance foncière régionale (Community land trust) : organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif, entre autres.*

*L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembreés. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu. Pour les projets bénéficiant de subsides régionaux, ces règles doivent être approuvées par le Gouvernement*

Deux remarques peuvent être faites relativement à ce texte de loi. Premièrement, le fait que l'on vise explicitement les organisations sans but lucratif semble limiter le nombre de formes juridiques que pourrait adopter un organisme CLT. Ensuite, le texte prévoit le transfert de la propriété des bâtiments, et ne mentionne pas les autres offres susceptibles d'être proposées par les CLT, notamment la location. Le transfert de propriété est en effet la prérogative la plus importante des CLT.

En Wallonie, la plateforme CLT-W est créée en 2013 par le regroupement d'une quinzaine d'associations. La liste de celles-ci figure sur la première page des statuts du CLT-W, disponible à l'annexe 1. Trois d'entre elles sont communes avec les associations fondatrices

du CLTB : l'organisme de financement Crédal, l'ASBL CIRÉ ( Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Étrangers) et l'association internationale Periferia.

## **1.5 Apports du modèle**

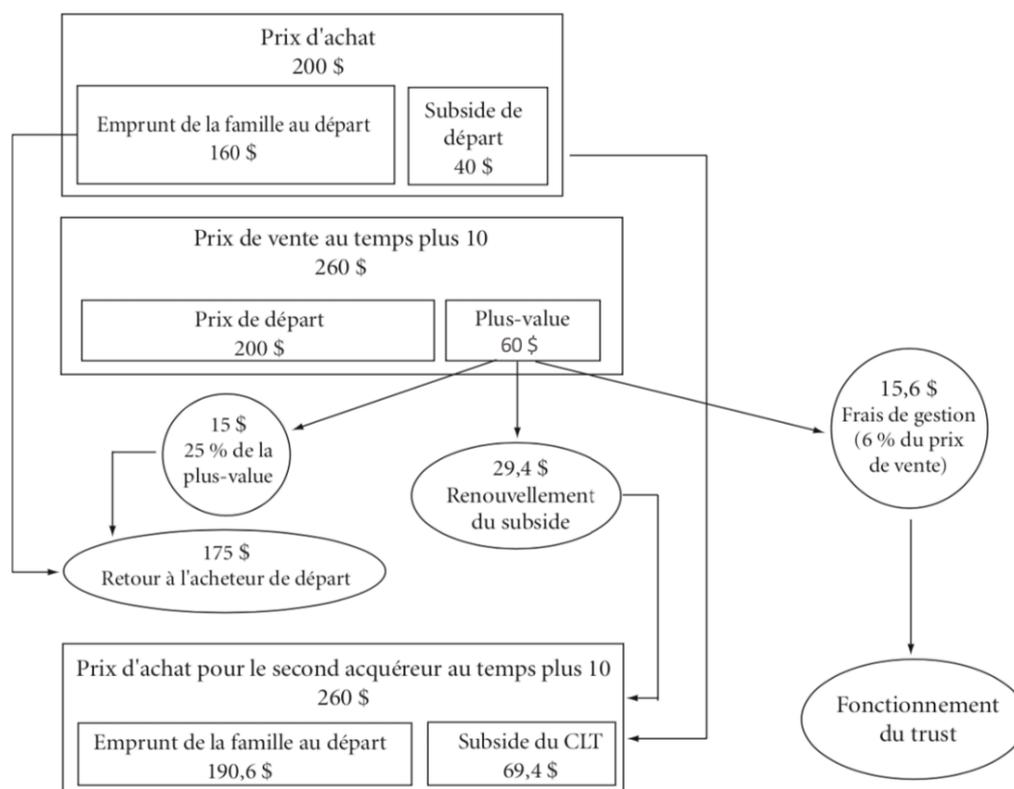
Le modèle des Community Land Trusts regorge d'atouts, à plusieurs niveaux. D'abord, il se distingue de tout autre type d'aide au logement par son autosuffisance. Ensuite, les projets immobiliers CLT sont la plupart du temps développés de sorte à assurer la cohésion et la mixité sociale. L'enjeu territorial est également pris en compte dans ces projets, qui parfois subliment des quartiers ou des villes délaissés jusque-là. Enfin, le fonctionnement des organismes CLT permet en général d'assurer un accompagnement efficace des acquéreurs, de manière à leur éviter un surendettement nocif.

### *1.5.1 Autosuffisance du modèle*

Des logements qualitatifs accessibles à long terme à des personnes à bas revenu et sans intervention répétée de l'État, cela peut paraître utopique. C'est pourtant l'ambition des CLT. Grâce aux systèmes de limitation de plus-value et de verrouillage des subsides, une seule intervention de l'état est nécessaire. L'aide financière reçue par les premiers acquéreurs d'un logement CLT se pérennise et sert successivement aux prochains acquéreurs. Le système est par conséquent souvent qualifié d' « auto-suffisant », vu l'autonomie et à la durabilité qu'il engendre. Pour mieux comprendre ce « verrouillage de subside », voici un schéma proposé par Bernard et al. (2010, pp. 31-32)<sup>5</sup> et son explication qu'ils traduisent de Diacon et al. (2005) :

---

<sup>5</sup> Nous avons pris la liberté de corriger le montant de la plus-value (60\$), erroné dans le schéma original (80\$).



Admettons que la propriété s'achète à 200\$ desquels 160\$ proviennent de l'emprunt - logement de l'acquéreur et 40\$ du subside de la Fondation communautaire de terre (FCT). Après quelques années, le propriétaire choisit de revendre et sa propriété est évaluée à 260 \$. Le vendeur garde 15 \$ (soit 25 % de la plus-value de 60 \$) (...). Le FCT rachète la maison pour 175 \$ et garde 6 % du prix de vente total pour ses frais de gestion, soit 15,6 \$. Le surplus, 29,4\$ est ajouté au subside de départ fourni par la FCT, donnant un total de 69,4 \$. Le FCT revend alors la maison au nouvel acquéreur pour 260 \$, dont 190,6 \$ est l'emprunt qu'il devra réaliser et 69,4 \$ est le subside qu'elle lui octroie. Le subside initial est toujours nécessaire pour assurer l'accessibilité du logement. Cependant, comme on le voit par l'exemple, il est renouvelé au travers de la vente. Une accessibilité permanente sert aussi les intérêts publics en permettant le recyclage de tous les investissements publics qui créent l'accessibilité de départ. Cette perpétuelle accessibilité permet à la FCT de servir des générations de propriétaires sans subsides du gouvernement additionnels, comme le montre l'exemple dans lequel le niveau de subside est passé de 40 \$ à 70 \$.

Le subside est donc verrouillé et le premier acquéreur repart avec son emprunt remboursé et 25% de la plus-value sur le bien vendu.

### *1.5.2 Mixité et cohésion sociale et redynamisation de quartiers délaissés*

Le modèle des CLT renferme également une dimension sociale. En effet, outre la décence des logements proposés, la qualité de vie et la diversité de la population les occupant est au cœur du développement de chaque projet. Le but est de permettre à une communauté de vivre en harmonie, aussi grande que soit la multiplicité des profils des cohabitants.

En plus de cette dimension sociale, les Community Land Trusts mettent un point d'honneur à créer un lien entre les propriétaires et le territoire qu'ils occupent. Au-delà de la réponse au besoin de logement décent, le fait d'ancrer une population dans son territoire en l'impliquant dans le développement de celui-ci est primordial pour assurer la cohésion.

Concrètement, ces objectifs sont traduits par la participation active des propriétaires des logements, ainsi que celle des citoyens habitant aux alentours à la mise en œuvre du projet CLT. Il y a une réelle volonté d'exploitation des compétences locales diverses qui sont mises au service de la communauté. Observons ces aspects à travers deux exemples parlants, tirés d'une étude menée par l'AISBL Periferia (2016).

Premièrement, le *Dudley Neighbors Incorporated CLT* situé à Boston naît en 1980 dans un contexte aux antipodes de la cohésion sociale. En plus de la grande précarité des habitants, la mixité culturelle, ethnique et générationnelle divise la population et le dialogue entre les habitants est rompu. Une large part de la zone est laissée à l'abandon : immeubles en ruine, déchets omniprésents, ... Une impression de négligence des pouvoirs publics se crée chez la plupart des habitants.

Face à cette situation déplorable, plusieurs associations locales décident de reprendre le quartier en main en proposant aux habitants un programme de revitalisation visant à se réappropriier leur territoire. Pour ce faire, le modèle CLT est avancé. Il est vu ici comme un moyen mis en œuvre afin d'atteindre les objectifs de redynamisation urbaine et de cohésion sociale.

Au fil des années, le pari est tenu. Le mouvement créé rassemble non seulement les habitants du quartier mais aussi de nombreux bénévoles convaincus par la pertinence du projet. La Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) est créée en 1984 et travaille pour la rencontre des besoins de tous et l'emploi durable du territoire de Dudley. Au niveau de la gouvernance, chaque groupe culturel de la population est représenté au sein du CA, afin d'assurer l'égalité de tous les habitants. Plusieurs campagnes d'actions sont régulièrement mises en place, comme « Take a stand own the land ! »<sup>6</sup> visant à forcer le rachat de terrains vacants que leurs propriétaires délaissent ou encore « Building Houses and people too »<sup>7</sup> qui met les citoyens au cœur des processus de construction. De plus, la DSNI met un point d'honneur à l'exploitation des nombreuses compétences locales des habitants de Dudley. En effet, elle emploie plus de 50% de travailleurs locaux pour les constructions des logements et autres infrastructures du quartier.

Aujourd'hui, le *Dudley Neighbors Incorporated CLT* couvre plus de 30 hectares, offre plus de 98 logements abordables et propose également des espaces extérieurs et des surfaces commerciales destinées aux entreprises locales. Sur son site internet, la mission du projet est définie comme consistant à mettre en œuvre les plans de revitalisation communautaire de la Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI), qui prône un développement sans déplacement et comprend des logements abordables, un développement économique, des espaces ouverts et d'autres commodités du village urbain (<https://www.dudleyneighbors.org/dni-today.html>).

Deuxièmement, le *Lyvennet Community Trust* prend quant à lui place en Angleterre, dans un contexte essentiellement rural, dans le Comté de Cumbria. L'atmosphère est ici toute autre que celle de Dudley. Les habitants de la vallée de Lyvennet déplorent une situation d'augmentation des prix du foncier, ce qui rend l'accès à la propriété impossible pour une partie de la population, principalement les jeunes adultes, souvent contraints de quitter leur village. On assiste donc à un vieillissement de la population et avec lui, une perte d'attractivité des villages, causés par un marché immobilier inadapté à la population.

Ici encore, l'initiative est locale et citoyenne. En 2009, un petit groupe de bénévoles préoccupés par le manque de logements et d'emplois lance le mouvement et propose à la

---

<sup>6</sup> « Prenez position, appropriez-vous la terre! »

<sup>7</sup> « Construire des maisons, et aussi des gens »

population le modèle de CLT comme solution au déclin du comté de Cumbria. Pour identifier et quantifier clairement les besoins de chaque segment de la population, une séance d'information est organisée et une enquête est réalisée auprès de chaque habitant. Une fois encore, l'implication collective est nécessaire. Les habitants travaillent ensemble pour créer un avenir à leur village, auquel ils sont attachés.

En plus de la création de logements abordables, le projet a également une autre grande vocation : sauver le pub du village de Crosby Ravensworth, le *Butchers arms*. En effet, son propriétaire étant gravement malade, la fermeture était sérieusement envisagée. Un plan de secours est établi et exécuté avec succès. L'engagement motivé de la communauté a permis de rénover et de rouvrir le pub et de créer de l'emploi, pour le plus grand plaisir des habitants. En plus des préoccupations sociales et économiques, chaque démarche entreprise dans le cadre la revitalisation du village est soucieuse de la question environnementale.

Aujourd'hui, le *Lyvennet Community Trust* comprend 12 logements abordables ainsi que le *Butchers arms* qui offre également une salle commune et une bibliothèque. Les membres de la coopérative ont également pour projet la création d'un centre responsable de tri des déchets ainsi que l'établissement de commerces communautaires.

À travers ces deux exemples, nous voyons que les ambitions des projets CLT peuvent aller bien plus loin que l'offre durable de logements abordables. Chaque projet est singulier, par sa taille, ses infrastructures, sa localisation, sa gouvernance, ses méthodes, ses moyens financiers, ... mais les dimensions sociale et territoriale sont deux de leurs dénominateurs communs.

### *1.5.3 Accessibilité et lutte contre surendettement*

Nous l'avons vu, l'accès à la propriété est le principal mot d'ordre du modèle des Community Land Trusts. En Belgique, cet accès est vu par les défenseurs du modèle comme la manière la plus adéquate de lutter contre la crise du logement. En effet, selon Bernard (2019, p.4), la propriété est le « plus puissant vecteur d'intégration sociale et d'émancipation économique ». Sa principale force est qu'elle est imperméable à l'inflation. En effet, contrairement aux loyers qui sont régulièrement indexés en fonction de l'évolution du coût de la vie, les mensualités des prêts hypothécaires restent fixes.

Bref, les bénéfices de la propriété ne se discutent pas. Mais pour y accéder, à moins de bénéficier d'un patrimoine de départ conséquent, il faut s'endetter. Le recours au mécanisme de Community Land Trust pour les personnes en situation précaire offre non seulement un prix abordable, ce qui limite cet endettement, mais également un accompagnement rapproché dans les démarches financières. Par exemple, il n'est pas rare que l'organisme CLT participe à la constitution de la garantie demandée par la banque aux emprunteurs. Le modèle CLT a pour vocation d'améliorer la situation financière de ses bénéficiaires, et non pas de les endetter pour le reste de leur vie. C'est pourquoi les modalités de remboursement sont, le mieux possible, adaptées aux situations respectives des acquéreurs. Ainsi, l'organisme CLT s'assure que les mensualités de remboursement ne représentent pas une part trop importante des revenus du ménage débiteur (Guttadauria, 2013).

## 1.6 Questions, mécanismes juridiques et cadre légal

La mise en œuvre pratique d'un tel système pose des questions qui touchent à plusieurs domaines du droit, notamment certains qui relèvent du droit des sociétés et d'autres du droit des biens. En effet, il faut un véhicule juridique pour héberger l'organisme d'une part, et il faut régler les relations entre cet organisme et les acquéreurs des logements d'autre part.

La structuration d'un projet de CLT dépend évidemment du cadre légal du pays où il se développe.

Aux États-Unis, la plupart des Community Land Trusts prennent la forme d'une *charitable organization* (Davis, 2007), définie par l'International Revenue Service (IRS) comme des *organisations qui sont organisées et exploitées exclusivement à des fins religieuses, caritatives, scientifiques, d'essais pour la sécurité publique, littéraires, éducatives ou autres fins spécifiées*<sup>8</sup>. Certains projets – notamment le *Champlain Housing Trust* - prennent néanmoins une autre forme juridique : la *Welfare organization*. Toutes deux sont dépourvues de but lucratif et exemptées d'impôt des sociétés. La différence est que les donations faites à la première sont déductibles de la base imposable du donateur, contrairement aux donations faites à la deuxième. C'est un point important car outre les subventions des pouvoirs publics, les

---

<sup>8</sup> Traduit de l'anglais sur le site officiel de l'IRS : « Organizations that are organized and operated exclusively for religious, charitable, scientific, testing for public safety, literary, educational or other specified purposes ».

donations privées contribuent de manière significative (plus qu'en Belgique) au fonctionnement du système CLT aux États-Unis. En ce qui concerne les subsides publics, il existe dans plusieurs états depuis les années 90 des fonds spécifiques à la production de logements abordables : *Housing Trust Funds*. Quelle que soit la structure choisie, la gouvernance des institutions CLT américaines se fait de manière tripartite<sup>9</sup>. C'est un des nombreux aspects pour lesquels le modèle belge s'est inspiré du modèle des États-Unis.

Au Royaume-Uni, le modèle naît dans les années 1990 et obtient une reconnaissance juridique dès 2008, dans le *Housing and Regeneration Act*. Aujourd'hui, son application s'est largement étendue et le pays accueille plus de 300 projets CLT, ce qui représente environ 1000 logements, notamment grâce à un soutien considérable des autorités (en 2010, le réseau « *National CLT Network* » est créé et permet au secteur d'obtenir un financement de 240 millions £, le *Community Housing Fund*). L'organisation la plus importante du pays, le *London Community Land Trust*, est aujourd'hui enregistrée comme *Community Benefit Society*. Tout citoyen de Londres peut prendre part au projet en achetant une part de la société (1\$), qui lui donne un droit de vote à l'assemblée générale. La gouvernance est également établie de manière tripartite. (Boulangier et Pialucha, 2019).

On remarque que ces deux pays anglo-saxons sont dotés d'une législation et d'instruments spécifiquement adaptés aux CLT.

En France, la loi *Accès au Logement et Urbanisme Rénové* (ALUR) crée en 2014 les véhicules adaptés au mécanisme : d'une part les Organismes Fonciers Solidaires (OFS), personnes morales à but non lucratif, et d'autre part, le Bail Réel Solidaire (BRS), qui est un bail emphytéotique, d'une durée comprise entre 19 et 99 ans, renouvelable (Fonds Mondial pour le Développement des Villes, 2021).

Examinons plus particulièrement le cadre légal belge, qui jusqu'à très récemment ne consacrait rien de spécifique aux *Community Land Trusts*.

---

<sup>9</sup> Cf. point 1.3.5.

### *1.6.1 Formes juridiques possibles*

Une première question juridique se pose quant à la structure légale de l'organisme tréfoncier. Le choix de la forme juridique est d'une importance cruciale en ce qu'elle a des implications sur plusieurs aspects financiers, fiscaux et organisationnels. Pour déterminer la forme la plus adaptée, il y a lieu de tenir compte de plusieurs facteurs. D'une part, les activités de l'organisme de gestion foncière : l'achat, la possession et la gestion des terres et la construction sur ces terres de logements destinés à la vente à des prix perpétuellement abordables. D'autre part, les acteurs en présence et la volonté d'une gestion collaborative : habitants des logements, habitants du quartier, pouvoirs publics, donateurs, .... Dans cette partie, nous analyserons les formes juridiques possibles en droit belge, en particulier l'association sans but lucratif (ASBL) et la société coopérative (SC), en tenant compte principalement de ces deux aspects : le financement et la gouvernance, et tenterons d'en dégager les avantages et inconvénients respectifs. Nous aborderons également la Fondation.

L'organisme CLT ayant une vocation toute autre que le bénéfice et l'enrichissement des parties prenantes, il va de soi que les sociétés commerciales telles que la société anonyme (SA) et la société à responsabilité limitée (SRL) ne seront pas analysées.

#### *a. La Société coopérative*

À l'origine, le mouvement coopératif est né de l'idée selon laquelle des parties se mettaient ensemble non pas pour avoir un bénéfice matériel direct mais pour faire des économies. La coopérative ne rentrait donc pas dans le schéma classique d'une société. Le législateur en a quand même fait une société à part entière, avec une caractéristique particulière : une grande souplesse via le mécanisme de capital variable, qui permet une modification du capital social sans devoir se soumettre aux formalités imposées aux sociétés à capital fixe, comme la convocation d'une assemblée générale extraordinaire par exemple. Les acteurs impliqués possédaient un double titre : associé (ou coopérateur) et usager de la coopérative.

Suivant ces principes, on a vu naître durant le premier siècle d'existence de la forme coopérative principalement des entreprises de trois types : premièrement, les coopératives de consommation qui permettent un regroupement de consommateurs dans le but de répondre à leurs besoins de manière collective et durable. On peut citer par exemple Multipharma, qui

prône depuis un siècle un accès plus large aux médicaments, ou plus récemment les supermarchés Beescoop, qui offrent des produits locaux et accessibles et permettent à leurs clients de devenir coopérateurs. Ensuite les coopératives de production, moins nombreuses, qui rassemblent des producteurs divers en mettant en commun leurs compétences respectives. La plus connue est la Société Coopérative Agricole de la Meuse, la SCAM, gérée à 100% par des agriculteurs de Wallonie. Ces deux premières formes de coopératives se développent notamment dans le secteur alimentaire, permettant respectivement aux consommateurs d'acheter en gros et donc moins cher, et aux producteurs de s'allier afin de proposer une offre plus large à plus de clients. Plus spécifique, un troisième modèle est celui des coopératives de travailleurs. Ceux-ci sont alors associés et usagers de l'entreprise, le bien ou service désiré étant ici le travail ou l'emploi (Ker, 2019).

Aujourd'hui, le Livre 6 du Code des Sociétés et Associations est consacré à la Société Coopérative. En son article 6:1, il en donne les éléments principaux et la définit comme suit :

*§1<sup>er</sup> - La société coopérative a pour but principal la satisfaction des besoins et/ou le développement des activités économiques et/ou sociales de ses actionnaires ou bien de tiers intéressés notamment par la conclusion d'accords avec ceux-ci en vue de la fourniture de biens ou de services ou de l'exécution de travaux dans le cadre de l'activité que la société coopérative exerce ou fait exercer. La société coopérative peut également avoir pour but de répondre aux besoins de ses actionnaires ou de ses sociétés mères et leurs actionnaires ou des tiers intéressés que ce soit ou non par l'intervention de filiales. Elle peut également avoir pour [but] de favoriser leurs activités économiques et/ou sociales par une participation à une ou plusieurs autres sociétés.*

*La qualité d'actionnaire peut être acquise sans modification des statuts et les actionnaires peuvent, dans les limites prévues par les statuts, démissionner à charge du patrimoine social ou être exclus de la société.*

(...)

*§4 - La finalité coopérative et les valeurs de la société coopérative sont décrites dans les statuts et, le cas échéant, complétées par une explication plus détaillée dans un règlement intérieur ou une charte.*

L'Alliance Coopérative Internationale (ACI) définit quant à elle la coopérative comme une « association autonome de personnes qui se sont volontairement rassemblées en vue de réaliser leurs aspirations et de satisfaire leurs besoins économiques, sociaux et culturels communs, au travers d'une entreprise gérée de manière démocratique et détenue collectivement » (ACI, <https://www.ica.coop/fr>).

Trois divergences entre le modèle historique des coopératives et la situation actuelle sont à rapporter.

Premièrement, la variabilité du capital n'est depuis l'entrée en vigueur du nouveau Code des Sociétés et Associations en 2019 plus spécifique à la coopérative. En effet, la Société à Responsabilité Limitée (SRL) est désormais également dotée de cette attribution.

Deuxièmement, le quatrième paragraphe de l'article 6:1 impose à toute société coopérative le respect des valeurs coopératives et l'explication de leur application dans les statuts de la société. Il est donc désormais obligatoire de suivre un esprit coopératif pour pouvoir constituer une telle société. L'Alliance Coopérative Internationale pose les principes coopératifs censés être poursuivis lors de la création. Ils sont disponibles à l'annexe 2.

Ces deux nouveautés instaurées par le CSA ont permis de clarifier la situation. En effet, avant 2019, le modèle de société coopérative était choisi par beaucoup uniquement pour la flexibilité permise par le mécanisme du capital variable, mais sans réelle finalité coopérative. Par l'exigence d'un esprit coopératif pour les SC et la souplesse de variation de capital instaurée pour les SRL, la volonté est donc aujourd'hui d'éviter les créations de 'fausses coopératives' (Ker, 2019).

Enfin, et cette tendance est tant étrangère qu'antérieure à l'entrée en vigueur du CSA, si les premières coopératives n'étaient destinées qu'à la satisfaction des besoins d'un seul type d'acteur (consommateurs, producteurs ou travailleurs), on a vu au fil du temps naître une préoccupation grandissante pour les intérêts des tiers à la coopérative, jusqu'à les mettre au cœur des activités de celle-ci. Aujourd'hui, on parle coopératives « multistakeholders » ou « de solidarité ». Elles incluent ainsi plusieurs parties prenantes (au moins deux) en tant que membres à part entière de la société et défendent la collaboration entre ces différents types d'acteurs pour une économie plus durable. Un tel type de coopérative ne se contente pas de

répondre aux besoins de ses membres mais œuvre également pour la prospérité de la communauté dans laquelle elle s’inscrit (Borzaga et Spear, 2004). Citons à titre d’exemple la plateforme Paysans-Artisans, façonnée par des producteurs et des consommateurs qui veulent, ensemble, repenser et changer les habitudes de consommation alimentaire dans la région namuroise.

Il est intéressant de souligner les similitudes entre les objectifs d’une société coopérative tels que décrits dans l’article 6 :1 et ceux poursuivis par le modèle de Community Land Trust. Nous le ferons à l’aide de ce tableau :

| <b>Article 6 :1 du CSA</b>                               | <b>Objectifs poursuivis par les projets de Community Land Trusts</b>   |
|--|--|
| Satisfaction des besoins des actionnaires                | Satisfaction du <u>besoin de</u> et du <u>droit au</u> logement décent - par la propriété - des ménages n’ayant pas accès au secteur privé |
| Développement des activités économiques des actionnaires | Volonté d’exploitation des compétences locales dans le développement d’infrastructures d’intérêt collectif                                 |
| Développement des activités sociales des actionnaires    | Volonté de mixité sociale et vision de la propriété comme un vecteur d’intégration sociale   |

Comme nous l’avons vu, dans un projet de CLT, les habitants, les pouvoirs publics et les riverains travaillent de concert. Une coopération encadrée, telle qu’elle existe dans la société coopérative, peut donc être un réel atout en terme d’efficacité. Elle permet en effet à chaque partie de faire valoir ses droits et ses attentes. De plus, le modèle coopératif permet à tout qui désire investir et s’impliquer dans le projet de le faire. On pense aux investisseurs externes dans le cadre des CLT.

De plus, la souplesse de la législation concernant les sociétés coopératives permet à ce type de structure de régler elle-même le système de cession des parts dans ses statuts. Ainsi, deux articles du CSA sont particulièrement intéressants à analyser dans le cadre d’un CLT :

#### Article 6 :52

*Sauf disposition statutaire contraire, les actions sont librement cessibles aux actionnaires, le cas échéant dans les conditions prévues par les statuts*

#### Article 6 :54

*Les actions ne peuvent être transférées à des tiers que s'ils appartiennent aux catégories déterminées par les statuts et satisfont aux exigences statutaires pour devenir actionnaire. L'organe d'administration a le pouvoir d'en décider, sauf si les statuts prévoient que ce pouvoir appartient à l'assemblée générale. Les statuts peuvent prévoir que l'organe compétent peut refuser un candidat acquéreur, à condition de motiver son refus. Les cessions réalisées en méconnaissance de l'alinéa 1er ne sont pas opposables à la société ni aux tiers, indépendamment de la bonne ou la mauvaise foi du cessionnaire*

Le premier permettrait de prévoir le mécanisme de capitalisation des plus-values, nécessaire pour assurer la durabilité du système. Le second permet d'instaurer une sélection stricte des candidats acquéreurs via le droit de préemption dont dispose l'organisme CLT : il se réserve le droit de choisir l'acquéreur des logements qu'il propose à la vente, car veut s'assurer que chaque occupant d'un logement CLT respecte les conditions d'obtention d'un tel logement.

Remarquons que ces considérations ne sont pertinentes que dans l'hypothèse où les habitants des logements CLT sont coopérateurs de l'organisme.

Un autre point qu'il semble judicieux d'aborder concerne les exigences de capitaux propres et d'élaboration de plan financier lors de la constitution d'une société coopérative. Ces obligations sont respectivement prévues par les articles 6 :4 et 6 :5 du Code des Sociétés et Associations :

#### Article 6 :4

*Les fondateurs veillent à ce que la société coopérative dispose lors de sa constitution de capitaux propres qui, compte tenu des autres sources de financement, sont suffisants à la lumière de l'activité projetée*

Article 6 :5, §1<sup>er</sup>

*Préalablement à la constitution de la société, les fondateurs remettent au notaire instrumentant un plan financier dans lequel ils justifient le montant des capitaux propres de départ à la lumière de l'activité projetée de la société pendant une période d'au moins deux ans. Ce document n'est pas déposé avec l'acte, mais est conservé par le notaire. [...]*

L'élaboration d'un plan financier concret et viable, ainsi que l'apport de capitaux suffisants à la subsistance du projet sont perçus par beaucoup comme une assurance de solvabilité et apportent de la crédibilité au projet. Les projets de CLT ayant constamment besoin de financement, il est crucial pour l'organisme de générer la confiance de potentiels investisseurs afin de les rallier au projet.

Les propos suivant illustrent selon moi parfaitement cette idée, en soulignant l'avantage de la SC par rapport à l'ASBL :

Le recours au système de la coopérative rend les institutions financières plus enclines à concéder des prêts, que ce soit au bénéfice de la coopérative en vue de financer des rénovations ou des coopérateurs/usagers eux-mêmes au nom desquels la coopérative pourrait être admise à négocier avec les banques. Et la masse critique représentée par une société coopérative permettra à celle-ci de décrocher des taux avantageux, d'autant plus que la banque diminue son risque en traitant avec un opérateur plus 'institutionnel' (Bernard et al., 2010).

En plus des institutions financières, il est possible pour les coopératives de se financer auprès du grand public. En effet, un appel public à l'épargne est possible, moyennant l'émission de parts de coopérateurs en vue de grossir les fonds propres de la coopérative (Marchand, 2014).

Un autre point de rapprochement entre les coopératives et le modèle des CLT est la philosophie qui leur est sous-jacente. En effet, on peut lire dans la récente étude de Caroline Ker que

*le facteur déclencheur d'une coopérative est une 'défaillance du marché', à savoir l'indisponibilité d'un bien ou d'un service donné dans les circuits commerciaux classiques (ou son caractère inaccessible à certaines populations), et la volonté de personnes confrontées à un besoin dès lors non satisfait, de créer eux-mêmes une entreprise pour y répondre. (...) Il y a donc dans la coopérative une volonté d'autonomie et de prise de responsabilité par les citoyens (2019, pp. 18-19)*

On peut facilement relier à ces mots d'une part la volonté originale du système CLT de répondre au besoin de logement difficilement couvert par le marché immobilier classique et d'autre part l'engagement des membres d'un projet CLT, exprimé dans le quatrième principe fondateur : la gestion participative.

Ajoutons une caractéristique importante des SC en Belgique : les agréments du Conseil National de la Coopération (CNC), destinés aux SC capables de montrer la bonne application des principes coopératifs dans leur gestion. Il en existe deux : le simple agrément et l'agrément « comme entreprise sociale ». Le premier vise les SC qui œuvrent principalement pour la satisfaction des besoins de ses propres membres coopérateurs, tandis que le second est réservé aux SC qui défendent un objectif plus général, dont l'utilité ne sert pas qu'aux coopérateurs mais à plus grande échelle : à la société (Ker, 2019). Il est possible de demander les deux agréments, pour les SC tournées vers l'intérêt général mais qui respectent dans le même temps les principes imposés pour obtenir le simple agrément. Les Community Land Trusts défendant les droits des habitants (potentiellement coopérateurs) tout en œuvrant plus généralement pour la fin de la spéculation immobilière et la propriété collective dans notre société, il pourrait être envisageable de demander ces deux agréments.

Enfin, notons que fiscalement, la société coopérative est soumise à l'impôt des sociétés, dont le taux actuel est fixé à 25%.

#### *b. L'association sans but lucratif (ASBL)*

Pour analyser cette deuxième structure juridique possible, mettons en parallèle la définition de l'Association et celle d'un type particulier d'association : l'ASBL, contenues dans le CSA :

### Article 1 :2

*Une association est constituée par une convention entre deux ou plusieurs personnes, dénommées membres. Elle poursuit un but désintéressé dans le cadre de l'exercice d'une ou plusieurs activités déterminées qui constituent son objet. Elle 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 statuts. Toute opération violant cette interdiction est nulle*

### Article 9 :1

*L'ASBL est une association dotée de la personnalité juridique dont les membres ne sont en cette qualité pas responsables pour les engagements conclus par l'association*

À première vue, la poursuite d'un but désintéressé fait de l'ASBL la forme d'institution par excellence pour répondre à la crise du logement. Un organisme de CLT a en effet pour principal but de permettre l'accès perpétuel à la propriété à des ménages précarisés. Comme la société coopérative, l'ASBL permet une gestion participative grâce à l'implication de ses membres et laisse une certaine liberté en matière de gouvernance.

De plus, depuis l'entrée en vigueur du Code des Sociétés et Associations en 2019, les ASBL sont considérées comme entreprises et ont la possibilité d'exercer une activité économique, même à titre principal, tant qu'elles ne visent pas un bénéfice patrimonial de ses membres et que les activités sont prévues par les statuts. Les activités d'achat, de gestion et de vente de biens immobiliers rentrent donc tout à fait dans le cadre de la nouvelle législation applicable aux ASBL, alors que la pertinence de ces activités auraient pu être discutable dans l'ancienne législation.

On pourrait légitimement se demander si la possibilité pour les ménages d'acquérir des biens immobiliers à des prix inférieurs à ceux du marché ne constitue pas un avantage patrimonial, expressément exclu par la définition de l'association. Mais il est évident que

l'avantage octroyé aux bénéficiaires d'un CLT l'est dans le but de favoriser l'accès au logement, ce qui est l'objet social de l'organisme. Cet avantage tombe donc sous l'exception prévue par l'article 1 :2 : *sauf dans le but désintéressé déterminé par les statuts*.

En outre, on notera l'absence d'exigence en matière de capital propre et de plan financier à la constitution, par opposition à la société coopérative. Même si beaucoup d'ASBL qui ont un projet de grande ampleur se plient à ces exigences, ce n'est pas une obligation légale pour elles. Le recours à certains types de financements privés pourrait donc s'avérer plus délicat, les banques étant particulièrement méfiantes et exigeantes en la matière. Par contre, dans un contexte politique favorable, les pouvoirs publics peuvent apporter un réel soutien financier, via un mécanisme de subventions, encore souvent réservées aux ASBL et dont sont souvent exclues les sociétés commerciales.

À l'instar des sociétés coopératives, un appel public à l'épargne est possible pour les ASBL, mais cette fois, au moyen d'un emprunt au public par l'émission d'obligations. Cette possibilité n'est pourtant pas beaucoup utilisée ni par les SC, ni par les ASBL, malgré sa facilité de mise en œuvre et la diversification de financement qu'il apporte (Marchand, 2014).

En matière de gouvernance, l'une des exigences des ASBL est le principe (supplétif) une personne = une voix, consacré par l'article 9 :17 du CSA : « *Sauf disposition statutaire contraire, chaque membre a un droit de vote égal à l'assemblée générale* ». Cette exigence rejoint la volonté de gestion démocratique des CLT, qui promettent la prise en considération des intérêts de toutes les parties prenantes.

Enfin, fiscalement, jusqu'ici les ASBL étaient soumises à l'impôt des personnes morales. Depuis la réforme de 2019, certaines d'entre elles peuvent être soumises à l'impôt des sociétés, en fonction de leurs activités et revenus.

### *c. La fondation*

Aux termes de l'article 1 :3 de CSA, une fondation est

*une personne morale dépourvue de membres, constituée par une ou plusieurs personnes, dénommées fondateurs. Son patrimoine est affecté à la poursuite d'un but*

*désintéressé dans le cadre de l'exercice d'une ou plusieurs activités déterminées qui constituent son objet. Elle ne peut distribuer ni procurer, directement ou indirectement, un quelconque avantage patrimonial à ses fondateurs, ses administrateurs ni à toute autre personne, sauf dans le but désintéressé déterminé par les statuts. Toute opération violant cette interdiction est nulle*

Ici encore, on est face à la poursuite d'un but désintéressé comme celui du CLT. L'absence de membres dans le modèle de la fondation exclut pourtant la gestion participative et collective voulue par le CLT. La fondation ne répond donc pas seule aux besoins d'un tel mécanisme.

Cependant elle peut être envisagée comme détentrice des biens immobiliers dans une construction plus complexe, où la gestion serait quant à elle confiée à une autre structure constituée sous une des deux autres formes analysées ci-dessus. Dans cette hypothèse, on peut envisager la qualification « d'utilité publique », qui nécessite selon l'article 11 :1 du CSA que la fondation tende à *la réalisation d'une œuvre à caractère philanthropique, philosophique, religieux, scientifique, artistique, pédagogique ou culturel*, un projet CLT se plaçant dans la catégorie d'œuvre à caractère philanthropique.

En matière de fiscalité, les fondations sont soumises à l'impôt des personnes morales. La qualification « d'utilité publique » n'est pourtant pas sans conséquence : les fondations d'utilité publique ne sont pas taxables sur leur patrimoine, contrairement aux fondations privées. Aussi, les donations et legs pour les fondations d'utilité publique sont moins taxées que les donations et legs pour les fondations privées (Mernier et Xhaufclair, 2014).

### *1.6.2 Relations entre acquéreurs et organisme foncier*

Quels que soient la forme juridique choisie et le statut des acquéreurs au sein de celle-ci, la transmission de droit doit être réglée. Le mécanisme utilisé pour ce faire dans un modèle de Community Land Trust peut varier.

Examinons la question en droit belge. On ne peut pas dire que l'acquéreur d'un logement CLT jouit du droit de propriété au sens propre, tel que défini par l'article 3.50 du Code civil,

puisqu'il ne jouit pas de la plénitude de prérogative sur l'ensemble du bien immobilier, comme nous l'avons vu.

Il dispose plutôt d'un droit d'usage, jusqu'il y a peu appelé droit démembré, défini par le Larousse comme un « droit réel, incessible et insaisissable, de se servir d'une chose appartenant à autrui ». Les deux droits d'usage qui paraissent les plus adaptés au CLT sont celui de la superficie et de l'emphytéose, car ils sont aujourd'hui les plus utilisés dans de nombreuses pratiques immobilières complexes (Romain, 2020).

Le premier est créé par la loi du 10 janvier 1824 sur le Droit de Superficie, qui sera abrogée par l'entrée en vigueur du Livre 3 du Code civil le 1<sup>er</sup> septembre 2021. Son article 3.177 définit le droit de superficie comme *un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations.*

Les derniers mots de l'article traduisent la finalité du droit de superficie : la réalisation ou l'utilisation, au sens large, d'ouvrages ou de plantations. C'est d'ailleurs ce qui fait la spécificité de ce droit réel d'usage, et ce qui le distingue surtout du droit d'emphytéose, pourtant très similaire sur beaucoup d'autres points. Cependant, vu l'extensivité de la définition donnée par les mots « bâti ou non », il est tout à fait envisageable de concéder un droit de superficie sur un fonds déjà doté d'une construction. Dans ce cas, il faut néanmoins souligner que des droits d'enregistrement de 12,5% (à Bruxelles et en Région wallonne) seront d'application, en lieu et place des 2% applicables lors de la constitution d'un droit de superficie sur un fonds non-bâti.

Appliquons la définition légale du droit de superficie au modèle des CLT. L'acquéreur d'un logement devient titulaire du droit, et est appelé le superficiaire. L'organisme CLT est le constituant du droit, appelé le tréfoncier. Le superficiaire se verra attribuer la propriété temporaire des volumes situés au-dessus, sur et en dessous du sol du tréfoncier. Certes, cette propriété sur les volumes n'est pas une propriété au sens courant du terme, mais on peut raisonnablement dire que c'est le droit réel d'usage qui s'en approche le plus. L'acquéreur jouit « pour une période déterminée, de l'ensemble des attributs classiques du droit de propriété et des charges y afférentes sur un bien immobilier appartenant à autrui ». (Bernard et al., 2010).

À l'instar du droit de superficie, le droit d'emphytéose trouve son origine dans une loi du 10 janvier 1824, qui sera également remplacée par des dispositions du Livre 3 consacrées à ce droit réel d'usage<sup>10</sup>. Il y est défini comme suit :

*Le droit d'emphytéose est un droit réel d'usage conférant un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble par nature ou par incorporation appartenant à autrui. L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure ; il peut, sauf clause contraire, modifier la destination de l'immeuble.*

Les caractéristiques des deux types de droits d'usage divergent donc sur plusieurs points. Nous en citerons deux :

D'abord, la vocation de chacun diffère. Selon Bernard, « la superficie est une prérogative davantage finalisée, lestée d'une fonction précise : l'érection d'ouvrages au sein d'un volume » (2021, p. 94).

En outre, alors que le droit de superficie confère à son titulaire un réel droit de propriété (de volumes), on lit dans la définition du droit d'emphytéose qu'il n'attribue « que » usage et jouissance sur le bien d'autrui, seulement deux des trois prérogatives du droit de propriété donc. L'absence de l'abusus dans les prérogatives de l'emphytéote est d'ailleurs clairement explicitée dans la deuxième phrase de l'article précité, l'emphytéote ne pouvant « rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble ». (Pirlet, 2020).

Il semble important de souligner que le Livre 3 du Code civil a un caractère supplétif. En conséquence, outre les définitions et les exceptions légales, ses dispositions sont aménageables, au gré des parties. En matière de superficie et d'emphytéose, les parties sont donc libres de prévoir l'objet, leurs obligations respectives, le caractère onéreux ou non, les modes d'acquisition et d'extinction du droit, ainsi que la durée du droit, tant qu'elle est inférieure à 99 ans, cette durée maximale étant impérative<sup>11</sup>. En ce qui concerne la superficie, notons que cette durée maximale s'élevait à 50 ans selon la loi de 1824, et donc jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2021.

---

<sup>10</sup> Articles 3.167 et suivants du Code civil

<sup>11</sup> Articles 3.169 et 3.180 du Code civil

Les deux régimes sont donc envisageables dans le cadre d'un Community Land Trust en Belgique.

À Bruxelles, le CLTB, auquel la seconde partie de ce travail sera consacrée, recourt presque exclusivement au droit de superficie, sur des fonds préalablement bâtis :

Nous utilisons dans la quasi-totalité des projets des contrats sous forme de droits de superficie avec nos acquéreurs. Ceux-ci participent au processus de développement de leurs futurs logements au travers d'une démarche participative d'ateliers et activités en lien avec le logement et son quartier. C'est toutefois bien le CLTB qui se charge de la promotion des logements, et qui assure donc la maîtrise d'ouvrage de ceux-ci au travers des différentes étapes du projet (J. De Santos, communication personnelle, 7 juillet 2021).

La ville de Louvain-la-Neuve a quant à elle été pensée et construite sous le régime de l'emphytéose. La volonté dès le départ était la maîtrise du foncier par l'UCL afin d'éviter la spéculation et développer une ville harmonieuse (Bernard, 2020a). On remarque facilement la similitude avec les objectifs des CLT. Aujourd'hui, la Ville développe un projet d'urbanisation de grande envergure : Athena-Lauzelle, ayant pour principal but d'attirer dans la ville des habitants jusqu'ici freinés par les prix du logement. L'intention des penseurs du projet est de consacrer une partie de ce futur quartier résidentiel au développement d'un CLT. Il s'agira donc d'un CLT qui emploiera le droit d'emphytéose, puisque « il n'y a pas de raison à modifier les régimes juridiques utilisés jusqu'ici », selon Nicolas Cordier (2020), le Directeur du développement urbain et régional de l'UCL.

## Partie 2 Étude de cas CLTB

Après ces éléments théoriques utiles pour appréhender au mieux le concept de Community Land Trust, il est à présent opportun de se concentrer sur le côté plus pratique et concret du fonctionnement des CLT pour espérer dégager une réponse à la question de recherche. Mon choix s'est porté sur le Community Land Trust Brussels (CLTB), pionnier en Belgique, notamment parce que ses fondateurs sont les premiers belges à s'être intéressés concrètement au concept. On leur doit ainsi l'implantation du mécanisme en Belgique, le premier CLT belge donc, mais aussi le premier CLT habité européen. Comme nous allons le voir, le CLTB travaille sur plusieurs projets conséquents d'habitation dans la Région de Bruxelles-Capitale.

De plus, le projet fait aujourd'hui coexister trois structures juridiques distinctes, à savoir l'ASBL, la fondation d'utilité publique et la société coopérative puisqu'en décembre dernier, la coopérative *Fair Ground Brussels* était créée, notamment par l'ASBL CLTB. Cette institution en est d'autant plus intéressante à analyser.

Après avoir analysé l'historique et le positionnement actuel du CLTB, nous nous intéresserons à l'évolution de la situation comptable de l'ASBL et de la fondation, à travers l'analyse de quelques postes. Enfin, nous nous concentrerons sur la création de la coopérative, ses enjeux juridiques et économiques, ainsi que la pertinence d'une telle structure dans le secteur du logement.

### 2.1 Historique du CLTB

Sur son site internet (<https://www.cltb.be/notre-histoire/>), le CLTB retrace son histoire, à travers une ligne du temps disponible à l'annexe 3.

En 2003, face à l'ampleur que prend de la crise du logement à Bruxelles, deux institutions décident de s'associer : l'ASBL CIRÉ (Coordination et Initiatives pour réfugiés et étrangers) et le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, société coopérative subsidiée et gérée par la Région de Bruxelles-Capitale. Ensemble, elles créent des groupes d'épargne collective et solidaire, qui rassemblent plusieurs ménages et permettent une entraide sociale et financière à l'acquisition.

Le CIRÉ et le Fonds du Logement de la Région bruxelloise s’allient, deux ans plus tard, à une troisième association : La Maison de quartier Bonnevie, qui travaille « avec les habitants à l’amélioration des conditions de vie et d’habitat » (<http://www.bonnevie40.be>) dans un quartier de Molenbeek. Grâce à ces trois institutions et sous l’impulsion de 14 familles en difficultés sociales et financières, le projet « L’Espoir » est créé. Il comprend 14 logements passifs, construits essentiellement en bois. Le Fonds du logement, en achetant le terrain vierge, a permis aux 14 ménages à la tête du projet de devenir propriétaires en acquérant leurs logements respectifs à prix coûtant.

L’existence des Community Land Trusts est encore méconnue de tous, mais grâce au projet « L’Espoir », la dimension sociale de l’habitat, notamment par l’importance de l’implication et de la collaboration des habitants dans la conception de leur logement est remarquée.

C’est en 2008 que le modèle CLT est découvert par certaines associations bruxelloises, lors d’une conférence sur le logement à Lyon. Le recours à ce modèle est alors envisagé comme un potentiel élément de réponse à la crise du logement bruxelloise. Grâce à l’appui financier du Building and Social Housing Foundation, un organisme britannique de recherche sur l’innovation en matière de logement, un petit groupe de Bruxellois se rend à Burlington pour y étudier le Champlain Housing Trust qui vient tout juste d’obtenir le prix mondial de l’Habitat, décerné par l’Organisation des Nations Unies.

Ensuite, les choses s’accélèrent. La plateforme « Community Land Trust Brussels » est créée en 2009 par 15 associations fondatrices, sans toutefois se doter d’une personnalité juridique. Pendant trois ans, son activité consiste à sensibiliser les pouvoirs publics et les citoyens au système CLT. Elle le fait avec succès. Une étude de faisabilité d’implantation du modèle au contexte bruxellois est réalisée par le Gouvernement. Ses résultats sont favorables, et la plateforme est officiellement reconnue en décembre 2012. Les 15 associations (listées dans les statuts disponibles à l’annexe 4) se structurent en créant une association sans but lucratif « CLTB », puis en 2012 une fondation privée qui deviendra plus tard d’utilité publique. Grâce à un subside régional, les deux premiers projets CLT belges, « Le Nid » et « Arc-en-ciel » voient le jour, respectivement à Anderlecht et Molenbeek.

Depuis, la crédibilité du projet, et avec elle sa reconnaissance sur la scène belge et européenne s'accroissent de jour en jour : le concept est inséré dans le Code du logement bruxellois en 2013, 2 millions d'euros sont versés chaque année au CLTB pour la création de 30 logements par l' « Alliance Habitat » et un subside européen, « Interreg » lui est alloué en 2017 pour le développement d'un réseau CLT européen, dans lequel le CLTB joue un rôle central. Plus récemment, le 10 mai 2021 est publié au moniteur belge l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement, dont on parlera plus en détail plus loin.

Aujourd'hui, on peut raisonnablement dire que le développement est fécond. Quatre projets ont abouti et sont actuellement habités, dont « L'Écluse », à Molenbeek, qui a été le premier CLT habité sur le continent européen. Ensemble, ils comportent 79 logements, des parkings, des espaces communs, des jardins collectifs et une surface commerciale. En outre, 6 autres projets sont en cours de construction. 72 nouveaux logements devraient donc s'ajouter à la liste d'ici quelques années. Notons par exemple CALICO (Care and Living in Community), un projet partenarial à Forest, en collaboration avec le CPAS de Forest et les associations ANGELA D et PASS-AGES, qui représente 34 logements, un jardin semi-public, ainsi que plusieurs espaces collectifs. L'objectif à moyen terme du CLTB est de pouvoir loger 1000 personnes en Région de Bruxelles-Capitale d'ici 2030, le développement va donc s'accélérer.

## **2.2 Aujourd'hui : vision et mission du CLTB**

Aujourd'hui sur son site internet (<https://www.cltb.be/a-propos/>), le CLTB définit sa vision comme suit :

Le Community Land Trust Bruxelles est convaincu qu'un logement stable et de qualité est une condition essentielle pour le bien-être des personnes. Il soutient la construction d'une ville dans laquelle toutes les personnes à faibles revenus vivent dans un logement abordable.

Le Community Land Trust Bruxelles considère le terrain comme un bien commun de sorte que les logements restent abordables de génération en génération

Il se donne plusieurs missions :

Le Community Land Trust Bruxelles offre aux bruxellois.es à faibles revenus la possibilité de vivre dans des logements abordables, durables et de qualité.

L'action du Community Land Trust Bruxelles ne se limite pas à la production de logement, mais s'étend au travail communautaire avec les habitants, à l'amélioration des quartiers dans lesquels il est actif et au renforcement du vivre ensemble.

Cette ligne de conduite semble être suivie depuis la constitution de l'ASBL. En effet, en 2011, le but social de celle-ci était défini dans les statuts (Article 5) comme suit :

*« L'association a pour but la réalisation du droit au logement et à la ville des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale, et particulièrement des plus fragilisés socio économiquement d'entre eux. L'association visera la création de logements abordables à l'acquisition et à la location pour les personnes et les familles aux revenus les plus bas, ainsi que des espaces destinés à la vie collective culturelle, et économique locale, en lien avec les logements créés. »*

Alors que la vision pointe un objectif à long terme de logement abordable pour tous de manière abstraite, voire utopique, on retrouve plus ou moins précisément certains des principes fondateurs des Community Land Trusts dans les missions que se donne l'ASBL, notamment et surtout le quatrième, la gestion participative.

## **2.3 Organisation actuelle**

Actuellement, le CLTB est composé de deux entités juridiques étroitement liées : la fondation d'utilité publique (FUP) CLTB et l'association sans but lucratif (ASBL) CLTB.

La première détient et gère la majeure partie du patrimoine du CLTB, composé pour l'essentiel des terrains. Ainsi, l'article 5 des statuts de la fondation (disponibles à l'annexe 5) liste les activités qu'elle est amenée à exercer, comprenant entre autres l'achat et la vente de biens immobiliers, la mise à disposition de ces biens via les droits réels et la conclusion de contrats avec l'ASBL CLTB, en vue de la gestion par celle-ci du patrimoine de la fondation. Non moins importante, une autre de ses prérogatives est de recevoir les subventions publiques et les donations privées, qui, comme on l'a vu, sont encouragées fiscalement.

Constituée au départ (décembre 2012) comme fondation privée, elle devient rapidement une fondation d'utilité publique (juin 2013)<sup>12</sup>. En créant une fondation parallèlement à l'ASBL, le but du CLTB était de protéger le patrimoine immobilier, grâce au principe d'inaliénabilité des biens d'une fondation. Ainsi, une éventuelle faillite de l'ASBL ne menacerait pas ces biens (J. De Santos, communication personnelle, 6 août 2021).

Pour mener à bien ses activités et surtout acheter les terrains, la fondation bénéficie principalement du soutien financier de la Région de Bruxelles-Capitale qui a élaboré un plan de financement appelé *Alliance Habitat* entre 2013 et 2017, qui déployait annuellement 2 millions d'euros. Même si ce plan spécifique de financement a pris fin en 2017, la Région de Bruxelles-Capitale a continué, jusque maintenant, à subsidier la fondation pour le même montant.

En ce qui concerne l'ASBL, elle gère la dimension opérationnelle du CLTB : développement des projets immobiliers, construction des logements, formation des futurs acquéreurs, ... La liste précise de ces activités se trouve à l'article 5 des statuts de l'ASBL, disponibles à l'annexe 4. Pour ce faire, elle dispose, comme la fondation, de subsides régionaux, mais aussi provenant d'autres pouvoirs publics, et principalement Bruxelles Logement, ainsi que des donations, ce qui lui permet au total de disposer d'un budget opérationnel annuel d'environ 500.000€. En plus, chaque membre de l'association, qui en compte aujourd'hui environ 850 (700 candidats-acquéreurs, 150 membres sympathisants), paie une cotisation mensuelle de 10€.

Il faut cependant noter que ces aides régionales ne sont pas acquises structurellement et nécessitent chaque année l'élaboration d'un dossier de demande de subvention, et la présentation d'un plan financier et d'une étude de faisabilité (Boulangier et PIALUCHA, 2019). Ce système de subventionnement annuel, outre la lourdeur qu'il suppose en matière de formalités, fait peser une incertitude sur le modèle. Cette situation est toutefois amenée à évoluer prochainement : le nouvel agrément de la Région de Bruxelles-Capitale consacré par l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement (disponible à l'annexe 6) permettra en effet un accès simplifié aux fonds levés, pour une durée renouvelable de 6 ans (Article 4, §4). Étant la

---

<sup>12</sup> Article 1<sup>er</sup> des statuts de la Fondation, disponibles en annexe 5.

seule institution opérant sur la Région de Bruxelles-Capitale en matière de CLT, Le CLTB est pour le moment le seul candidat à cet agrément (J. De Santos, communication personnelle, 6 août 2021).

Outre ces subsides régionaux, le CLTB est en constante recherche d'autres organismes subsidiant. On peut lire dans le rapport d'activité du CLTB (2020) que l'institution a récemment obtenu de nouveaux financements, notamment de la part des services publics Urban Brussels et Bruxelles Économie et Emploi, ainsi que de la fondation privée 4Wings, qui lutte contre la précarité en Belgique.

En ce qui concerne la gouvernance, le CLTB s'inspire du modèle américain et de sa gestion tripartite, qui pour rappel implique les habitants actuels et futurs, les membres sympathisants (voisinage), ainsi que des représentants des pouvoirs publics, chacune de ces parties disposant d'un tiers des voix lors du Conseil d'Administration. Le mode de nomination de ce Conseil d'Administration est prévu par les statuts, aux articles 20 et suivants.

Concernant le public auquel s'adressent les logements du CLTB, le règlement de l'institution (disponible à l'annexe 7) prévoit, notamment en son point 11, les conditions à remplir pour se porter candidat-acquéreur. On remarque que le CLTB ne s'adresse ni à la population « de classe moyenne », car il n'est pas possible de se porter candidat si on est déjà propriétaire d'un bien immobilier, ni à la population la plus précaire que sont les sans-abris, car il est nécessaire d'avoir des revenus et d'être raisonnablement en mesure de financer l'acquisition. Certes, le CLTB contribue à rendre ce financement plus accessible que le marché traditionnel, grâce à des prêts non-toxiques à taux bas et l'assurance de mensualités ne dépassant pas 30% des revenus du ménage (Dawance et Louey, 2015), mais ce n'est tout de même pas donné à tout le monde.

On l'a vu, le CLTB utilise le droit de superficie lorsqu'il vend un logement. Ce droit est exposé en détail dans les contrats que le CLTB conclut avec les acquéreurs des logements. Un exemple de contrat est disponible en annexe 8. Ces acquéreurs participent au processus de développement de leurs futurs logements au travers d'une démarche participative d'ateliers et activités en lien avec le logement et son quartier (J. De Santos, communication personnelle, 7 juillet 2021).

Notons que ce droit de superficie, droit réel, se transmet en principe, comme le reste du patrimoine, aux héritiers lors du décès de son titulaire et est soumis aux droits de succession. Le CLTB a prévu un mécanisme particulier. Si les héritiers du propriétaire d'un logement acceptent la succession lors du décès de ce dernier, deux cas de figure sont envisageables :

- Soit ils décident de vendre le bien, et le CLTB le rachète, à sa valeur capitalisée et suivant les conditions de limitations de la plus-value.
- Soit ils décident d'occuper le bien, et pourront le faire sans condition jusqu'à la trentième année qui suit la date d'achat initial. Le CLTB vérifie ensuite, au terme des 30 ans, si les héritiers remplissent les conditions d'obtention d'un logement CLT. Si ce n'est pas le cas, le logement est racheté par l'organisme, à sa valeur capitalisée et suivant les conditions de limitations de la plus-value, qui cherchera alors un nouvel acquéreur.

## 2.4 Brève analyse comptable

D'une manière générale, la croissance que connaît le CLTB aujourd'hui se traduit dans les comptes de l'ASBL et de la fondation. Les bilans et comptes de résultats déposés au Moniteur belge sont disponibles aux annexes 9 à 12. Commentons-en les postes les plus marquants.

### 2.4.1 Actifs immobilisés

| 20/28. Actifs immobilisés | 2017           | 2018           | 2019           |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ASBL CLTB</b>          | 5 059,00 €     | 16 055,00 €    | 19 833,00 €    |
| <b>Fondation CLTB</b>     | 1 690 548,00 € | 2 393 668,00 € | 6 865 102,00 € |

Ce poste est composé des biens qui sont destinés à rester dans l'entreprise à long terme. On pense tout naturellement aux terrains sur lesquels le système a pour but de garder un contrôle perpétuel.

Des deux structures, c'est la fondation qui détient quasiment exclusivement ces immobilisations corporelles. On observe que ce posté a triplé en 2019, ce qui laisse supposer

des acquisitions conséquentes cette année-là. En effet, le projet CALICO qui représente un investissement considérable a été lancé fin 2018. On lit dans le rapport d'activité du CLTB (2020) qu'il n'a pas été possible en 2020 de lancer de nouveaux projets, ce qui freine légèrement l'évolution et fait stagner le nombre de terrains dont la fondation est propriétaire au nombre de 9.

On remarque une évolution dans l'ASBL en 2018 même si les montants sont nettement moindres. C'est assez logique puisqu'elle s'occupe des aspects opérationnels qui se développent en même temps que l'activité (on pense au matériel informatique mais aussi aux logiciels, site internet, etc).

#### 2.4.2 Fonds social

| 10/15. Fonds social   | 2017           | 2018           | 2019            |
|-----------------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>ASBL CLTB</b>      | 47 045,00 €    | 52 017,00 €    | 43 065,00 €     |
| <b>Fondation CLTB</b> | 8 604 320,00 € | 8 600 225,00 € | 13 933 992,00 € |

Le fonds social d'une entreprise est composé notamment de ses fonds propres, ses fonds affectés, ainsi que de ses subsides en capital. On peut facilement voir que l'ASBL et la fondation ne traitent pas comptablement de la même manière les subsides reçus de la Région de Bruxelles-Capitale.

La fondation les place dans son bilan en fonds propres, au poste 15, et en impute une part chaque année en compte de produit pour répartir le montant. On parle de subside en capital. La commission des normes comptables prévoit ce mécanisme dans un avis du 11 février 2009<sup>13</sup> :

<sup>13</sup> Avis CNC 2009/3 du 11 février 2009 - Traitement comptable des subsides en capital dont l'octroi et/ou le paiement sont échelonnés sur plusieurs années.

1. les subsides sont portés au passif du bilan, avec une ventilation éventuelle entre subside en capital et impôts différés;

2. les subsides sont pris en résultat au même rythme que les amortissements des investissements subsidiés.

C'est pour cette raison que l'on observe une forte augmentation du poste 15 « Subsides en capital » en 2019. En effet, toujours selon le rapport d'activité de 2020 du CLTB, le projet CALICO a nécessité une acquisition immobilisée importante. La fondation a bénéficié d'une subvention européenne, octroyée grâce au programme « Actions Innovatrices Urbaines » qui soutient financièrement l'innovation en matière d'urbanisme en Europe.

La situation diffère pour l'ASBL, qui n'est pas chargée de l'acquisition des immobilisations mais de la gestion opérationnelle. Elle reçoit donc une subvention « d'exploitation », qu'elle porte directement dans le compte de résultat, au poste 73. Le poste du fonds social de l'ASBL reste donc relativement stable depuis 3 ans car il ne comporte que ses fonds propres, sans subside.

#### 2.4.3 Dettes

| 17/49.<br>Dettes      | 2017         | 2018         | 2019         |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>ASBL CLTB</b>      | 489 004,00 € | 526 465,00 € | 866 238,00 € |
| <b>Fondation CLTB</b> | 120,00 €     | 23 514,00 €  | 276 183,00 € |

On peut observer une augmentation des dettes fournisseurs (dans l'ASBL et la Fondation) et salariales (dans l'ASBL) correspondant toujours logiquement au développement des activités entre 2017 et 2019.

Dans le rapport d'activités de 2020 (p.17), on peut lire que : « le développement des chantiers de CALICO et d'Indépendance a nécessité des financements considérables. Pour pouvoir mener à bien ces projets, la Fondation a souscrit un crédit de trésorerie de cinq millions d'euros auprès d'un consortium composé de 3 partenaires financiers éthiques (Trio- dos, Crédal

et Hefboom) ». Cela risque d'augmenter le poste dettes dans le bilan 2020 (non publié à ce jour).

#### 2.4.4 Cotisations, dons, legs et subsides

| <b>73.<br/>Cotisations,<br/>dons, legs et<br/>subsides</b> | <b>2017</b>  | <b>2018</b>  | <b>2019</b>  |
|--|--------------|--------------|--------------|
| <b>ASBL CLTB</b>   | 415 497,00 € | 576 148,00 € | 875 045,00 € |
| <b>Fondation CLTB</b>                                      | - €          | 2 341,00 €   | 1 240,00 €   |

Comme nous l'avons vu dans le poste du fonds social, l'ASBL comptabilise les subventions reçues (subside d'exploitation) directement dans ses produits. Là aussi, on remarque une forte augmentation en 2019, car outre les acquisitions foncières, le projet CALICO a nécessité une hausse importante des coûts opérationnels de la structure du CLTB.

Selon le rapport annuel de 2020, de nouveaux subsides ainsi qu'une augmentation du soutien de Bruxelles Logement sont prévus en 2021 pour le fonctionnement du CLTB, passant ainsi de 340.000€ à 425.000€.

#### 2.4.5 Rémunérations, charges sociales et pensions

| <b>62.<br/>Rémunérations,<br/>charges sociales<br/>et pensions</b> | <b>2017</b>  | <b>2018</b>  | <b>2019</b>  |
|--|--------------|--------------|--------------|
| <b>ASBL CLTB</b>   | 348 231,00 € | 452 911,00 € | 777 624,00 € |
| <b>Fondation CLTB</b>  | - €          | - €          | - €          |

| Bilan social :<br>ASBL CLTB                      | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|------|------|------|
| Effectif moyen du<br>personnel ETP <sup>14</sup> | 6    | 8    | 12   |

Vu l'évolution constante de l'institution CLTB, il ne semble pas étonnant de voir une augmentation du personnel, et donc des charges y afférent. On le voit dans le bilan social, le nombre d'employés de l'ASBL a doublé entre 2017 et 2019 où il atteint 12 équivalents temps plein en moyenne, et 13,5 à la clôture de l'exercice. Notons que le CLTB peut compter sur l'aide régulière de nombreux bénévoles, tant pour les matières administratives que pour le travail de terrain.

La fondation CLTB n'engage pas de personnel, c'est pourquoi le poste 62 est vide.

## 2.5 Création de la coopérative Fair Ground Brussels

En décembre dernier, le CLTB créait, avec 14 autres associations bruxelloises, la société coopérative immobilière et sociale *Fair Ground Brussels*. Cette entité est tout à fait distincte juridiquement de celle du CLTB, qui n'est donc « qu'un » de ses fondateurs. Les raisons et l'utilité attendue de cette création sont décrites le site internet du CLTB (<https://www.cltb.be/2021/05/12/creation-dune-cooperative-immobiliere-sociale-fair-ground/>) :

Alors que CLTB construit principalement des logements abordables pour des propriétaires-occupants, Fair Ground pourra également réaliser des logements locatifs, par exemple pour les sans-abris. De plus, si le CLTB fonctionne principalement grâce aux subventions de la Région bruxelloise, Fair Ground veut surtout faire appel aux investissements de nos concitoyens. Cette coopérative nous permettra également de développer plus facilement des projets mixtes comportant des logements à vendre, des logements locatifs et des espaces de travail.

---

<sup>14</sup> Équivalent temps plein

À travers ces mots, on peut déceler les limites du système actuel desquelles la coopérative *Fair Ground* espère s'écarter. Il s'agit premièrement de l'absence d'une offre de solution locative. En effet, le CLTB propose uniquement des logements à acquérir, qui sont donc destinés à des ménages - précarisés certes - mais tout de même capables d'acheter dans les conditions favorables proposées par le système CLT. Or, de nombreuses personnes précarisées le sont d'une manière telle qu'elles n'ont pas la possibilité de devenir propriétaire, même avec ces facilités. Le groupe-cible auquel s'adresse l'ASBL CLTB est donc limité et exclut une catégorie de personnes, pourtant dans une situation très critique.

La deuxième limite est l'homogénéité des sources de financement de l'ASBL. Celle-ci fonctionne en effet presque exclusivement par un financement public, comme nous venons de le voir dans l'analyse comptable. Cette situation a tendance à mettre le CLTB dans une position de dépendance financière vis-à-vis des pouvoirs publics.

La création de la coopérative *Fair Ground* a donc vocation à apporter une réponse à ces limites, par le développement d'une offre de logements locatifs pour élargir le groupe-cible du CLTB d'une part, et la diversification des sources de financement (investissement privé) pour atteindre une indépendance financière d'autre part.

La volonté du CLTB est la séparation claire des activités du duo ASBL - fondation d'un côté, qui sont la production et la mise à disposition de logements acquisitifs sociaux, et de la société coopérative d'un autre côté, qui explore de nouveaux champs, comme des logements locatifs par l'intermédiaire des agences immobilières sociales, des espaces locatifs pour acteurs de l'économie sociale et des logements destinés au programme *Housing First* (J. De Santos, communication personnelle, 6 août 2021). Ce dernier œuvre pour une insertion sociale plus efficace en considérant le logement comme un droit et non comme une récompense au respect d'autres conditions et en l'imposant donc première étape indispensable au processus de réinsertion des personnes sortant du sans-abrisme (Tsemberis et Gurdak, 2018).

Revenons un instant au récent agrément créé par la Région de Bruxelles-Capitale, dont nous avons déjà discuté, et notons que celui-ci n'est pas destiné aux sociétés coopératives. En effet, l'article 2 limite son champ d'action aux seules associations sans but lucratif et fondations. Cependant, cette exclusion des sociétés coopératives n'a pas vocation à contrarier les plans de *Fair Ground Brussels*, qui n'entreprind pas d'effectuer les mêmes activités que le

CLTB et n'est donc de toute façon pas intéressée par un agrément façonné autour de l'acquisition de logements.

Par contre, *Fair Ground Brussels* ambitionne de solliciter l'agrément (simple) du Conseil national de la Coopération et de devenir ainsi une société coopérative agréée. Cela lui permettra de défendre la crédibilité de son projet, en prouvant qu'elle respecte bien les principes coopératifs. Cet agrément devrait aussi permettre de montrer clairement que la prise de parts dans la coopérative est un produit financier éthique : des organismes de type Fairfin pourraient en effet en tenir compte en analysant les produits financiers pour accorder leur label.

Un autre avantage considérable amené par l'agrément est l'avantage fiscal accordé aux investisseurs d'une coopérative : depuis 2016<sup>15</sup>, ces derniers, si la coopérative est agréée et à condition de produire les documents requis, peuvent déduire une partie du montant de leurs actions de leur déclaration d'impôt (J. De Santos, communication personnelle, 6 août 2021).

Nous l'avons vu, la diversification financière est l'un des grands objectifs de la création de la coopérative *Fair Ground Brussels*. À cette fin, examinons les différents types d'investisseurs qu'elle espère attirer. L'article 6 des statuts de la coopérative (disponibles à l'annexe 13) détaille quatre types d'actions émises :

- *les actions de classe A réservées aux coopérateurs.trices «garant·e·s», appelé·e·s ainsi parce qu'ils.elles sont particulièrement garant·e·s des valeurs de la Société. » (...)*
- *les actions de classe B réservées aux coopérateurs.trices «habitant·e·s et demandeurs·ereses ». Est considéré comme habitant·e toute personne physique ou morale qui occupe un bien sur lequel la coopérative détient en tout ou partie des droits réels. Est considéré·e comme demandeur·eresse, toute personne physique ou morale qui selon la procédure prévue dans le Règlement d'Ordre Intérieur a été admise comme tel·le pour occuper un bien sur lequel la coopérative détient en tout ou partie des droits réels ». (...)*
- *les actions de classe C réservées aux coopérateurs.trices «investisseurs·euses ». (...)*
- *les actions de classe D réservées aux coopérateurs.trices «sympathisant·e·s ». (...)*

---

<sup>15</sup> A.R. du 01-04-2016 modifiant, en ce qui concerne la réduction d'impôt pour les sommes affectées à l'acquisition de nouvelles actions ou parts d'entreprises qui débutent, l'AR/CIR 92 en exécution de l'article 145.26, § 6, alinéa 1, du C.I.R. 1992 (M.B. du 12/04/2016, p. 23552)

Parmi ces différents types d'investissements prévus par les statuts, *Fair Ground Brussels* souhaite pour l'instant mettre la priorité sur la recherche de coopérateurs investisseurs (Classe C). Le but à court terme n'est donc pas de créer un modèle dans lequel les occupants des logements et espaces locatifs détiennent des parts de la société.

A la différence du CLTB, le projet *Wooncoop*, de plus en plus actif en Flandre, est construit sur ce modèle. Il ne se définit pas comme un Community Land Trust mais poursuit les mêmes objectifs : accessibilité au logement, anti-spéculation, durabilité, ... Leur slogan : « *Woonkoop, dat is huren bij jezelf* »<sup>16</sup> : en plus de louer leur logement, les résidents sont coopérateurs et donc en partie propriétaires de leur habitation (Baets, 2020).

*Fair Ground Brussels*, encore en phase de démarrage, cherche avant tout des coopérateurs investisseurs, elle a en effet besoin d'apports conséquents en capitaux, avant de pouvoir envisager un fonctionnement qui s'autofinancera. En Belgique, le développement de projets coopératifs est actuellement soutenu de manière conséquente par le pouvoir public. En région bruxelloise, BRUSOC est une filiale de *Finance.Bruxelles* qui soutient financièrement le développement des petites entreprises bruxelloises. L'un de ses instruments est dédié aux sociétés coopératives : COOPUS. Cette intervention se fait grâce à une participation en capital (achat de parts de la coopérative), pour un montant correspondant au maximum à l'investissement des autres coopérateurs, et plafonné à 150.000 € (<http://coopus.be>).

Pour accéder à ce financement, 13 conditions sont imposées, disponibles sur le site internet officiel de Coop Us, et reprises à l'annexe 14. En voici quelques-unes : la coopérative doit

- Être au service de la collectivité ou d'un groupe spécifique de personnes; (Nous avons vu que c'était bien le cas).
- Disposer d'un degré élevé d'autonomie de gestion (nombre de représentant public inférieur à 25%) ; (Dans le cadre de la gouvernance tripartite voulue, le nombre des représentants des pouvoirs publics au sein des organes de gestion doit donc être limité).

---

<sup>16</sup> « Wooncoop, soit la location de votre propre logement ».

- Respecter le principe 1 membre = 1 voix ou limiter le droit de vote par personne à maximum 10% des voix ;  
(Le CSA n'impose pas ce principe aux coopératives, à la différence des ASBL. Coop Us prévoit donc cette condition supplémentaire , également imposée par l'agrément CNC).
  
- Assurer l'inclusion des membres dans une dynamique transparente et participative.  
(C'est un des principes fondateurs des CLT).

À ce jour, *Fair Ground Brussels* a introduit une demande de financement par Coop Us, non encore aboutie. *Fair Ground Brussels* envisage à terme un fonctionnement qui s'autofinancera, quand elle disposera d'un portefeuille suffisant de biens et de logements. Les modalités de sortie du capital par Coop Us (qui n'a pas vocation à rester détenteur de capital à long terme) sont donc un point d'attention pour que la vente de ses parts intervienne à un moment opportun dans le développement des activités (J. De Santos, communication personnelle, 6 août 2021).

## Conclusion

En conclusion, nous pouvons dire que le Community Land Trust est un modèle qui se développe en Belgique, comme ailleurs dans le monde. C'est que sa vision durable de la gestion du territoire s'inscrit dans la volonté grandissante de la nouvelle génération de construire un monde meilleur, plus respectueux des gens et de l'environnement. Le modèle proposé par les CLT est donc pleinement en phase avec son époque.

Seulement, il n'est pas aisé de construire un système complexe, dans un pays complexe avec une législation complexe. Certaines avancées récentes laissent entrevoir une évolution favorable : le nouveau Code des sociétés et associations se veut simplificateur, et des textes spécifiques aux CLT commencent à voir le jour. Cependant, le fédéralisme belge et avec lui la répartition des compétences empêche une cohérence nationale, le logement étant une compétence régionale. On le voit avec l'agrément CLT de la Région de Bruxelles-Capitale : si le modèle voulait se développer en Wallonie, tout le travail serait à refaire, par la Région Wallonne.

Un domaine est tout de même commun à l'ensemble du pays : celui des structures juridiques. Mais on le voit, celle qu'il est opportun d'adopter ne coule pas de source. Si on observe la situation actuelle en Belgique, on constate une diversité certaine : le CLT-W est constitué sous forme d'ASBL mais développe peu de projets immobiliers ; en Flandre, le CLT de Gand est actif sous la forme d'une ASBL, tandis que Wooncoop, qui propose des logements en location a pris le statut de coopérative, sans se revendiquer du modèle CLT ; le CLTB, qui reste la structure la plus importante du pays combine trois entités juridiques.

Au sein du CLTB, la coopérative *Fair Ground*, se limite à une offre locative, et ne souhaite pour l'instant pas considérer les occupants locataires de ses logements comme des coopérateurs. Selon Joaquín de Santos, notre principal contact au sein du CLTB, chaque choix de structure a du sens pour ses activités respectives, et, à long terme, il n'est pas question de rassembler l'ensemble des activités au sein d'une même structure. L'ASBL reste à ses yeux toujours pertinente pour l'offre acquisitive, car la forme coopérative reste sujette à une certaine méfiance, car trop souvent utilisée à mauvais escient sous l'ancienne législation, et insuffisamment clarifiée et favorisée par le nouveau CSA.

Aussi, la coexistence des trois structures permet au CLTB de se protéger contre le risque financier : la chute de l'une d'entre elles n'entraînerait pas la destruction du système en entier. La détention des terrains par la fondation assure notamment la pérennité du système.

La réponse à la question de recherche initiale n'est donc pas aussi simple que nous l'imaginions : le montage juridique et financier du CLT belge le plus dynamique est en évolution constante, et si la coexistence des structures semble destinée à répondre à l'ensemble des besoins identifiés, le moins que l'on puisse en dire est que ce montage est complexe et énergivore, et que la recherche de financement reste un challenge permanent.

En analysant la forme de la société coopérative sous l'angle du modèle des Community Land Trusts dans leur format acquisitif, il nous est apparu que cette solution n'est à ce jour pas développée en Belgique. Or, il nous semble que ce montage pourrait aider à relever le défi lancé. Le système pourrait ainsi adopter la forme unique de société coopérative, proposant, en plus de ses autres activités, des logements à l'achat et faisant de ses acquiesiteurs des coopérateurs. Ces derniers seraient alors propriétaires de leur logement, et en partie propriétaires de leur terrain, vu qu'ils détiendraient des parts de la coopérative. Le terrain serait alors véritablement un patrimoine commun. L'objectif de l'accès à la propriété serait d'autant mieux atteint, et l'implication des habitants assurée à tous les niveaux.

Il serait pour cela nécessaire de repenser le cadre législatif, en imaginant par exemple un nouvel agrément CLT destiné à ces sociétés coopératives (non visées par le récent agrément de la RBC). Cet agrément, idéalement commun à l'ensemble des régions du pays, devrait à la fois leur permettre de disposer du soutien public nécessaire, et protéger les terrains qu'elles détiennent de la spéculation immobilière, quoi qu'il arrive en matière de gestion.

Les évolutions récentes et l'engagement des personnes rencontrées portent à croire que tout est possible, pourvu que la complexité institutionnelle n'empêche pas la poursuite des expérimentations...

## Liste de références

### CHAPITRES D'OUVRAGES AVEC ÉDITEURS SCIENTIFIQUES

Bernard, N. (2020a). À la base du développement raisonné de Louvain-la-Neuve : le droit d'emphytéose. In P. Laconte & J. Remy (Eds.), *Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins*, (pp. 209-249) <http://hdl.handle.net/2078.3/230407>

Bernard, N. (2020b), Titre 3 – Le droit de propriété. In P. Lecocq, I. Durant, N. Bernard, B. Michaux, J-F. Romain, & V. Sageart (Eds.), *Le nouveau droit des biens*. (pp.85-139)

Bernard, N. (2021). Droits d'emphytéose et de superficie. In L. Barnich (Ed.), *L'impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*. (pp.17-95)

Dawance, T. & Louey, C. (2014). Le CLTB. Quand l'Europe s'inspire des États-Unis pour construire un gouvernement et une politique de l'habitat coopérative, solidaire et anti-spéculative. In Y. Maury (Ed). *Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du XXIème siècle*.

Laconte, P., Remy, J., & Bernard, N. (2020). Développements résidentiels dans le cadre du projet Athena-Lauzelle : Interview de Nicolas CORDIER. In P. Laconte et J. Remy (Eds.), *Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins*, (pp.252-257) <http://hdl.handle.net/2078.3/230407>

Lecocq, P. & Popa, R. (2020). Titre 1 – Dispositions générales. In P. Lecocq, I. Durant, N. Bernard, B. Michaux, J-F. Romain, & V. Sageart (Eds.), *Le nouveau droit des biens*. (pp. 15-64)

Pirlet, B. (2020). Titre 7 - Droit d'emphytéose. In P. Lecocq, I. Durant, N. Bernard, B. Michaux, J-F. Romain, & V. Sageart (Eds.), *Le nouveau droit des biens*, (pp.321-370)

Romain, J-F. (2020). Titre 8 – La nouvelle dimension de la superficie. In P. Lecocq, I. Durant, N. Bernard, B. Michaux, J-F. Romain, & V. Sageart (Eds.), *Le nouveau droit des biens*. (pp.371-426)

## ARTICLES DE PÉRIODIQUES

Artige, L., & Reginster, A. (2017). Deux décennies d'augmentation des prix immobiliers résidentiels en Wallonie (1995-2015). *L'Institut wallon de l'évaluation de la prospective et de la statistique/ Dynamiques régionales*, 2017/1 N° 5, 9-22. <https://www.cairn.info/revue-dynamiques-regionales-2017-1-page-9.htm>

Baets, L. (2020). Wooncoop: ruimte, delen, en collectiviteit in de mix. *Agora Magazine*, Vol. 36 n°1. <https://doi.org/10.21825/agora.v36i1.16933>

Bernard, N. (2019). Le Community land trust comme nouveau paradigme de l'habitat acquisitif (ou, les communs appliqués à la propriété du logement). *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, Vol. 2019, no.81, 243-265. <https://www.cairn.info/revue-interdisciplinaire-d-etudes-juridiques-2018-2-page-243.htm>

Bernard, N., De Pauw, G. & Géronnez, L. (2010). Coopératives de logement et Community Land Trusts. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2010/28 n° 2073, 5-52. <https://www.cairn.info/revue-courrier-hebdomadaire-du-crisp-2010-28-page-5.htm>

Tsemberis, S., & Gurdak, K. (2018). Housing First : de la rue à un foyer, de son foyer au monde. *Vie sociale* 2018/3-4 n°23-24, 31-52. <https://www.cairn.info/journal-vie-sociale-2018-3-page-31.htm>

## MONOGRAPHIES

Borzaga, C., & Spear, R. (2004). *Trends and challenges for co-operatives and social enterprises in developed and transition countries*. Edizioni 31. [https://library.uniteddiversity.coop/Cooperatives/Trends\\_and\\_challenges\\_for\\_co-operatives\\_and\\_social\\_enterprises\\_in\\_developed\\_and\\_transition\\_countries.pdf](https://library.uniteddiversity.coop/Cooperatives/Trends_and_challenges_for_co-operatives_and_social_enterprises_in_developed_and_transition_countries.pdf)

Davis, J-E. (2007). *Starting a Community Land Trust: Organizational and operational choices*. Burlington Associates. <https://community-wealth.org/content/starting-community-land-trust-organizational-and-operational-choices>

Marx, K., & Engels, F. (1848). *Manifeste du Parti Communiste*. Les Éditions du Travail, DL 2017

## RAPPORTS DE RECHERCHE ET DOCUMENTS DE TRAVAIL

Boulangier, C. & Pialucha, D. (2019). *Community Land Trusts Finance: Comprendre la diversité des modèles en Europe*. Fond Mondial pour le Développement des Villes (FMDV)

Cassilde, S. (2014), *Enquêtes sur la qualité de l'habitat – Évolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012*. Centre d'Études en Habitat Durable, Cahier d'Études et de Recherches. [https://cehd.be/media/1130/cer-2014-02\\_eqh.pdf](https://cehd.be/media/1130/cer-2014-02_eqh.pdf)

CLTB. (2020). *Rapport annuel 2020*. [https://usercontent.one/wp/www.cltb.be/wp-content/uploads/2021/06/210504-jaarverslag\\_FR2020.pdf](https://usercontent.one/wp/www.cltb.be/wp-content/uploads/2021/06/210504-jaarverslag_FR2020.pdf)

De Keersmaecker, M-L. (2018) *Observatoire des loyers – Enquête 2018*, Observatoire régional de l'Habitat en Région de Bruxelles-Capitale. <https://logement.brussels/actualites/observatoire-des-loyers-les-resultats-de-lenquete-2018>

Diacon, R., Clarke, R. & Guimaraes, S. (2005) *Redefining the Commons; Locking in Value Through the Community Land Trusts*, Building and Social Housing Foundation. <https://world-habitat.org/wp-content/uploads/2016/03/redefining-the-commons.pdf>

Fonds Mondial pour le Développement des Villes. (2021). *Community Land Trusts urbains en Europe, Vers un Mouvement Transnational*. [https://www.nweurope.eu/media/11560/shicc\\_eu-clt-guide\\_2020\\_fr.pdf](https://www.nweurope.eu/media/11560/shicc_eu-clt-guide_2020_fr.pdf)

Georges, F. (2021). *Droit de l'insolvabilité Partim I – Principes généraux et garanties de paiement*, Presses Universitaires de Liège

Guttadauria, K. (2013). *Les Community Land Trusts – Un bon terrain d'entente ?*, Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation. <http://www.cpcp.be/wp-content/uploads/2019/05/community-land-trust.pdf>

Ker, C. (2019). *Réforme du Code des sociétés : quels impacts pour les coopératives ?* Febecoop et SAWB

Marchand, A. (2014). *Comment faciliter l'utilisation de l'appel public à l'épargne pour les coopératives et les ASBL ?* Fédération Wallonie-Bruxelles.

[https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/am\\_comment\\_faciliter\\_utilisation\\_de\\_lappel\\_public\\_a\\_lepargne\\_pour\\_les\\_cooperatives\\_et\\_asbl\\_3.pdf](https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/am_comment_faciliter_utilisation_de_lappel_public_a_lepargne_pour_les_cooperatives_et_asbl_3.pdf)

Periferia AISBL. (2014). *Community Land Trusts – Pour une gestion durable et partagée du territoire*.

[http://www.periferia.be/Bibliomedia/PUB/EP2014/Pub\\_periferia\\_2014\\_clt\\_gestion\\_durable\\_partagee\\_territoire.pdf](http://www.periferia.be/Bibliomedia/PUB/EP2014/Pub_periferia_2014_clt_gestion_durable_partagee_territoire.pdf)

Periferia AISBL. (2016). *Entre concept et action, comment donner tout son sens au CLT?*

[http://www.periferia.be/Bibliomedia/PUB/EP2015/Pub\\_periferia\\_2015\\_clt\\_lien\\_territoire.pdf](http://www.periferia.be/Bibliomedia/PUB/EP2015/Pub_periferia_2015_clt_lien_territoire.pdf)

Pialucha, D. (2019). *Community Land Trusts: Origines et perspectives sur le modèle*. Fond Mondial pour le Développement des Villes (FMDV)

Xhaufleur, V. & Mernier, A. (2014). *Les fondations en Belgique*. Réseau Belge des Fondations.

<http://hdl.handle.net/2268/181162>

## DICTIONNAIRES ET ENCYCLOPÉDIES

Larousse. (2021). Droit d'usage. Dans *Le Petit Larousse illustré*.

## SOURCES INTERNET

Allaer, E. (2019, 3 octobre). Augmentation du nombre de SDF en Belgique, *RTBF*, [http://www.vivreici.be/videos/detail\\_augmentation-du-nombre-de-sdf-en-belgique?videoId=1291002](http://www.vivreici.be/videos/detail_augmentation-du-nombre-de-sdf-en-belgique?videoId=1291002).

Burlington Associates. (n.d.) *John Davis's Résumé*.

<https://www.burlingtonassociates.com/resumes/john-davis-s-resume>

Cape York Partnership (2020, 11 mars). Community Land Trusts explained by John Davis (Part 1). [Youtube]. [https://www.youtube.com/watch?v=MQ\\_GpdPmJ\\_k](https://www.youtube.com/watch?v=MQ_GpdPmJ_k).

Community Land Trust Brussels. <https://www.cltb.be>

Coop Us by Brusoc. <http://coopus.be>

De Kevzer, R. (2020, 1er juillet). *Zo blijft wonen betaalbaar: in Leuven kan je voortaan een huis kopen zonder de grond eronder*. Het Nieuwsblad.

[https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200701\\_95786413](https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200701_95786413)

Dudley Neighbors Incorporated. <https://www.dudleyneighbors.org>

Fedais Brussels – Agences immobilières sociales. <https://www.fedais.be>

Ghesquiere, F. (2021). *Loyers en Wallonie*. IWEPS. <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/loyers-en-wallonie/>

International Revenue Service. <https://www.irs.gov>

Ridole, M. (2020, 28 janvier). *Hausse de 33% des multipropriétaires en 5 ans*. L’Echo. <https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/hausse-de-33-des-multiproprietaires-en-5-ans/10202802.html>

Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l’exclusion sociale (2016). *Des faits et des chiffres: logements sociaux*. <https://www.luttepauvrete.be/des-faits-et-des-chiffres/des-faits-et-des-chiffres-logements-sociaux/>

StatBel (2014). *Census 2011 Belgique*.

[https://www.census2011.be/data/fresult/buildingsownerliving\\_fr.html](https://www.census2011.be/data/fresult/buildingsownerliving_fr.html)

StatBel (2019, 28 novembre). *Le logement occupe une place toujours plus importante dans le budget des ménages*. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/budget-des-menages>

StatBel (2021, 15 juin). *Risque de pauvreté en Belgique en 2020*.

<https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/pauvrete-et-conditions-de-vie/risque-de-pauvrete-ou-dexclusion-sociale>

## RÉFÉRENCES LÉGALES DIVERSES

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1 avril 2021 organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement, *M.B.*, 10 mai 2021, p. 47268

Arrêté royal du 1 avril 2016 modifiant, en ce qui concerne la réduction d'impôt pour les sommes affectées à l'acquisition de nouvelles actions ou parts d'entreprises qui débutent, l'AR/CIR 92 en exécution de l'article 145.26, § 6, alinéa 1, du C.I.R. 1992, *M.B.*, 12 avril 2016, p. 23552

Avis CNC 2009/3 du 11 février 2009 - Traitement comptable des subsides en capital dont l'octroi et/ou le paiement sont échelonnés sur plusieurs années  
Code des sociétés et des associations, *M.B.*, 4 avril 2019, p. 33239

Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, p. 30498

Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020, p. 15753

Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, *M.B.*, 18 juillet 2013, p. 45239

Proposition de loi portant le Livre 3 « Les biens » du Code civil. Rapport fait au nom de la Commission de la justice par M. Stefaan Van Hecke

## JURISPRUDENCE

Const., n°130/2008, 1<sup>er</sup> septembre 2008

ECLI:BE:GHCC:2008:ARR.20080901.11

## Bibliographie supplémentaire

Attard, J-P. (2013). Un logement foncièrement solidaire : le modèle des Community Land Trusts. *Mouvements*, 2013/2 n°74, 143-15. <https://www.cairn.info/revue-mouvements-2013-2-page-143.htm>

Bernard, N. (2010). L'emphytéose et la superficie comme pistes de solution à la crise du logement. *Les Echos du Logement*, Numéro 1, 1-11. <http://hdl.handle.net/2078.3/152915>

Dohet, J. (2018). Le mouvement coopératif : histoire, questions et renouveau. *Courrier hebdomadaire du CRISP* 2018/5 n° 2370-2371, 5-58. <https://doi.org/10.3917/cris.2370.0005>

Marquette, V. & von Kuegelgen, M. (2013). *Les modes de financement des Community Land Trusts*. Simont Braun

Mignon, S. (2020, 8 juillet). *Les coopératives immobilières, pour vivre autrement*. Le Soir. <https://plus.lesoir.be/312158/article/2020-07-08/les-cooperatives-lautre-economie-la-cooperative-immobiliere-pour-vivre-autrement>

Simonneau, C. (2017). Community Land Trust : la circulation globale d'une forme communautaire de gestion du foncier (États-Unis, Kenya, Belgique). 19e Rencontres Internationales en urbanisme APERAU 2017 (Byblos, Liban, du 22/05/2017 au 26/05/2017). <http://hdl.handle.net/2078.1/185045>

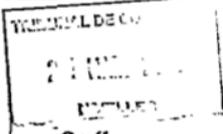
# **ANNEXES**

# Annexe 1 : Statuts de la Plateforme Community Land Trust – Wallonie ASBL (Première page)

MOD 2.2

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

  
**\*14072596\***

  
Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 02/04/2014 - Annexes du Moniteur belge

**N° d'entreprise :** 518.738.779

**Dénomination**  
(en entier) : **Plateforme Community Land Trust – Wallonie**  
(en abrégé) : **Plateforme CLT-W**

**Forme juridique :** **asbl**  
**Siège :** **Place des Peintres 1 / bte 4 - 1348 Louvain-la-Neuve**

**Objet de l'acte :** **Constitution**

**STATUTS**

Entre les soussignés :

Collectif Logement Maison de la Solidarité asbl. Rue Zénobe Gramme 42 – 4280 Hannut. 0445.076.580

Solidarités Nouvelles asbl. Rue Léopold 36a – 6000 Charleroi. 0408.018.622

Habitat et Participation asbl. Place des peintres 1 boîte 4 – 1348 LLN. 0424.207.427

Creagora scrifs. Chaussée de Louvain 292 – 5004 Namur (Bouge). 0847.167.217

Solidarité des alternatives wallonnes et bruxelloises asbl. Rue de Monceau-Fontaine 42/6 – 6031 Monceau sur Sambre. 0422.621.674

CREDAL asbl. Place de l'Université 16 – 1348 LLN. 0434.986.305

Foncière communautaire de Jemappes « Fonds du petit marais » Fondation Privée. Rue de Ghlin 24 – 7012 Jemappes. 0844.508.427

Association des Habitants de LLN asbl. Scavée du Biéreau 3 - 1348 LLN. 0420.934.567

CIRÉ asbl. Rue du Vivier 80 – 1050 Bruxelles. 0409.131.251

PERIFERIA aisbl. Rue de la Colonne 1 – 1080 Molenbeek-Saint-Jean. 0464.986.920

Compagnons asbl - A toi Mon toit. Marché aux Toiles 13 – 7800 Ath. 0439.845.807

L'Hébergement CO2 solidaire asbl. Grande Enneille 100, 6940 Durbuy. 0860.322.593

Quelque Chose à Faire asbl. Rue de Monceau-Fontaine 42/4 – 6031 Monceau sur Sambre. 0421.906.448

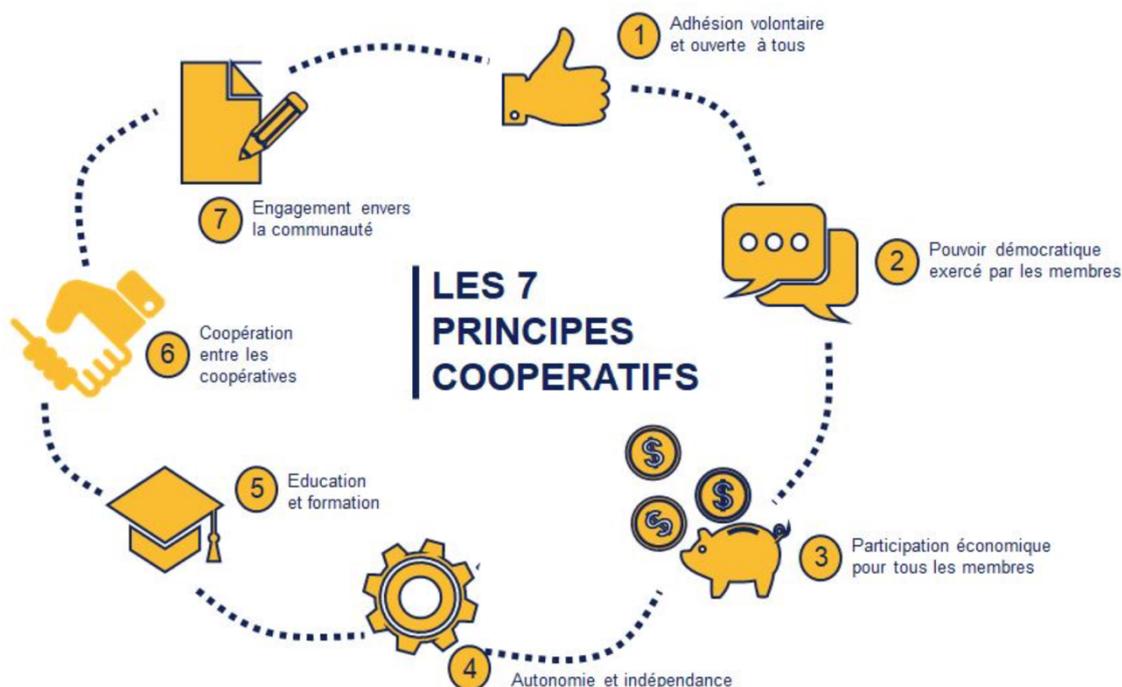
Les Tournières scrifs . Rue Volière 9 - 4000 Liège. 0479.374.493

Réunis en Assemblée le 21 février 2014, sont convenus de constituer une association et d'accepter unanimement à cet effet les statuts suivants :

## Annexe 2 : Les 7 principes coopératifs selon L'Alliance Coopérative Internationale

(Source : <https://www.ica.coop/fr>)

### Les 7 principes coopératifs



#### 1. Adhésion volontaire et ouverte

Les coopératives sont des organisations volontaires, ouvertes à toute personne apte à utiliser leurs services et prête à assumer les responsabilités qu'entraîne l'adhésion, sans subir aucune discrimination liée à son sexe, son statut social, sa race, son affiliation politique ou religieuse.

#### 2. Contrôle démocratique exercé par les membres

Les coopératives sont des organisations démocratiques contrôlées par leurs membres. Ceux-ci participent activement à l'établissement des politiques et à la prise de décisions. Les hommes et les femmes qui siègent en tant que représentants élus sont responsables envers les membres. Dans les coopératives primaires, chaque membre jouit du même droit de vote (un membre, une voix). Les coopératives d'autres niveaux sont également organisées de manière démocratique.

#### 3. Participation économique des membres

Les membres contribuent équitablement à, et contrôlent par voie démocratique, le capital investi dans leur coopérative. En général, au moins une partie de ce capital appartient communément à la coopérative. Les membres ne bénéficient que d'une rémunération limitée, si tant est qu'ils en reçoivent une, du capital souscrit comme condition d'adhésion à la coopérative. Les membres allouent les excédents à la réalisation de tout ou partie des objectifs suivants : développer leurs coopératives, éventuellement en créant des réserves dont au moins une partie est indivisible ; en redistribuant aux membres en fonction des transactions effectuées avec la coopérative ; et en soutenant d'autres activités approuvées par les membres.

#### 4. Autonomie et indépendance

Les coopératives sont des entités autonomes. Elles sont des organisations d'entraide contrôlées par leurs membres. Si elles concluent des accords avec d'autres organisations, y compris avec des gouvernements, ou si elles lèvent des capitaux provenant de sources externes, elles le font de manière à s'assurer que les membres exercent un contrôle démocratique et conservent leur autonomie.

#### 5. Éducation, formation et information

Les coopératives proposent des formations à leurs membres, à leurs représentants, à leurs gestionnaires et à leurs employés afin que ceux-ci puissent contribuer efficacement au développement de leur coopérative. Elles sensibilisent par ailleurs le grand public, en particulier les jeunes et les décideurs, à la nature et aux vertus de la coopération.

#### 6. Coopération entre les coopératives

Les coopératives servent leurs membres le plus efficacement possible, et renforcent le mouvement coopératif en collaborant via des structures locales, nationales, régionales et internationales.

#### 7. Engagement envers la collectivité

Les coopératives œuvrent au développement durable de leur collectivité en appliquant des politiques approuvées par leurs membres.

## Annexe 3 : Histoire du Community Land Trust Brussels

(Source : <https://www.cltb.be/notre-histoire/>)



## Plateforme CLTB

15 associations bruxelloises signent la charte pour la création d'un Community Land Trust à Bruxelles.

## Création du Community Land Trust Bruxelles (ASBL et FUP)

Après avoir été reconnu par le Gouvernement Bruxellois, l'ASBL CLTB et la Fondation d'Utilité Publique CLTB sont créées le 20 décembre 2012.

## Les 2 premiers projets

Un subside est accordé pour lancer les deux premières-pilotes : le projet "Arc-en-Ciel" et le projet "Le Nid".



## 1<sup>er</sup> CLT en Europe continentale

Les 9 familles du projet "L'Ecluse" emménagent dans leurs nouveaux logements en septembre 2015. C'est le premier CLT habité continentale.

2010

## Région lance étude de faisabilité

Le Gouvernement Bruxellois étudie la transférabilité du modèle.

2012



2013

## Inscription dans le Code du Logement

Le CLT est adopté en tant que mécanisme de logement acquisitif social dans le Code du logement.

2014  
–2017

## L'alliance Habitat

Dans le cadre de l'Alliance Habitat, le CLTB est doté de 2 millions d'euros par an pour créer 30 logements par an.

2015



2017

## Reconnaissance Européenne

Le CLTB obtient un subside Interreg pour renforcer le modèle et mettre en place un réseau EU des CLT.

# Annexe 4 : Statuts de l'ASBL CLTB

MOD 2.2



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

Réserve  
au  
Moniteur  
belge



\*11038291\*

BRUXELLES

28 -02- 2011

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 10/03/2011 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 834 03 7 357

Dénomination

(en entier) : **Plateforme Community Land Trust Bruxelles asbl**

(en abrégé) : **Plateforme CLTB**

Forme juridique : asbl

Siège : rue de Bonnevie 40 à 1080 Bruxelles

Objet de l'acte : **constitution**

Plateforme Community Land Trust Bruxelles asbl

STATUTS

Entre les soussignés :

1. BAITA vzw, Henegouwenkaai 29, 1080 Sint Jans Molenbeek, N 0462.131.655, représenté par Gert VAN SNICK, domicilié Hoogstraat 144, 9472 Iddergem.

2. Vzw Buurthuis BONNEVIE Maison de Quartier asbl, Bonneviestraat 40, 1080 Sint Jans Molenbeek, N 0416.630.935, représenté par Geert DE PAUW, domicilié Kapelleveld 16, 1742 Ternat.

3. BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU (BRAL) vzw, Zaterdagplein 13, 1000 Brussel, N 0413.744.986, représenté par An DESCHEEMAEKER et domiciliée avenue Rogier 283, 1030 Bruxelles.

4. COORDINATION ET INITIATIVES POUR REFUGIES ET ETRANGERS (CIRE) asbl, rue du Vivier 80-82, 1050 Ixelles, N 0409.131.251, représenté par Maria-Elvira AYALDE GAVIRIA, domiciliée rue de la Croix Rouge 58, 5032 Bossière.

5. CONVIVENCE/SAMENLEVEN asbl, rue des Six Jetons 56, 1000 Bruxelles, N 0442.137.084, représenté par Marie WASTCHENKO, domiciliée avenue Albert Jonnart 31, 1200 Bruxelles.

6. CREDAL asbl, Place de l'Université 16, 1348 Louvain La Neuve, N 0434.986.305, représenté par Bernard HORENBEEK domicilié ruelle Dewart 9, 4280 Merdorp-Hannut.

7. EMANCIPATIE VIA ARBEID (EVA) vzw, Vooruitgangstraat 323, 1030 Schaarbeek N 0456.315.912, représenté par Ermelinda STRUELENS, domiciliée Octaaf de Kerkhove d'exaerdestraat 73, 1501 Buizingen.

8. FONDATION PRO RENOVASSISTANCE Fondation d'Utilité Publique, rue du Chimiste 34, 1070 Anderlecht, N 0809.712.250, représenté par Bernard CASSIERS, domicilié bld de la Révision 25, 1070 Anderlecht.

9. FEBUL, Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement asbl, rue du Progrès 333 bte 1, 1030 Bruxelles, N 442.505.320, représenté par Karine SERONT, domiciliée rue du Bilot 29, 1460 Iltre.

10. LOGEMENT POUR TOUS asbl, rue du Chimiste 34, 1070 Anderlecht, N 0458.708.743 représenté par Pierre DENIS, domicilié avenue du Roi Albert 110, 1120 Bruxelles.

11. PERIFERIA asbl, rue de la Colonne 1, 1080 Molenbeek Saint Jean, N 0464.986.920, représenté par Patrick BODART, domicilié avenue de Jette 50, 1081 Bruxelles.

12. RASSEMBLEMENT BRUXELLOIS POUR LE DROIT A L'HABITAT, BRUSSELSE BOND VOOR HET RECHT OP WONEN (RDBH/BBRoW) asbl/vzw, Quai du Hainaut 29, 1080 Bruxelles, N 0465.875.162, représenté par Thibaud COLIGNON, domicilié rue Eugène Delvaux 71, 5030 Emage.

13. SAMENLEVINGSOPBOUW BRUSSEL vzw, Quai du Hainaut 29, 1080 Bruxelles, N 0428.708.227, représenté par Katleen VANLERBERGHE domiciliée Zittert 41, 1730 Asse.

14. Jennifer WISHET, domiciliée Quai du Hainaut 23, 1080 Bruxelles, en qualité de représentante de « AU QUAI », association de fait.

15. Lahoussine FADEL, domicilié rue Fin 13, 1080 Bruxelles, en qualité de représentant de « L'Espoir », association de fait.

Réunis en Assemblée le 10 février 2011, sont convenus de constituer une association et d'accepter unanimement à cet effet les statuts suivants.

TITRE I

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

## L'ASSOCIATION

## Article 1

L'association est constituée sous la forme d'une association sans but lucratif, conformément à la loi du 27 juin 1921, modifiée par la loi du 2 mai 2002, la loi du 16 janvier 2003, la loi du 22 décembre 2003, la loi du 9 juillet 2004, la loi du 27 décembre 2004, la loi du 23 mars 2007, la loi du 6 mai 2009 et la loi du 30 décembre 2009 (dénommée ci-après « loi sur les ASBL et les fondations »).

## Article 2

L'association prend pour dénomination : « PLATEFORME COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES ASBL ».

En abrégé, l'association peut prendre l'appellation de : « Plateforme CLTB ».

## Article 3

Le siège social de l'association est établi rue de Bonnevie 40 à 1080 Bruxelles, dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles. Le Conseil d'administration a le pouvoir de déplacer le siège social de l'association dans tout autre lieu de la région de Bruxelles-Capitale. L'Assemblée générale ratifie la modification du siège social dans les statuts lors de sa première réunion suivante.

## Article 4

L'ASBL est constituée pour une durée indéterminée.

## TITRE II

## BUT SOCIAL

## Article 5

L'association a pour but la réalisation du droit au logement et à la ville des habitants de la région de Bruxelles-Capitale, et particulièrement des plus fragilisés socio-économiquement d'entre eux. L'association visera la création de logements abordables à l'acquisition et à la location pour les personnes et les familles aux revenus les plus bas, ainsi que des espaces destinés à la vie collective, culturelle et économique locale en lien avec les logements créés.

## Article 6

Pour atteindre ce but, l'association peut notamment acquérir, posséder, gérer et développer des terrains et des bâtiments dans la région de Bruxelles-Capitale.

Elle peut accomplir tous les actes se rapportant directement ou indirectement à son but, ou pouvant en amener le développement ou en faciliter la réalisation. Elle peut prêter son concours et s'intéresser à toute activité similaire à son but.

## TITRE III

## DES MEMBRES

## Section I : Admission

## Article 7

L'association compte au moins quatre associés effectifs, qui disposent de tous les droits accordés aux membres visés dans la loi sur les ASBL.

## Article 8

Sont membres effectifs :

- les constituants du présent acte soussignés,
- les personnes morales ou physiques qui en font la demande et qui :
  - a. se conforment au but social de l'association tel que défini à l'article 5 des présents statuts, et souscrivent aux prescriptions morales et matérielles telles que définies dans le règlement d'ordre intérieur
  - b. sont en règle de cotisation dont le montant est fixé par l'Assemblée générale
  - c. ont signé et adhèrent à la Charte pour la Fondation d'un Community Land Trust des Quartiers en région bruxelloise

L'Assemblée générale se prononcera sur l'acceptation du candidat comme membre effectif lors de sa première réunion suivante ou à un moment déterminé de l'année où toutes les candidatures sont regroupées. Au moins la moitié des membres effectifs seront présents ou représentés à cette réunion. La décision est prise à la majorité des deux tiers des membres effectifs présents ou représentés.

Les membres effectifs ont tous les droits et obligations définis dans la loi sur les ASBL et les fondations et les présents statuts.

Cessent d'être membres effectifs les personnes morales ou physiques qui ne remplissent plus une des conditions requises ci-dessus.

## Article 9

Toute personne physique, personne morale, ou organisation qui soutient les buts de l'ASBL peut introduire auprès de celle-ci une demande afin de devenir membre adhérent.

Le Conseil d'administration peut décider souverainement et sans autre motivation de ne pas accepter un candidat en qualité de membre adhérent.

Les membres adhérents ont uniquement les droits et obligations définis dans les présents statuts.

Les membres adhérents n'ont pas de droit de vote.

## Section II : Démission, exclusion, suspension

## Article 10

Les membres sont libres de se retirer à tout moment de l'association en adressant par écrit leur démission à l'association.

L'exclusion d'un membre ne peut être prononcée que par l'Assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

Le non respect des statuts ou de la Charte, le défaut de paiement des cotisations au plus tard dans le mois du rappel adressé par lettre recommandée à la poste, le défaut d'être présent, représenté ou excusé à trois Assemblées générales consécutives, sont des actes qui peuvent conduire à l'exclusion d'un membre. Tout membre peut être exclu s'il porte préjudice sous quelque forme que ce soit aux intérêts ou aux buts de l'asbl ou si ses objectifs deviennent contradictoires avec ceux défendus par l'asbl.

Le Conseil d'administration peut suspendre les membres visés, jusqu'à décision de l'Assemblée générale.

#### Article 11

Le membre démissionnaire, suspendu ou exclu, ainsi que les créanciers, les héritiers ou ayant-droits du membre décédé ou failli, n'ont aucun droit sur le fonds social. Ils ne peuvent réclamer ou requérir ni relevé, ni reddition de comptes, ni remboursement des cotisations, ni apposition de scellés ni inventaire.

#### Article 12

Le Conseil d'administration tient un registre des membres conformément à l'article 10 de la loi du 27 juin 1921.

#### Article 13

Les membres ne contractent aucune obligation personnelle relativement aux engagements de l'association.

#### TITRE IV

#### DES COTISATIONS

#### Article 14

Les membres effectifs et les membres adhérents paient une cotisation annuelle. Le montant de cette cotisation est fixé par l'Assemblée générale. Elle ne pourra être ni inférieure à 50 €, ni supérieure à 500 € pour les personnes morales. Et ne pourra être ni inférieure à 5 €, ni supérieure à 50 € pour les personnes physiques.

Seuls les membres effectifs en ordre de cotisation disposent du droit de vote aux Assemblées générales.

#### TITRE V

#### DE L'ASSEMBLEE GENERALE

#### Article 15

L'Assemblée générale est composée de tous les membres effectifs de l'association.

#### Article 16

L'Assemblée générale possède les pouvoirs qui lui sont expressément reconnus par la loi ou les présents statuts.

Sont notamment réservées à sa compétence :

- les modifications des statuts ;
- la nomination et la révocation des administrateurs ;
- le cas échéant, la nomination et la révocation des commissaires, et la fixation de leur rémunération dans les cas où une rémunération est attribuée ;
- la décharge à octroyer aux administrateurs et aux commissaires, le cas échéant ;
- l'approbation des budgets et des comptes ;
- la dissolution volontaire de l'association ;
- l'exclusion de membres ;
- la transformation de l'association en société à finalité sociale ;
- toutes les hypothèses où les statuts l'exigent ;
- l'approbation du règlement d'ordre intérieur qui prévoit les spécificités et l'organisation des organes techniques de l'asbl ;
- la décision exceptionnelle de vendre des terrains appartenant à l'association.

#### Article 17

Il doit être tenu au moins une Assemblée générale chaque année, au cours du premier semestre.

L'association peut être réunie en Assemblée générale extraordinaire à tout moment par décision du Conseil d'administration. Elle doit l'être aussi à la demande d'un cinquième au moins des membres effectifs. Une telle demande devra être adressée au Conseil d'administration par lettre recommandée à la poste au moins trois semaines à l'avance.

#### Article 18

Tous les membres doivent être convoqués à l'Assemblée générale par le Conseil d'administration par lettre ordinaire, courriel ou fax adressé au moins huit jours avant l'Assemblée. La lettre ordinaire ou le fax sera signé par le secrétaire ou le Président au nom du Conseil d'administration. Le courriel sera transmis avec accusé de réception par le secrétaire ou le Président.

La convocation mentionne le jour, l'heure et le lieu de la réunion.

L'ordre du jour est également mentionné dans la convocation. Toute proposition signée par un cinquième des membres effectifs doit être portée à l'ordre du jour.

L'Assemblée ne peut délibérer que sur les points portés à l'ordre du jour, sauf assentiment des deux tiers des membres effectifs présents ou représentés.

#### Article 19

Chaque membre a le droit d'assister à l'assemblée. Il peut se faire représenter par un autre membre.

Chaque membre effectif ne peut être titulaire que d'une procuration.

Tous les membres effectifs ont un droit de vote égal, chacun disposant d'une voix.

Dans le cas où le membre est une personne morale, il désigne annuellement un représentant effectif et un représentant suppléant.

La liste des représentants des membres est consignée dans un registre tenu au siège social de l'association.

Le suppléant représente son institution dans les cas suivants :

-empêchement du représentant effectif

-remplacement du représentant effectif ayant perdu le mandat de son institution, le temps nécessaire au membre pour la désignation d'un nouveau représentant effectif.

Le Conseil d'administration peut inviter toute personne à tout ou partie de l'Assemblée générale en qualité d'observateur ou de consultant.

Article 20

L'Assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration, et à défaut par le vice-président, ou à défaut, par l'administrateur présent le plus âgé.

Article 21

Sauf exceptions prévues par la loi ou par les présents statuts, pour pouvoir délibérer valablement l'Assemblée générale doit réunir au moins la moitié des membres effectifs présents ou représentés. Les décisions de l'Assemblée générale sont adoptées à la majorité simple des votes régulièrement exprimés, sauf disposition contraire dans la loi sur les ASBL et les fondations ou dans les présents statuts.

Sont exclus des quorums de vote et de majorités les votes blancs, nuls ainsi que les abstentions.

Dans les cas où un quorum de présences requis n'est pas atteint à la première Assemblée générale dûment convoquée, une seconde réunion de l'Assemblée ne peut être tenue moins de 15 jours après l'envoi de la seconde convocation. La décision sera alors définitive, quel que soit le nombre des membres présents ou représentés lors de l'Assemblée générale, sous réserve de l'application des dispositions légales.

Article 22

L'Assemblée générale ne peut valablement délibérer sur la dissolution de l'association, sur la modification des statuts, sur l'exclusion des membres ou sur la transformation en société à finalité sociale que conformément aux conditions spéciales de quorum de présences et de majorité requises par la loi du 27 juin 1921 relative aux associations sans but lucratif. Dans ces cas les décisions sont prises à la majorité des deux tiers pour autant que les deux tiers des membres soient présents ou représentés.

Article 23

Les décisions de l'Assemblée sont consignées dans un registre de procès-verbaux contresignés par le Président et un administrateur. Ce registre est conservé au siège social où tous les membres peuvent en prendre connaissance mais sans déplacement du registre, après requête écrite au Conseil d'administration avec lequel le membre doit convenir de la date et de l'heure de la consultation.

Toutes modifications aux statuts sont déposées, en version coordonnée, au greffe du Tribunal de commerce sans délai et publiées, par les soins du greffier et par extraits aux Annexes du Moniteur comme spécifié par l'article 26 novies de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif. Il en va de même pour tous les actes relatifs à la nomination ou à la cessation de fonction des administrateurs et, le cas échéant, des commissaires.

TITRE VI

DE L'ADMINISTRATION DE L'ASSOCIATION

Article 24

L'association est administrée par un Conseil d'administration composé de trois administrateurs au moins, nommés par l'Assemblée générale parmi les représentants des membres effectifs pour un terme de 2 ans, et en tout temps révocables par elle.

Le nombre d'administrateurs doit en tous cas être inférieur au nombre de membres effectifs de l'association.

Leur mandat est renouvelable.

Le mandat d'administrateur est gratuit.

Article 25

En cas de vacance au cours d'un mandat, un administrateur provisoire peut être nommé par l'Assemblée générale. Il achève dans ce cas le mandat de l'administrateur qu'il remplace.

Article 26

Le Conseil désigne parmi ses membres un Président, un Trésorier et un Secrétaire. S'il l'estime nécessaire, il peut également nommer un vice-président.

En cas d'empêchement du Président, ses fonctions sont assumées par le vice président ou le plus âgé des administrateurs présents.

Le Conseil d'administration peut inviter à ses réunions toute personne dont la présence lui paraît nécessaire selon les besoins et à titre consultatif uniquement.

Article 27

Le Conseil d'administration se réunit chaque fois que les nécessités de l'association l'exigent, ainsi que dans les 14 jours suivants une demande en ce sens de deux administrateurs. Les convocations sont envoyées par le Président ou le secrétaire ou, à défaut, par un administrateur, par simple lettre, télécopie, courriel ou même verbalement, au moins 8 jours calendrier avant la date de réunion. Elles contiennent l'ordre du jour, la date et le lieu où la réunion se tiendra. Sont annexées à cet envoi les pièces soumises à discussion en Conseil

d'administration. Si exceptionnellement elles s'avéraient indisponibles au moment de la convocation, elles doivent pouvoir être consultées avant ledit Conseil.

Le Conseil délibère valablement dès que la moitié de ses membres sont présents ou représentés.

Ses décisions sont prises à la majorité simple des voix, le Président de séance disposant de la faculté de doubler sa voix en cas de partage des votes.

Un administrateur peut se faire représenter au Conseil par un autre administrateur, porteur d'une procuration écrite le désignant nommément. Un administrateur ne peut pas disposer de plus d'une procuration.

Ses décisions sont consignées sous forme de procès-verbaux, contresignées par le Président et le secrétaire et inscrites dans un registre spécial. Ce registre est conservé au siège social. Tout membre justifiant d'un intérêt légitime, peut en prendre connaissance sans déplacement du registre.

#### Article 28

Le Conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour la gestion administrative, sociale et financière de l'association. Seuls sont exclus de sa compétence, les actes réservés par la loi, les présents statuts ou le règlement d'ordre intérieur à l'Assemblée générale.

Dans cet ordre d'idées, il peut notamment, sans que l'énumération qui va suivre ne soit limitative : faire et recevoir tout paiement et en exiger ou donner quittance ; faire et recevoir tous dépôts ; acquérir, échanger ou aliéner, éventuellement tant à titre gratuit qu'à titre onéreux, ainsi que prendre et céder à bail, même pour plus de neuf ans, tous biens meubles et immeubles ; accepter et recevoir tous subsides et subventions, privés ou officiels ; accepter ou recevoir tous legs et donations ; consentir et conclure tous contrats, marchés et entreprises ; contracter tous emprunts, avec ou sans garanties ; consentir et accepter toute subrogations et cautionnements ; hypothéquer les immeubles ; contracter et effectuer tous prêts et avances ; renoncer à tous droits, obligationnels ou réels, ainsi qu'à toute garantie réelle et personnelle ; donner mainlevées avant ou après paiement, de toute inscription privilégiée ou hypothécaires, transcriptions, saisies ou autres empêchements ; plaider, tant en demandant qu'en défendant, devant toutes les juridictions et exécuter ou faire exécuter tout jugement.

C'est le Conseil d'administration également qui, soit lui-même, soit par délégation, nomme et révoque tous les agents, employés et membres du personnel de l'association et fixe leurs attributions et rémunérations.

#### Article 29

Le Conseil d'administration peut toutefois déléguer, sous sa responsabilité, la gestion journalière de l'association, avec l'usage de la signature afférent à cette gestion, à un ou plusieurs administrateur(s)-délégué(s) à la gestion journalière (s'ils font partie du Conseil d'administration) et/ou de(s) délégué(s) à la gestion journalière (s'ils ne font pas partie dudit conseil), dont il fixera les pouvoirs, ainsi éventuellement que le salaire, les appointements ou les honoraires.

Les actes relatifs à la nomination ou à la cessation des fonctions des personnes déléguées à la gestion journalière sont déposés au greffe du Tribunal de commerce sans délai et publiés, aux soins du greffier, par extraits, aux annexes du Moniteur belge comme requis à l'article 26 novies de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif.

#### Article 30

Le Conseil d'administration représente l'association dans tous les actes judiciaires et extrajudiciaires. Il peut toutefois confier cette représentation à un organe de représentation composé d'un ou plusieurs administrateur(s) et/ou à un ou plusieurs tiers à l'association agissant selon le cas individuellement ou conjointement.

Les actes relatifs à la nomination ou à la cessation des fonctions des personnes habilitées à représenter l'association sont déposés au greffe du Tribunal de commerce sans délai, et publiés, aux soins du greffier, par extraits aux annexes du Moniteur belge comme dit à l'article 26 novies de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif.

#### Article 31

Les administrateurs, les personnes déléguées à la gestion journalière, ainsi que les personnes habilitées à représenter l'association, ne contractent, en raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de l'association.

Envers l'asbl et envers les tiers, leur responsabilité est limitée à l'accomplissement de leur mission conformément au droit commun, aux dispositions de la loi et aux dispositions des statuts. Ils sont par ailleurs responsables des manquements de leur gestion journalière.

#### TITRE VII

##### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 32

Un règlement d'ordre intérieur pourra être présenté par le Conseil d'administration à l'Assemblée générale. Des modifications à ce règlement pourront être apportées par l'Assemblée générale, statuant à la majorité simple des membres effectifs présents ou représentés.

#### Article 33

L'exercice social commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

#### Article 34

Les comptes de l'exercice écoulé et le budget de l'exercice suivant seront annuellement soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire par le Conseil d'administration.

Les comptes et les budgets sont tenus et, le cas échéant, publiés conformément à l'article 17 de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif.

#### Article 35

Réservé  
au  
Moniteur  
belge

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 10/03/2011 - Annexes du Moniteur belge

MOD 2.2

#### Volet B - Suite

Les documents comptables sont conservés au siège social où tous les membres peuvent en prendre connaissance mais sans déplacement du registre, après requête écrite au Conseil d'administration avec lequel le membre doit convenir de la date et de l'heure de la consultation

#### Article 36

Le cas échéant, et en tous les cas lorsque la loi l'exige, l'Assemblée générale désigne un commissaire, choisi parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, chargé de vérifier les comptes de l'association et de lui présenter un rapport annuel. Il est nommé pour quatre années et est rééligible.

L'Assemblée générale désigne un vérificateur aux comptes et un suppléant, le cas échéant. Le vérificateur aux comptes, de même que son suppléant, sont choisis en-dehors du Conseil d'administration. Ils sont chargés de vérifier les comptes de l'association et de présenter un rapport annuel.

Ils sont nommés pour quatre ans et rééligibles.

Si la vérification des comptes n'a pu être effectuée par le vérificateur ou son suppléant, il appartient à chaque membre de procéder lui-même à cette vérification des comptes au siège social de l'association afin de pouvoir procéder au vote relatif à l'approbation des comptes et budgets et à la décharge.

#### Article 37

En cas de dissolution de l'association, l'Assemblée générale désigne le ou les liquidateurs, détermine leurs pouvoirs et indique l'affectation à donner à l'actif net de l'association.

Cette affectation doit obligatoirement être faite en faveur d'une ou plusieurs associations ayant des buts similaires.

Les liquidateurs auront pour mandat de réaliser l'actif de l'association, de liquider toute dette quelconque et de distribuer le solde éventuel à une autre association poursuivant un but similaire.

Toutes décisions relatives à la dissolution, aux conditions de la liquidation, à la nomination et à la cessation des fonctions du ou des liquidateur(s), à la clôture de la liquidation, ainsi qu'à l'affectation de l'actif net, sont déposées au greffe du Tribunal de commerce et publiées, aux soins du greffier, aux Annexes du Moniteur comme dit aux articles 23 et 26 novies de la loi de 1921 sur les associations sans but lucratif.

#### Article 38

Tout ce qui n'est pas prévu explicitement aux présents statuts est réglé par la loi du 27 juin 1921 et la loi du 2 mai 2002 régissant les associations sans but lucratif.

#### DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les fondateurs prennent à l'unanimité les décisions suivantes, qui ne deviendront effectives qu'à dater au greffe des statuts, des actes relatifs à la nomination des administrateurs et des actes relatifs à la nomination des personnes habilitées à représenter l'association.

#### Exercice social :

Par exception à l'article 33, le premier exercice débutera ce jour pour se clôturer le 31 décembre 2011.

Conformément à l'article 17, la première Assemblée générale se tiendra dans le premier semestre de 2011.

#### Administrateurs :

Ils désignent en qualité d'administrateurs :

Madame Maria-Elvira AYALDE GAVIRIA, née à Cali (Colombie) le 8 février 1957 et domiciliée rue de la Croix Rouge 58 à 5032 Bossière,

Monsieur Patrick BODART, né à Glain le 13 août 1963 et domicilié avenue de Jette 50 à 1081 Bruxelles,

Monsieur Bernard CASSIERS, né à Bruxelles le 15 mai 1942 et domicilié boulevard de la Révision 25 à 1070 Anderlecht,

Monsieur Geert DE PAUW, né à Asse le 16 septembre 1965 et domicilié Kapelleveld 16 à 1742 Ternat,

Madame Marie WASTCHENKO, née à Uccle le 16 décembre 1969 et domiciliée avenue Albert Jonnart 31 à 1200 Bruxelles,

qui acceptent ce mandat.

#### Commissaires :

Compte tenu des critères légaux, les fondateurs décident de ne pas nommer de commissaire-réviseur.

#### Délégation de pouvoir :

Les fondateurs désignent en qualité d'administrateurs-délégués :

Patrick BODART

Geert DE PAUW

Fait à Bruxelles, le 10 février 2011 en quatre exemplaires originaux.

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

## Annexe 5 : Statuts de la fondation CLTB

MOD 2.2

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



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 25/04/2014 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0501.902.051  
Dénomination  
(en entier) : **Fondation community Land Trust Brussels**  
(en abrégé) : **FCLTB**  
Forme juridique : FUP  
Siège : rue Verheyden 121 à 1070 Bruxelles  
Objet de l'acte : **Modification et coordination des statuts et démissions et nominations d'administrateurs**

Le conseil d'administration s'est réuni le 28/03/2014 au complet.  
Les membres du conseil ont procédé à la lecture des statuts coordonnés et ont approuvé à l'unanimité le texte suivant :

### 1. COORDINATION DES STATUTS

#### TITRE I - CONSTITUTION

##### Article 1er : Fondateur

La fondation privée « Fondation Community Land Trust Brussels » a été créée le 7 décembre 2012 par l'asbl « Plateforme Community Land Trust », en abrégé « plateforme CLTB » dont le siège social était établi rue Bonnevie 40 à 1080 Bruxelles, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0834.097.357, association constituée suivant convention sous seing privé du 10 février 2011 dotée de la personnalité juridique en date du 28 février suivant, et dont les statuts ont été publiés aux annexes du moniteur belge du 10 mars 2011 sous le numéro 2011-03-10/0038291, ci-après nommée « l'asbl fondatrice ». La fondation privée a été convertie en fondation d'utilité publique par un acte du 26 juin 2013 et la conversion a été approuvée par un arrêté royal du 30 août 2013.

##### Article 2 : Dénomination

La fondation adopte la dénomination de « Fondation Community Land Trust Brussels », en abrégé « FCLTB ».

Les dénominations complète ou abrégée peuvent être utilisées ensemble ou séparément.

Tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la fondation mentionnent la dénomination de la fondation, précédée ou suivie immédiatement des mots « fondation d'utilité publique » ou des initiales « FUP » ainsi que de l'adresse du siège de la fondation.

##### Article 3 : Siège

Le siège de la fondation est établi en Belgique à Anderlecht (1070 Bruxelles) rue Verheyden 121, dans l'arrondissement de Bruxelles.

Il peut être transféré en tout autre lieu par décision du conseil d'administration statuant à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés pour autant qu'il reste en Région de Bruxelles-Capitale.

##### Article 4

###### A. But

Dans le respect des éléments qui définissent le modèle du Community Land Trust, la fondation a pour but désintéressé de soutenir toutes initiatives et toutes actions visant à mettre un logement décent à la disposition de ménages à faibles revenus et ce, à des conditions compatibles avec leur niveau de ressources, ainsi que soutenir des projets et des activités qui améliorent la qualité de vie dans les quartiers dont notamment des activités culturelles, de service, associatives et économiques. Pour ce faire, elle acquerra du foncier et du bâti et rendra accès à son patrimoine via des droits réels et des baux.

###### B. Eléments de définition du Community Land Trust (CLT)

Un CLT est une organisation sans but lucratif destinée à acquérir et gérer du sol en propriété, dans le but d'améliorer les intérêts sociaux, économiques et environnementaux d'une communauté locale. Le CLT met le foncier à disposition pour du logement accessible pour des familles à faibles revenus et pour d'autres usages. Par un démembrement de la propriété du sol et du bâti et une formule limitant le prix de revente du bâti, le CLT

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

garanti l'accessibilité tant du foncier que du bâti à long terme. Le CLT est géré démocratiquement par les détenteurs des droits d'usage, des représentants des quartiers où agit le CLT et/ou de la société civile, et des représentants des pouvoirs publics. L'organe de gestion sera composé de telle sorte qu'aucune de ses parties n'ait un pouvoir de décision majoritaire en son sein et que tous les intérêts soient équitablement représentés.

Lors des reventes de bâtis, le CLT veille à garantir l'accessibilité à de nouveaux ménages à faibles revenus. Elle a également pour objectif de permettre aux ménages revendeurs de vendre leur logement à des conditions qui favorisent l'acquisition d'un logement sur le marché privé.

#### Article 5 : Activités

Dans le cadre de la réalisation de son but, la fondation exercera les activités suivantes :

- acheter et vendre des terrains et immeubles ;
- donner à bail ou en emphytéose ou en droit de superficie des terrains et immeubles conditionnés à des critères d'accessibilité et à une formule de revente définis par l'asbl fondatrice et garantissant l'accessibilité à long terme pour des familles à faibles revenus ;

- acheter, vendre des valeurs mobilières et en percevoir des revenus ;
- conclure des contrats de mise en gestion de son patrimoine avec l'asbl fondatrice pour autant que l'utilisation de ce patrimoine rejoigne les finalités de la fondation ;

- recevoir des donations, dons et legs, de nature mobilière et immobilière ;

- recevoir des subventions publiques, mobilières ou immobilières.

La fondation pourra également exercer les activités suivantes :

- donner son concours à, ou subventionner des structures ou organismes sans but lucratif qui se consacrent à la création ou à la rénovation de logements accessibles à un public à faible revenu et de lieux d'activités culturelles, sociales, de service et économiques et ce, en priorité à l'asbl fondatrice ;

- donner son concours à, ou subventionner des actions ponctuelles visant à la création ou à la rénovation de logements répondant à son but ;

- donner son concours à, ou subventionner des actions ponctuelles visant à la création ou à la rénovation de lieux d'activités culturelles, sociales, de service et économiques répondant à son but ;

- devenir membre de structures ou organismes sans but lucratif poursuivant des buts similaires ou connexes au sien ;

- prendre une participation dans des sociétés ou organismes à finalité sociale se consacrant à la création ou à la rénovation de logements accessibles à un public à faibles revenus ;

- entreprendre toutes autres activités de nature à contribuer à la réalisation de son but, dans le respect de la loi.

La fondation pourra également accomplir tous les actes se rapportant directement ou indirectement à son but, notamment prendre toutes initiatives, susciter toutes collaborations, organiser toutes opérations ou prendre toutes mesures susceptibles de contribuer à la réalisation de son but, dans le respect de la loi.

#### Article 6 : Durée

La fondation est créée pour une durée indéterminée.

#### TITRE II. – ADMINISTRATION

Conseil d'Administration – composition et pouvoirs

#### Article 7 : Conseil d'Administration

- La fondation est administrée par un conseil d'administration composé de neuf administrateurs répartis en trois catégories :

- La catégorie A, composée de trois administrateurs, membres effectifs de l'assemblée générale de l'asbl fondatrice et utilisateurs (personnes physiques ou morales) des bâtiments existant sur le foncier appartenant à la fondation et détenteurs (ou futurs détenteurs) d'un droit réel et/ou d'un bail ; à titre transitoire, une personne membre d'une association qui défend les intérêts des futurs utilisateurs pourra être désignée par le conseil d'administration.

- La catégorie B, composée de trois administrateurs, membres effectifs de l'assemblée générale de l'asbl fondatrice et non détenteurs d'un droit réel et/ou d'un bail sur des immeubles existants sur le foncier appartenant à la fondation non issus de la liste représentant la catégorie C, telle que décrite à l'article 10 des présents statuts, mais ayant un lien de voisinage ou de soutien au CLTB;

- La catégorie C, composée de trois administrateurs issus des pouvoirs publics régionaux.

#### Article 8 : Président, trésorier et secrétaire

Le conseil désigne, parmi ses membres, un président. En cas d'absence ou d'empêchement temporaire du président, ses fonctions sont assumées par le membre du conseil qu'il désigne par écrit. A défaut d'une telle désignation, le conseil désigne un remplaçant parmi ses membres et, en attendant cette désignation, les fonctions de président sont exercées, s'il y a lieu, par le doyen d'âge.

Le conseil choisit parmi ses membres un trésorier et un secrétaire. Ce dernier est chargé notamment d'effectuer la rédaction des procès-verbaux des réunions du conseil et de procéder aux formalités requises par la loi. Le président, le trésorier et le secrétaire sont issus chacun d'une catégorie (A, B, C) différente.

#### Article 9 : Pouvoirs

Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation du but de la fondation.

Nomination, cessation et révocation des administrateurs

#### Article 10 : Mode de nomination

Les administrateurs de catégorie A et de catégorie B sont nommés par le conseil d'administration parmi la liste proposée par l'assemblée générale de l'asbl fondatrice.

Cette liste ne sera considérée comme valable que si, pour chaque catégorie, le nombre de candidats proposés est supérieur au nombre de postes à pourvoir.

Les trois administrateurs de catégorie C sont nommés par le conseil d'administration sur base d'une proposition du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale.

#### Article 11 : Durée du mandat

Les administrateurs sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable une fois. Le mandat des administrateurs est exercé à titre gratuit.

A titre transitoire, lors de la désignation des premiers administrateurs, les administrateurs des catégories A et B se verront attribuer, d'un commun accord ou par tirage au sort, un mandat de un an, un mandat de deux ans et un mandat de trois ans dans chaque catégorie.

#### Article 12 :

##### 12.1 Mode de révocation et de cessation de leurs fonctions

Le mandat d'administrateur prend fin par décès, démission, incapacité civile, révocation, par fin de la qualité en vertu de laquelle il a été désigné ou expiration de son terme.

Les administrateurs sont libres de se retirer à tout moment de la fondation en adressant par écrit leur démission au conseil d'administration.

La révocation d'un administrateur a lieu à la majorité (moitié plus un) des voix de l'ensemble des autres administrateurs du conseil d'administration en fonction. Pour le calcul des voix, une abstention est assimilée à un refus. L'administrateur concerné ne peut prendre part à la délibération mais a le droit d'être entendu préalablement.

La révocation d'un administrateur peut également avoir lieu par décision du Tribunal de première instance dans les cas prescrits par la loi et notamment en cas de négligence grave. La personne qui remplace l'administrateur qui cesse sa fonction ne le fait que pour terminer le mandat de la personne qu'il remplace et ne peut être réélu qu'une seule fois.

##### 12.2 Vacance

En cas de vacance d'un poste d'administrateur, les autres administrateurs désignent un nouvel administrateur issu de la catégorie du poste vacant jusqu'à la fin du mandat attribué au poste vacant.

#### Réunions du conseil d'administration

##### Article 13 : Réunions

Le conseil d'administration se réunit sur convocation du président ou du secrétaire :

- aussi souvent que l'intérêt de la fondation l'exige ;
- lorsque deux administrateurs en font la demande par écrit au président ou au secrétaire ;
- au moins deux fois par an.

Les réunions se tiennent au lieu, date et heure indiqués dans la convocation. Celle-ci doit être envoyée, avec l'ordre du jour, aux administrateurs au plus tard huit jours calendriers avant la réunion, sauf en cas d'extrême urgence dûment motivée dans le procès-verbal de la réunion. Ces convocations sont adressées par lettre, télécopie, courrier électronique ou de toute autre manière par écrit. Lorsque tous les administrateurs sont présents ou représentés, il ne doit pas être justifié de l'envoi de convocations.

##### Article 14 : Procurations

Tout administrateur empêché peut donner procuration à un autre administrateur de sa catégorie pour le représenter lors des délibérations du conseil d'administration. Les procurations doivent être établies par écrit.

##### Article 15 : Délibérations

Le conseil d'administration, formant un collège, ne peut valablement délibérer que si les deux tiers de ses administrateurs sont présents ou représentés, tenant compte d'une représentation minimale de un représentant par catégorie. Si le quorum n'est pas atteint à une première réunion, il peut être convoqué une seconde réunion qui pourra délibérer valablement quel que soit le nombre d'administrateurs présents ou représentés et adopter les décisions aux majorités prévues dans les présents statuts ou dans la loi.

Sauf disposition contraire aux présents statuts, il décide à la majorité simple des voix. Pour le calcul des voix, une abstention n'est pas prise en compte. En cas de partage des voix, celle de l'administrateur qui préside la réunion est prépondérante.

Toutefois, 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. Dans ce cas, les majorités requises se mesurent par rapport à l'ensemble des administrateurs.

##### Article 16 : Vente d'actif et droit de veto

Les décisions concernant la vente d'un actif foncier doivent être approuvées à la majorité des deux tiers des voix de l'ensemble des administrateurs du conseil d'administration en fonction. Pour les actifs fonciers obtenus par le biais de subsides publics, chaque membre de catégorie C (le tiers représentant les pouvoirs publics) a une possibilité de veto, lui permettant d'empêcher la vente. Dans le cas de la vente d'un actif autre que foncier, seule la majorité simple est nécessaire.

##### Article 17 : Procès-verbaux

Les délibérations et les décisions du conseil sont consignées dans des procès-verbaux rédigés par le secrétaire et signés par lui et par le président de la séance. Ces procès-verbaux sont insérés dans un registre spécial. Le président ou celui qui le remplace est habilité à délivrer des expéditions, extraits ou copies de ces procès-verbaux. Il veillera à en faire parvenir un exemplaire aux administrateurs dans le mois de la réunion.

##### Conflit d'intérêts

##### Article 18 : Conflit d'intérêts

Si un administrateur est concerné par un conflit d'intérêts par rapport à une décision ou à une opération relevant du conseil d'administration, il doit le communiquer aux autres administrateurs avant la délibération du conseil d'administration afférente à cette décision. Sa déclaration, motivée, doit être annexée au procès-verbal du conseil d'administration qui devra prendre la décision. De plus, si la fondation a nommé un ou plusieurs commissaires, il doit les en informer. Sont considérés en conflit d'intérêts tous membres du conseil et autres personnes qui, en vertu de la loi, peuvent assister aux séances du conseil :

1. si elles sont présentes à la délibération sur les objets auxquels ils ont un intérêt direct, soit personnellement, soit comme chargé d'affaires, ou auxquels leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ont un intérêt personnel et direct ;

2. si elles prennent part, directement ou indirectement, à un marché, une adjudication, une fourniture, une vente ou un achat intéressant la fondation. Ce conflit d'intérêt s'applique aux sociétés commerciales dans lesquelles le membre du conseil est associé, gérant, administrateur, liquidateur ou mandataire ;

3. si elles défendent comme avocat, notaire, homme d'affaire ou expert, des intérêts opposés à ceux de la fondation ou défendent en la même qualité, si ce n'est gratuitement, les intérêts de la fondation.

Gestion journalière

Article 19 : Délégation

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière, avec l'usage de la signature afférente à cette gestion, à un ou plusieurs administrateur(s)-délégué(s) ou délégué(s) à la gestion journalière et dont il fixera les pouvoirs et la durée du mandat.

Article 20 : Nomination, révocation et cessation de leurs fonctions

Les délégués à la gestion journalière sont nommés par le conseil d'administration pour un terme de deux ans à la majorité (moitié plus un) des voix de l'ensemble des administrateurs du Conseil d'Administration en fonction. Pour le calcul des voix, une abstention n'est pas prise en compte. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. Leurs fonctions prendront fin par décès, démission, incapacité civile, révocation ou expiration du terme pour lequel lesdites fonctions ont été conférées.

La révocation des personnes déléguées a lieu suivant les règles de délibération établies à l'article 15. La personne concernée ne peut prendre part à la délibération mais a le droit d'être entendue préalablement.

Article 21 : Vacance

En cas de vacance d'une place de délégué, celui-ci sera remplacé par une autre personne, administrateur ou non, demeurée en fonction, par un vote à la majorité (moitié plus un) des voix de l'ensemble des administrateurs du conseil d'administration en fonction. Pour le calcul des voix, une abstention est assimilée à un refus. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Article 22 : Publicité

Les actes relatifs à la nomination ou à la cessation des fonctions des personnes déléguées à la gestion journalière sont publiés conformément à la loi.

Comités

Article 23 : Création et obligations

Afin de pouvoir prendre des décisions en rapport avec la réalité des projets que soutient la fondation, le conseil d'administration peut décider de la création de comités qui lui remettent des recommandations. Le nombre de ces comités n'est pas limité. Le conseil d'administration doit tenir compte des recommandations du (des) comité(s) et justifier des choix et décisions pris sur base des recommandations lors de réunions du conseil d'administration auxquelles participe un représentant de chaque comité existant.

Représentation

Article 24 : Pouvoir général

Les membres du conseil d'administration, exerçant leur fonction de manière collégiale, représentent la fondation dans les actes judiciaires et extrajudiciaires, soit en tant que demandeur, soit en tant que défendeur.

Article 25 : Délégation du pouvoir de représentation

Sans préjudice du pouvoir de représentation du conseil d'administration, la fondation est dûment représentée dans les actes judiciaires et extrajudiciaires, en ce compris dans ses démarches avec l'administration :

• soit par deux administrateurs de catégories différentes, agissant conjointement ;

• soit, dans les limites de la gestion journalière, par la personne chargée de la gestion journalière.

En conséquence, ces signataires n'auront pas à justifier envers les tiers des pouvoirs conférés à cette fin et / ou d'une décision préalable du conseil d'administration.

TITRE III. - CONTRÔLE

Article 26 : Contrôle

Si la fondation remplit les conditions visées à l'article 37 § 5 de la loi, le conseil d'administration sera tenu de désigner un commissaire. Cette désignation s'effectuera suivant les règles de délibérations établies à l'article 15, parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Il est nommé pour un terme de trois années et est rééligible.

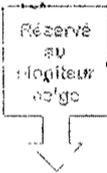
TITRE IV. – EXERCICE COMPTABLE – COMPTES ANNUELS ET BUDGET

Article 27 : Exercice social

L'exercice social commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre de chaque année.

Article 28 : Comptes et budget

Chaque année et au plus tard six mois après la date de clôture de l'exercice social, le conseil d'administration établit les comptes annuels de l'exercice social écoulé, conformément à l'article 37 de la loi, ainsi que le budget de l'exercice suivant.



**Volet B - Suite**

**TITRE V. – MODIFICATION, DISSOLUTION**

**Article 29 : Modifications statutaires**

Le conseil d'administration de la fondation peut apporter toutes modifications aux statuts de la fondation. Sauf dispositions contraires, le conseil d'administration ne peut délibérer sur les modifications statutaires de la fondation que si l'ensemble des administrateurs est présent ou représenté. Les modifications proposées devront recueillir deux tiers des voix. De plus, aucune modification ne pourra porter atteinte au but de la fondation ni limiter les droits de toutes personnes physiques ou morales détentrices de droits réels en lien avec la fondation. Si l'ensemble des administrateurs n'est pas présent ou représenté à la première réunion, il peut être convoqué une seconde réunion qui pourra délibérer pour autant que les deux tiers des administrateurs soient présents ou représentés, mais une décision ne sera adoptée que si elle est votée à la majorité des deux tiers des administrateurs présents ou représentés.

Dans les cas prévus par la loi, les modifications aux statuts devront être établies par acte authentique. Toute modification des statuts est soumise avant publication au fondateur qui conserve un droit de veto. Chaque modification des mentions reprises à l'article 28, 3° de la loi doit être approuvée par le Roi.

**Article 30 : Dissolution**

La fondation peut être dissoute dans les cas prévus à l'article 39 de la loi.

Toutes décisions relatives à la dissolution, aux conditions de la liquidation, à la nomination et à la cessation des fonctions du ou des liquidateur(s), à la clôture de la liquidation, ainsi qu'à l'affectation de l'actif net, sont publiées conformément à la loi.

**Article 31 : Destination du patrimoine**

La loi sur les fondations prévoit, à l'article 28,6°, que la destination du patrimoine, en cas de dissolution, doit être affectée à une fin désintéressée. En cas de dissolution, l'actif net devra être transféré à la Région de Bruxelles-Capitale. Si l'acquisition d'un actif foncier a été rendue possible par une intervention majoritaire d'un autre acteur public, cet actif retournera vers ce dernier. Dans tous les cas ce transfert ne peut se faire que pour autant que les acteurs publics respectent le même but que la fondation.

**TITRE VI. – DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 32 : Règlement d'ordre intérieur**

– Le conseil d'administration peut adopter un règlement d'ordre intérieur conforme à la loi et aux présents statuts.

**Article 33 : Caractère supplétif de la loi**

Tout ce qui n'est pas prévu par les présents statuts sera réglé conformément aux dispositions de la loi du vingt-sept juin mil neuf cent vingt-et-un sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations.

**2. MODIFICATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration s'est réuni le 28/03/2014 et a acté :

**A. La démission des administrateurs actuels :**

- WASTCHENKO Marie
- AYALDE GAVIRIA Maria
- BODART Patrick
- CASSIERS Bernard

**B. La nomination suivant les statuts des administrateurs suivants :**

**Catégorie A (propriétaires)**

BAH Elhadj, né à Conakry (Guinée) le 06/01/1991, domicilié rue Kessels 6 à 1030 Bruxelles

LARSY Bart, né à Tournai le 08/02/1979, domicilié rue F. Brunfaut 2 B4 à 1080 Molenbeek St Jean

AYALDE GAVIRIA Maria, née à Cali (Colombie) le 08/02/1957, domiciliée rue de la Croix Rouge 58 à 5032

**Bossière**

**Catégorie B (associations et voisins)**

WASTCHENKO Marie née à Uccle le 16/12/1969 domiciliée avenue Albert Jonnart 31 à 1200 Bruxelles

CASSIERS Bernard né à Bruxelles le 15/05/1942, domicilié bd de la Révision 27 à 1070 Bruxelles

HORENBEEK Bernard né à Auderghem le 18/10/1961 domicilié ruelle Dewart 9 à 4280 Hannut

**Catégorie C (pouvoirs publics)**

WAKNINE Bety née à Watermael Boitsfort le 04/07/1978, domiciliée avenue Pénélope 57 à 1190 Bruxelles

CUSTERS Kurt né à Maazeik le 03/08/1973, domicilié rue de Vrière 53 à 1020 Bruxelles

DEBRUYNE Louis né à Roeselaere le 28/10/1957 domicilié Pleinstraat 49 à 3001 Heverlee

**C. La nomination comme commissaire aux comptes de la SCRL Fallon, Chainiaux, Cludts, Garny et cie dont le siège social est établi à 5100 Naninne, rue de Jausse 49, et représentée par Olivier Ronsmans, réviseur d'entreprise, pour les exercices 2013, 2014 et 2015, aux honoraires de 2.200 €/an HTVA.**

signé : Bernard Cassiers

## **Annexe 6 : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

### 1er AVRIL 2021. - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
Vu les articles 6, § 1<sup>er</sup> IV et 20 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 08 août 1980;  
Vu les articles 4 et 8 de la loi spéciale relative aux institutions bruxelloises du 12 janvier 1989;  
Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, en particulier son article 2, § 1, 27° et § 2, 4° et dernier alinéa;  
Vu l'avis du conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 septembre 2020;  
Vu l'avis donné par l'Inspection des Finances le 27 mai 2020;  
Vu l'accord du Ministre du Budget donné le 13 juillet 2020;  
Vu l'avis numéro 68541 du Conseil d'Etat donné le 23 février 2021 en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> 1° des Lois coordonnées le 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat;  
Vu le test égalité des chances réalisé le 12 juin 2020 en application de l'article 2, de l'ordonnance du 4 octobre 2018 tenant à l'introduction du test égalité des chances;  
Considérant la décision de la Commission Européenne du 20 décembre 2011 concernant l'application de l'article 106, § 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne relatif aux aides d'Etat sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (2012/21/UE);  
Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 2016 fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux SISP, communes et CPAS, et propres au financement des projets d'acquisition, d'expropriation, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction d'immeubles.  
Sur proposition de la Secrétaire d'Etat chargée du logement  
Après en avoir délibéré,

Arrête :

CHAPITRE 1<sup>er</sup>. - Définitions

Article 1<sup>er</sup>. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

- 1° Alliance foncière régionale (Community Land Trust) : une organisation visée à l'article 2, § 1, 27° du Code bruxellois du Logement, ci-après dénommée « CLT ».
- 2° Acquéreur : tout ménage faisant l'acquisition d'un logement auprès d'un CLT
- 3° Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement.
- 4° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale.
- 5° Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat ayant le logement dans ses attributions.
- 6° Administration : l'Administration en charge de la matière du logement au sein du service public de la Région de Bruxelles-Capitale.
- 7° Logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris la jouissance éventuelle d'un jardin et les dépendances s'ils sont attenants.
- 8° Logement acquisitif social : un logement sur lequel un ménage à bas revenus a acquis un

droit réel d'un CLT.

9° Frais d'acquisition : l'ensemble des dépenses nécessaires à l'acquisition d'un immeuble à la seule exclusion de son prix.

10° Frais de réhabilitation : l'ensemble des frais générés par les travaux nécessaires à la réalisation d'un projet de production de logements, en ce compris la démolition et la reconstruction d'un immeuble.

11° Honoraires : le coût de l'intervention des auteurs de projet, de la maîtrise d'ouvrage, des études techniques, de la coordination en matière de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB.

12° Ménage : la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères.

13° Ménage à bas revenus : le ménage dont les revenus sont inférieurs ou égaux aux revenus fixés par l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

14° Opérateur immobilier public: personne désignée à l'article 2, 4° du Code.

15° Personne en situation de handicap :

- soit l'enfant bénéficiaire des allocations familiales d'enfant handicapé,
- soit la personne reconnue par le SPF Sécurité Sociale comme étant atteinte à 66% d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale,
- soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations d'handicapés,
- soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points en application de la même loi.

16° Revenus: les revenus immobiliers ou mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants, telles que prévues dans le Code des impôts sur les revenus 1992. Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus.

Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée.

17° Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des personnes à charge.

18° Revente : opération par laquelle le droit réel acquis sur un logement acquisitif social par un ménage à bas revenus est cédé à titre onéreux à un autre ménage à bas revenus.

19° Assemblée générale : dans le cas d'une association sans but lucratif, l'organe visé aux articles 5 :81 et suivants de la loi du 23 mars 2019 instituant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses; dans le cas d'une fondation ou d'une organisation visée à l'article 2 du présent arrêté, l'organe collégial mis en place par les statuts, le règlement d'ordre intérieur ou les accords conclus en vue de l'agrément visé au chapitre 2 du présent arrêté.

20° Bail de résidence principale : bail régi par les articles 234 et suivants du Code.

21° Surface Brute Entre les Murs (SBEM) : Total de mètres carrés bâtis considérés comme

habitables, c'est-à-dire la surface des pièces d'habitation, en ce compris les cloisons, murs de façade et la moitié des murs mitoyens, hors caves, greniers et communs.

22° Prix de revient : le prix de revient comptable représentant l'ensemble des dépenses supportées par le CLT pour l'acquisition, la construction, la rénovation et l'adaptation du logement. Ce prix de revient peut être adapté tous les ans, au 1<sup>er</sup> janvier, selon l'indice santé.

23° Projet : Le projet immobilier de développement d'un ou plusieurs logements sociaux acquisitifs qu'un CLT envisage, dans le cadre de ses activités.

24° Equipement d'intérêt collectif : la construction ou l'installation affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt collectif gérée par un CLT au bénéfice d'une collectivité d'un immeuble ou d'un quartier.

CHAPITRE 2. - De l'agrément et de son renouvellement

Art. 2. Des personnes morales ou organisations admissibles

Seules les associations sans but lucratif et les fondations soumises aux dispositions de la loi du 23 mars 2019 instituant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses ou l'organisation formée par deux ou plusieurs de telles personnes morales, constituées pour exercer seule ou conjointement la mission décrite à l'article 2 § 1<sup>er</sup>, 27° du Code peuvent être agréées par le Ministre en qualité de CLT.

Art. 3. **Conditions à remplir par le candidat à l'agrément**

Le CLT, et le cas échéant chacune de ses composantes, pour pouvoir être agréé en cette qualité, répond aux conditions minimales suivantes :

1° Avoir pour objet statutaire principal la réalisation des missions décrites à l'article 2, § 1, 27° du Code;

2° Autoriser par ses statuts, via les modalités qu'ils déterminent la participation de tous les habitants des logements acquisitifs sociaux qu'il gère, aux assemblées générales qu'il organise;

3° Disposer d'un règlement précisant :

- les conditions générales d'acquisition d'un droit réel sur les logements acquisitifs sociaux qu'il gère;

- sa politique de prix de vente et de revente d'un droit réel sur les logements acquisitifs sociaux qu'il gère.

Ce règlement est accompagné d'une note justificative démontrant qu'il garantit l'accessibilité aux logements concernés de manière pérenne à tous les ménages à bas revenus.

4° Disposer de projets de contrats ou d'autres instruments juridiques qu'il entend utiliser afin d'exercer sa mission;

5° Disposer des moyens humains et techniques nécessaires à l'accomplissement de sa mission et notamment :

- d'une expertise interne ou externe en matière de droit immobilier, de fiscalité, de financement et de gestion immobilière;

- d'une capacité d'accompagnement social des candidats acquéreurs puis détenteurs de droits réels sur des logements sociaux acquisitifs, et d'animation collective;

- de compétences techniques en matière de construction, de rénovation, et d'urbanisme.

Cette condition suppose au minimum une disponibilité cumulée équivalente à un temps plein d'un gestionnaire diplômé, d'un travailleur social et d'un professionnel du bâtiment.

6° Disposer de statuts prévoyant, en cas de dissolution ou liquidation, le transfert de son actif net à un autre CLT agréé ou à un opérateur immobilier public désigné par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, à charge pour ce dernier de gérer les terrains et les logements acquisitifs sociaux qu'il reçoit, conformément aux conditions du présent arrêté.

Ces statuts prévoient de même, l'interdiction à tout moment d'hypothéquer ou vendre les terrains dont il est propriétaire, sauf dérogation accordée par le Gouvernement;

7° Avoir son siège d'exploitation dans la Région de Bruxelles-Capitale;

8° Justifier que ses administrateurs disposent de tous leurs droits civils et politiques;

9° compter parmi ses administrateurs au moins 1/3 de représentants des détenteurs de droits réels ou de candidats détenteurs de droits réels sur des logements acquisitifs sociaux qu'il gère, ou d'occupants de ceux-ci et au moins 1/3 de membres proposés par le gouvernement, aucune de ces catégories ne pouvant détenir la majorité des voix.

Les administrateurs proposés par le gouvernement doivent disposer d'un droit de veto sur la vente de biens, de terrains et d'immeubles appartenant au CLT

10° Respecter ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale.

L'Administration contrôle la situation sur le plan de la dette sociale au moyen de l'application Telemarc ou d'autres applications électroniques gratuites similaires dans d'autres Etats membres.

Lorsque l'application Telemarc ou l'application électronique gratuite similaire d'autres Etats membres ne permet pas de savoir si le demandeur de l'agrément a payé ses cotisations de sécurité sociale, l'Administration demande au demandeur de produire un certificat récent attestant du respect de ces obligations.

11° Respecter ses obligations concernant le paiement de ses dettes fiscales. L'Administration contrôle la situation sur le plan de la dette fiscale au moyen de l'application Telemarc ou d'autres applications électroniques gratuites similaires dans d'autres Etats membres.

Lorsque l'application Telemarc ou l'application électronique gratuite similaire dans d'autres Etats membres ne permettent pas de savoir si le demandeur de l'agrément a satisfait à ses obligations fiscales, l'Administration demande au demandeur de produire un certificat récent attestant du respect de ces obligations.

12° Lors de la première demande d'agrément, apporter la preuve d'une capacité financière suffisante en présentant au choix :

\* soit une garantie bancaire d'un montant égal à 50% de la valeur de l'ensemble des biens immobiliers gérés par le demandeur, comme indiqué dans le bilan financier de l'exercice écoulé, avec un montant minimum de garantie bancaire de 2.000.000,00 euros;

\* soit un compte bloqué au nom du CLT et la Région de Bruxelles-Capitale sur lequel le demandeur verse un montant de 2.000.000,00 euros. Ce montant ne sera libéré qu'au moment où il est clair que le CLT demandeur a rempli toutes ses obligations vis-à-vis de la Région de Bruxelles-Capitale;

\* soit un cautionnement par lequel une ou plusieurs parties tierces se portent garantes en lieu et place du CLT qui ne remplirait pas ses obligations vis-à-vis de la Région de Bruxelles-Capitale, pour un montant maximum de 2.000.000,00 euros.

#### **Art. 4. Procédure d'agrément**

§ 1<sup>er</sup>. La demande d'agrément est adressée au Ministre sous pli recommandé et est accompagnée des documents suivants :

1° les statuts publiés aux annexes du Moniteur belge et, s'il échet, leur version coordonnée;

2° la liste nominative des administrateurs désignés, précisant pour chacun d'eux s'il représente ou non les détenteurs de droits réels, candidats détenteurs de droits réels sur les logements acquisitifs sociaux qu'il gère ou occupants de ceux-ci, et des membres effectifs;

3° le règlement et sa note justificative visés à l'article 3.3°,

4° les projets de contrats et autres instruments juridiques visés à l'article 3.4° , que le demandeur entend utiliser afin d'exercer sa mission;

- 5° une attestation sur l'honneur que le demandeur dispose de l'expertise et des capacités et compétences humaines exigées à l'article 3.5° ;
- 6° La preuve de la disposition des moyens techniques visés à l'article 3.5° ;
- 7° lorsque le demandeur d'agrément est constitué de plusieurs personnes morales, d'une copie du ou des accords de collaborations passés entre elles;
- 8° un budget prévisionnel;
- 9° s'il échet, le dernier rapport d'activités et les derniers comptes et bilan arrêtés;
- 10° la liste du personnel de l'association.

§ 2. Le demandeur d'agrément peut être invité à préciser et compléter les indications et documents fournis à l'appui de sa demande.

Les délais visés aux § § 3 et 5, ne commencent à courir qu'à dater de la réception des indications et documents complémentaires demandés, permettant au Ministre de considérer le dossier de demande d'agrément comme complet.

A défaut de réception par le Ministre des informations et documents complémentaires dans un délai de 60 jours à compter de la réception de sa demande, la demande d'agrément est réputée caduque.

§ 3. L'agrément est, accordé ou refusé par le Ministre en charge du Logement dans les quatre mois suivant la réception de la demande.

En l'absence de décision dans ce délai, l'agrément est refusé.

§ 4. L'agrément est accordé pour une **durée maximale de six ans**. Le premier agrément peut être délivré pour une durée probatoire de dix-huit mois. L'agrément est renouvelable.

§ 5. La demande de renouvellement d'un agrément est adressée au Ministre au plus tard six mois avant son échéance, dans les mêmes formes et conditions que la demande initiale. Le Ministre statue sur cette demande dans les quatre mois suivant la réception de la demande.

§ 6. Un contrat de gestion d'une durée maximale de trois ans sera établi entre le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et le CLT agréé.

Ce contrat de gestion contiendra notamment des objectifs chiffrés pour la période couverte et l'utilisation prévue des subsides octroyés et planifiés.

Art. 5. Droits et obligations des CLT agréés

§ 1<sup>er</sup>. Les CLT ont pour mission de produire des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale. A cette fin, les CLT réserveront prioritairement les logements produits pour les ménages à bas revenus.

Dans le cadre de leurs productions, les CLT veilleront dans la mesure du possible à proposer un nombre équivalent de logements à chacune des catégories de ménages à bas revenus prévues à l'article 20 § 3,1°

Les CLT veilleront à favoriser le développement durable et la construction de logements durables.

§ 2. Les CLT agréés sont considérées comme des sociétés de logement social agréées au sens de l'arrêté royal n° 20, du 20 juillet 1970 fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux. Ils agissent dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région pour autant qu'ils respectent les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées au sein du présent arrêté.

§ 3. Outre le respect des conditions ayant présidé à son agrément et toute autre obligation quelconque mise à sa charge aux termes du présent arrêté, le CLT agréé:

- tient une comptabilité analytique pour l'ensemble de ses activités;
- fournit une comptabilité analytique par projet;
- soumet ses comptes annuels à l'approbation d'un membre de l'Institut des réviseurs

d'entreprises;

- transmet le dernier rapport financier annuel et un rapport d'activités dont le Ministre peut arrêter les modèles.

Le Ministre peut arrêter une liste de documents complémentaires à fournir par le CLT agréé.

### CHAPITRE 3. - De la suspension et du retrait de l'agrément

Art. 6. Des causes, des formalités et des conséquences d'une suspension ou d'un retrait

§ 1<sup>er</sup>. Le Ministre peut retirer ou suspendre l'agrément d'un CLT dans les cas suivants :

1° Lorsque le CLT agréé ne respecte plus les dispositions du Code, ou du présent arrêté;

2° Lorsque les activités d'un CLT ne correspondent plus à la finalité sociale déterminée par le législateur;

3° lorsque le CLT agréé commet des manquements graves dans l'exercice de son activité de nature à compromettre la réalisation de sa mission légale;

Le Ministre peut également proposer au Gouvernement, concomitamment ou non à la décision de suspension ou de retrait d'agrément, la nomination d'un commissaire spécial.

La mesure adoptée à l'initiative du Ministre est proportionnée au manquement constaté.

§ 2. Préalablement à l'adoption des mesures prévues au paragraphe précédent, le Ministre informe par courrier recommandé le CLT concerné des griefs qui lui sont reprochés et la ou les mesures envisagées.

Dans les quinze jours qui suivent la notification de ce courrier, le CLT concerné peut faire valoir ses arguments par écrit. A cette occasion, il peut demander à être entendu par le Ministre, son représentant ou le fonctionnaire qu'il aura délégué à cette fin.

La décision du ministre est notifiée, par lettre recommandée, au CLT concerné.

§ 3. Lors de sa nomination, le Gouvernement définit la mission du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

Le commissaire spécial peut soumettre toute proposition qu'il juge opportune aux délibérations de tous les organes du CLT.

La rémunération du commissaire spécial est fixée par le Gouvernement et supportée par le CLT.

§ 4. La suspension est maintenue jusqu'à ce que le CLT concerné démontre que les motifs qui la fondent ont disparu, et que le constat en a été fait par le Ministre.

Lorsque la suspension de l'agrément excède une durée de 6 mois, l'agrément est réputé retiré. Ce délai peut être prolongé sur décision du Ministre.

§ 5. Le CLT dont l'agrément est retiré ou réputé retiré ou qui renonce à son agrément est tenu notamment au remboursement des aides et subventions non-dépensées qui lui ont été octroyées par la Région, les organismes d'intérêt public qui en dépendent ou les institutions auxquelles ils ont succédé ainsi qu'au remboursement de la valeur du marché ou de la valeur vénale actualisée, à la date du retrait ou du renoncement, des biens immobiliers acquis ou construits grâce à ces aides et subventions publiques et sur lesquels il détient un droit réel. Cette dernière obligation est réputée remplie si le CLT transfère ces biens immobiliers, selon le choix du Ministre, à un ou d'autres CLT agréés et/ou à un ou plusieurs opérateurs immobiliers publics qui les poursuivront.

Le CLT dispose, à dater de la notification du retrait ou du premier jour suivant la date à laquelle son agrément est réputé retiré, d'un délai pour transférer les projets en cours et la propriété des terrains sur lesquels ils sont développés, selon le choix du Ministre, à un ou d'autres CLT agréés et/ou à un ou plusieurs opérateurs immobiliers publics qui les poursuivront.

Ce délai est fixé à :

- 1° un an si le nombre de logements mis à disposition par le CLT est inférieur ou égal à cent;
- 2° deux ans si ce nombre est supérieur à cent et inférieur ou égal à cinq cents;
- 3° trois ans si ce nombre est supérieur à cinq cents et inférieur ou égal à mille;
- 4° quatre ans si ce nombre est supérieur à mille et inférieur ou égal à deux mille;
- 5° cinq ans si ce nombre est supérieur à deux mille.

Pendant la durée du préavis, le CLT reste soumis aux dispositions légales et réglementaires encadrant le logement acquisitif social.

Les candidats-acquéreurs régulièrement inscrits auprès du CLT dont l'agrément a été retiré ou qui ne souhaite pas renouveler son agrément, bénéficient du maintien de leurs prérogatives leur permettant d'accéder à un logement acquisitif social.

La réalisation de ce transfert est contrôlée par un représentant du Ministre et/ou un représentant de l'Administration qui pourront se faire assister d'experts. Il pourra, dans les limites des crédits budgétaires disponibles, bénéficier, pour cette période, d'un subside facultatif limité, calculé notamment en fonction de l'état de développement des projets concernés et d'un budget prévisionnel pour la poursuite à leur terme de ceux-ci et de la situation financière du CLT.

Les comptes du CLT font apparaître, dans une rubrique distincte libellée en euro, le montant des subventions allouées par l'Etat, la Région ou les organismes d'intérêt public qui en dépendent.

CHAPITRE 4. - Des recours contre certaines décisions prises en matière d'agrément

Art. 7. Toute décision de suspension, de retrait, de refus ou de non-renouvellement d'agrément peut faire l'objet d'un recours motivé auprès du Gouvernement.

Ce recours est introduit, au plus tard dans les trois mois de la notification de la décision contestée, par envoi recommandé contre accusé de réception, adressé au Ministre.

Ce recours est suspensif.

Le Gouvernement notifie par courrier recommandé sa décision sur le recours dans les quatre mois de sa réception. A défaut, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

#### CHAPITRE 5. - Des subsides

Section I. - Du subside d'investissement

Sous-section 1. - des moyens budgétaires et du calcul du subside d'investissement

Art. 8. De l'objet du subside

Dans la limite des moyens budgétaires disponibles, la Région peut accorder un subside aux CLT pour le financement des frais d'acquisition, de construction et de réhabilitation d'immeubles dans le cadre des projets qu'ils mènent, qui ne sont pas pris en charge par d'autres pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le subside est destiné à couvrir partiellement le coût d'un projet.

Le solde non-couvert du coût total du projet, est assuré par toute autre aide publique et/ou par les fonds propres du CLT et/ou des acquéreurs des logements produits dans le cadre du projet.

Art. 9. De la formule de calcul du subside

§ 1<sup>er</sup>. Le coût maximum subsidiable est fixé à 2.200 euros TVAC par m<sup>2</sup> SBEM affecté aux logements et à l'éventuelle partie d'équipement collectif subsidiable.

Le Gouvernement peut déroger à la condition ci-dessus pour des opérations d'acquisition spécifiques lorsque la faisabilité technique, juridique et/ou économique de l'opération le justifie.

§ 2. Le coût maximum subsidiable sera indexé chaque année suivant l'indice ABEX. L'index de base est de [date de l'arrêté]

§ 3. Le coût maximum subsidiable peut inclure les frais inhérents :

1° à l'acquisition du terrain et/ou de l'immeuble (et aux frais accessoires);

2° aux travaux nécessaires à la construction ou la réhabilitation de l'immeuble, sa mise en conformité et l'aménagement de logements ainsi que les honoraires;

3° à la démolition de parties d'immeubles, au désamiantage ou à la dépollution;

4° à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif destinés à des fonctions accessoires au logement autorisées par le Ministre dans la limite du coût de production visé au § 1<sup>er</sup>;

5° les coûts de maîtrise d'ouvrage des projets.

Art. 10. De la détermination du subside

§ 1<sup>er</sup>. Le subside est fixé à 50 % du coût maximum subsidiable pour les parties du projet consacrées à la production de logements acquisitifs sociaux. Lorsque le coût total de l'opération pour les parties du projet consacrées à la production de logements acquisitifs sociaux est inférieur au coût maximum subsidiable, le subside s'élève à 50 % du coût total de l'opération.

§ 2. Le coût des équipements d'intérêt collectif peut être inclus dans le coût maximum subsidiable, à concurrence d'une superficie maximale de 3,5 m<sup>2</sup> par logement produit.

Le Gouvernement peut, dans la décision relative au subside, augmenter cette superficie à 5 m<sup>2</sup> maximum. Le Gouvernement motive cette décision.

Sous-section 2. - Des conditions d'octroi du subside d'investissement

Art. 11. § 1. Le projet subventionné, prévoit que les logements produits ou rénovés sont conformes aux critères définis par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

§ 2. Le CLT en sa qualité de maître d'ouvrage, prend toute mesure conservatoire à l'égard de l'immeuble.

§ 3. La signature de l'acte authentique d'acquisition de l'immeuble intervient dans les douze mois de la notification de la décision de subventionnement du projet par le Ministre.

§ 4. Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement quand ils sont nécessaires doivent être introduites dans les vingt-quatre mois de la notification de la décision de subventionnement du projet par le Ministre.

Les travaux doivent avoir débuté de manière significative dans les douze mois de la délivrance du dernier des permis d'urbanisme ou d'environnement autorisant le projet.

Les travaux doivent être achevés dans les vingt-quatre mois du début de leur exécution.

Si les travaux envisagés ne nécessitent pas de permis, ils doivent être exécutés dans les vingt-quatre mois de la notification par le Ministre de la décision de subventionnement du projet.

§ 5. Les délais prévus aux paragraphes 3 et 4 peuvent être prolongés par le Ministre lorsque la faisabilité juridique, technique et/ou économique de l'opération le justifie.

Sous-section 3. - De la procédure de demande d'un subside d'investissement

Art. 12. De l'introduction de la demande

§ 1<sup>er</sup>. Le CLT introduit pour chacun de ses projets, une demande de subside d'investissement auprès du Ministre.

§ 2. S'il s'agit d'un projet d'acquisition ou de réhabilitation d'un immeuble, le CLT joint à sa demande :

- la situation urbanistique;

- les plans de la situation existante;

- une esquisse suffisamment détaillée de la situation projetée;

- deux procès-verbaux indépendant d'estimation du bien établi soit par un notaire, un

géomètre-expert immobilier ou un agent immobilier;

- une estimation financière détaillée du coût global du projet et s'il y a lieu du coût de chacune de ses phases;
- le montant et la nature des fonds mobilisés pour la réalisation du projet;
- une étude de faisabilité incluant notamment une description des objectifs et du programme du projet.

§ 3. S'il s'agit d'un projet de démolition/reconstruction, le CLT joint à sa demande :

- la situation urbanistique;
- les plans de la situation existante;
- une esquisse suffisamment détaillée et une description de la situation projetée;
- l'inventaire amiante de l'immeuble;
- si le projet prévoit l'acquisition d'un immeuble, deux procès-verbaux d'estimation du bien établis soit par un notaire, un géomètre-expert immobilier ou un agent immobilier;
- un rapport justifiant la pertinence technico-économique de démolir l'immeuble;
- une estimation financière du coût global de l'opération et s'il y a lieu du coût de chacune de ses phases;
- le montant et la nature des fonds mobilisés pour la réalisation du projet;
- une étude de faisabilité incluant notamment une description des objectifs et du programme du projet;

§ 4. S'il s'agit d'un projet de construction neuve, le CLT joint à sa demande :

- la situation urbanistique;
- les plans du terrain;
- une esquisse suffisamment détaillée de la situation projetée;
- deux procès-verbaux d'estimation du bien établis soit par un notaire, un géomètre-expert immobilier ou un agent immobilier;
- une estimation financière du coût global de l'opération et s'il y a lieu du coût de chacune de ses phases;
- le montant et la nature des fonds mobilisés pour la réalisation du projet;
- une étude de faisabilité incluant notamment une description des objectifs et du programme du projet;

Art. 13. Du traitement de la demande et de la liquidation du subside

§ 1<sup>er</sup>. Si la demande est incomplète, l'Administration en informe le CLT agréé dans les soixante jours calendrier à compter de la réception de la demande. Dans ce cas, le délai prévu au § 2 est suspendu jusqu'à la réception des documents manquants.

§ 2. Le Ministre notifie la décision du Gouvernement laquelle octroie ou refuse la demande, dans les quatre mois de la réception de la demande. A défaut d'une décision du Gouvernement dans ce délai, la demande est réputée refusée.

§ 3 Le subside octroyé est liquidé comme suit :

- La partie du subside relative à l'achat du bien immeuble et aux frais y relatifs est libérée dans sa totalité, sur base d'une déclaration de créance qui peut être produite dès la réception de la décision d'octroi.
- Lorsque le projet prévoit des travaux de réhabilitation, destruction/reconstruction ou construction d'un immeuble, la partie du subside relative à ces opérations est liquidée en trois tranches.

La première tranche, correspondant à 60 % du montant alloué, est liquidée sur base d'une déclaration de créance qui peut être produite dès la réception de la décision d'octroi.

La deuxième tranche, correspondant à maximum 30 % de la somme octroyée, sera liquidée

sur production d'une déclaration de créance et, d'un état d'avancement, appuyé des pièces justificatives nécessaires, attestant que 60% de la valeur des travaux à réaliser ont été exécutés, rédigé et signé par l'architecte assurant le suivi du projet lorsque l'intervention d'un architecte est légalement requise.

La troisième tranche, correspondant au solde du montant alloué, est liquidée sur production d'une déclaration de créance attestant de ce que les travaux réalisés sont en état d'être réceptionnés au moins provisoirement, accompagnée d'une attestation en ce sens de l'architecte assurant le suivi du projet lorsque l'intervention d'un architecte est légalement requise. Après visite de conformité et vérification des pièces justificatives, l'administration constate que le projet subventionné a bien été mené à son terme.

Section 2. - Du subside de fonctionnement

Sous-section 1. - Des moyens budgétaires et du calcul du subside de fonctionnement et des conditions d'octroi du subside de fonctionnement

Art. 14. Du subside de fonctionnement

Sous réserve des moyens budgétaires disponibles, le montant du subside annuel prévisionnel de fonctionnement est fixé à la somme maximum de 225.000 euros.

Dans les cas où la période couverte par le subside ne correspond pas à une année civile, le montant du subside déterminé conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup> n'est alloué qu'au prorata du nombre de mois couverts par le subside.

Art. 15. Des subventions complémentaires.

Sous réserve des moyens budgétaires disponibles, une subvention complémentaire peut être octroyée.

Ce subside complémentaire devra être dûment motivé par le CLT. Ces motivations tiendront compte des projets en cours, des projets initiés durant l'année du subside ainsi que des objectifs fixés par le contrat de gestion.

Le montant de ce subside complémentaire sera calculé sur base d'un budget prévisionnel introduit par le CLT.

Le montant octroyé est arrêté par le Gouvernement sur base notamment du budget prévisionnel et du contrat de gestion en cours et après analyse de l'administration.

La subvention de base et les éventuels montants complémentaires sont indexés chaque année suivant l'indice santé de [date d'entrée en vigueur de l'arrêté].

L'index de base est de [date d'entrée en vigueur de l'arrêté].

Sous-section 2. - De la procédure de demande d'un subside de fonctionnement

Art. 16. De l'introduction de la demande

Le CLT introduit sa demande de subside de fonctionnement au plus tard le 31 octobre de l'année précédant celle pour laquelle la demande est effectuée.

La demande est adressée par pli recommandé à l'Administration, et comporte les documents suivants :

1° les derniers bilan et compte d'exploitation disponibles;

2° le budget prévisionnel de l'année pour laquelle les subsides sont sollicités;

3° la liste des logements acquisitifs sociaux gérés à la date du 30 septembre, précisant s'ils sont projetés ou vendus. Le Ministre peut établir le modèle de cette liste.

La demande est également transmise sur support informatique compatible avec les logiciels courants.

Pour chaque logement vendu non repris dans la liste déposée l'année précédente, le CLT produit la copie de l'acte authentique de vente de celui-ci et du ou des avertissements extraits de rôle attestant que le bien est un logement acquisitif social vendu qu'il gère.

En cas de première demande, tous les documents visés à l'alinéa précédent relatifs aux logements acquisitifs sociaux qu'il gère sont communiqués.

Le Ministre peut préciser et compléter les indications et documents à fournir à l'appui de la demande.

Art. 17. Du traitement de la demande et de la liquidation du subside

§ 1<sup>er</sup>. Si la demande est incomplète, l'Administration en informe le CLT dans les soixante jours calendrier à compter de la réception de la demande. Dans ce cas, le délai prévu au § 2 est suspendu jusqu'à la réception des documents manquants.

§ 2. Le Ministre notifie sa décision dans les six mois de la réception de la demande. A défaut, la demande est refusée.

§ 3. Le subside octroyé conformément aux articles 14 ou 15 est liquidé en deux tranches.

La première tranche, correspondant à 80 % du montant alloué, est liquidée sur base d'une déclaration de créance qui peut être produite dès la réception de la décision d'octroi.

La deuxième tranche, correspondant à 20 % de la somme octroyée, sera liquidée après validation par l'Administration d'une déclaration de créance introduite au plus tard le 30 juin suivant la période couverte par le subside. Cette introduction est précédée de 30 jours minimum de l'envoi de la liste des logements acquisitifs sociaux vendus et gérés dont la situation relative aux revenus des occupants lors de l'attribution du logement aura été actualisée, documents justificatifs à l'appui, accompagnée des compte et bilan de l'exercice couvert par le subside et des rapports financier et d'activités visés à l'article 5.

Cette tranche sera diminuée à due concurrence de la partie non justifiée de la subvention.

§ 4. Le Ministre peut préciser et compléter les indications et documents à fournir à l'appui du dossier justificatif de la subvention.

§ 5. Dans le cadre de l'analyse des informations fournies par le CLT, en vue de la justification de sa subvention, et avant toute décision définitive quant au montant justifié du subside de fonctionnement, l'Administration veillera à laisser 15 jours calendrier au CLT afin de fournir ou préciser les éventuelles informations manquantes ou jugées incomplètes ou non probantes.

Section 3. - Du recours en matière de subsides

Art. 18. En cas de refus d'un subside d'investissement ou de fonctionnement, le CLT peut introduire un recours auprès du Gouvernement.

Ce recours doit être motivé et introduit au plus tard dans les trois mois de la notification de la décision contestée, par envoi recommandé contre accusé de réception adressé au Ministre.

Le Gouvernement notifie sa décision sur le recours dans les quatre mois de sa réception. A défaut d'une décision du Gouvernement dans ce délai, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

CHAPITRE 6. - Des ventes

Art. 19. Principe général

1° Les logements acquisitifs sociaux commercialisés par le CLT sont exclusivement destinés aux ménages répondant aux conditions de l'article 20. Sauf l'hypothèse visée à l'article 20, § 5, le candidat acquéreur ne peut bénéficier que d'un seul logement.

2° Le CLT transmet à titre onéreux les droits réels démembres sur le logement dont le CLT ou l'opérateur immobilier public partenaire conserve la propriété du fonds.

3° Si ces droits réels démembres viennent à expiration et si l'acquéreur a respecté les articles 20 à 31 du présent arrêté, le CLT et l'acquéreur peuvent procéder à la prorogation ou au renouvellement des droits réels dans le respect du Code civil. A défaut, le CLT dédommage l'acquéreur à concurrence de l'indemnité définie à l'article 26 § 2

Art. 20. Des conditions à remplir par les candidats acquéreurs et du traitement des candidatures

§ 1<sup>er</sup>. Ne peuvent acquérir un bien immeuble produit par le CLT que ceux qui :

1° sont âgés d'au moins 18 ans à la date de l'achat;

2° ne sont, à la date de l'achat, pas déjà propriétaire ou usufruitier, individuellement ou avec leur conjoint ou cohabitant, de biens immobiliers affectés principalement au logement, ou titulaire d'un droit d'emphytéose ou de superficie sur de tels biens;

3° sont soumis, au moment de l'acquisition, à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

4° disposent de revenus ne dépassant pas le revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

§ 2. Les articles 20, § 1<sup>er</sup>, 2° et 4° ne s'appliquent pas aux situations de mutations internes pour autant que le bien en question corresponde au logement CLT occupé et que les revenus du candidat acquéreur ne dépassent pas de plus de 50% le revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

§ 3. Les candidats acquéreurs sont classés en fonction de leurs revenus selon les catégories suivantes :

1° candidats acquéreurs dont les revenus ne dépassent pas ceux fixés en vertu de l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public :

Ces candidats acquéreurs sont répartis en quatre sous-catégories en fonction de leurs revenus.

Les revenus pris en compte sont situés dans une fourchette comprise entre d'une part le revenu d'intégration sociale tel que défini dans la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale et le plafond de revenu d'accession au logement social repris à l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Il sera tenu compte pour ces revenus de la typologie du ménage (isolé ou non, avec un ou plusieurs revenus), du nombre d'enfants à charge ainsi que d'éventuelles reconnaissances de handicap, conformément aux législations et réglementation en vigueur pour le revenu d'intégration sociale et l'accession au logement social en Région de Bruxelles-Capitale.

Les catégories de revenus sont calculées de la façon suivante :

- Soit « Y » la différence entre le plafond d'accès au logement social et le revenu d'insertion sociale;

- Soit « Z » le quotient de Y par quatre;

- La catégorie D comprend les ménages dont les revenus sont de maximum le revenu d'insertion sociale + Z;

- La catégorie C comprend les ménages dont les revenus sont supérieurs au plafond de la catégorie D, mais inférieurs ou égaux au revenu d'insertion sociale + 2 fois Z;

- La catégorie B comprend les ménages dont les revenus sont supérieurs au plafond de la

catégorie C, mais inférieurs ou égaux au revenu d'insertion sociale + 3 fois Z;

- La catégorie A comprend les ménages dont les revenus sont supérieurs au plafond de la catégorie B, mais inférieurs ou égaux au plafond d'accès au logement social.

Les tableaux reprenant les valeurs en vigueur en date du XXX sont annexés au présent arrêté.

2° candidats acquéreurs dont les revenus dépassent de maximum 50% ceux fixés en vertu de l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Cette catégorie est strictement réservée à des situations de mutations internes telles que prévues par l'article 20, § 2.

§ 4. Le CLT inscrit les candidats acquéreurs répondant aux conditions du paragraphe premier dans un registre par ordre chronologique.

Lors de la vente de tout logement acquisitif, la priorité est accordée dans l'ordre de l'inscription à ce registre.

Cependant, les logements de 3 chambres et plus sont prioritairement accordés aux ménages dont la composition de ménage justifie un tel logement, suivant les règles prévues par l'article 3, § 2, de l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

Les logements peuvent également être vendus à des opérateurs immobiliers publics participant à la politique sociale du logement.

Le conseil d'administration arrête les modalités de gestion et de consultation du registre visé à l'alinéa premier.

§ 5. Dans l'hypothèse où la situation familiale d'un candidat acquéreur est sur le point de changer, notamment par le départ d'un enfant majeur de la cellule familiale, une séparation ou une procédure de divorce, et pour autant que cet événement en devenir soit dûment documenté, le conseil d'administration peut admettre qu'il ne soit pas tenu compte des revenus ou des biens immobiliers du conjoint ou du cohabitant concerné par cette modification de la structure familiale lorsqu'il figure encore sur la composition de ménage.

§ 6. Le conseil d'administration peut autoriser l'acquéreur d'un logement qui justifie d'une modification de sa cellule familiale à acquérir un autre logement acquisitif social, pour autant qu'il remplisse les conditions prévues au § 1<sup>er</sup> du présent article. Cet acquéreur doit s'engager à avoir revendu le premier logement au plus tard dans les six mois de la réception provisoire du nouveau logement, dans le respect des dispositions de l'article 26, et à en fournir la preuve au CLT sous la forme d'une copie de l'acte authentique de revente dudit bien.

§ 7. Cinq pour cent des logements prévus dans un projet sont réservés aux personnes handicapées qui répondent aux conditions du § 1<sup>er</sup> et ce lors de la première journée de commercialisation.

Après cette première journée ou dès que le taux des cinq pour cent est atteint, la vente est ouverte à tous les candidats acquéreurs tel que prévu au § 1<sup>er</sup> pendant un délai de douze mois minimum.

§ 8. Les montants repris au sein du présent article sont recalculés à chaque fois que le revenu d'intégration social ou le plafond de revenu d'accession au logement social est modifié.

Art. 21. De la preuve du respect des conditions définies à l'article 20

Sans préjudice de l'article 20, § 4, tout compromis portant sur l'acquisition d'un logement est conclu moyennant la condition que les pièces justifiant que l'acquéreur répond aux conditions de l'article 20, soient produites dans les trente jours, à savoir:

1° une composition de ménage;

2° une attestation de l'enregistrement établissant que l'acquéreur répond à la condition fixée par l'article 20, § 1<sup>er</sup>, 2°, sauf autorisation accordée sur pied de l'article 20, § 5.

3° le dernier avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques;

4° le cas échéant, une attestation de la reconnaissance d'un handicap.

Si l'acquéreur se trouve dans l'impossibilité justifiée de produire un avertissement-extrait de rôle ou une attestation fiscale, l'Alliance foncière régionale peut accepter toute preuve écrite alternative quant à l'importance des revenus.

Le Ministre peut arrêter les autres moyens de preuves.

Art. 22. Des prix de vente des logements par le CLT

§ 1<sup>er</sup>. Les logements acquisitifs sociaux produits sont classés par catégorie, en référence aux catégories de revenus définies à l'article 20, § 2 :

- Logement de catégorie D : logement réservé aux ménages de catégorie D.

- Logement de catégorie C : logement réservé aux ménages de catégorie C et D.

- Logement de catégorie B : logement réservé aux ménages de catégorie B, C et D.

- Logement de catégorie A : logement accessible à tous les ménages à bas revenus.

- Logement A+ : logement accessible à tous les ménages dont les revenus n'excèdent pas ceux prévus à l'article 20 § 3, 2°.

§ 2 Les prix de vente maximum des biens immeubles cédés par le CLT ne peuvent dépasser le prix de revient du logement et ce, déduction faite de la valeur du terrain.

Ces prix maximum sont les suivants :

1° Prix de vente maximum des logements cédés aux acquéreurs dont les revenus n'excèdent pas les revenus repris à l'article 20, § 3, 1° :

| Catégorie | Prix de vente maximum/m <sup>2</sup> | Categorie | Maximale verkoopprijs/m <sup>2</sup> |
|-----------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| A         | 1.950€/m <sup>2</sup> SBEM           | A         | 1.950€/m <sup>2</sup> BOM            |
| B         | 1.694€/m <sup>2</sup> SBEM           | B         | 1.694€/m <sup>2</sup> BOM            |
| C         | 1.438€/m <sup>2</sup> SBEM           | C         | 1.438€/m <sup>2</sup> BOM            |
| D         | 1.064€/m <sup>2</sup> SBEM           | D         | 1.064€/m <sup>2</sup> BOM            |

2° Le prix de vente maximum des logements cédés aux acquéreurs dont les revenus n'excèdent pas les revenus repris à l'article 20, § 3, 2° est fixé, par projet, par le ministre sur proposition du conseil d'administration du CLT.

§ 3. Dans le respect du prix de vente maximum défini au § 2, le CLT peut faire varier le prix de chaque logement en fonction de ses caractéristiques propres.

§ 4. Le prix de vente des caves, parkings (boxes ou emplacements) est déterminé par le conseil d'administration, projet par projet, en fonction du plan financier du projet. Si le CLT reste propriétaire des caves ou des parkings, le conseil d'administration fixe le montant annuel du loyer et les dispositions du contrat de bail éventuel.

Le prix de vente des caves et parkings s'ajoute au prix déterminé aux § § 2 et 3.

§ 5. Les montants repris au sein du présent article sont indexés chaque année suivant l'indice santé de [date d'entrée en vigueur de l'arrêté].

L'index de base est de [date d'entrée en vigueur de l'arrêté].

CHAPITRE 7. - Des obligations souscrites par les acquéreurs

Art. 23. Paiement d'une redevance

Le CLT peut imposer à l'acquéreur le paiement d'une redevance proportionnée pour

l'utilisation du fonds.

Art. 24. Des conditions d'occupation et d'entretien du logement acquis

§ 1<sup>er</sup>. L'acquéreur s'interdit, sous réserve des hypothèses et conditions visées aux articles 26 et 27, de revendre le logement acquis, et s'engage, de manière continue, à l'occuper personnellement et exclusivement au titre de résidence principale, et à y fixer son domicile légal.

§ 2. L'acquéreur s'engage à jouir du logement acquis en bon père de famille et à le maintenir en bon état de conservation et d'entretien et le cas échéant, dans le respect des dispositions de l'acte de base de l'immeuble dont fait partie le logement et de son règlement d'ordre intérieur.

§ 3. L'acquéreur s'interdit par ailleurs, expressément et irrévocablement, toute modification quelconque de l'utilisation ou la destination de tout ou partie du logement, au sens de l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 5° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (ci-après le « CoBAT »),

§ 4. Le cessionnaire ne peut acquérir de droit réel portant sur une autre habitation à titre onéreux ou par donation entre vifs, à moins qu'il ait cédé entre-temps ses droits sur l'habitation acquise auprès du CLT.

Art. 25. Des conditions de mise en location des logements par les acquéreurs

§ 1<sup>er</sup>. Sauf dans les cas précisés aux § 2 et 3 ci-après, il n'est pas permis aux acquéreurs de mettre en location un bien CLT. Néanmoins, le conseil d'administration peut autoriser un acquéreur qui a effectivement occupé personnellement son logement durant un délai minimum de 5 ans, à le faire occuper par un tiers pour une durée de maximum 3 ans.

§ 2. L'acquéreur occupant notifie son intention de mettre le logement en location et les raisons la justifiant par lettre recommandée au CLT, afin de lui permettre, dans les 30 jours de sa réception, d'y opposer son éventuel refus motivé.

Sans réponse du CLT dans le délai précité, l'autorisation de mise en location est réputée accordée.

§ 3. Cette mise en location ne peut intervenir que via l'intermédiaire d'une Agence Immobilière Sociale. L'acquéreur-bailleur produira auprès du CLT une copie du contrat de location ou du mandat de gestion conclu avec l'AIS.

Art. 26. Des conditions de revente des logements par les acquéreurs

§ 1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 24, § 1<sup>er</sup>, tout acquéreur est autorisé à revendre son bien, exclusivement au CLT ou à une personne répondant aux conditions de l'article 20, § 1<sup>er</sup>.

§ 2. Tout acte de cession d'un logement comportera une clause aux termes de laquelle en cas de revente, dûment autorisée conformément au § 1<sup>er</sup>, le prix de cette revente ne pourra être supérieur au prix d'achat initial, augmenté de 31% de la plus-value déterminée par un expert immobilier externe désigné et payé par le CLT et de la valeur nette des investissements.

Pour déterminer le prix de revente, la valeur nette des investissements est limitée à un maximum de 25% de la plus-value.

La plus-value est définie comme la différence entre la valeur du bien au moment de l'achat et la valeur du bien au moment de la revente.

La valeur nette des investissements est calculée sur base des frais engagés par le vendeur à l'occasion d'aménagements, d'améliorations ou de modifications apportées au logement, tels que dûment justifiés et en prenant en compte leur vétusté.

En cas de plus-value réalisée, une partie du montant de la vente sera rétrocédée au CLT. Elle correspond à 6% de la plus-value.

§ 3. Tout acquéreur est tenu, le cas échéant par l'intermédiaire du Notaire de son choix, (i)

d'annoncer au CLT la mise en vente d'un logement subsidié, (ii) de notifier au CLT toute pièce justifiant des aménagements, améliorations ou modifications apportées au logement, tels que visés à l'alinéa précédent et (iii) de notifier au CLT les renseignements urbanistiques visés à l'article 275 du CoBAT et le descriptif sommaire visé à l'article 276/1 du CoBAT.

Dans un délai de 30 jours ouvrables prenant cours le lendemain du jour de la réception de l'ensemble de ces documents, le CLT veillera, (i) à chiffrer le prix maximal de revente du logement et (ii) à publier l'annonce de revente, à concurrence de ce prix, sur son site internet.

§ 4. Les conditions d'accès et d'occupation consacrées par le présent arrêté sont imposées à tous les acquéreurs et propriétaires successifs. Ces conditions doivent figurer dans tous les compromis et actes authentiques de vente. De même, tous les compromis et actes authentiques de vente devront contenir l'engagement des acquéreurs de respecter le présent arrêté.

Les stipulations figurant dans les actes précités sont opposables à tout créancier privilégié ou hypothécaire. En cas de vente publique, les conditions précitées devront également figurer dans le cahier des charges de la vente publique.

Art. 27. De la cession pour cause de décès

§ 1<sup>er</sup>. En cas de décès de l'acquéreur, ses droits et obligations relatifs au logement seront automatiquement transmis à ses héritiers.

§ 2. Le logement pourra être occupé par un héritier. Si aucun héritier n'occupe le logement comme résidence principale, le logement devra être vendu dans les 24 mois après la déclaration de succession selon les modalités prévues à l'article 26.

CHAPITRE 8. - Du contrôle du respect des obligations des acquéreurs

Art. 28. De la documentation à remettre par l'acquéreur au CLT

§ 1<sup>er</sup>. L'acquéreur, et tout cessionnaire du logement ensuite d'une revente, est tenu de remettre au CLT un certificat de domicile et de résidence principale dans les 6 mois du point d'entrée en jouissance. Cette obligation peut se renouveler d'année en année, à la demande du CLT.

§ 2. L'acquéreur occupant qui a obtenu du conseil d'administration l'autorisation de mettre son bien en location, conformément à l'article 25 est tenu de communiquer au CLT la copie du bail à résidence principale au plus tard dans les trois mois de l'entrée en jouissance du logement.

CHAPITRE 9. - Des recours des candidats acquéreurs, propriétaires et occupants de logements acquisitifs sociaux gérés par un CLT

Art. 29. Les candidats acquéreurs, propriétaires et occupants de logements acquisitifs sociaux gérés par un CLT disposent d'un recours contre toute décision prise à leur encontre par celui-ci en exécution du présent arrêté.

Chaque décision prise en exécution du présent arrêté par un CLT à l'égard d'un candidat acquéreur, propriétaire ou occupant de logements acquisitifs sociaux qu'il gère mentionne l'existence et les conditions d'un tel recours.

Ce recours est motivé et introduit, au plus tard dans les deux mois de la décision contestée, par envoi recommandé contre accusé de réception adressé au Gouvernement ou au fonctionnaire délégué par le Gouvernement. Dès réception du recours, le Gouvernement en informe le CLT.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

Le recours introduit est suspensif.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué notifie sa décision sur le recours, au

demandeur et au CLT, dans les deux mois de sa réception. A défaut de notification dans le délai précité, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Le CLT est lié par les effets de la décision du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué.

CHAPITRE 10. - Disposition finale

Art. 30. Le ministre qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 1<sup>er</sup> avril 2021.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt régional,

R. VERVOORT

## **Annexe 7 : Règlement d'achat du CLTB**

# Règlement pour l'achat d'un logement auprès du Community Land Trust Bruxelles (CLTB)

Règlement soumis au Conseil d'Administration le du CLTB le 04/02/2016.

Mise à jour suite aux modifications soumises aux CA du 14/12/2017 et du 28/01/2020 (en bleu).

## **1. LE CANDIDAT PROPRIÉTAIRE**

Bien que l'attribution et l'acquisition d'un logement CLTB soit réservée aux personnes répondant aux conditions d'accès définie dans le présent règlement, le statut de candidat propriétaire est ouvert à toute personne majeure, sans condition de revenus notamment. Pour devenir candidat propriétaire, il faut avoir suivi une réunion d'inscription collective et avoir transmis au CLTB un exemplaire original du formulaire « demande d'inscription comme membre candidat propriétaire d'un logement CLTB » dûment complété et accompagné de tous les documents requis qui y sont mentionnés.

Ce formulaire est établi par le CLTB et peut être remis, sur simple demande, par le CLTB aux personnes qui en font la demande.

La candidature est adressée par lettre recommandée au siège du CLTB, ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date d'introduction.

### Obligations du candidat propriétaire

Chaque candidat propriétaire s'engage à constituer une épargne mensuelle de 10€ par mois auprès de la coopérative CREDAL SCRL jusqu'à ce qu'il devienne propriétaire d'un logement CLTB.

En cas de retard de plus de 3 mois dans la constitution de cette épargne, le CLTB donnera 3 mois au candidat propriétaire pour régulariser sa situation. Si le candidat propriétaire reste défaillant à l'issue des 3 mois de sursis, il sera radié de la liste des candidats propriétaires.

## **2. LE NUMÉRO D'ORDRE DU CANDIDAT PROPRIÉTAIRE**

Dès que son dossier est complet et que le premier versement auprès de CREDAL SCRL a été effectué, le candidat propriétaire se voit attribuer un numéro d'ordre qui détermine son ancienneté dans la liste des candidats propriétaires.

Si deux candidats propriétaires ont la même date d'inscription, un tirage au sort est effectué par le Comité d'Attribution du CLTB.

Le CLTB tient à jour un registre actualisé des candidats propriétaires à son siège social.

Le numéro d'ordre est attribué au candidat propriétaire et à son conjoint ou cohabitant légal. Ils conservent ce numéro d'ordre tant qu'ils ne sont pas radiés de la liste des candidats propriétaires. En cas de séparation ultérieure du couple, les deux individus auront alors le même numéro d'ordre. Si besoin, le CLTB les départagera par tirage au sort.

Les candidats propriétaires qui le souhaitent sont autorisés à transmettre leur numéro d'ordre à une personne qui figurait sur leur composition de ménage au moment de l'inscription et qui était mineure à l'époque et majeure actuellement. Le candidat désigne le bénéficiaire de ce numéro d'ordre et doit prouver que ce bénéficiaire faisait partie de sa composition de ménage au moment de l'inscription.<sup>1</sup>

### 3. LES COMITÉS D'ATTRIBUTION ET DE RECOURS

#### Comité d'Attribution

Le Comité d'Attribution est composé de trois membres désignés par le Conseil d'Administration de l'Association Community Land Trust Bruxelles, chaque catégorie d'administrateurs pouvant désigner un membre. À défaut, le Bureau du Conseil d'Administration fait fonction de Comité d'Attribution.

Il se réunit dès qu'un logement peut être attribué et lorsque le besoin s'en fait ressentir. Il a pour mission d'attribuer tous les logements du CLTB selon les critères définis dans le présent règlement. Il a pouvoir décisionnel sur toute question relative à l'attribution de logements aux candidats propriétaires, à la détermination de leur catégorie ou au nombre de chambres minimum de leur logement.

Il peut valablement se prononcer si deux membres sont présents et ses décisions doivent être prises à la majorité des deux-tiers.

A moins que l'un des membres du comité ou le coordinateur de l'asbl estiment qu'une réunion est nécessaire, les décisions peuvent se prendre par mail. Dans ce cas, au moins deux membres doivent avoir répondu et les décisions doivent être prises à l'unanimité.

<sup>1</sup> [Modification soumise au CA du 14/12/2017](#)

Dans les cas de litige concernant l'attribution d'un logement, le Comité d'Attribution doit tout mettre en œuvre pour résoudre ce litige avant que le logement ne soit vendu.

#### Comité de Recours

Le Comité de Recours est composé de quatre personnes, nommées par le Conseil d'Administration de la Fondation CLT Brussels : deux membres dudit conseil d'administration et deux personnes n'exerçant aucune fonction dans la Fondation.

Le Comité de Recours statue à titre définitif sur tous les recours relatifs aux décisions du Comité d'Attribution ou les recours d'un candidat propriétaire contre toute autre décision de l'Association CLTB le concernant.

Il peut valablement se prononcer si la moitié de ses membres est présente et ses décisions doivent être prises à la majorité des deux-tiers.

A moins que l'un des membres du comité ou le coordinateur de l'asbl estiment qu'une réunion est nécessaire, les décisions peuvent se prendre par mail. Dans ce cas, au moins deux membres doivent avoir répondu et les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Si un membre du Comité de Recours a participé au Comité d'Attribution sur le cas évoqué, il ne peut participer au vote.

Le recours est adressé au Comité de Recours par lettre recommandée. Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent. Un recours ne peut être introduit que contre une décision datant de moins de trente (30) jours calendriers.

A partir de la date d'introduction du recours (cachet de la Poste faisant foi), le Comité de Recours statue sur le recours dans un délai de quarante (40) jours. Le Comité de Recours confirme ou réforme la décision contestée.

Dans cette dernière hypothèse et si la décision était en matière d'attribution, la décision du Comité de Recours porte tous les effets d'une décision d'attribution prise par le Comité d'Attribution. La décision prise sur recours est notifiée au requérant. Le candidat propriétaire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision de non-attribution d'un logement dispose dès lors du droit à l'attribution du premier logement adapté disponible (donc n'étant pas encore attribué).

Dans les cas de litige concernant l'attribution d'un logement, le Comité de Recours doit tout mettre en œuvre pour résoudre ce litige avant que le logement ne soit vendu.

A défaut de notification de la décision dans un délai de 40 jours faisant suite au dépôt à la poste du courrier recommandé introduisant son recours, le requérant peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Comité de Recours. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de 20 jours prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant rappel, le requérant n'a pas reçu de décision, son recours est réputé fondé.

#### **4. LA DATE DE RÉFÉRENCE**

La date de référence est pour chaque logement la date à laquelle le CLTB contacte les candidats propriétaires pour leur proposer ce logement.

Lorsque le CLTB propose plusieurs logements simultanément (comme lors de la composition d'un groupe-projet), la date de référence est identique pour tous ces logements.

#### **5. LE MÉNAGE**

Le ménage est la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères.

Pour déterminer le ménage, le Community Land Trust se base sur la composition de ménage à la date de référence.

Si un logement CLTB est acheté par plusieurs personnes, le ménage est déterminé par l'addition des compositions de ménage de chacun des acquéreurs.

## 6. LES REVENUS DU MÉNAGE

Quels revenus considérer ?

Les revenus sont : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants, telles que prévues dans le Code des impôts sur les revenus 1992.

Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus.

Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée;

Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment:

- l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987; le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1er janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1er juillet 1987.

Les revenus de quel membre du ménage ?

Les revenus du ménage sont les revenus globalisés de tous les membres du ménage, avec les tempéraments suivants, il tient lieu:

- - De ne pas prendre en considération les revenus d'un enfant à charge,
- - De ne pas prendre en considération les revenus d'un enfant célibataire de moins de 18 ans qui n'est pas à charge,
- - de ne pas prendre en considération les revenus d'une personne de 75 ans ou plus.
- - De prendre en considération à 50% seulement les revenus d'un enfant célibataire ayant entre 18 et 25 ans, d'un ascendant pensionné, et d'une personne handicapée,

- - de prendre en considération la pension du membre du ménage pour qui l'année de référence est l'année qui précède sa mise à la retraite.
- - De prendre en considération à 100% les revenus d'un enfant marié qui n'est pas à charge.

Les revenus ... à quelle période ?

Les revenus pris en compte sont ceux de l'exercice de référence (c'est-à-dire la période de revenus que le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale prendrait en compte à la date de référence).

## 7. LA CATÉGORIE DU MÉNAGE

Les revenus du ménage permettent de déterminer sa catégorie.

Pour les projets Verheyden, Vandennepeereboom, Mariemont et Anvers: Se référer au tableau approuvé par le Gouvernement.

À l'avenir :

Le CLTB précisera chaque année les revenus d'admission (c'est-à-dire les revenus maximaux aux moments de l'attribution) et les revenus « planchers » (soit le « revenu minimum » utilisé pour le calcul des catégories) selon les types de ménage, selon la règle suivante :

- Le revenu d'admission à un logement CLTB sera le plafond d'accès à un logement social au 1er janvier de l'exercice.

Le revenu plancher sera le Revenu d'Insertion Sociale au 1er janvier de l'exercice.

- Pour les candidats acquéreurs qui sont déjà propriétaires d'un logement CLTB et qui demandent une mutation, le revenu d'admission sera le plafond d'accès à un logement modéré au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice, c'est-à-dire 150 % du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition du ménage.<sup>2</sup>

Les catégories seront équitablement réparties entre ces deux extrêmes, selon la composition du ménage. Les catégories vont de A, les ménages aux revenus les plus élevés, à D, les ménages aux revenus les plus faibles.

Pour les montants 2019, voir le tableau en annexe du règlement.

## 8. LA CATÉGORIE DU LOGEMENT

Le CLTB établit pour chaque immeuble un programme qui détermine la catégorie de chaque logement CLTB de cet immeuble.

<sup>2</sup> Modification soumise au CA du 28/01/2020

A priori, la catégorie du logement est fixée de manière définitive. Le CLTB peut cependant décider de modifier la catégorie des logements pour de justes motifs.

- - Logement de catégorie D : logement CLTB réservé aux ménages de catégorie D.
- - Logement de catégorie C : logement CLTB réservé aux ménages de catégorie C et D.
- - Logement de catégorie B : logement CLTB réservé aux ménages de catégorie B, C et D.
- - Logement de catégorie A : logement CLTB accessible à tous les candidats propriétaires.

## 9. LE NOMBRE DE CHAMBRES DU LOGEMENT

Chaque ménage peut choisir librement le logement qui lui convient, il n'est pas limité dans le nombre de chambres qu'il souhaite.

Il existe deux tempéraments à cette règle :

1) Les grands logements (3 chambres et plus) sont prioritairement proposés aux familles nombreuses, c'est-à-dire les ménages dont la composition actuelle montre un besoin de 3 chambres ou plus. <sup>3</sup>Ce n'est qu'à la condition qu'aucune famille nombreuse n'ait manifesté son intérêt pour le logement pendant une période de 2 mois que le grand logement pourra être proposé à d'autres candidats propriétaires.

Sont prioritaires pour les logements 3 chambres :

- - Les ménages de 3 enfants ou plus
- - Les ménages de 2 enfants de genre (sexe) différent
- - Les ménages avec un ou plusieurs enfants qui hébergent leurs propres parents.

Sont prioritaires pour les logements 4 chambres ou plus :

- - Les ménages de 4 enfants ou plus
- - Les ménages de 3 enfants de genre (sexe) différent
- - Les ménages avec minimum deux enfants qui hébergent leurs propres parents.

Les enfants qui atteindront 25 ans à la date prévue de l'emménagement ne sont pas pris en compte pour l'octroi de la priorité, sauf si :

- - Ils sont porteurs d'un handicap,
- - ils sont co-demandeurs, ou
- - les parents signalent expressément que l'enfant continuera à occuper le bien.

Dans ces 3 cas, leurs revenus seront pris en compte également dans le calcul de la catégorie.

Les ménages qui ont des enfants en garde alternée qui n'apparaissent pas sur leur composition de ménage peuvent demander que ceux-ci soient

pris en considération pour l'octroi de la priorité à condition de le justifier. Le Comité d'Attribution statue sur cette demande.

2) Si le nombre de chambres choisi est inférieur à ce que préconisent les normes ADIL au regard de la composition du ménage, le ménage doit justifier sa demande. Le Comité d'Attribution statue sur cette demande en veillant à la salubrité du logement.

Concernant les normes ADIL, les âges sont calculés à la date estimée de l'emménagement.

<sup>3</sup> Modification du paragraphe soumise au CA du 28/01/2020.

## 10. ACHAT D'UN LOGEMENT CLTB

Pour acheter un logement CLTB, un ménage doit : - manifester son intérêt pour ce logement  
- se voir attribuer le logement

## 11. MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR UN LOGEMENT CLTB

Conditions

Les conditions pour manifester son intérêt sont les suivantes :

1. Être valablement inscrit comme candidat propriétaire, avoir suivi une formation obligatoire et être en ordre de cotisation de son épargne.
2. Être dans les conditions de revenus pour ce logement. Cela implique que
  - o - au moins un des acquéreurs a des revenus, et que
  - o - les revenus du ménage perçus pendant l'année de référence ne peuvent dépasser les revenus maximum de la catégorie du logement.

Le plafond de revenus varie selon le type de ménages (personne isolée, ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu, ménage disposant d'au moins deux revenus) et est majoré par enfant à charge et par personne handicapée composant le ménage.

La preuve des revenus est apportée par l'avertissement extrait de rôle se rapportant aux revenus de l'année de référence ou éventuellement par toute autre pièce justificative dont la liste est établie par le CLTB.

3. Le candidat propriétaire, ou l'un des membres de son ménage, ou son ménage, ne peut, au moment où il manifeste son intérêt, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit.

Le Comité d'Attribution peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

4. Toute personne ne peut faire partie que d'un seul ménage candidat propriétaire, à l'exception des enfants à charge.
5. Au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers ou est en possession d'un document attestant qu'il a introduit une demande auprès de la Commission de régularisation, instaurée par la loi du 22 décembre 1999 concernant la régularisation du séjour de certaines catégories d'étrangers séjournant sur le territoire de l'État.
6. **Au moment de l'attribution, le candidat-acquéreur doit prouver qu'il est raisonnablement en mesure de financer l'achat<sup>4</sup>.**

<sup>4</sup> Modification soumise au CA du 28/01/2020

### Manifestation d'intérêt

Un candidat propriétaire peut manifester son intérêt pour tout logement CLTB disponible auquel sa composition de ménage et sa catégorie lui donne accès.

Si un candidat propriétaire souhaite manifester son intérêt pour plusieurs logements CLTB en même temps, il doit préciser au CLTB son ordre de préférence. Il peut ainsi manifester son intérêt pour jusqu'à 5 logements CLTB simultanément.

Un logement CLTB est considéré comme disponible lorsqu'il est mis en vente, ou lorsque le CLTB constitue un groupe-projet.

La manifestation d'intérêt se fait au moyen d'un exemplaire original du formulaire « demande d'acquisition d'un logement CLTB ». Ce formulaire est établi par le CLTB. Il est envoyé ou remis, sur simple demande, par le CLTB aux personnes qui en font la demande. Le CLTB peut confier la diffusion des exemplaires à des tiers, selon les modalités qu'elle détermine.

Ce formulaire doit être dûment complété et signé par le(s) candidat(s) propriétaire(s) ainsi que par tous les autres membres majeurs du ménage. La candidature est adressée par lettre recommandée au siège de l'Association, ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date d'introduction.

À partir du moment où il manifeste son intérêt pour un logement CLTB, le candidat propriétaire ni aucun membre de son ménage ne peut devenir détenteur d'un logement en pleine propriété ou en usufruit autrement que par héritage, faute de quoi il est automatiquement considéré comme inéligible pour ce logement.

## 12. ATTRIBUTION DU LOGEMENT

Le Comité d'Attribution, attribuera chaque logement au candidat admissible qui a manifesté son intérêt pour le logement et qui bénéficie de l'inscription la plus ancienne dans le registre des candidats propriétaires, sauf :

1° lorsque l'attribution porte sur des logements adaptés à l'usage de personnes handicapées;

2° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques.

Le Conseil d'Administration du CLTB peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger à ces dispositions, sur base d'une décision motivée. Cette décision est prise, sur base d'un dossier complet et sur recommandation du Comité d'Attribution.

Les propriétaires de logement CLTB peuvent se porter candidats à l'acquisition d'autres logements CLTB **mais ils doivent justifier leur demande**<sup>5</sup>. Le candidat propriétaire qui introduit une demande alors qu'il a déjà été ou qu'il est propriétaire d'un logement CLTB

<sup>5</sup> **Modification soumise au CA du 28/01/2020**

doit avoir rempli toutes ses obligations antérieures envers la Fondation, faute de quoi sa candidature peut être jugée irrecevable. La décision de rejet de la candidature, dûment motivée, est prise par le Comité d'Attribution et notifiée par envoi recommandé à l'intéressé.

Conséquences de l'attribution du logement

Le CLTB ne peut plus attribuer le logement à un autre ménage. Si le candidat propriétaire ne se désengage pas et obtient son crédit hypothécaire, il pourra devenir propriétaire de ce logement (propriétaire suivant le schéma CLTB, c'est-à-dire dans le cadre d'une emphytéose ou d'un droit de superficie).

Si le candidat propriétaire se désengage du projet, il est alors radié de la liste des candidats propriétaires. Il peut se réinscrire, mais il perd son ancienneté.

Si le candidat propriétaire n'obtient pas son crédit hypothécaire, il n'est pas radié de la liste et conserve son numéro d'ancienneté. Cependant, il ne pourra pas acquérir le bien. Le CLTB pourra donc attribuer le logement à un autre ménage.

### **13. PARTICIPATION À UN GROUPE-PROJET**

Lorsqu'un candidat propriétaire est sélectionné pour participer à un groupe-projet, il doit s'engager à en respecter la charte.

Si le candidat propriétaire n'assiste pas, sans justification, à trois réunions consécutivement, ou n'assiste pas à la moitié des réunions du groupe-projet, le CLTB peut le radier de la liste des candidats propriétaires. Cette décision doit être prise par le Comité d'attribution et confirmé par lettre recommandée.

Il perd alors son inscription dans le groupe-projet et son numéro d'ordre sur la liste des candidats propriétaires.

## 14. OBLIGATION DE BONNE FOI ET FAUSSE DÉCLARATION

En cas de fausse déclaration, la demande de logement sera réputée nulle.

Si le candidat est déjà devenu propriétaire d'un logement CLTB, il devra rembourser le subside indûment perçu, ainsi qu'une indemnité compensatoire de 10% de la valeur du bien telle qu'elle résultait de son estimation à l'entrée du candidat.

## Annexe 8 : Exemple de contrat de vente de logement CLTB

Vente GR/2152279-01  
Le droit d'écriture s'élève à 50  
euros

Rép. N :20.895  
Du 14/06/2016

Transcription de l'acte : oui  
Estimation des droits  
d'enregistrement : € 50,00

Transcription des annexes : oui  
Enregistrement Annexes : oui

### L'AN DEUX MILLE SEIZE,

Le quatorze juin,

A B-1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16

Devant Nous, **Géraldine Rolin Jacquemyns**, Notaire, associé de la société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée « **ACTALYS, Notaires Associés, geassocieerde Notarissen** », en abrégé ACTALYS, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0831.909.513.à Bruxelles, détenteur de la minute, et **Vincent Vroninks**, Notaire associé à Ixelles.

### ONT COMPARU :

(1) La société coopérative à responsabilité limitée « **FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE** », dont le siège social est établi à Ixelles, rue de l'Été, 73, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0427.273.221, constituée le dix-neuf avril mille neuf cent quatre-vingt-cinq, suivant acte reçu par les Notaires Bernard MICHAUX et Jos ROOSENS, de résidence respectivement à Etterbeek et à Diegem, publié par extraits aux annexes du Moniteur Belge du onze mai mille neuf cent quatre-vingt-cinq sous le numéro 850511-330, dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des associés du vingt-huit mai deux mille quinze, publié aux annexes du Moniteur belge du onze septembre suivant sous le numéro 15129031.

Par acte reçu par les Notaires Bernard MICHAUX susnommé et Hugo MEERSMAN, tous deux de résidence à Etterbeek, dont extrait publié après enregistrement aux annexes du Moniteur belge du trois mai mille neuf cent nonante sous le numéro 900503-115, et dont une expédition a été déposée dans tous les bureaux de conservation d'hypothèques de Bruxelles, l'assemblée générale extraordinaire du vingt-cinq septembre mille neuf cent quatre-vingt-neuf de ladite société a accepté l'apport à son bénéfice par la société coopérative "Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses de Belgique", siège social établi à Ixelles, rue Capitaine Crespel, 9, de la branche d'activité de cette dernière composée de tous les actifs et passifs de ladite société pour la région de Bruxelles-Capitale, lesquels actifs comprennent notamment toutes ses créances hypothécaires en intérêts, principal et accessoires avec leurs garanties réelles et personnelles contre tous débiteurs ayant affecté en hypothèque un

immeuble localisé en Région de Bruxelles-Capitale. Par ledit acte, la société bénéficiaire susdite a été subrogée dans tous les droits et obligations de la société apporteuse découlant de ces créances. Ici valablement représentée par Monsieur , Directeur, demeurant à et Madame

in vertu des pouvoirs leur conférés par l'article 31 des statuts et en vertu de l'acte de délégation de pouvoirs reçu par le notaire Benoît Ricker, de résidence à Ixelles, le dix-sept mars deux mille seize, publié aux annexes du Moniteur belge du sept avril deux mille seize sous le numéro 16048057, dont une expédition est restée annexée à l'acte de base. Ci-après invariablement dénommée le « **Vendeur** ».

ET :  
(2)



Ci-après dénommés, ensemble, l'« **Acquéreur** ».

ET :

(3)

La fondation d'utilité publique « *Fondation Community Land Trust Brus-sele* », ayant son siège social à 1070 Anderlecht, rue Verheyden, numéro 121, inscrite au registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 501.902.051.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Bertrand Nerinx, à Bruxelles, le sept décembre deux mille douze, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du vingt décembre suivant sous la référence 2012-12-20 / 0205083.

Dont les statuts ont été modifiés le vingt-six juin deux mille treize suite à un acte reçu par Maître Bertrand Nerinx, à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-cinq octobre deux mille treize sous la référence 2013-10-25 / 0163068.

Ici représentée, conformément à l'article 25 des statuts, par deux administrateurs de catégories différentes agissant conjointement, étant :

administrateur de catégorie A, dont la nomination à cette fonction a été actée par décision du conseil d'administration du vingt-huit mars deux mille quatorze

2

939/P/58 et selon extrait cadastral récent, section B numéro 939/K/106 P0000, pour une contenance, suivant titre ancien et l'extrait cadastral précité, d'un are nonante-huit centiares (1a 98ca).

Revenu cadastral non indexé de l'ensemble : un euro (1,00 EUR). Ci-après le « **Complexe** ».

(B) Par acte authentique de ce jour, le Vendeur a vendu le terrain d'assiette du Complexe à la Fondation tout en se réservant la propriété des constructions érigées par lui sur ledit terrain d'assiette.

(C) L'acte authentique précité entre la Fondation et le Vendeur confère expressément à ce dernier la faculté de céder son droit réel de manière divise et, dans ce cadre, aux termes d'un acte reçu par les Notaires soussignés, concomitamment au présent acte, le Vendeur et la Fondation ont placé une partie de leurs droits dans le Complexe sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Seules les constructions existantes et à ériger sont incluses dans le régime de la copropriété, le terrain, assiette des dites constructions restant appartenir à la seule Fondation.

**CET EXPOSE FAIT, les Parties conviennent de ce qui suit :  
CESSION DIVISE DU DROIT REEL DE SUPERFICIE DU VENDEUR**

#### 1 Nature du contrat

Le Vendeur cède à l'Acquéreur, qui accepte, partie de son droit réel de superficie, établi conformément à la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre, sur les constructions du Complexe. Cette cession partielle est accordée sur le Bien tel que décrit à l'Article 2.

L'Acquéreur sera donc plein propriétaire du Bien pour toute la durée résiduelle du droit réel de superficie partiellement cédé. La cession partielle du droit réel de Superficie du Vendeur a pour conséquence que, à dater de ce jour, un manquement du Vendeur dans le cadre de son droit de superficie sur le Complexe sera sans effet sur le droit de superficie cédé à l'Acquéreur sur le Bien et, inversement, un manquement dans le cadre du droit de superficie cédé sur le Bien sera sans incidence sur le droit de superficie du Vendeur sur le reste du Complexe.

La Fondation confirme ne pas avoir connaissance d'un manquement antérieur du Vendeur dans le cadre de son droit de superficie sur le Complexe.

#### 2 Objet

Le droit réel de superficie est constitué sur le bien suivant :

**COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**  
(Troisième division cadastrale - article 11921)

Dans un complexe immobilier érigé sur une parcelle de terrain sis à l'angle de la chaussée de Ninove,38, et du Quai de Mariemont, 1, cadastrée selon titre section B numéros 939/B/105, 939/D/102

4

publiée aux annexes du Moniteur belge du vingt-cinq avril suivant sous la référence 2014-04-25/0088820 ;

administrateur de catégorie C, , dont la nomination à cette fonction a été actée par décision du conseil d'administration du vingt-six mai deux mille quinze publiée aux annexes du Moniteur belge du trente décembre suivant sous la référence 2015-12-30/0182392 ;

Ci-après dénommée : la « **Fondation** ».

La Fondation intervient au présent acte dans le but exclusif d'accepter la cession partielle de son droit de superficie par le Vendeur et d'adapter le droit cédé de manière divise en conséquence. La Fondation n'est en rien partie à la convention de vente entre le Vendeur et l'Acquéreur.

Comparants dont les noms, prénoms et domicile ont été établis au vu de leur carte d'identité et qui ont autorisé le notaire soussigné à renseigner leur numéro national.

#### A. DECLARATION PREALABLE

Chacun des comparants déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparaison - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- ne pas avoir à ce jour déposé de requête en règlement collectif de dettes (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante huit).

#### B. EXPOSE PREALABLE

Préalablement à l'objet des présentes, les Parties déclarent ce qui suit :

(A)

Le Vendeur était plein propriétaire du bien suivant :

**COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**  
(Troisième division cadastrale - article 11921)

Un complexe immobilier érigé sur une parcelle de terrain sis à l'angle de la chaussée de Ninove,38, et du Quai de Mariemont, 1, cadastrée selon titre section B numéros 939/B/105, 939/D/102 et

3

et 939/P/58 et selon extrait récent de la matrice cadastrale délivré le douze janvier deux mille seize, section B numéro 939/K/106 P0001, pour une contenance, suivant titre ancien et l'extrait cadastral précité, d'un are nonante-huit centiares (1a 98ca) :

LE LOT 00.001, ÉTANT L'APPARTEMENT NUMÉRO 00.001, situé au rez-de-chaussée, en face des escaliers de secours, cadastré 939M107P0001, comprenant :

- (i) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux débaras, un wc, un séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bain ; et,
- (ii) - b) en copropriété et indivision forcée : huit cent cinquante-et-un dixmillièmes (851/10.000èmes) des parties communes générales.

Ci-après dénommés, ensemble, le « **Bien** ». Tel que le Bien est plus, amplement défini à l'acte de base reçu ce jour par les Notaires soussignés, en cours de transcription, la description du Bien étant donc celle résultant (i) d'un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble comportant neuf (9) logements, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, le 16 janvier 2008 et portant les références « 34.187 » et (ii) d'un permis d'urbanisme modificatif pour la régularisation des dimensions du bow-window délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, le 13 mars 2013 et portant les références « 35.720 », lesquels permis ont été mis en œuvre par le Vendeur. En conséquence, le Vendeur vend à l'Acquéreur les constructions qui existent actuellement et qui composent le Bien (tant les parties privatives que les parties communes de ce lot).

Le Bien ne comprend ni les compteurs ou canalisations appartenant à des compagnies ou régies, ni les effets mobiliers qui s'y trouveraient.

3

#### Garantie

Le droit réel de superficie est cédé en ce qu'il porte sur le Bien, dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie quant :

- à sa contenance, la différence fut-elle de plus d'un vingtième,
- aux des vices du sol ou du sous-sol ;

Le droit réel de superficie en ce qu'il porte sur le Bien avec toutes les servitudes apparentes ou cachées, continues ou discontinues, actives et passives qui l'avantagent ou le grèvent et avec ses défauts apparents ou cachés.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'Acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

Les constructions sont vendues dans leur état actuel tel qu'elles existent et s'étendent à ce jour, sans garantie aucune du Vendeur, ce que l'Acquéreur accepte expressément. L'Acquéreur déclare avoir pris et reçu toute information quant à leur situation, leur état

5

et leur affectation et renonce à toutes réclamation à l'encontre de le Vendeur fondée sur l'existence d'un éventuel vice, qu'il soit caché ou apparent.

Le Vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mètre ou d'amiant.

Les constructions faisant partie du Bien sont cédées avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent les avantager ou les grever, sauf à l'Acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du Vendeur ni recours contre elle.

Le Vendeur déclare que, à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise de l'immeuble dont fait partie le Bien sous le régime de la copropriété forcée et de celles reprises dans son titre de propriété, le Bien n'est pas grevé par de conditions spéciales, charges et/ou servitudes susceptibles d'en diminuer la valeur ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur qui résultent :

- (i) de l'acte de vente reçu par les Notaires soussignés ce jour, antérieurement aux présentes mais exclusivement dans la mesure où il emporte constitution d'un droit de superficie sur le Bien (la vente entre le Vendeur et la Fondation n'étant pas affectée, de même, que le droit de superficie réservé en ce qu'il porte sur les constructions du Complexes autres que le Bien) ; et,
- (ii) de l'acte de base reçu par les Notaires soussignés ce jour, antérieurement aux présentes.

L'Acquéreur dispense le Vendeur de lui fournir toute information complémentaire à cet égard.

#### 4 Origine de propriété.

Le Vendeur fait à ce sujet les déclarations suivantes, dont l'Acquéreur déclare se contenter :

Le Complexe appartenait au Vendeur pour l'avoir acquis de la COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN, en vertu d'un acte de vente reçu par le notaire Jean-Pierre Berthel, à Molenbeek-Saint-Jean, en date du trente juin deux mille six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 51-T-03/07/2006-08499.

Le Complexe était propriété de la COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN, pour l'avoir acquis alors bâti, de la société anonyme « BELGIAN POSTERS », à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Berthel, détenteur de la minute, et à l'intervention du notaire Hugo Meersman, à Etterbeek, le vingt-six mars deux mille quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de

6

Les acquéreurs devront recevoir directement et faire écouler chacun sur son terrain, les eaux pluviales et immondices. Les pompes citernes, fosses d'aisance, égouts, appartiendront exclusivement aux lots sur lesquels ils se trouvent et toutes les communications de tuyaux et conduits existant entre les lots doivent être supprimées.

II. Il est stipulé dans le cahier des charges précité de la vente clôturée par procès-verbal dressé par le notaire Poelaert le trois août mil huit cent nonante sept, ce qui suit concernant le lot quatre de la présente vente qui formait le même lot de cette vente.

Le quatrième lot se sépare...

III. Les acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, seront respectivement subrogés dans les droits et obligations des vendeurs à titre des stipulations ci-dessus reproduites et de toutes autres pouvant résulter d'anciens titres.

IV. 1. La séparation entre les lots un, deux et trois est faite de fond en comble par les murs indiqués au plan.

Les murs seront mitoyens jusqu'à hauteur d'hébergement entre bâtiments et jusqu'à hauteur de clôture entre bâtiments et cours.

Toutes les ouvertures qui se trouvent dans ces murs devront être fermées en maçonnerie sur l'épaisseur de ces murs et à frais communs et les matériaux qui en proviendront resteront appartenir au premier lot.

Les égouts, puits et citernes se trouvant sur les lots, un, deux et trois, resteront communs et en usage tels qu'ils sont établis. Les acquéreurs que la chose concerne devront les entretenir à frais communs.

La citerne du lot quatre...

... Les vendeurs déclarent ne vouloir faire par les énonciations qui précèdent aucune reconnaissance du droit des tiers qui ne pourraient en justifier autrement par titres réguliers.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle des dites stipulations et servitudes et ils sont purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs à cet égard, pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties font observer concernant la maison Chaussée de Ninove numéro 36, que la porte au rez-de-chaussée allant vers la propriété voisine, restant appartenir à la venderesse aux présentes, sera fermée aux frais exclusifs de l'acquéreur et concernent les biens vendus. La servitude de passage dont question ci-dessus établi au profit du lot un à charge de l'immeuble portant le numéro 72bis (actuellement 92) s'est éteinte par confusion et n'existe donc plus, ainsi déclaré par la venderesse. Une autre porte au sous-sol sera fermée aux frais exclusifs de la venderesse.

La propriété voisine, Quai de Mariemont, numéro 2, est desservie par une conduite d'eau et un compteur de passage venant de la

8

Bruxelles le vingt-neuf mars suivant sous la référence 51-T-29/03/2003-03533.

Ladite société « BELGIAN POSTERS » avait acquis le Complexe, alors sous forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination de « BELGIAN POSTERS CY », de Madame Catherine PUTTEMAN, sans profession, veuve de Monsieur Jean Félix Bruyninckx, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul Grootjans, à Grimbergen, détenteur de la minute, et à l'intervention du notaire Emile Deweerdt, à Bruxelles, le quatorze mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-deux mai suivant, volume 7105 numéro 2.

Madame PUTTEMAN en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, Monsieur Pierre François PUTTEMAN, à Bruxelles, décédé le cinq janvier mil neuf cent douze, laissant pour seule et unique héritière légale et réservataire Madame PUTTEMAN prénommée. Monsieur Pierre François PUTTEMAN en était propriétaire pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de cession reçu par le notaire Mangelschots, le dix-neuf juin mil neuf cent huit, transcrit au bureau non divisé des hypothèques de Bruxelles le quatorze juillet suivant, volume 10.991 numéro 1.

Par acte authentique de ce jour reçu par les Notaires soussignés, le Vendeur a vendu le terrain d'assiette du Complexe à la Fondation tout en se réservant la propriété des constructions érigées par lui sur ledit terrain d'assiette.

#### 6 Rappel de conditions spéciales

Pour autant que ces conditions spéciales soient toujours d'application, le titre de propriété du Vendeur stipule ce qui suit : « CONDITIONS SPECIALES

Dans l'acte précité du notaire Mangelschots du dix-neuf juin mil neuf cent huit, il est stipulé ce qui suit, *ici textuellement reproduit* :

##### MITOYENNETE-SERVITUDES

I. Il est stipulé dans le cahier des charges précité reçu par le notaire Gheude à Bruxelles le douze octobre mil huit cent quatre-vingt-deux, contenant les lots un, deux et trois de la présente vente, qui formaient le lot un de cette vente :

Les lots un et deux sont séparés par des murs mitoyens.

L'acquéreur du lot un conservera son droit de sortie par le numéro soixante-huit (actuellement n°72bis) de la chaussée de Ninove.

Au-dessus de cette sortie se trouve une fenêtre prenant jour vers la cour de lot un et éclairant la pièce à l'étage du lot deux. Cette fenêtre restera subsister sans qu'aucun changement puisse y être apporté.

Toutes les ouvertures qui pourraient exister entre les lots un et deux, seront bouchées aux frais communs des acquéreurs.

7

propriété vendue. La suppression de cette conduite d'eau et du compteur de passage, et la fermeture de la porte en sous-sol auront lieu aux frais exclusifs de la partie venderesse endéans les deux mois du départ du sous-locataire actuel. »

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des dites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### 6 Destination du Bien

Le Bien est destiné à faire l'objet des opérations visées aux articles 112 et suivants du Code bruxellois du logement.

L'Acquéreur l'affectera par priorité aux opérations visées à l'article 30 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-deux mars deux mille huit relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2 pour ses crédits hypothécaires, disposition qui précise :

« § 1er. L'acquéreur d'un droit réel portant sur une habitation cédée par le Fonds dans le cadre de l'article 112 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement doit, au moment où il se propose d'acquiescer cette habitation, répondre aux conditions de revenus fixés à l'article 4.

Le Fonds peut toutefois, avec l'accord du Gouvernement et sur proposition du Ministre, en réserver la cession à un acquéreur qui, du point de vue de ses revenus, répond aux conditions d'admission au logement social en application de l'article 4, § 1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. Les revenus pris en compte sont ceux visés à l'article 4, § 2 du présent arrêté.

Le contrat de cession précise lesquelles des conditions de revenus visées à l'alinéa 1er ou 2 trouvent à s'appliquer. Cette information doit être communiquée à l'acquéreur préalablement à la conclusion du contrat.

§ 2. Le cessionnaire visé au paragraphe 1er ne peut, au moment où il se propose d'acquiescer une habitation cédée par le Fonds, détenir un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation visée à l'alinéa 1er ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de sa profession.

§ 3. La cession se fait aux conditions suivantes :

1° Le cessionnaire ne peut acquiescer de droit réel portant sur une autre habitation à titre onéreux ou par donation entre vifs pendant un délai de vingt ans, à moins qu'il ait cédé entre-temps ses droits sur l'habitation visée au paragraphe 1er ; à défaut, l'acquéreur devra s'acquiescer d'un montant d'au moins 25 % du prix d'achat, réduit d'au moins 1,25 % par année écoulée depuis l'achat ;

2° L'habitation cédée par le Fonds est destinée à l'usage exclusif d'habitation, sauf dérogation accordée par le Fonds ;

9

3° Lorsque le cessionnaire cède son droit dans un délai de dix ans, il est tenu au paiement d'une indemnité, laquelle ne peut excéder la différence entre le prix de la cession initiale et celui de la cession subséquente ;

4° Toute cession ultérieure du droit initialement cédé par le Fonds, ou constitution d'un droit sur celui-ci, ne peut, pendant un délai de vingt ans, se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de revenus fixées au paragraphe 1er, alinéa 1er ou 2, selon ce qui est précisé dans le contrat de cession visé au dernier alinéa du paragraphe 1er ;

A partir de la vingt et unième année, cette cession ou cette constitution ne peut se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de revenus fixés à l'article 4 ;

Cette cession ou cette constitution ne peuvent en outre se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions du paragraphe 2 ;

Le Fonds peut, sur base de motifs justifiés et en accord avec les commissaires du Gouvernement, déroger aux conditions dont question aux alinéas 1, 2 ou 3 ;

Ces conditions s'appliquent à tous les ayant cause, à quelque titre que ce soit ; elles ne s'appliquent toutefois pas aux héritiers légaux, qui cependant y sont à leur tour tenus vis-à-vis de leurs propres ayants-cause autres que leurs propres héritiers légaux ;

5° La cession se fait à réméré ;

6° Le Fonds a un droit de préemption pour le cas où l'habitation est cédée volontairement ou judiciairement.

Le Fonds arrête les conditions de la cession, eu égard aux principes ci-dessus, telles qu'elles figurent dans la convention de cession. Il informe le Ministre de ces conditions.

§ 4. Lorsque le droit portant sur l'habitation est cédé par le Fonds, la valeur de celle-ci peut excéder celle fixée à l'article 8 et le montant du crédit être supérieur à celui fixé à l'article 10. Ce dernier montant ne peut cependant pas excéder les sommes investies par le Fonds pour la réalisation de ladite habitation. »

## 7 Droit de préemption

7.1.1 Pendant un délai de cinq (5) ans à dater des présentes, le Vendeur dispose d'un droit de préemption pour le cas où le Bien serait, pour quelque motif que ce soit, vendu de gré à gré ou publiquement.

7.1.2 L'exercice de ce droit est réglé de la manière suivante

(i) En cas de vente de gré à gré

Si le Bien est vendu de gré à gré, l'Acquéreur notifie ceci aussitôt au Vendeur par lettre recommandée. Pour être valable, cette notification comprend les éléments essentiels de la vente, les conditions d'occupation du Bien et, le cas échéant, une copie du compromis de vente.

Durant un délai de quarante (40) jours qui suivent l'envoi de cette notification, ou la date à laquelle la vente est

10

Si l'Acquéreur vend le Bien en méconnaissance des conditions fixées au présent point (i) et seulement dans la mesure où le Vendeur n'était pas présent lors de l'adjudication publique, ce dernier aura le droit de se subroger à l'ayant-droit de l'acheteur. Cette action se prescrit par un an à dater du lendemain de l'adjudication si l'acheteur a procédé à la notification dont question à l'alinéa premier du présent point (ii). Sinon, elle se prescrit comme il est dit à l'article 2262<sup>bis</sup> du Code civil.

Le droit de préemption stipulé au profit du Vendeur l'est sans préjudice du droit de préemption au profit de la Commune ou, à défaut, de la Région, tel que ce droit est établi en vertu d'un titre antérieur aux présentes et relaté ci-dessous, ou au profit d'autres institutions en vertu d'un loi, règlement et/ou ordonnance

## 8 Copropriété

### 8.1 Acte de base

Le Bien est soumis aux charges, clauses et conditions de l'acte de base dressé ce jour antérieurement aux présentes par les notaires soussignés.

Cet acte établit le statut immobilier du Complexe et comprend notamment la description et la division du Complexe, le règlement de copropriété et la description des plans des différents niveaux.

L'Acquéreur déclare avoir reçu antérieurement aux présentes copie du dit acte de base et reconnaît en avoir pris connaissance. L'Acquéreur s'engage à respecter les charges, clauses et conditions et servitudes de l'acte de base précité, sans aucune exception ni réserve, elle s'engage à s'y soumettre et à en imposer le respect à ses successeurs, locataires ou ayant-cause à quelque titre que ce soit, de manière telle que les précédents propriétaires ne puissent jamais être inquiétés par qui que ce soit.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du Bien, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété et qu'il devra s'y soumettre et en respecter les clauses et qu'il devra respecter également les décisions prises par les assemblées générales.

### 8.2 Renseignements transmis par le syndic

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de syndic pour le Complexe dont fait partie le Bien. Les notaires soussignés n'ont par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 577-11§1 du Code Civil. Les Parties déchargent les notaires de toute responsabilité à cet égard.

Les notaires attirent l'attention des Parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8 du Code Civil, chaque

12

devenue définitive si cette date est postérieure à celle de la notification, le Vendeur dispose de la faculté de se porter acquéreur du Bien aux conditions fixées dans le cadre de la vente dont question à l'alinéa 1<sup>er</sup>. Il notifie cette décision à l'Acquéreur, par lettre recommandée, postée au plus tard trois (3) jours ouvrables avant l'expiration dudit délai.

La vente est parfaite de par cette notification. Le transfert de la propriété n'a lieu qu'à la date l'acte authentique de vente, lequel doit intervenir au plus tard dans les deux (2) mois de la notification précitée.

L'Acquéreur ne peut vendre le Bien à des conditions plus avantageuses sans permettre au Vendeur d'exercer à nouveau son droit de préemption, selon ce qui est dit ci-avant.

L'Acquéreur devra, dans le délai d'un mois après l'enregistrement de la vente, envoyer au Vendeur, par lettre recommandée, une attestation délivrée par le notaire qui a passé l'acte, stipulant le prix et les conditions de la vente.

Si l'Acquéreur vend le Bien en méconnaissance des conditions fixées au présent paragraphe, le Vendeur aura le droit de se subroger à l'ayant-droit de l'Acquéreur, sans que celui-ci ne puisse lui opposer aucune exception. Cette action se prescrit par un (1) an à dater du lendemain de l'acte authentique de vente si l'Acquéreur a procédé à la notification dont question à l'alinéa premier du présent point (i). Sinon, elle se prescrit comme il est dit à l'article 2262<sup>bis</sup> du Code civil.

(ii) Vente publique

Si le Bien est vendu par adjudication publique, l'Acquéreur notifie par lettre recommandée au Vendeur le jour et l'heure de la vente au plus tard quinze (15) jours avant la première séance de cette vente publique. Pour être valable, cette notification comprend le cahier des charges de la vente, lequel devra contenir l'ensemble des conditions particulières figurant aux présentes.

A la fin des enchères et avant l'adjudication, le notaire instrumentant posera publiquement la question de savoir si le Vendeur désire exercer son droit de préemption pour le montant de la dernière offre.

En cas de réponse négative, de silence ou d'absence du Vendeur, la vente sera poursuivie.

Au cas où le Bien serait remis en vente publique à la suite de la faculté de surenchère, le même avis que celui prévu au premier alinéa du présent point (ii) doit être notifié au Vendeur, au moins huit (8) jours avant la nouvelle séance de vente, et la même question que celle prévue au deuxième alinéa ci-dessus devra être posée avant l'adjudication définitive.

11

copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

L'Acquéreur reconnaît que le Vendeur a été désigné comme syndic provisoire et qu'un syndic définitif sera nommé lors de la première assemblée générale de la copropriété.

## 8.3 Charges communes

L'Acquéreur supportera les charges ordinaires et extraordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Le Vendeur et la Fondation déclarent qu'ils viennent d'opérer la division des constructions en éléments privatifs et que, par conséquent, il n'y a, à l'heure actuelle, ni syndic, ni fonds de roulement ni fonds de réserve et pas de travaux décidés par lui.

## 9 Durée

9.1 Le droit réel de superficie cédé en ce qui concerne le Bien a pris cours ce jour et prendra fin à son expiration, après cinquante ans, à compter de ce jour, soit le quatorze juin deux mille soixante-six à minuit.

L'Acquéreur ne pourra prendre, concernant le Bien, aucun engagement susceptible de se prolonger au-delà du terme prévu ci-dessus. Tout maintien dans les lieux au-delà du terme de la convention, le cas échéant prorogé, sans l'autorisation expresse et écrite de la Fondation, pour quelque motif que ce soit, est constitutif de plein droit d'une occupation sans titre ni droit.

9.2 Par dérogation à ce qui précède et sans préjudice de la durée maximale fixée à l'article 4 de la loi du 10 janvier 1824 précitée, le droit de superficie ne prend jamais fin et la Fondation renonce à poursuivre la résolution de la superficie pour quelque motif que ce soit tant que le Bien demeure grevé d'une hypothèque autorisée par la Fondation. Dans ce cas, le droit de superficie est de plein droit prorogé jusqu'au remboursement total de cette créance.

Pour autant que de besoin, il est précisé que la Fondation marque son accord pour la constitution de l'hypothèque au profit du Vendeur, afin de garantir le crédit permettant à l'Acquéreur de financer l'achat du Bien.

## 10 Transfert des risques

Le Bien est délivré au Superficiaire ce jour et tous les risques y afférents lui sont simultanément transférés.

L'Acquéreur aura la jouissance du Bien à compter de ce jour, en qualité de superficiaire, par la prise de possession réelle.

## 11 Impôts et taxes

Tous impôts, taxes, droits et autres contributions quelconques présents ou futurs, grevant le Bien, son contenu, en ce compris les équipements, quel que soit l'organisme ou l'autorité qui les a établis ou les prélève, tel le précompte immobilier, sont à charge exclusive de l'Acquéreur à dater de ce jour, le cas échéant pro rata temporis.

13

Tous les accroissements, amendes ou intérêts résultant du paiement tardif de ces taxes seront à charge de l'Acquéreur. L'Acquéreur communiquera sans délai à la Fondation la preuve de son paiement. L'Acquéreur sera tenu d'indemniser la Fondation de tout préjudice résultant du non-paiement par l'Acquéreur ou du retard de paiement des impôts qui lui incombent.

Si la Fondation avance le paiement des taxes, impôts, droits et contributions auxquels l'Acquéreur est tenu, celui-ci les remboursera à la Fondation dans les dix (10) jours suivant l'envoi de la demande écrite, sans préjudice de l'application éventuelle de l'Article 28.8.

## 12 Responsabilité et assurances

L'Acquéreur assume toutes les responsabilités et obligations qui lui incombent en vertu de la possession, de l'occupation et de l'utilisation du Bien, notamment sur base des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code civil.

L'Acquéreur est tenu de tenir la Fondation indemne de toute réclamation et recours en responsabilité qui serait formulé par un tiers quelconque, en ce compris une administration, relativement au Bien.

Le Vendeur déclare que le Bien et les constructions sont assurés par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'Acquéreur continuera en lieu et place du Vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance. L'Acquéreur est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires.

## 13 Prix et Redevance

Le droit de superficie sur le Bien est cédé et accepté moyennant :

- le paiement par l'Acquéreur au Vendeur du prix dont question à l'Article 13.1 ; et,
- l'engagement de l'Acquéreur de s'acquitter envers la Fondation et à l'entière décharge du Vendeur de redevance récognitive dont question à l'Article 13.2.

### 13.1 Prix initial

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent que la cession du droit réel de superficie sur le Bien a lieu en contrepartie du paiement d'un prix égal à

Le Vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'Acquéreur, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire instrumentant.

Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet.

Le notaire instrumentant constate que l'intégralité du prix et les frais d'acte ont été payés au moyen d'un virement sur le compte

14

Il est expressément convenu que toute renonciation dans le chef de la Fondation relative aux indexations résultant du présent Article ne pourra être établie autrement que par une reconnaissance écrite.

Dans le cas où la base de calcul de l'indice officiel des prix à la consommation (actuellement l'indice santé) serait modifiée ou l'indice supprimé, les Parties conviennent expressément que le montant de la redevance récognitive sera lié au taux de conversion publié au Moniteur Belge, ou à tout système qui remplacera cet indice pour servir de base au paiement des agents de l'État, sans toutefois être jamais inférieure à la redevance récognitive de base. En l'absence de pareil système de calcul d'indice pour quelque motif que ce soit, la Fondation aura le droit d'augmenter le loyer en relation avec l'augmentation du coût de la vie.

L'Acquéreur et la Fondation feront tout ce qui est en leur pouvoir pour se mettre d'accord sur l'utilisation d'une formule de remplacement.

A défaut d'accord, l'Acquéreur et la Fondation conviennent de soumettre tout différend relatif à la formule de remplacement et à l'adaptation de la redevance récognitive au Juge de Paix compétent.

13.2.5 Pour autant que de besoin, il est précisé que le Vendeur est à dater de ce jour déchargé de toute obligation, à titre principal, solidaire, *in solidum* ou autre, relativement au paiement de la redevance en ce qui concerne le Bien.

### 14 Utilisation, état, réparation, restitution, modification, transformation du Bien et expiration du droit

14.1 L'Acquéreur est tenu d'entretenir le Bien ainsi que toutes les constructions de quelque type que ce soit qu'il réalise, a réalisées, installe ou a installées, à ses propres frais, et d'entreprendre toutes les réparations majeures (y compris les réparations structurelles et les grosses réparations) et mineures (y compris l'entretien localif) de tous types relatives au Bien, aucune exceptées ni réservées, qu'il s'agisse de réparations ordinaires ou extraordinaires, et les remplacements de tous types, sans pouvoir en exiger aucun de la Fondation.

14.2 Tous les frais découlant de la mise en œuvre des exigences légales ou réglementaires, en particulier celles liées au droit de l'urbanisme et au droit de l'Environnement seront à charge du Superficiaire.

14.3 La Fondation n'est tenue à aucune réparation. Elle ne sera pas davantage responsable des nuisances, dommages, déviations, interruptions accidentelles, etc., quelle qu'en soit la cause, susceptibles de se produire sur le Bien ou les installations techniques à l'intérieur du Bien.

14.4 Pour autant que de besoin, il est précisé que la Fondation n'a jamais été titulaire d'aucun droit quelconque sur les constructions faisant partie du Complexe de telle sorte que toute question,

16

du notaire instrumentant provenant des comptes numéros 523-0805607-97 et BE470 910 1008 3480.

## 13.2 Redevance Récognitive

13.2.1 Le montant de la Redevance récognitive de base s'élève à cent vingt euros (€ 120,00) par année. Elle sera payée anticipativement et mensuellement par l'Acquéreur, par virement bancaire sur le compte de la Fondation numéro BE54 5230 8056 0797, à partir du premier jour du premier mois suivant l'entrée en vigueur du droit réel de superficie, soit pour la première fois le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Le paiement de la Redevance est dû par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

L'Acquéreur prendra les dispositions nécessaires pour mettre en place une domiciliation bancaire à cet effet.

13.2.2 En cas de non-paiement d'une ou plusieurs échéances de la redevance récognitive, la Fondation prendra contact avec l'Acquéreur et cherchera avec lui une solution amiable pour qu'il puisse s'acquitter des sommes dues dans des délais raisonnables.

13.2.3 Si le non-paiement perdurait pendant minimum douze (12) mois, consécutifs ou non, ou si l'Acquéreur ne respectait pas de bonne foi l'accord à l'amiable conclu avec la Fondation dans le cadre de l'Article 13.2.2, la Fondation pourrait, sans préjudice de ce qui est prévu à l'Article 9.2, solliciter la résolution judiciaire du droit réel de superficie.

Avant de solliciter la résolution, la Fondation devra mettre en dernière fois l'Acquéreur en demeure, par lettre recommandée à la poste, de lui payer l'intégralité des sommes arriérées de Redevance récognitive dans les dix (10) jours ouvrables qui suivront l'envoi de cette lettre recommandée (le cachet de la poste faisant foi).

13.2.4 Le montant de la Redevance récognitive est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation et sera indexé, chaque année, à la date d'anniversaire de la prise de cours du droit réel de superficie, selon la formule suivante :

$$RRB * NI/IB = RRI$$

dans laquelle :

« IB » signifie l'indice de base, à savoir celui du mois qui précède l'entrée en vigueur du droit réel de superficie, soit l'indice du mois de mai deux mille seize base deux mille treize égal à cent virgule quatre-vingt-six (100,86 - 2013=100) ;

« NI » signifie le nouvel indice, à savoir celui du mois qui précède celui de l'indexation ;

« RRB » signifie le montant de la redevance récognitive de base fixé à l'Article 13.2.1

« RRI » signifie le montant de la redevance récognitive indexée.

En conséquence, la modification dudit indice entraînera automatiquement et sans mise en demeure, une adaptation proportionnelle du montant de la redevance récognitive, étant entendu que celui-ci ne pourra jamais devenir inférieur au montant de la redevance récognitive de base.

15

dispute et/ou litige éventuel à cet égard devra exclusivement avoir lieu entre l'Acquéreur et le Vendeur, sans intervention de la Fondation à quelque titre que ce soit, ce que tant le Vendeur que l'Acquéreur déclarent expressément accepter sans réserve.

14.5 A l'expiration du droit de superficie, le Superficiaire est tenu de restituer le Bien en bon état d'entretien et de réparation à la Fondation ou à son ayant droit, tenant compte de sa vétusté.

## 15 Fin du droit réel de superficie

15.1 L'Acquéreur renonce irrévocablement à la faculté d'abandonner le Bien et/ou son droit réel de superficie.

15.2 A l'expiration du droit réel de superficie, la Fondation accédera aux constructions vendues et à celles régulièrement établies par l'Acquéreur sans qu'aucune indemnité ne soit due de ce chef par la Fondation.

## 16 Expropriation

En cas d'expropriation totale ou partielle du Bien, la Fondation en informera l'Acquéreur avant d'accepter une indemnité pour l'expropriation, afin de lui permettre de participer à l'opération d'expertise. La Fondation ne sera responsable à l'égard de l'Acquéreur d'aucune indemnité que l'Acquéreur pourrait réclamer au titre de l'expropriation et à laquelle il peut avoir droit en vertu de son droit de superficie ou de la propriété des constructions. L'Acquéreur ne peut exercer son droit qu'à l'encontre du pouvoir expropriant et ne peut réclamer aucune indemnité qui aurait pour effet de réduire la compensation payable à la Fondation.

## 17 Abonnements

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur relativement à tous contrats d'abonnements aux eaux, gaz, téléphone, télédistribution, Internet et électricité et de location de compteurs et canalisations qui pourraient exister et il en paiera les redevances à dater de son entrée en jouissance.

## 18 Urbanisme

### 18.1 Généralités

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion du contrat, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, les notaires attirent tout spécialement l'attention de l'Acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par les notaires conformément à la législation régionale applicable, la conformité du Bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le Bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la

17

construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le Bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

#### 18.2 Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire Vroninks a demandé à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au Bien.

La réponse de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, en date du quatorze janvier deux mille seize, stipule littéralement ce qui suit :

« Notaire,

1<sup>er</sup> En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 25 novembre 2015, (payé le 27/11/2015) concernant le bien sis chaussée de Ninove 38 Quai de Mariemont 1 cadastré 21523/B/939/K/106, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

#### A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1<sup>er</sup> En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique : Zone d'habitation – Zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement – espace structurant

Au Plan Régional de Développement (PRD-DRL) : Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation Zone d'enseignement restreinte au RRU

2<sup>ème</sup> En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006

Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique du 2 mai 2013

3<sup>ème</sup> En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

4<sup>ème</sup> En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris. (il s'agit de la situation urbanistique actuelle, nous vous

18

3<sup>ème</sup> En ce qui concerne les affectations et utilisations licites :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (les permis en notre possession), nous confirmons les affectations et utilisations suivantes :

Immeubles à appartements (en annexe : permis + plans)

(...)

D'après le permis d'urbanisme n°34.187 délivré le 16/01/2008, l'immeuble est affecté comme immeuble à appartements. (voir annexe : permis + plans)

#### 6<sup>ème</sup> Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, modifié les 20/09/2007, 18/09/2008, 19/02/2009 et 3/04/2014, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public. Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

#### 7<sup>ème</sup> Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable.

De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'ont rien de nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 23/11/1993 sans autorisation. Ce courrier ne régularise pas les infractions urbanistiques qui pourraient éventuellement être constatées sur place. »

20

conseillers de consulter régulièrement le Moniteur Belge pour connaître les éventuelles modifications)

Autres renseignements :

Le bien est compris dans le contrat de quartier 'Petite Senne' valable jusqu'au 21/12/2018

Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15<sup>ème</sup> de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Avenue du Port 86C/3000, 1000 Bruxelles, ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be).

Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ; dans le cadre d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale :

- Envoyer à l'administration communale, une déclaration urbanistiques, conformément à l'ordonnance modificative du CoBAT du 8 mai 2014

- De posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

#### B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES A TOUT TITULAIRE D'UN DROIT REEL SUR UN BIEN IMMOBILIER, AUX PERSONNES QU'IL AUTORISE OU MANDATE AINSI QU'A TOUTE PERSONNE INTERVENANT A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN BIEN IMMOBILIER :

1<sup>er</sup> En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats Veuillez noter que le permis d'urbanisme a une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance.

Ninove 38 – Mariemont 1

Permis d'urbanisme n°34.187 portant sur la construction d'un immeuble à 10 logements délivré en date du 16/01/2008 (Fonds du Logement)

Permis d'urbanisme n° 35.720 portant sur la modification du pu-34.187 de la régularisation des dimensions du bow-window (14cm) délivré en date du 13/03/2013 Permis d'urbanisme valables pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans et conditions émis.

(...)

19

L'Acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune.

#### 19 Gestion des sols pollués

Conformément aux dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, la Fondation a demandé à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de délivrer une attestation du sol concernant le Bien.

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'IBGE en date du trois février deux mille seize, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé le Bien.

Cette attestation stipule notamment ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »

Le Vendeur et la Fondation déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

L'Acquéreur déclare avoir reçu une copie de cette attestation du sol.

#### 20 Droits de préemption légaux

Le Vendeur déclare que le Bien n'est grevé d'aucun droit de préemption légal ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, le Bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Le Vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le Bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du dix-neuf mars deux mille neuf.

#### 21 Dossier d'intervention ultérieure

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le(s) notaire(s) instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout propriétaire la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au Bien, le Vendeur a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué ont été effectués.

Le Vendeur remet présentement l'original dossier concernant le Bien à l'Acquéreur qui le reconnaît, dont décharge. La partie du

21

- dossier relative aux parties communes du Complexe sera remise par le Vendeur au syndic une fois celui-ci désigné.  
L'Acquéreur s'engage à remettre à la Fondation le dossier relatif au Bien dûment mis à jour à l'expiration du droit réel de superficie.
- 22 Installations électriques**  
Le Vendeur déclare que le Bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276<sup>ter</sup> du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1991.  
L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.  
Dans les procès-verbaux des 9 et 10 janvier 2014, l'association sans but lucratif « *Contrôle Industriel Belge* » a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.  
L'Acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur.  
Le Vendeur remet présentement à l'Acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.
- 23 Performance énergétique des bâtiments (PEB)**  
Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20140218-0000212662-01-0 et se rapportant à l'immeuble dont le Bien fait partie, a été établi par Monsieur Vantasever Artan le 18 février deux mille quatorze (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au Bien :  
- classe énergétique : C-  
- émissions annuelles de CO<sup>2</sup> : 29  
Le Vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du Bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.  
L'Acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ce certificat.
- 24 Citerne à mazout**  
Le Vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le Complexe de citerne à mazout commune.  
La cession de ce permis à l'association des copropriétaires de l'immeuble dont fait partie le Bien est notifiée ce jour à l'autorité compétente.
- 25 Frais**  
Tous les frais, taxes et honoraires du présent acte sont à charge de l'Acquéreur à l'exception des frais liés à la délivrance du Bien qui sont à charge du Vendeur.  
L'Acquéreur supportera une quote-part dans les frais d'établissement de l'acte de base, à savoir la somme de quatre cent cinquante euros (€ 450,00).
- 26 Miscellanées**
- 26.1 Intégralité de l'accord**  
Les Parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute

22

- 26.7 Confirmation d'identité**  
Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le(s) notaire(s) certifie(nt) les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des Parties-personnes physiques au moyen d'un extrait du registre national.  
Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.  
Les Parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.
- 26.8 Retard de paiement**  
A défaut de paiement de la redevance reconnaîtive ou de tout montant dû en vertu du présent Acte à son échéance, la somme exigible produira de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux légal en vigueur au moment de son exigibilité majoré de deux cent point de base l'an. Ce taux d'intérêt ne pourra en aucun cas être inférieur à dix pour-cent (10%) l'an.
- 27 Dispense d'inscription d'office**  
Sous réserve du droit de prendre, en vertu des présentes une inscription conventionnelle qui n'aura rang qu'à sa date et après que le notaire ait attiré l'attention du Vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, la le Vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.
- 28 Clauses fiscales**
- 28.1** Il a été donné lecture aux Parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».
- 28.2** Afin d'exempter l'acquisition du droit réel de superficie et des constructions du droit proportionnel d'enregistrement sur la valeur des constructions, conformément à l'article 159, 8° du Code des Droits d'Enregistrement, ladite acquisition droit réel de superficie et des constructions étant soumise à la TVA, le Vendeur déclare que :
- (i) il a la qualité d'assujetti au sens de l'article 62 paragraphe 2 du Code sur la TVA et de l'arrêté ministériel numéro 13 du 17 octobre 1980 sous le numéro de TVA 0427.273.221, et qu'il est tenu de déposer ses déclarations périodiques pour la perception de la TVA ;

24

convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des Parties, prévaudra.

- 26.2 Annexes**  
Les Annexes au présent acte font partie intégrante de celui-ci. Toute référence au présent acte implique également une référence à ses annexes.  
Pour autant que de besoin, il est précisé que la survenance condition résolutoire prévue dans l'Annexe 1 affectera uniquement ladite Annexe et non le présent Acte et ses autres Annexes.
- 26.3 Election de domicile**  
Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent chacune domicile en leur domicile ou siège respectifs susindiqués.  
L'Acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse de son domicile susindiqué.
- 26.4 Notifications**  
Toute notification à effectuer dans le cadre du présent Acte ou en relation avec ce dernier doit être faite par lettre recommandée adressée au domicile élu du destinataire.  
La notification est censée avoir atteint son destinataire quarante-huit (48) heures après son expédition ou en tout cas au plus tard vingt-quatre (24) heures après sa communication contre accusé de réception.  
Il est loisible aux Parties de modifier leur adresse par notification à l'autre partie, conformément au présent article.
- 26.5 Renonciation**  
Le défaut ou le retard d'une partie à se prévaloir d'un droit en vertu du présent Acte ou d'un manquement de l'autre ne peut en aucun cas être considéré comme ou avoir l'effet d'une renonciation définitive de cette partie à se prévaloir ultérieurement de ce droit ou de ce manquement. De même l'exercice partiel d'un droit n'empêche pas de se prévaloir ultérieurement d'un exercice complémentaire de ce droit, ou de l'exercice de tout autre droit. Les droits stipulés dans le présent Acte sont cumulatifs et non exclusifs de tout autre droit stipulé par les lois et règlements applicables à la présente convention.
- 26.6 Divisibilité**  
Si l'une ou plusieurs des clauses du présent Acte vient à être déclarée nulle, illégale ou inapplicable, cette nullité, illégalité ou inapplicabilité n'affectera pas la validité des autres clauses. Chacune des parties s'efforcera de négocier immédiatement et de bonne foi une clause valable en remplacement de celle-ci. A défaut d'avoir conclu une telle clause endéans les soixante (60) jours et au cas où une telle clause non valable affecterait la nature même de la présente convention, chacune des parties sera en droit de résilier la convention moyennant préavis écrit de trente (30) jours.
- (ii) l'immeuble dont fait partie le Bien, n'a pas encore donné lieu à un enrôlement au précompte immobilier et que la première occupation a eu lieu en août 2015 ;
- (iii) il manifeste aux présentes, sa volonté de placer la présente vente sous le régime de TVA, ce que l'Acquéreur reconnaît ;
- 28.3** Pour la perception de TVA, le Vendeur déclare estimer la valeur vénale totale du droit réel de superficie et des constructions à la somme de
- 28.4** L'Acquéreur déclare avoir pris lui-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à l'objet du présent Acte et au Bien et reconnaît avoir été informé avant ce jour que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique.
- 28.5** Les Parties reconnaissent que le(s) notaire(s) instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62, § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.  
Le Vendeur déclare être assujetti partiellement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 0427.273.221.
- 29 Droit applicable et compétence**
- 29.1** Le présent Acte est soumis au droit belge.
- 29.2** Les Parties conviennent que tout litige entre les Parties relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent Acte sera de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.
- 30 Information du Notaire**  
Les Parties reconnaissent avoir été dûment avisées et informées par le Notaire instrumentant, de l'article neuf de la Loi de Ventôse contenant organisation du Notariat, et plus particulièrement de la possibilité qui leur est offerte de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un Conseil et ce lorsqu'il apparaît que des « *intérêts contradictoires* » ou des « *engagements disproportionnés* » entravent le bon accomplissement du devoir notarial.

#### DONT ACTE.

Passé et signé, lieu et date que dessus. Les Parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée de l'acte, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les Parties ont signé, avec nous, Notaires.

#### Annexe :

- 1 Avenant n°1 au présent Acte

Suivent les signatures.

23

25

## Annexe 9 : Comptes annuels de l'ASBL CLTB 2018, déposés en 2019

|      |               |                 |    |     |             |            |
|------|---------------|-----------------|----|-----|-------------|------------|
| 201  | 05/06/2019    | BE 0834.097.357 | 22 | EUR |             |            |
| NAT. | Date du dépôt | N°              | P. | D.  | 19168.00406 | A-asbl 1.1 |

### COMPTES ANNUELS EN EUROS

Dénomination: **Community land Trust Bruxelles asbl**

Forme juridique: Association sans but lucratif

Adresse: Verheyden

N°: 121

Boîte:

Code postal: 1070

Commune: Anderlecht

Pays Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE0834097357

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

19-08-2013

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale\* du

30-03-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Documents joints aux présents comptes annuels:

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A-asbl 5.2.1, A-asbl 5.2.2, A-asbl 5.3, A-asbl 5.6, A-asbl 5.7

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 2.1 |
|----|--------------|------------|

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

|  | Ann.        | Codes | Exercice       | Exercice précédent |
|--|-------------|-------|----------------|--------------------|
| <b>ACTIF</b>   |             |       |                |                    |
| <b>Actifs immobilisés</b>  |             | 20/28 | <b>16.055</b>  | <b>5.059</b>       |
| <b>Frais d'établissement</b>   |             | 20    |                |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>   | 5.1.1       | 21    | <b>6.080</b>   | <b>3.600</b>       |
| <b>Immobilisations corporelles</b>   | 5.1.2       | 22/27 | <b>5.889</b>   | <b>1.167</b>       |
| Terrains et constructions  |             | 22    |                |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |             | 22/91 |                |                    |
| Autres   |             | 22/92 |                |                    |
| Installations, machines et outillage   |             | 23    |                |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |             | 231   |                |                    |
| Autres   |             | 232   |                |                    |
| Mobilier et matériel roulant   |             | 24    | 5.889          | 1.167              |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |             | 241   | 2.506          | 1.167              |
| Autres   |             | 242   | 3.382          |                    |
| Location-financement et droits similaires  |             | 25    |                |                    |
| Autres immobilisations corporelles   |             | 26    |                |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |             | 261   |                |                    |
| Autres   |             | 262   |                |                    |
| Immobilisations en cours et acomptes versés  |             | 27    |                |                    |
| <b>Immobilisations financières</b>   | 5.1.3/5.2.1 | 28    | <b>4.086</b>   | <b>293</b>         |
| <b>Actifs circulants</b>   |             | 29/58 | <b>576.726</b> | <b>545.289</b>     |
| <b>Créances à plus d'un an</b>   |             | 29    |                |                    |
| Créances commerciales  |             | 290   |                |                    |
| Autres créances  |             | 291   |                |                    |
| dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible |             | 2915  |                |                    |
| <b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>  |             | 3     |                |                    |
| Stocks   |             | 30/36 |                |                    |
| Commandes en cours d'exécution   |             | 37    |                |                    |
| <b>Créances à un an au plus</b>  |             | 40/41 | <b>523.144</b> | <b>507.750</b>     |
| Créances commerciales  |             | 40    | 23.924         | 2.304              |
| Autres créances  |             | 41    | 499.220        | 505.446            |
| dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible |             | 415   | 499.220        | 505.446            |
| <b>Placements de trésorerie</b>  | 5.2.1       | 50/53 |                |                    |
| <b>Valeurs disponibles</b>   |             | 54/58 | <b>53.419</b>  | <b>37.539</b>      |
| <b>Comptes de régularisation</b>   |             | 490/1 | <b>163</b>     |                    |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>  |             | 20/58 | <b>592.781</b> | <b>550.348</b>     |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 2.2 |
|----|--------------|------------|

|  | Ann.    | Codes | Exercice       | Exercice précédent |
|--|---------|-------|----------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>  |         |       |                |                    |
| <b>Fonds social</b>  |         | 10/15 | <b>52.017</b>  | <b>47.045</b>      |
| <b>Fonds de l'association ou de la fondation</b>   |         | 10    |                |                    |
| Patrimoine de départ   |         | 100   |                |                    |
| Moyens permanents  |         | 101   |                |                    |
| <b>Plus-values de réévaluation</b>   |         | 12    |                |                    |
| <b>Fonds affectés</b>  | 5.3     | 13    | <b>27.962</b>  | <b>27.962</b>      |
| <b>Résultat positif (néгатif) reporté</b>  | (+)/(-) | 14    | <b>24.055</b>  | <b>19.083</b>      |
| <b>Subsides en capital</b>   |         | 15    |                |                    |
| <b>Provisions</b>  | 5.3     | 16    | <b>14.299</b>  | <b>14.299</b>      |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>  |         | 160/5 | <b>14.299</b>  | <b>14.299</b>      |
| <b>Provisions pour subsides et legs à rembourser et pour dons avec droit de reprise</b>  |         | 168   |                |                    |
| <b>Dettes</b>  |         | 17/49 | <b>526.465</b> | <b>489.004</b>     |
| <b>Dettes à plus d'un an</b>   | 5.4     | 17    | <b>400</b>     |                    |
| Dettes financières   |         | 170/4 |                |                    |
| Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées            |         | 172/3 |                |                    |
| Autres emprunts  |         | 174/0 |                |                    |
| Dettes commerciales  |         | 175   |                |                    |
| Acomptes reçus sur commandes   |         | 176   |                |                    |
| Autres dettes  |         | 179   | 400            |                    |
| Productives d'intérêts   |         | 1790  |                |                    |
| Non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible                 |         | 1791  |                |                    |
| Cautionnements reçus en numéraire  |         | 1792  | 400            |                    |
| <b>Dettes à un an au plus</b>  | 5.4     | 42/48 | <b>223.052</b> | <b>238.049</b>     |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année   |         | 42    |                |                    |
| Dettes financières   |         | 43    | 300            |                    |
| Etablissements de crédit   |         | 430/8 |                |                    |
| Autres emprunts  |         | 439   | 300            |                    |
| Dettes commerciales  |         | 44    | 30.972         | 559                |
| Fournisseurs   |         | 440/4 | 30.972         | 559                |
| Effets à payer   |         | 441   |                |                    |
| Acomptes reçus sur commandes   |         | 46    |                |                    |
| Dettes fiscales, salariales et sociales  |         | 45    | 71.374         | 57.490             |
| Impôts   |         | 450/3 | 0              | 3.634              |
| Rémunérations et charges sociales  |         | 454/9 | 71.374         | 53.856             |
| Dettes diverses  |         | 48    | 120.406        | 180.000            |
| Obligations et coupons échus, subsides à rembourser et cautionnements reçus en numéraire |         | 480/8 |                |                    |
| Autres dettes productives d'intérêts   |         | 4890  |                |                    |
| Autres dettes non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible   |         | 4891  | 120.406        | 180.000            |
| <b>Comptes de régularisation</b>   |         | 492/3 | <b>303.012</b> | <b>250.955</b>     |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>   |         | 10/49 | <b>592.781</b> | <b>550.348</b>     |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 3 |
|----|--------------|----------|

## COMPTE DE RÉSULTATS

|  | Ann. | Codes | Exercice     | Exercice précédent |
|--|------|-------|--------------|--------------------|
| <b>Produits et charges d'exploitation</b>  |      |       |              |                    |
| Marge brute d'exploitation (+)/(-)   |      | 9900  | 460.713      | 354.794            |
| Ventes et prestations  |      | 70/74 |              |                    |
| Chiffre d'affaires   |      | 70    | 25.536       | 9.887              |
| Cotisations, dons, legs et subsides  |      | 73    | 576.148      | 415.497            |
| Approvisionnements, marchandises, services et biens divers   |      | 60/61 | 140.971      | 70.590             |
| Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)  | 5.5  | 62    | 452.911      | 348.231            |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles |      | 630   | 5.100        | 6.212              |
| Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales:                  |      |       |              |                    |
| dotations (reprises) (+)/(-)   |      | 631/4 |              |                    |
| Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)                                   |      | 635/8 |              |                    |
| Autres charges d'exploitation  |      | 640/8 | 100          | 10                 |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)                                  |      | 649   |              |                    |
| <b>Résultat positif (néгатif) d'exploitation (+)/(-)</b>   |      | 9901  | <b>2.603</b> | <b>341</b>         |
| <b>Produits financiers</b>   |      | 75    | <b>0</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Charges financières</b>   | 5.5  | 65    | <b>106</b>   | <b>41</b>          |
| <b>Résultat positif (néгатif) courant (+)/(-)</b>  |      | 9902  | <b>2.497</b> | <b>300</b>         |
| <b>Produits exceptionnels</b>  |      | 76    | <b>2.475</b> | <b>1.815</b>       |
| <b>Charges exceptionnelles</b>   |      | 66    |              | <b>1.815</b>       |
| <b>Résultat positif (néгатif) de l'exercice (+)/(-)</b>  |      | 9904  | <b>4.972</b> | <b>300</b>         |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 4 |
|----|--------------|----------|

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

|  |         | Codes | Exercice      | Exercice précédent |
|--|---------|-------|---------------|--------------------|
| <b>Résultat positif (néгатif) à affecter</b>               | (+)/(-) | 9906  | <b>24.055</b> | <b>19.083</b>      |
| Résultat positif (néгатif) de l'exercice à affecter        | (+)/(-) | 9905  | 4.972         | 300                |
| Résultat positif (néгатif) de l'exercice antérieur reporté | (+)/(-) | 14P   | 19.083        | 18.783             |
| <b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>               |         | 791/2 |               |                    |
| sur les fonds de l'association ou de la fondation          |         | 791   |               |                    |
| sur les fonds affectés                                     |         | 792   |               |                    |
| <b>Affectations aux fonds affectés</b>                     |         | 692   |               |                    |
| <b>Résultat positif (néгатif) à reporter</b>               | (+)/(-) | 14    | <b>24.055</b> | <b>19.083</b>      |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.1.1 |
|----|--------------|--------------|

**ANNEXE**  
**ETAT DES IMMOBILISATIONS**

**Immobilisations incorporelles**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/( -)

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/( -)

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Valeur comptable nette au terme de l'exercice**

| Codes | Exercice   | Exercice précédent |
|-------|------------|--------------------|
| 8059P | XXXXXXXXXX | 12.456             |
| 8029  | 3.240      |                    |
| 8039  |            |                    |
| 8049  |            |                    |
| 8059  | 15.696     |                    |
| 8129P | XXXXXXXXXX | 8.856              |
| 8079  | 760        |                    |
| 8089  |            |                    |
| 8099  |            |                    |
| 8109  |            |                    |
| 8119  |            |                    |
| 8129  | 9.616      |                    |
| 21    | 6.080      |                    |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.1.2 |
|----|--------------|--------------|

|  | Codes | Exercice   | Exercice précédent |
|--|-------|------------|--------------------|
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                   |       |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>                   | 8199P | XXXXXXXXXX | 8.186              |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |       |            |                    |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée                    | 8169  | 9.062      |                    |
| Cessions et désaffectations  | 8179  | 0          |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)                        | 8189  |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>                   | 8199  | 17.248     |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>                            | 8259P | XXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |       |            |                    |
| Actées   | 8219  |            |                    |
| Acquises de tiers  | 8229  |            |                    |
| Annulées   | 8239  |            |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)                       | 8249  |            |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>                            | 8259  |            |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> | 8329P | XXXXXXXXXX | 7.019              |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |       |            |                    |
| Actés  | 8279  | 4.340      |                    |
| Repris   | 8289  |            |                    |
| Acquis de tiers  | 8299  |            |                    |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations                    | 8309  |            |                    |
| Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)                        | 8319  |            |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> | 8329  | 11.359     |                    |
| <b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>                 | 22/27 | 5.889      |                    |
| <b>Dont</b>  |       |            |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété    | 8349  | 2.506      |                    |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.1.3 |
|----|--------------|--------------|

|  | Codes        | Exercice   | Exercice précédent |
|--|--------------|------------|--------------------|
| <b>Immobilisations financières</b>                   |              |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>   | 8395P        | XXXXXXXXXX | 293                |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |            |                    |
| Acquisitions   | 8365         | 3.793      |                    |
| Cessions et retraits                                 | 8375         |            |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre                | (+)/(-) 8385 |            |                    |
| Autres mutations                                     | (+)/(-) 8386 |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>   | 8395         | 4.086      |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>            | 8455P        | XXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |            |                    |
| Actées   | 8415         |            |                    |
| Acquises de tiers                                    | 8425         |            |                    |
| Annulées   | 8435         |            |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre               | (+)/(-) 8445 |            |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>            | 8455         |            |                    |
| <b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>   | 8525P        | XXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |            |                    |
| Actées   | 8475         |            |                    |
| Reprises   | 8485         |            |                    |
| Acquises de tiers                                    | 8495         |            |                    |
| Annulées à la suite de cessions et retraits          | 8505         |            |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre               | (+)/(-) 8515 |            |                    |
| <b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>   | 8525         |            |                    |
| <b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>   | 8555P        | XXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       | (+)/(-) 8545 |            |                    |
| <b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>   | 8555         |            |                    |
| <b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b> | 28           | 4.086      |                    |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.2.3 |
|----|--------------|--------------|

**INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS**

**LISTE DES AUTRES ENTITÉS LIÉES**

| DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE, FORME JURIDIQUE et<br>pour les entités de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE                 |
|--|
| Fondation Community Land trust Brussels<br>BE 0501.902.051<br>Fondation d'utilité publique<br>rue Verheyden 121<br>1070 Anderlecht<br>BELGIQUE |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.4 |
|----|--------------|------------|

**ETAT DES DETTES**

**Ventilation des dettes à l'origine à plus d'un an, en fonction de leur durée résiduelle**

**Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

**Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

**Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir**

**Dettes garanties**

**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

**Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'association ou de la fondation**

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

**Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'association ou de la fondation**

**Dettes fiscales, salariales et sociales**

**Dettes fiscales échues**

**Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale**

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 42    |          |
| 8912  | 400      |
| 8913  |          |
| 8921  |          |
| 891   |          |
| 901   |          |
| 8981  |          |
| 8991  |          |
| 9001  |          |
| 9011  |          |
| 9021  |          |
| 9051  |          |
| 9061  |          |
| 8922  |          |
| 892   |          |
| 902   |          |
| 8982  |          |
| 8992  |          |
| 9002  |          |
| 9012  |          |
| 9022  |          |
| 9032  |          |
| 9042  |          |
| 9052  |          |
| 9062  |          |
| 9072  |          |
| 9076  |          |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.5 |
|----|--------------|------------|

## RÉSULTATS

### Personnel et frais de personnel

Travailleurs pour lesquels l'association ou la fondation a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture  
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein  
Nombre d'heures effectivement prestées

### Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs  
Cotisations patronales d'assurances sociales  
Primes patronales pour assurances extralégales  
Autres frais de personnel  
Pensions de retraite et de survie

### Résultats financiers

Intérêts intercalaires portés à l'actif

Montant de l'escompte à charge de l'association ou de la fondation sur la négociation de créances

Montant par solde des provisions à caractère financier constituées (utilisées ou reprises)

| Codes | Exercice | Exercice précédent |
|-------|----------|--------------------|
| 9086  | 11       | 8                  |
| 9087  | 8        | 6                  |
| 9088  | 13.380   | 10.035             |
| 620   | 350.141  | 270.320            |
| 621   | 102.477  | 77.620             |
| 622   |          |                    |
| 623   | 293      | 291                |
| 624   |          |                    |
| 6503  |          |                    |
| 653   |          |                    |
| 656   |          |                    |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 6 |
|----|--------------|----------|

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'association ou la fondation: 319

### Travailleurs pour lesquels l'association ou la fondation a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

#### Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs  
 Nombre d'heures effectivement  
 prestées  
 Frais de personnel

| Codes | 1. Temps plein<br><i>(exercice)</i> | 2. Temps partiel<br><i>(exercice)</i> | 3. Total (T)<br>ou total en<br>équivalents<br>temps<br>plein (ETP)<br><i>(exercice)</i> | 3P. Total (T) ou total<br>en équivalents<br>temps<br>plein (ETP)<br><i>(exercice précédent)</i> |
|-------|-------------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| 100   | 3,5                                 | 7                                     | 8 ETP   | 6 ETP   |
| 101   | 6.039                               | 7.341                                 | 13.380 T  | 10.035 T  |
| 102   | 218.278                             | 234.632                               | 452.911 T   | 348.231 T   |

#### A la date de clôture de l'exercice

##### Nombre de travailleurs

##### Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée  
 Contrat à durée déterminée  
 Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini  
 Contrat de remplacement

##### Par sexe et niveau d'études

Hommes  
 de niveau primaire  
 de niveau secondaire  
 de niveau supérieur non universitaire  
 de niveau universitaire  
 Femmes  
 de niveau primaire  
 de niveau secondaire  
 de niveau supérieur non universitaire  
 de niveau universitaire

##### Par catégorie professionnelle

Personnel de direction  
 Employés  
 Ouvriers  
 Autres

| Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total en<br>équivalents<br>temps plein |
|-------|----------------|------------------|---|
| 105   | 3              | 8                | 8,3                                       |
| 110   | 3              | 7                | 7,7                                       |
| 111   |                | 1                | 0,6                                       |
| 112   |                |                  |   |
| 113   |                |                  |   |
| 120   | 2              | 3                | 4,3                                       |
| 1200  |                |                  |   |
| 1201  |                |                  |   |
| 1202  | 1              | 1                | 1,7                                       |
| 1203  | 1              | 2                | 2,6                                       |
| 121   | 1              | 5                | 4   |
| 1210  |                |                  |   |
| 1211  |                |                  |   |
| 1212  |                | 1                | 0,7                                       |
| 1213  | 1              | 4                | 3,3                                       |
| 130   |                |                  |   |
| 134   | 3              | 8                | 8,3                                       |
| 132   |                |                  |   |
| 133   |                |                  |   |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 6 |
|----|--------------|----------|

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

|   | Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total en équivalents temps plein |
|---|-------|----------------|------------------|-------------------------------------|
| <b>Entrées</b><br>Nombre de travailleurs pour lesquels l'association ou la fondation a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice | 205   | 1              | 4                | 3,6                                 |
| <b>Sorties</b><br>Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice                           | 305   | 1              | 1                | 1,6                                 |

Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

|  | Codes | Hommes | Codes | Femmes |
|--|-------|--------|-------|--------|
| <b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>                   |       |        |       |        |
| Nombre de travailleurs concernés   | 5801  |        | 5811  |        |
| Nombre d'heures de formation suivies   | 5802  |        | 5812  |        |
| Coût net pour l'association ou la fondation  | 5803  |        | 5813  |        |
| dont coût brut directement lié aux formations  | 58031 |        | 58131 |        |
| dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs   | 58032 |        | 58132 |        |
| dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)  | 58033 |        | 58133 |        |
| <b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b> |       |        |       |        |
| Nombre de travailleurs concernés   | 5821  |        | 5831  |        |
| Nombre d'heures de formation suivies   | 5822  |        | 5832  |        |
| Coût net pour l'association ou la fondation  | 5823  |        | 5833  |        |
| <b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>                                      |       |        |       |        |
| Nombre de travailleurs concernés   | 5841  |        | 5851  |        |
| Nombre d'heures de formation suivies   | 5842  |        | 5852  |        |
| Coût net pour l'association ou la fondation  | 5843  |        | 5853  |        |

## Annexe 10 : Comptes annuels de l'ASBL CLTB 2019, déposés en 2020

|      |               |                 |    |     |             |            |
|------|---------------|-----------------|----|-----|-------------|------------|
| 201  | 13/11/2020    | BE 0834.097.357 | 19 | EUR |             |            |
| NAT. | Date du dépôt | N°              | P. | D.  | 20705.00350 | A-asbl 1.1 |

### COMPTES ANNUELS EN EUROS

Dénomination: **Community land Trust Bruxelles asbl**

Forme juridique: Association sans but lucratif

Adresse: Verheyden

N°: 121

Boîte:

Code postal: 1070

Commune: Anderlecht

Pays Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE0834097357

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

19-08-2013

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale\* du

28-04-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Documents joints aux présents comptes annuels:

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A-asbl 5.2.1, A-asbl 5.2.2, A-asbl 5.6, A-asbl 8

LISTE COMPLÈTE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'association ou de la fondation des ADMINISTRATEURS ET COMMISSAIRES et, le cas échéant du représentant en Belgique de l'association étrangère

#### TSHIBEMBA Arlette

Verheyden 121  
7070 Anderlecht  
BELGIQUE

Début de mandat: 25-03-2017

Fin de mandat: 24-03-2020

Administrateur

#### VOGLAIRE Philippe

rue Verheyden 127  
1070 Anderlecht  
BELGIQUE

Début de mandat: 10-10-2013

Fin de mandat: 25-03-2020

Administrateur

#### BAMBA Massandje

Rue Vandenpeereboom 22  
1080 Molenbeek-Saint-Jean

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 2.1 |
|----|--------------|------------|

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

|  | Ann.        | Codes | Exercice       | Exercice précédent |
|--|-------------|-------|----------------|--------------------|
| <b>ACTIF</b>   |             |       |                |                    |
| <b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>  |             | 20/28 | <b>19.833</b>  | <b>16.055</b>      |
| <b>Frais d'établissement</b>   |             | 20    |                |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>   | 5.1.1       | 21    | <b>3.800</b>   | <b>6.080</b>       |
| <b>Immobilisations corporelles</b>   | 5.1.2       | 22/27 | <b>12.147</b>  | <b>5.889</b>       |
| Terrains et constructions  |             | 22    |                |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |             | 22/91 |                |                    |
| Autres   |             | 22/92 |                |                    |
| Installations, machines et outillage   |             | 23    |                |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |             | 231   |                |                    |
| Autres   |             | 232   |                |                    |
| Mobilier et matériel roulant   |             | 24    | 9.145          | 5.889              |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |             | 241   | 8.062          | 2.506              |
| Autres   |             | 242   | 1.083          | 3.382              |
| Location-financement et droits similaires  |             | 25    |                |                    |
| Autres immobilisations corporelles   |             | 26    | 3.002          |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |             | 261   | 3.002          |                    |
| Autres   |             | 262   |                |                    |
| Immobilisations en cours et acomptes versés  |             | 27    |                |                    |
| <b>Immobilisations financières</b>   | 5.1.3/5.2.1 | 28    | <b>3.886</b>   | <b>4.086</b>       |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>   |             | 29/58 | <b>903.769</b> | <b>576.726</b>     |
| <b>Créances à plus d'un an</b>   |             | 29    |                |                    |
| Créances commerciales  |             | 290   |                |                    |
| Autres créances  |             | 291   |                |                    |
| dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible |             | 2915  |                |                    |
| <b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>  |             | 3     |                |                    |
| Stocks   |             | 30/36 |                |                    |
| Commandes en cours d'exécution   |             | 37    |                |                    |
| <b>Créances à un an au plus</b>  |             | 40/41 | <b>705.572</b> | <b>523.144</b>     |
| Créances commerciales  |             | 40    | 81.324         | 23.924             |
| Autres créances  |             | 41    | 624.248        | 499.220            |
| dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible |             | 415   | 624.248        | 499.220            |
| <b>Placements de trésorerie</b>  | 5.2.1       | 50/53 |                |                    |
| <b>Valeurs disponibles</b>   |             | 54/58 | <b>196.201</b> | <b>53.419</b>      |
| <b>Comptes de régularisation</b>   |             | 490/1 | <b>1.997</b>   | <b>163</b>         |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>  |             | 20/58 | <b>923.603</b> | <b>592.781</b>     |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 2.2 |
|----|--------------|------------|

|  | Ann.    | Codes | Exercice       | Exercice précédent |
|--|---------|-------|----------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>  |         |       |                |                    |
| <b>FONDS SOCIAL</b>  |         | 10/15 | <b>43.065</b>  | <b>52.017</b>      |
| <b>Fonds de l'association ou de la fondation</b>   |         | 10    |                |                    |
| Patrimoine de départ   |         | 100   |                |                    |
| Moyens permanents  |         | 101   |                |                    |
| <b>Plus-values de réévaluation</b>   |         | 12    |                |                    |
| <b>Fonds affectés</b>  | 5.3     | 13    | <b>27.962</b>  | <b>27.962</b>      |
| <b>Résultat positif (négatif) reporté</b>  | (+)/(-) | 14    | <b>15.103</b>  | <b>24.055</b>      |
| <b>Subsides en capital</b>   |         | 15    |                |                    |
| <b>PROVISIONS</b>  | 5.3     | 16    | <b>14.299</b>  | <b>14.299</b>      |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>  |         | 160/5 | <b>14.299</b>  | <b>14.299</b>      |
| <b>Provisions pour subsides et legs à rembourser et pour dons avec droit de reprise</b>  |         | 168   |                |                    |
| <b>DETTES</b>  |         | 17/49 | <b>866.238</b> | <b>526.465</b>     |
| <b>Dettes à plus d'un an</b>   | 5.4     | 17    | <b>350</b>     | <b>400</b>         |
| <b>Dettes financières</b>  |         | 170/4 |                |                    |
| Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées            |         | 172/3 |                |                    |
| Autres emprunts  |         | 174/0 |                |                    |
| <b>Dettes commerciales</b>   |         | 175   |                |                    |
| Acomptes reçus sur commandes   |         | 176   |                |                    |
| Autres dettes  |         | 179   | 350            | 400                |
| Productives d'intérêts   |         | 1790  |                |                    |
| Non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible                 |         | 1791  |                |                    |
| Cautionnements reçus en numéraire  |         | 1792  | 350            | 400                |
| <b>Dettes à un an au plus</b>  | 5.4     | 42/48 | <b>366.936</b> | <b>223.052</b>     |
| <b>Dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>  |         | 42    |                |                    |
| <b>Dettes financières</b>  |         | 43    | 130            | 300                |
| Etablissements de crédit   |         | 430/8 |                |                    |
| Autres emprunts  |         | 439   | 130            | 300                |
| <b>Dettes commerciales</b>   |         | 44    | 21.839         | 30.972             |
| Fournisseurs   |         | 440/4 | 21.839         | 30.972             |
| Effets à payer   |         | 441   |                |                    |
| Acomptes reçus sur commandes   |         | 46    |                |                    |
| <b>Dettes fiscales, salariales et sociales</b>   |         | 45    | 154.875        | 71.374             |
| Impôts   |         | 450/3 |                | 0                  |
| Rémunérations et charges sociales  |         | 454/9 | 154.875        | 71.374             |
| <b>Dettes diverses</b>   |         | 48    | 186.092        | 120.406            |
| Obligations et coupons échus, subsides à rembourser et cautionnements reçus en numéraire |         | 480/8 |                |                    |
| Autres dettes productives d'intérêts   |         | 4890  |                |                    |
| Autres dettes non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible   |         | 4891  | 186.092        | 120.406            |
| <b>Comptes de régularisation</b>   |         | 492/3 | <b>502.952</b> | <b>303.012</b>     |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>   |         | 10/49 | <b>923.603</b> | <b>592.781</b>     |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 3 |
|----|--------------|----------|

## COMPTE DE RÉSULTATS

|  | Ann. | Codes | Exercice       | Exercice précédent |
|--|------|-------|----------------|--------------------|
| <b>Produits et charges d'exploitation</b>  |      |       |                |                    |
| Marge brute d'exploitation (+)/(-)   |      | 9900  | 764.107        | 460.713            |
| Ventes et prestations  |      | 70/74 |                |                    |
| Chiffre d'affaires   |      | 70    | 77.259         | 25.536             |
| Cotisations, dons, legs et subsides  |      | 73    | 875.045        | 576.148            |
| Approvisionnement, marchandises, services et biens divers  |      | 60/61 | 169.881        | 140.971            |
| Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)  | 5.5  | 62    | 777.624        | 452.911            |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles             |      | 630   | 13.616         | 5.100              |
| Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-) |      | 631/4 |                |                    |
| Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)   |      | 635/8 |                |                    |
| Autres charges d'exploitation  |      | 640/8 | 71             | 100                |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)  |      | 649   |                |                    |
| <b>Résultat positif (néгатif) d'exploitation (+)/(-)</b>   |      | 9901  | <b>-27.204</b> | <b>2.603</b>       |
| <b>Produits financiers</b>   | 5.5  | 75    | <b>0</b>       | <b>0</b>           |
| <b>Charges financières</b>   | 5.5  | 65    | <b>65</b>      | <b>106</b>         |
| <b>Résultat positif (néгатif) courant (+)/(-)</b>  |      | 9902  | <b>-27.269</b> | <b>2.497</b>       |
| <b>Produits exceptionnels</b>  |      | 76    | <b>2.796</b>   | <b>2.475</b>       |
| <b>Charges exceptionnelles</b>   |      | 66    |                |                    |
| <b>Résultat positif (néгатif) de l'exercice (+)/(-)</b>  |      | 9904  | <b>-8.952</b>  | <b>4.972</b>       |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 4 |
|----|--------------|----------|

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

|  |         | Codes | Exercice      | Exercice précédent |
|--|---------|-------|---------------|--------------------|
| <b>Résultat positif (négatif) à affecter</b>               | (+)/(-) | 9906  | <b>15.103</b> | <b>24.055</b>      |
| Résultat positif (négatif) de l'exercice à affecter        | (+)/(-) | 9905  | -8.952        | 4.972              |
| Résultat positif (négatif) de l'exercice antérieur reporté | (+)/(-) | 14P   | 24.055        | 19.083             |
| <b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>               |         | 791/2 |               |                    |
| sur les fonds de l'association ou de la fondation          |         | 791   |               |                    |
| sur les fonds affectés                                     |         | 792   |               |                    |
| <b>Affectations aux fonds affectés</b>                     |         | 692   |               |                    |
| <b>Résultat positif (négatif) à reporter</b>               | (+)/(-) | 14    | <b>15.103</b> | <b>24.055</b>      |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.1.1 |
|----|--------------|--------------|

**ANNEXE  
ETAT DES IMMOBILISATIONS**

**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

| Codes | Exercice   | Exercice précédent |
|-------|------------|--------------------|
| 8059P | XXXXXXXXXX | 15.696             |
| 8029  |            |                    |
| 8039  |            |                    |
| 8049  |            |                    |
| 8059  | 15.696     |                    |
| 8129P | XXXXXXXXXX | 9.616              |
| 8079  | 2.280      |                    |
| 8089  |            |                    |
| 8099  |            |                    |
| 8109  |            |                    |
| 8119  |            |                    |
| 8129  | 11.896     |                    |
| 21    | 3.800      |                    |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.1.2 |
|----|--------------|--------------|

|  | Codes | Exercice   | Exercice précédent |
|--|-------|------------|--------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                                       |       |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>                       | 8199P | XXXXXXXXXX | 17.248             |
| <b>Mutations de l'exercice</b>   |       |            |                    |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée                        | 8169  | 17.595     |                    |
| Cessions et désaffectations  | 8179  | 2.796      |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)                            | 8189  |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>                       | 8199  | 32.046     |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>                                | 8259P | XXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>   |       |            |                    |
| Actées   | 8219  |            |                    |
| Acquises de tiers  | 8229  |            |                    |
| Annulées   | 8239  |            |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)                           | 8249  |            |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>                                | 8259  |            |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>     | 8329P | XXXXXXXXXX | 11.359             |
| <b>Mutations de l'exercice</b>   |       |            |                    |
| Actés  | 8279  | 11.336     |                    |
| Repris   | 8289  | 2.796      |                    |
| Acquis de tiers  | 8299  |            |                    |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations                        | 8309  |            |                    |
| Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)                            | 8319  |            |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>     | 8329  | 19.898     |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>                     | 22/27 | 12.147     |                    |
| <b>DONT</b>  |       |            |                    |
| <b>Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété</b> | 8349  | 11.065     |                    |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.1.3 |
|----|--------------|--------------|

|  | Codes        | Exercice   | Exercice précédent |
|--|--------------|------------|--------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                   |              |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>   | 8395P        | XXXXXXXXXX | 4.086              |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |            |                    |
| Acquisitions   | 8365         |            |                    |
| Cessions et retraits                                 | 8375         | 200        |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre                | (+)/(-) 8385 |            |                    |
| Autres mutations                                     | (+)/(-) 8386 |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>   | 8395         | 3.886      |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>            | 8455P        | XXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |            |                    |
| Actées   | 8415         |            |                    |
| Acquises de tiers                                    | 8425         |            |                    |
| Annulées   | 8435         |            |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre               | (+)/(-) 8445 |            |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>            | 8455         |            |                    |
| <b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>   | 8525P        | XXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |            |                    |
| Actées   | 8475         |            |                    |
| Reprises   | 8485         |            |                    |
| Acquises de tiers                                    | 8495         |            |                    |
| Annulées à la suite de cessions et retraits          | 8505         |            |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre               | (+)/(-) 8515 |            |                    |
| <b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>   | 8525         |            |                    |
| <b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>   | 8555P        | XXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       | (+)/(-) 8545 |            |                    |
| <b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>   | 8555         |            |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> | 28           | 3.886      |                    |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.2.3 |
|----|--------------|--------------|

**INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS**

**LISTE DES AUTRES ENTITÉS LIÉES**

| DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE, FORME JURIDIQUE et<br>pour les entités de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE                 |
|--|
| Fondation Community Land trust Brussels<br>BE 0501.902.051<br>Fondation d'utilité publique<br>rue Verheyden 121<br>1070 Anderlecht<br>BELGIQUE |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.3 |
|----|--------------|------------|

**ETAT DES FONDS AFFECTÉS ET PROVISIONS**

**ETAT DES FONDS AFFECTÉS**

**Règles d'évaluation adoptées pour la détermination des montants affectés**

Fonds affectés pour passif social

**PROVISIONS**

**Ventilation de la rubrique 160/5 du passif si celle-ci représente un montant important**

Provision pour aménagement de terrain

**Ventilation de la rubrique 168 du passif si celle-ci représente un montant important**

| Exercice |
|----------|
| 14.299   |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.4 |
|----|--------------|------------|

**ETAT DES DETTES**

**VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE**

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année  
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir  
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

**DETTES GARANTIES**

**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

Dettes financières  
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées  
Autres emprunts  
Dettes commerciales  
Fournisseurs  
Effets à payer  
Acomptes reçus sur commandes  
Dettes salariales et sociales  
Autres dettes

**Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'association ou de la fondation**

Dettes financières  
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées  
Autres emprunts  
Dettes commerciales  
Fournisseurs  
Effets à payer  
Acomptes reçus sur commandes  
Dettes fiscales, salariales et sociales  
Impôts  
Rémunérations et charges sociales  
Autres dettes

**Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'association ou de la fondation**

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**

**Dettes fiscales échues**

**Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale**

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 42    |          |
| 8912  | 350      |
| 8913  |          |
| 8921  |          |
| 891   |          |
| 901   |          |
| 8981  |          |
| 8991  |          |
| 9001  |          |
| 9011  |          |
| 9021  |          |
| 9051  |          |
| 9061  |          |
| 8922  |          |
| 892   |          |
| 902   |          |
| 8982  |          |
| 8992  |          |
| 9002  |          |
| 9012  |          |
| 9022  |          |
| 9032  |          |
| 9042  |          |
| 9052  |          |
| 9062  |          |
| 9072  |          |
| 9076  |          |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.5 |
|----|--------------|------------|

## RÉSULTATS

### PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

**Travailleurs pour lesquels l'association ou la fondation a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel**

Nombre total à la date de clôture

| Codes | Exercice | Exercice précédent |
|-------|----------|--------------------|
| 9086  | 17       | 11                 |
| 9087  | 12       | 8                  |
| 9088  | 21.057   | 13.380             |

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

### Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

|     |         |         |
|-----|---------|---------|
| 620 | 603.292 | 350.141 |
| 621 | 173.697 | 102.477 |
| 622 |         |         |
| 623 | 635     | 293     |
| 624 |         |         |

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

### RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts intercalaires portés à l'actif

|      |  |  |
|------|--|--|
| 6503 |  |  |
| 653  |  |  |
| 656  |  |  |

Montant de l'escompte à charge de l'association ou de la fondation sur la négociation de créances

Montant par solde des provisions à caractère financier constituées (utilisées ou reprises) (+)/(-)

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 5.7 |
|----|--------------|------------|

**RELATIONS AVEC LES ENTITÉS LIÉES, LES ADMINISTRATEURS ET LES COMMISSAIRES**

**ENTITÉS LIÉES**

Créances sur les entités liées

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

**LES ADMINISTRATEURS ET LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES  
QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ASSOCIATION OU  
LA FONDATION SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTITÉS  
CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

Créances sur les personnes précitées

Taux et durée des créances

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9291  |          |
| 9294  |          |
| 9295  |          |
| 9500  |          |
| 9501  |          |
| 9502  |          |

**LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

Montant des honoraires: 3.146 euros TVAC / an.

**TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS  
AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ**

Les transactions qui sont contractées directement ou indirectement entre l'association ou la  
fondation et les membres des organes de direction, de surveillance ou d'administration

| Exercice |
|----------|
|          |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 6 |
|----|--------------|----------|

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'association ou la fondation: 319

### Travailleurs pour lesquels l'association ou la fondation a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

#### Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs  
 Nombre d'heures effectivement  
 prestées  
 Frais de personnel

| Codes | 1. Temps plein<br><i>(exercice)</i> | 2. Temps partiel<br><i>(exercice)</i> | 3. Total (T)<br>ou total en<br>équivalents<br>temps<br>plein (ETP)<br><i>(exercice)</i> | 3P. Total (T) ou total<br>en équivalents<br>temps<br>plein (ETP)<br><i>(exercice précédent)</i> |
|-------|-------------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| 100   | 5                                   | 10                                    | 12 ETP  | 8 ETP   |
| 101   | 7.957                               | 13.100                                | 21.057 T  | 13.380 T  |
| 102   | 339.911                             | 437.713                               | 777.624 T   | 452.911 T   |

#### A la date de clôture de l'exercice

##### Nombre de travailleurs

##### Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée  
 Contrat à durée déterminée  
 Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini  
 Contrat de remplacement

##### Par sexe et niveau d'études

Hommes  
 de niveau primaire  
 de niveau secondaire  
 de niveau supérieur non universitaire  
 de niveau universitaire  
 Femmes  
 de niveau primaire  
 de niveau secondaire  
 de niveau supérieur non universitaire  
 de niveau universitaire

##### Par catégorie professionnelle

Personnel de direction  
 Employés  
 Ouvriers  
 Autres

| Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total en<br>équivalents<br>temps plein |
|-------|----------------|------------------|---|
| 105   | 5              | 12               | 13,5                                      |
| 110   | 5              | 12               | 13,5                                      |
| 111   |                |                  |   |
| 112   |                |                  |   |
| 113   |                |                  |   |
| 120   | 2              | 5                | 6   |
| 1200  |                |                  |   |
| 1201  |                |                  |   |
| 1202  | 1              | 2                | 2,6                                       |
| 1203  | 1              | 3                | 3,4                                       |
| 121   | 3              | 7                | 7,5                                       |
| 1210  |                | 1                | 0,5                                       |
| 1211  |                |                  |   |
| 1212  |                | 1                | 0,9                                       |
| 1213  | 3              | 5                | 6,1                                       |
| 130   |                |                  |   |
| 134   | 5              | 12               | 13,5                                      |
| 132   |                |                  |   |
| 133   |                |                  |   |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0834097357 | A-asbl 6 |
|----|--------------|----------|

#### Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

|   | Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total en équivalents temps plein |
|---|-------|----------------|------------------|-------------------------------------|
| <b>Entrées</b><br>Nombre de travailleurs pour lesquels l'association ou la fondation a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice | 205   | 1              | 7                | 5,9                                 |
| <b>Sorties</b><br>Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice                           | 305   |                | 2                | 1,6                                 |

#### Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

|  | Codes | Hommes | Codes | Femmes |
|--|-------|--------|-------|--------|
| <b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>                   |       |        |       |        |
| Nombre de travailleurs concernés   | 5801  |        | 5811  |        |
| Nombre d'heures de formation suivies   | 5802  |        | 5812  |        |
| Coût net pour l'association ou la fondation  | 5803  |        | 5813  |        |
| dont coût brut directement lié aux formations  | 58031 |        | 58131 |        |
| dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs   | 58032 |        | 58132 |        |
| dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)  | 58033 |        | 58133 |        |
| <b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b> |       |        |       |        |
| Nombre de travailleurs concernés   | 5821  |        | 5831  |        |
| Nombre d'heures de formation suivies   | 5822  |        | 5832  |        |
| Coût net pour l'association ou la fondation  | 5823  |        | 5833  |        |
| <b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>                                      |       |        |       |        |
| Nombre de travailleurs concernés   | 5841  |        | 5851  |        |
| Nombre d'heures de formation suivies   | 5842  |        | 5852  |        |
| Coût net pour l'association ou la fondation  | 5843  |        | 5853  |        |

## Annexe 11 : Comptes annuels de la fondation 2018, déposés en 2019

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 2.1 |
|----|--------------|------------|

### BILAN APRÈS RÉPARTITION

|  | Ann.      | Codes | Exercice         | Exercice précédent |
|--|-----------|-------|------------------|--------------------|
| <b>ACTIF</b>   |           |       |                  |                    |
| <b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>  |           | 20/28 | <b>2.393.668</b> | <b>1.690.548</b>   |
| Frais d'établissement  | 5.1       | 20    |                  |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>   | 5.2       | 21    |                  |                    |
| <b>Immobilisations corporelles</b>   | 5.3       | 22/27 | <b>2.393.668</b> | <b>1.690.548</b>   |
| Terrains et constructions  |           | 22    | 2.047.846        | 1.412.156          |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |           | 22/91 | 1.497.157        | 1.412.156          |
| Autres   |           | 22/92 | 550.689          |                    |
| Installations, machines et outillage   |           | 23    |                  |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |           | 231   |                  |                    |
| Autres   |           | 232   |                  |                    |
| Mobilier et matériel roulant   |           | 24    |                  |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |           | 241   |                  |                    |
| Autres   |           | 242   |                  |                    |
| Location-financement et droits similaires  |           | 25    |                  |                    |
| Autres immobilisations corporelles   |           | 26    |                  |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |           | 261   |                  |                    |
| Autres   |           | 262   |                  |                    |
| Immobilisations en cours et acomptes versés  |           | 27    | 345.822          | 278.392            |
| <b>Immobilisations financières</b>   | 5.4/5.5.1 | 28    |                  |                    |
| Entités liées  | 5.13      | 280/1 |                  |                    |
| Participations   |           | 280   |                  |                    |
| Créances   |           | 281   |                  |                    |
| Autres sociétés avec lesquelles il existe un lien de participation                     | 5.13      | 282/3 |                  |                    |
| Participations   |           | 282   |                  |                    |
| Créances   |           | 283   |                  |                    |
| Autres immobilisations financières   |           | 284/8 |                  |                    |
| Actions et parts   |           | 284   |                  |                    |
| Créances et cautionnements en numéraire  |           | 285/8 |                  |                    |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>   |           | 29/58 | <b>6.233.072</b> | <b>6.913.892</b>   |
| <b>Créances à plus d'un an</b>   |           | 29    |                  |                    |
| Créances commerciales  |           | 290   |                  |                    |
| Autres créances  |           | 291   |                  |                    |
| dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible |           | 2915  |                  |                    |
| <b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>  |           | 3     |                  |                    |
| Stocks   |           | 30/36 |                  |                    |
| Approvisionnements   |           | 30/31 |                  |                    |
| En-cours de fabrication  |           | 32    |                  |                    |
| Produits finis   |           | 33    |                  |                    |
| Marchandises   |           | 34    |                  |                    |
| Immeubles destinés à la vente  |           | 35    |                  |                    |
| Acomptes versés  |           | 36    |                  |                    |
| Commandes en cours d'exécution   |           | 37    |                  |                    |
| <b>Créances à un an au plus</b>  |           | 40/41 | <b>1.907.111</b> | <b>3.523.641</b>   |
| Créances commerciales  |           | 40    | 30               |                    |
| Autres créances  |           | 41    | 1.907.081        | 3.523.641          |
| dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible |           | 415   |                  |                    |
| <b>Placements de trésorerie</b>  | 5.5.1/5.6 | 50/53 |                  |                    |
| <b>Valeurs disponibles</b>   |           | 54/58 | <b>4.325.962</b> | <b>3.390.251</b>   |
| <b>Comptes de régularisation</b>   | 5.6       | 490/1 |                  |                    |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>  |           | 20/58 | <b>8.626.740</b> | <b>8.604.440</b>   |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 2.2 |
|----|--------------|------------|

|  | Ann.     | Codes | Exercice         | Exercice précédent |
|--|----------|-------|------------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>  |          |       |                  |                    |
| <b>FONDS SOCIAL</b>  |          | 10/15 | <b>8.600.225</b> | <b>8.604.320</b>   |
| <b>Fonds de l'association ou de la fondation</b>   |          | 10    | <b>1.500</b>     | <b>1.500</b>       |
| Patrimoine de départ   |          | 100   | 1.500            | 1.500              |
| Moyens permanents  |          | 101   |                  |                    |
| <b>Plus-values de réévaluation</b>   |          | 12    |                  |                    |
| <b>Fonds affectés</b>  |          | 13    |                  |                    |
| <b>Résultat positif (néгатif) reporté</b>  |          | 14    | <b>-796</b>      | <b>3.299</b>       |
| <b>Subsides en capital</b>   | (+)/( -) | 15    | <b>8.599.521</b> | <b>8.599.521</b>   |
| <b>PROVISIONS</b>  |          | 16    | <b>3.000</b>     |                    |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>  |          | 160/5 | <b>3.000</b>     |                    |
| Pensions et obligations similaires   |          | 160   |                  |                    |
| Charges fiscales   |          | 161   |                  |                    |
| Grosses réparations et gros entretien  |          | 162   |                  |                    |
| Autres risques et charges  |          | 163/5 | 3.000            |                    |
| <b>Provisions pour subsides et legs à rembourser et pour dons avec droit de reprise</b>  |          | 168   |                  |                    |
| <b>DETTES</b>  |          | 17/49 | <b>23.514</b>    | <b>120</b>         |
| <b>Dettes à plus d'un an</b>   |          | 17    |                  |                    |
| Dettes financières   |          | 170/4 |                  |                    |
| Emprunts subordonnés   |          | 170   |                  |                    |
| Emprunts obligataires non subordonnés  |          | 171   |                  |                    |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées                                      |          | 172   |                  |                    |
| Etablissements de crédit   |          | 173   |                  |                    |
| Autres emprunts  |          | 174   |                  |                    |
| Dettes commerciales  |          | 175   |                  |                    |
| Fournisseurs   |          | 1750  |                  |                    |
| Effets à payer   |          | 1751  |                  |                    |
| Acomptes reçus sur commandes   |          | 176   |                  |                    |
| Autres dettes  |          | 179   |                  |                    |
| Productives d'intérêts   |          | 1790  |                  |                    |
| Non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible                 |          | 1791  |                  |                    |
| Cautionnements reçus en numéraire  |          | 1792  |                  |                    |
| <b>Dettes à un an au plus</b>  |          | 42/48 | <b>23.514</b>    | <b>120</b>         |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année   |          | 42    |                  |                    |
| Dettes financières   |          | 43    |                  |                    |
| Etablissements de crédit   |          | 430/8 |                  |                    |
| Autres emprunts  |          | 439   |                  |                    |
| Dettes commerciales  |          | 44    | 23.514           | 120                |
| Fournisseurs   |          | 440/4 | 23.514           | 120                |
| Effets à payer   |          | 441   |                  |                    |
| Acomptes reçus sur commandes   |          | 46    |                  |                    |
| Dettes fiscales, salariales et sociales  |          | 45    |                  |                    |
| Impôts   |          | 450/3 |                  |                    |
| Rémunérations et charges sociales  |          | 454/9 |                  |                    |
| Dettes diverses  |          | 48    |                  |                    |
| Obligations et coupons échus, subsides à rembourser et cautionnements reçus en numéraire |          | 480/8 |                  |                    |
| Autres dettes productives d'intérêts   |          | 4890  |                  |                    |
| Autres dettes non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible   |          | 4891  |                  |                    |
| <b>Comptes de régularisation</b>   |          | 492/3 |                  |                    |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>   |          | 10/49 | <b>8.626.740</b> | <b>8.604.440</b>   |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 3 |
|----|--------------|----------|

## COMPTE DE RÉSULTATS

|   | Ann. | Codes | Exercice      | Exercice précédent |
|---|------|-------|---------------|--------------------|
| <b>Ventes et prestations</b>  |      | 70/74 | <b>7.566</b>  | <b>1.856</b>       |
| Chiffre d'affaires  |      | 70    | 4.080         | 1.856              |
| En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)                             | 5.9  | 71    |               |                    |
| Production immobilisée  |      | 72    |               |                    |
| Cotisations, dons, legs et subsides   | 5.9  | 73    | 2.341         |                    |
| Autres produits d'exploitation  |      | 74    | 1.145         |                    |
| <b>Coût des ventes et des prestations</b>   |      | 60/64 | <b>14.062</b> | <b>2.797</b>       |
| Approvisionnements et marchandises  |      | 60    |               |                    |
| Achats  |      | 600/8 |               |                    |
| Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)  |      | 609   |               |                    |
| Services et biens divers  |      | 61    | 10.839        | 2.797              |
| Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)   | 5.9  | 62    |               |                    |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles                      |      | 630   |               |                    |
| Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)          | 5.9  | 631/4 | 3.000         |                    |
| Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)  | 5.9  | 635/8 |               |                    |
| Autres charges d'exploitation   | 5.9  | 640/8 | 222           |                    |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)   |      | 649   |               |                    |
| <b>Résultat positif (négatif) d'exploitation (+)/(-)</b>  |      | 9901  | <b>-6.495</b> | <b>-942</b>        |
| <b>Produits financiers</b>  |      | 75    | <b>3.445</b>  | <b>3.811</b>       |
| Produits des immobilisations financières  |      | 750   |               |                    |
| Produits des actifs circulants  |      | 751   | 3.445         | 3.811              |
| Autres produits financiers  | 5.10 | 752/9 |               |                    |
| <b>Charges financières</b>  | 5.10 | 65    | <b>11</b>     | <b>10</b>          |
| Charges des dettes  |      | 650   |               |                    |
| Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-) |      | 651   |               |                    |
| Autres charges financières  |      | 652/9 | 11            | 10                 |
| <b>Résultat positif (négatif) courant (+)/(-)</b>   |      | 9902  | <b>-3.061</b> | <b>2.859</b>       |
| <b>Produits exceptionnels</b>   |      | 76    |               |                    |
| Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles                                   |      | 760   |               |                    |
| Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières  |      | 761   |               |                    |
| Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels  |      | 762   |               |                    |
| Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés  |      | 763   |               |                    |
| Autres produits exceptionnels   | 5.10 | 764/9 |               |                    |
| <b>Charges exceptionnelles</b>  |      | 66    | <b>1.034</b>  | <b>1.063</b>       |
| Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles        |      | 660   |               |                    |
| Réductions de valeur sur immobilisations financières  |      | 661   |               |                    |
| Provisions pour risques et charges exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)  |      | 662   |               |                    |
| Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés   |      | 663   |               |                    |
| Autres charges exceptionnelles  | 5.10 | 664/8 | 1.034         | 1.063              |
| Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)  |      | 669   |               |                    |
| <b>Résultat positif (négatif) de l'exercice (+)/(-)</b>   |      | 9904  | <b>-4.094</b> | <b>1.796</b>       |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 4 |
|----|--------------|----------|

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

|  |          | Codes | Exercice    | Exercice précédent |
|--|----------|-------|-------------|--------------------|
| <b>Résultat positif (néгатif) à affecter</b>               | (+)/( -) | 9906  | <b>-796</b> | <b>3.299</b>       |
| Résultat positif (néгатif) de l'exercice à affecter        | (+)/( -) | 9905  | -4.094      | 1.796              |
| Résultat positif (néгатif) de l'exercice antérieur reporté | (+)/( -) | 14P   | 3.299       | 1.502              |
| <b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>               |          | 791/2 |             |                    |
| sur les fonds de l'association ou de la fondation          |          | 791   |             |                    |
| sur les fonds affectés                                     |          | 792   |             |                    |
| <b>Affectations aux fonds affectés</b>                     |          | 692   |             |                    |
| <b>Résultat positif (néгатif) à reporter</b>               | (+)/( -) | 14    | <b>-796</b> | <b>3.299</b>       |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 5.3.1 |
|----|--------------|--------------|

**ANNEXE**  
**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

**TERRAINS ET CONSTRUCTIONS**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Plus-values au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Plus-values au terme de l'exercice**

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

**DONT**

**Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété**

| Codes | Exercice   | Exercice précédent |
|-------|------------|--------------------|
| 8191P | XXXXXXXXXX | 1.752.005          |
| 8161  | 635.690    |                    |
| 8171  |            |                    |
| 8181  |            |                    |
| 8191  | 2.387.695  |                    |
| 8251P | XXXXXXXXXX |                    |
| 8211  |            |                    |
| 8221  |            |                    |
| 8231  |            |                    |
| 8241  |            |                    |
| 8251  |            |                    |
| 8321P | XXXXXXXXXX | 339.849            |
| 8271  |            |                    |
| 8281  |            |                    |
| 8291  |            |                    |
| 8301  |            |                    |
| 8311  |            |                    |
| 8321  | 339.849    |                    |
| 22    | 2.047.846  |                    |
| 22/91 | 1.497.157  |                    |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 5.3.6 |
|----|--------------|--------------|

|  | Codes | Exercice   | Exercice précédent |
|--|-------|------------|--------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTE VERSÉS</b>                    |       |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>                   | 8196P | XXXXXXXXXX | 278.392            |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |       |            |                    |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée                    | 8166  | 67.430     |                    |
| Cessions et désaffectations  | 8176  |            |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)                        | 8186  |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>                   | 8196  | 345.822    |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>                            | 8256P | XXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |       |            |                    |
| Actées   | 8216  |            |                    |
| Acquises de tiers  | 8226  |            |                    |
| Annulées   | 8236  |            |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)                       | 8246  |            |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>                            | 8256  |            |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> | 8326P | XXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |       |            |                    |
| Actés  | 8276  |            |                    |
| Repris   | 8286  |            |                    |
| Acquis de tiers  | 8296  |            |                    |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations                    | 8306  |            |                    |
| Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)                        | 8316  |            |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> | 8326  |            |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>                 | 27    | 345.822    |                    |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 5.9 |
|----|--------------|------------|

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

#### Cotisations, dons, legs et subsides

Cotisations

730/1

Dons

732/3

Legs

734/5

Subsides en capital et en intérêts, subsides d'exploitation et montants compensatoires destinés à réduire le coût salarial

736/8

### CHARGES D'EXPLOITATION

Travailleurs pour lesquels l'association ou la fondation a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

9086

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

9087

Nombre d'heures effectivement prestées

9088

#### Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

620

Cotisations patronales d'assurances sociales

621

Primes patronales pour assurances extralégales

622

Autres frais de personnel

623

Pensions de retraite et de survie

624

#### Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

(+)/(-) 635

#### Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

9110

Reprises

9111

Sur créances commerciales

Actées

9112

3.000

Reprises

9113

#### Provisions pour risques et charges

Constitutions

9115

Utilisations et reprises

9116

#### Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

640

222

Autres

641/8

#### Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'association ou de la fondation

Nombre total à la date de clôture

9096

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

9097

Nombre d'heures effectivement prestées

9098

Frais pour l'association ou la fondation

617

|    |              |             |
|----|--------------|-------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 5.11 |
|----|--------------|-------------|

**TAXES**

**TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS**

**Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

A l'association ou à la fondation (déductibles)

Par l'association ou la fondation

**Montants retenus à charge de tiers, au titre de**

Précompte professionnel

Précompte mobilier

| Codes | Exercice | Exercice précédent |
|-------|----------|--------------------|
| 9145  | 0        | 0                  |
| 9146  | 0        | 0                  |
| 9147  |          |                    |
| 9148  |          |                    |

## Annexe 12 : Comptes annuels de la fondation 2019, déposés en 2020

|      |               |                 |    |     |             |            |
|------|---------------|-----------------|----|-----|-------------|------------|
| 401  | 13/11/2020    | BE 0501.902.051 | 20 | EUR |             |            |
| NAT. | Date du dépôt | N°              | P. | D.  | 20710.00417 | C-asbl 1.1 |

### COMPTES ANNUELS EN EUROS

Dénomination: **Fondation Community Land Trust Brussels**

Forme juridique: Fondation d'utilité publique

Adresse: Rue Verheyden

N°: 121

Boîte:

Code postal: 1070

Commune: Anderlecht

Pays Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE0501902051

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

14-04-2016

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale\* du

07-05-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Documents joints aux présents comptes annuels:

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

C-asbl 5.1, C-asbl 5.2.1, C-asbl 5.2.2, C-asbl 5.2.3, C-asbl 5.2.4, C-asbl 5.3.2, C-asbl 5.3.3, C-asbl 5.3.4, C-asbl 5.3.5, C-asbl 5.4.1, C-asbl 5.4.2, C-asbl 5.4.3, C-asbl 5.5.1, C-asbl 5.5.2, C-asbl 5.5.3, C-asbl 5.6, C-asbl 5.8, C-asbl 5.10, C-asbl 5.13, C-asbl 5.15, C-asbl 6

LISTE COMPLÈTE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'association ou de la fondation des ADMINISTRATEURS ET COMMISSAIRES et, le cas échéant du représentant en Belgique de l'association étrangère

**SCHOLLIERS** Viviane

rue Verheyden 121

1070 Anderlecht

BELGIQUE

Début de mandat: 25-09-2014

Fin de mandat: 06-01-2020

Administrateur

**DMAM** Aissa

rue Verheyden 121

1070 Anderlecht

BELGIQUE

Début de mandat: 14-03-2015

Fin de mandat: 13-06-2021

Administrateur

**MWITENDE** Liliane

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 2.1 |
|----|--------------|------------|

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

|  | Ann.      | Codes | Exercice          | Exercice précédent |
|--|-----------|-------|-------------------|--------------------|
| <b>ACTIF</b>   |           |       |                   |                    |
| <b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>  |           | 20/28 | <b>6.865.102</b>  | <b>2.393.668</b>   |
| <b>Frais d'établissement</b>   | 5.1       | 20    |                   |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>   | 5.2       | 21    |                   |                    |
| <b>Immobilisations corporelles</b>   | 5.3       | 22/27 | <b>6.865.102</b>  | <b>2.393.668</b>   |
| Terrains et constructions  |           | 22    | 3.778.246         | 2.047.846          |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |           | 22/91 | 3.227.557         | 1.497.157          |
| Autres   |           | 22/92 | 550.689           | 550.689            |
| Installations, machines et outillage   |           | 23    |                   |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |           | 231   |                   |                    |
| Autres   |           | 232   |                   |                    |
| Mobilier et matériel roulant   |           | 24    |                   |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |           | 241   |                   |                    |
| Autres   |           | 242   |                   |                    |
| Location-financement et droits similaires  |           | 25    |                   |                    |
| Autres immobilisations corporelles   |           | 26    |                   |                    |
| Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété                      |           | 261   |                   |                    |
| Autres   |           | 262   |                   |                    |
| Immobilisations en cours et acomptes versés  |           | 27    | 3.086.856         | 345.822            |
| <b>Immobilisations financières</b>   | 5.4/5.5.1 | 28    |                   |                    |
| Entités liées  | 5.13      | 280/1 |                   |                    |
| Participations   |           | 280   |                   |                    |
| Créances   |           | 281   |                   |                    |
| Autres sociétés avec lesquelles il existe un lien de participation                     | 5.13      | 282/3 |                   |                    |
| Participations   |           | 282   |                   |                    |
| Créances   |           | 283   |                   |                    |
| Autres immobilisations financières   |           | 284/8 |                   |                    |
| Actions et parts   |           | 284   |                   |                    |
| Créances et cautionnements en numéraire  |           | 285/8 |                   |                    |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>   |           | 29/58 | <b>7.348.072</b>  | <b>6.233.072</b>   |
| <b>Créances à plus d'un an</b>   |           | 29    |                   |                    |
| Créances commerciales  |           | 290   |                   |                    |
| Autres créances  |           | 291   |                   |                    |
| dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible |           | 2915  |                   |                    |
| <b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>  |           | 3     |                   |                    |
| Stocks   |           | 30/36 |                   |                    |
| Approvisionnements   |           | 30/31 |                   |                    |
| En-cours de fabrication  |           | 32    |                   |                    |
| Produits finis   |           | 33    |                   |                    |
| Marchandises   |           | 34    |                   |                    |
| Immeubles destinés à la vente  |           | 35    |                   |                    |
| Acomptes versés  |           | 36    |                   |                    |
| Commandes en cours d'exécution   |           | 37    |                   |                    |
| <b>Créances à un an au plus</b>  |           | 40/41 | <b>4.207.141</b>  | <b>1.907.111</b>   |
| Créances commerciales  |           | 40    | 450               | 30                 |
| Autres créances  |           | 41    | 4.206.691         | 1.907.081          |
| dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible |           | 415   |                   |                    |
| <b>Placements de trésorerie</b>  | 5.5.1/5.6 | 50/53 |                   |                    |
| <b>Valeurs disponibles</b>   |           | 54/58 | <b>3.140.931</b>  | <b>4.325.962</b>   |
| <b>Comptes de régularisation</b>   | 5.6       | 490/1 |                   |                    |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>  |           | 20/58 | <b>14.213.175</b> | <b>8.626.740</b>   |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 2.2 |
|----|--------------|------------|

|  | Ann. | Codes | Exercice          | Exercice précédent |
|--|------|-------|-------------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>  |      |       |                   |                    |
| <b>FONDS SOCIAL</b>  |      | 10/15 | <b>13.933.992</b> | <b>8.600.225</b>   |
| <b>Fonds de l'association ou de la fondation</b>   |      | 10    | <b>1.500</b>      | <b>1.500</b>       |
| Patrimoine de départ   |      | 100   | 1.500             | 1.500              |
| Moyens permanents  |      | 101   |                   |                    |
| <b>Plus-values de réévaluation</b>   |      | 12    |                   |                    |
| <b>Fonds affectés</b>  | 5.7  | 13    |                   |                    |
| <b>Résultat positif (néгатif) reporté</b>  |      | 14    | <b>-2.032</b>     | <b>-796</b>        |
| <b>Subsides en capital</b>   |      | 15    | <b>13.934.523</b> | <b>8.599.521</b>   |
| <b>PROVISIONS</b>  |      | 16    | <b>3.000</b>      | <b>3.000</b>       |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>  |      | 160/5 | <b>3.000</b>      | <b>3.000</b>       |
| Pensions et obligations similaires   |      | 160   |                   |                    |
| Charges fiscales   |      | 161   |                   |                    |
| Grosses réparations et gros entretien  |      | 162   |                   |                    |
| Autres risques et charges  | 5.7  | 163/5 | 3.000             | 3.000              |
| <b>Provisions pour subsides et legs à rembourser et pour dons avec droit de reprise</b>  | 5.7  | 168   |                   |                    |
| <b>DETTES</b>  |      | 17/49 | <b>276.183</b>    | <b>23.514</b>      |
| <b>Dettes à plus d'un an</b>   | 5.8  | 17    |                   |                    |
| Dettes financières   |      | 170/4 |                   |                    |
| Emprunts subordonnés   |      | 170   |                   |                    |
| Emprunts obligataires non subordonnés  |      | 171   |                   |                    |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées                                      |      | 172   |                   |                    |
| Etablissements de crédit   |      | 173   |                   |                    |
| Autres emprunts  |      | 174   |                   |                    |
| Dettes commerciales  |      | 175   |                   |                    |
| Fournisseurs   |      | 1750  |                   |                    |
| Effets à payer   |      | 1751  |                   |                    |
| Acomptes reçus sur commandes   |      | 176   |                   |                    |
| Autres dettes  |      | 179   |                   |                    |
| Productives d'intérêts   |      | 1790  |                   |                    |
| Non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible                 |      | 1791  |                   |                    |
| Cautionnements reçus en numéraire  |      | 1792  |                   |                    |
| <b>Dettes à un an au plus</b>  |      | 42/48 | <b>276.183</b>    | <b>23.514</b>      |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année   | 5.8  | 42    |                   |                    |
| Dettes financières   |      | 43    | 3.000             |                    |
| Etablissements de crédit   |      | 430/8 |                   |                    |
| Autres emprunts  |      | 439   | 3.000             |                    |
| Dettes commerciales  |      | 44    | 273.183           | 23.514             |
| Fournisseurs   |      | 440/4 | 273.183           | 23.514             |
| Effets à payer   |      | 441   |                   |                    |
| Acomptes reçus sur commandes   |      | 46    |                   |                    |
| Dettes fiscales, salariales et sociales  | 5.8  | 45    |                   |                    |
| Impôts   |      | 450/3 |                   |                    |
| Rémunérations et charges sociales  |      | 454/9 |                   |                    |
| Dettes diverses  |      | 48    |                   |                    |
| Obligations et coupons échus, subsides à rembourser et cautionnements reçus en numéraire |      | 480/8 |                   |                    |
| Autres dettes productives d'intérêts   |      | 4890  |                   |                    |
| Autres dettes non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible   |      | 4891  |                   |                    |
| <b>Comptes de régularisation</b>   | 5.8  | 492/3 |                   |                    |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>   |      | 10/49 | <b>14.213.175</b> | <b>8.626.740</b>   |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 3 |
|----|--------------|----------|

## COMPTE DE RÉSULTATS

|   | Ann. | Codes | Exercice      | Exercice précédent |
|---|------|-------|---------------|--------------------|
| <b>Ventes et prestations</b>  |      | 70/74 | <b>2.860</b>  | <b>7.566</b>       |
| Chiffre d'affaires  |      | 70    | 1.620         | 4.080              |
| En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)                             | 5.9  | 71    |               |                    |
| Production immobilisée  |      | 72    |               |                    |
| Cotisations, dons, legs et subsides   | 5.9  | 73    | 1.240         | 2.341              |
| Autres produits d'exploitation  |      | 74    |               | 1.145              |
| <b>Coût des ventes et des prestations</b>   |      | 60/64 | <b>3.328</b>  | <b>14.062</b>      |
| Approvisionnements et marchandises  |      | 60    |               |                    |
| Achats  |      | 600/8 |               |                    |
| Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)  |      | 609   |               |                    |
| Services et biens divers  |      | 61    | 3.107         | 10.839             |
| Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)   | 5.9  | 62    |               |                    |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles                      |      | 630   |               |                    |
| Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)          | 5.9  | 631/4 |               | 3.000              |
| Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)  | 5.9  | 635/8 |               |                    |
| Autres charges d'exploitation   | 5.9  | 640/8 | 220           | 222                |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)   |      | 649   |               |                    |
| <b>Résultat positif (négatif) d'exploitation (+)/(-)</b>  |      | 9901  | <b>-468</b>   | <b>-6.495</b>      |
| <b>Produits financiers</b>  |      | 75    | <b>3.735</b>  | <b>3.445</b>       |
| Produits des immobilisations financières  |      | 750   |               |                    |
| Produits des actifs circulants  |      | 751   | 3.735         | 3.445              |
| Autres produits financiers  | 5.10 | 752/9 |               |                    |
| <b>Charges financières</b>  | 5.10 | 65    | <b>50</b>     | <b>11</b>          |
| Charges des dettes  |      | 650   |               |                    |
| Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-) |      | 651   |               |                    |
| Autres charges financières  |      | 652/9 | 50            | 11                 |
| <b>Résultat positif (négatif) courant (+)/(-)</b>   |      | 9902  | <b>3.218</b>  | <b>-3.061</b>      |
| <b>Produits exceptionnels</b>   |      | 76    |               |                    |
| Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles                                   |      | 760   |               |                    |
| Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières  |      | 761   |               |                    |
| Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels  |      | 762   |               |                    |
| Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés  |      | 763   |               |                    |
| Autres produits exceptionnels   | 5.10 | 764/9 |               |                    |
| <b>Charges exceptionnelles</b>  |      | 66    | <b>4.454</b>  | <b>1.034</b>       |
| Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles        |      | 660   |               |                    |
| Réductions de valeur sur immobilisations financières  |      | 661   |               |                    |
| Provisions pour risques et charges exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)  |      | 662   |               |                    |
| Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés   |      | 663   |               |                    |
| Autres charges exceptionnelles  | 5.10 | 664/8 | 4.454         | 1.034              |
| Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)  |      | 669   |               |                    |
| <b>Résultat positif (négatif) de l'exercice (+)/(-)</b>   |      | 9904  | <b>-1.236</b> | <b>-4.094</b>      |

|    |              |          |
|----|--------------|----------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 4 |
|----|--------------|----------|

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

|  |          | Codes | Exercice      | Exercice précédent |
|--|----------|-------|---------------|--------------------|
| <b>Résultat positif (néгатif) à affecter</b>               | (+)/( -) | 9906  | <b>-2.032</b> | <b>-796</b>        |
| Résultat positif (néгатif) de l'exercice à affecter        | (+)/( -) | 9905  | -1.236        | -4.094             |
| Résultat positif (néгатif) de l'exercice antérieur reporté | (+)/( -) | 14P   | -796          | 3.299              |
| <b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>               |          | 791/2 |               |                    |
| sur les fonds de l'association ou de la fondation          |          | 791   |               |                    |
| sur les fonds affectés                                     |          | 792   |               |                    |
| <b>Affectations aux fonds affectés</b>                     |          | 692   |               |                    |
| <b>Résultat positif (néгатif) à reporter</b>               | (+)/( -) | 14    | <b>-2.032</b> | <b>-796</b>        |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 5.3.1 |
|----|--------------|--------------|

**ANNEXE  
ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

**TERRAINS ET CONSTRUCTIONS**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Plus-values au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Plus-values au terme de l'exercice**

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

**DONT**

**Appartenant à l'association ou à la fondation en pleine propriété**

| Codes | Exercice   | Exercice précédent |
|-------|------------|--------------------|
| 8191P | XXXXXXXXXX | 2.047.846          |
| 8161  | 1.730.400  |                    |
| 8171  |            |                    |
| 8181  |            |                    |
| 8191  | 3.778.246  |                    |
| 8251P | XXXXXXXXXX |                    |
| 8211  |            |                    |
| 8221  |            |                    |
| 8231  |            |                    |
| 8241  |            |                    |
| 8251  |            |                    |
| 8321P | XXXXXXXXXX | 0                  |
| 8271  |            |                    |
| 8281  |            |                    |
| 8291  |            |                    |
| 8301  |            |                    |
| 8311  |            |                    |
| 8321  |            |                    |
| 22    | 3.778.246  |                    |
| 22/91 | 3.227.557  |                    |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 5.3.6 |
|----|--------------|--------------|

|  | Codes | Exercice   | Exercice précédent |
|--|-------|------------|--------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTE VERSÉS</b>                    |       |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>                   | 8196P | XXXXXXXXXX | 345.822            |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |       |            |                    |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée                    | 8166  | 2.741.035  |                    |
| Cessions et désaffectations  | 8176  |            |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)                        | 8186  |            |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>                   | 8196  | 3.086.856  |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>                            |       |            |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       | 8256P | XXXXXXXXXX |                    |
| Actées   | 8216  |            |                    |
| Acquises de tiers  | 8226  |            |                    |
| Annulées   | 8236  |            |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)                       | 8246  |            |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>                            | 8256  |            |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> | 8326P | XXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |       |            |                    |
| Actés  | 8276  |            |                    |
| Repris   | 8286  |            |                    |
| Acquis de tiers  | 8296  |            |                    |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations                    | 8306  |            |                    |
| Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)                        | 8316  |            |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> | 8326  |            |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>                 | 27    | 3.086.856  |                    |

|    |              |  |            |
|----|--------------|--|------------|
| N° | BE0501902051 |  | C-asbl 5.7 |
|----|--------------|--|------------|

**ETAT DES FONDS AFFECTÉS ET PROVISIONS**

**ETAT DES FONDS AFFECTÉS**

Règles d'évaluation adoptées pour la détermination des montants affectés

**PROVISIONS**

**Ventilation de la rubrique 163/5 du passif si celle-ci représente un montant important**

Provision pour prise en charge complémentaire éventuelle

**Ventilation de la rubrique 168 du passif si celle-ci représente un montant important**

| Exercice |
|----------|
| 3.000    |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 5.9 |
|----|--------------|------------|

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

#### Cotisations, dons, legs et subsides

Cotisations

730/1

Dons

732/3

1.240

2.341

Legs

734/5

Subsides en capital et en intérêts, subsides d'exploitation et montants compensatoires destinés à réduire le coût salarial

736/8

### CHARGES D'EXPLOITATION

Travailleurs pour lesquels l'association ou la fondation a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

9086

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

9087

Nombre d'heures effectivement prestées

9088

#### Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

620

Cotisations patronales d'assurances sociales

621

Primes patronales pour assurances extralégales

622

Autres frais de personnel

623

Pensions de retraite et de survie

624

#### Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

(+)/(-)

635

#### Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

9110

Reprises

9111

Sur créances commerciales

Actées

9112

3.000

Reprises

9113

#### Provisions pour risques et charges

Constitutions

9115

Utilisations et reprises

9116

#### Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

640

220

222

Autres

641/8

#### Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'association ou de la fondation

Nombre total à la date de clôture

9096

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

9097

Nombre d'heures effectivement prestées

9098

Frais pour l'association ou la fondation

617

|    |              |             |
|----|--------------|-------------|
| N° | BE0501902051 | C-asbl 5.11 |
|----|--------------|-------------|

**TAXES**

**TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS**

**Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

- A l'association ou à la fondation (déductibles)
- Par l'association ou la fondation

**Montants retenus à charge de tiers, au titre de**

- Précompte professionnel
- Précompte mobilier

| Codes | Exercice | Exercice précédent |
|-------|----------|--------------------|
| 9145  |          | 0                  |
| 9146  |          | 0                  |
| 9147  |          |                    |
| 9148  |          |                    |

# Annexe 13 : Statuts de Fair Ground Brussels

Mod PDF 19.01

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

|                                    |            |  |
|------------------------------------|------------|--|
| Réservé<br>au<br>Moniteur<br>belge | *21325270* | <br>Déposé<br>19-04-2021<br>Greffe |
|------------------------------------|------------|--|

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 21/04/2021 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0760637277  
Nom  
(en entier) : Common Ground Brussels  
(en abrégé) :  
Forme légale : Société coopérative  
Adresse complète du siège Rue Verheyden 121  
: 1070 Anderlecht  
**Objet de l'acte :** DIVERS, STATUTS (TRADUCTION, COORDINATION, AUTRES MODIFICATIONS), DENOMINATION  
D'un acte reçu par Maître Bertrand Nerinx, Notaire associé à Bruxelles, le 14 avril 2021, il résulte que s'est réunie l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société coopérative « Common Ground Brussels », ayant son siège à 1070 Bruxelles (Anderlecht), rue Verheyden, 121, laquelle valablement constituée et apte à délibérer sur les objets figurant à l'ordre du jour, a pris les résolutions suivantes :  
**Première résolution : Constatation du nombre d'actions émises**  
L'assemblée constate que le nombre d'actions émises par la Société s'élève actuellement à 2.977 actions.  
En conséquence l'assemblée décide de remplacer l'article 6.1. des statuts par :  
En français :  
« La Société a émis deux mille neuf cent septante-sept (2.977) actions, respectivement de classe A, B, C et D en rémunération des apports. » ...  
**Deuxième résolution : Modification de la Dénomination et de l'adresse électronique et du site internet**  
L'assemblée décide de remplacer la dénomination de la Société par « FAIR GROUND BRUSSELS », à compter de ce jour.  
En conséquence l'assemblée décide de remplacer l'article 1.2. des statuts par :  
En français : « Elle est dénommée FAIR GROUND BRUSSELS. » ...  
En conséquence l'assemblée décide de remplacer l'article 2.4. des statuts par :  
En français : « L'adresse électronique de la Société est info@fairground.brussels . » ...  
En conséquence l'assemblée décide de remplacer l'article 2.5. des statuts par :  
En français : « Le site internet de la Société est http://www.fairground.brussels/ » ...  
(...)  
**Quatrième résolution : Adoption de nouveaux statuts en conformité avec les décisions prises.**  
En conséquence des résolutions qui précèdent, l'assemblée générale décide d'adopter de nouveaux statuts qui sont conformités avec les décisions qui viennent d'être prises.  
L'assemblée générale a déclaré arrêter comme suit le texte des nouveaux statuts de la Société, en français et ensuite, en néerlandais :  
**STATUTS**  
**TITRE I : FORME LÉGALE et DÉNOMINATION, SIÈGE, FINALITÉ COOPÉRATIVE ET VALEURS, BUT, OBJET, DURÉE, CHARTE ET RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**  
  
**1. Article 1 : Forme légale et dénomination**  
1. La Société revêt la forme d'une **Société coopérative**. Dans les présents statuts, elle est appelée indistinctement « la Société » ou « la Coopérative ».  
2. Elle est dénommée **FAIR GROUND BRUSSELS**.  
3. Dans tous les actes, annonces, factures, publications et autres pièces émanant de la

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").



Société, la raison sociale sera précédée ou suivie immédiatement des initiales « SC » ou de ces mots écrits en toutes lettres « Société coopérative », ou le cas échéant, moyennant l'obtention du ou des agréments utiles, « SC agréée » ou « SC agréée comme entreprise sociale » ou « SCES agréée », avec l'indication du siège social, des mots « Registre des personnes morales » ou des lettres abrégées « RPM » suivies de l'indication du ou des sièges du tribunal de l'entreprise dans le ressort duquel la Société a son siège social et ses sièges d'exploitation ainsi que du ou des numéros d'exploitation.

**1. Article 2 : Siège – Adresse électronique**

1. Le siège social est établi en Région de Bruxelles-Capitale.
2. Il peut être transféré dans l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise, par simple décision du conseil d'administration.
3. Sur décision du Conseil d'administration, la Société peut établir des sièges administratifs ou d'exploitation ailleurs en Belgique.
4. L'adresse électronique de la Société est [info@fairground.brussels](mailto:info@fairground.brussels)
5. Le site internet de la Société est <http://www.fairground.brussels/>

**1. Article 3 : Finalité coopérative et valeurs - but - objet**

**1. Finalité coopérative et valeurs**

La Société poursuit la finalité coopérative suivante et promeut les valeurs suivantes :  
La Société veut promouvoir une ville où tout le monde a droit de cité.

Une ville où les logements et les locaux pour projets économiques, sociaux et culturels sont accessibles et abordables sur le long terme, particulièrement pour les plus fragiles.

Ainsi, la coopérative veut contribuer à une société plus durable, collaborative, solidaire, mixte, inclusive et prenant en compte le genre en agissant sur l'accessibilité des infrastructures urbaines et du bâti selon les principes de gestion des biens communs afin que les usagers.ères puissent trouver des espaces de logement, d'expression culturelle, de convivialité, de développement professionnel et individuel. Ces espaces seront gérés avec un respect environnemental en veillant à limiter l'impact écologique (matériaux, mobilité, biodiversité,...), mener une gestion durable des ressources (eau, énergie, foncier, air) et viser la neutralité carbone.

**1. but**

- La copérative a pour but principal de satisfaire les besoins de logement, tiers lieux, infrastructures collectives de ses parties prenantes en leur proposant la mise à disposition de bâtis gérés selon les principes de gestion des biens communs.
- Etre une structure citoyenne destinée à retirer du marché spéculatif les logements et espaces à vocation économique et sociale, qu'ils soient acquisitifs ou locatifs, garantir qu'ils soient accessibles et abordables sur le long terme, au travers d'un modèle économique durable et pérenne financé de manière équilibrée et diversifiée.
- Augmenter la capacité d'actif du secteur de l'immobilier social, sur base du modèle du Community Land Trust, par-delà le financement public, et cultiver son autonomie au travers de l'épargne citoyenne et de l'emprunt
- Sutenir le développement de projets socio-culturels ou socio-professionnels au travers de mise à disposition de terrains ou d'espaces bâtis pour ces activités.

**1. objet**

La société a pour objet l'achat, la vente, la location de biens immeubles et l'acquisition, la cession et la constitution de tous droits réels ou personnels sur des biens immeubles non bâtis ou bâtis. De la sorte, la société effectue les opérations suivantes (énumération non exhaustive) :

- acheter ou prendre en location, vendre ou mettre en location des terrains ou des immeubles bâtis, qu'ils soient à destination de logements ou d'activités professionnelle ou socio-culturelle,
- devenir emphytéote ou superficiaire, constituer ou céder des droits d'emphytéose ou de superficie pour réaliser son but,
- lotir ou diviser tout bien immeuble,
- construire (au besoin avec une démolition préalable), rénover, transformer des bâtiments pour

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").



**Volet B** - suite

réaliser son but,

- gérer ses propres immeubles et, le cas échéant, gérer des immeubles de coopérateurs.trices ou de tiers poursuivant un but similaire,
- fournir des services, du soutien et de l'assistance complémentaires aux candidat-e-s habitant-e-s, habitant-e-s et usagers-ères des habitations et autres espaces pour lesquels elle intervient à un titre ou l'autre.

La coopérative pourra réaliser les opérations ci-dessus pour son compte personnel ou pour le compte de tiers comme commissionnaire, courtier-ère, intermédiaire, agent-e ou mandataire.

La coopérative pourra fournir des garanties réelles ou personnelles au profit des sociétés ou entreprises dans lesquelles elle est intéressée.

La coopérative pourra aussi s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autre manière dans toute entreprise, association ou société ayant un objet similaire, analogue ou connexe ou de nature à favoriser le but de la société.

La coopérative peut faire toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières et immobilières se rapportant directement, en tout ou en partie à son objet et qui seraient de nature à faciliter la réalisation de son but. Elle peut notamment faire toutes opérations de collecte de fonds afin de permettre le développement de son activité et de réaliser son but.

La coopérative peut notamment, sans que cette énumération soit limitative, recevoir des legs et dons, acheter, vendre, échanger, prendre ou donner en location tout bien meuble ou immeuble, prendre, obtenir ou concéder, acheter ou vendre tous brevets, marques de fabrique ou licences, effectuer tous paiements en valeurs mobilières, prendre des participations par voie d'association, apport, souscription, fusion ou de toute autre manière dans toutes sociétés et entreprises, existantes ou à créer.

La coopérative peut être administrateur-trice, gérant-e ou liquidateur-trice

Les activités prévues par l'objet sont consacrées à la finalité sociale.

**1. Article 4 : Durée**

La Société est constituée pour une durée illimitée.

La Société peut être dissoute par décision de l'Assemblée générale délibérant comme en matière de modification des statuts.

**1. Article 5 : Charte et Règlement d'ordre intérieur**

**1. Charte**

Les actionnaires, également désigné-e-s par le terme "coopérateurs-trices", peuvent encore convenir de préciser les valeurs que défend la Société dans une Charte.

**1. Règlement d'ordre intérieur**

L'assemblée générale est habilitée à édicter et modifier le Règlement d'Ordre Intérieur. Le Règlement d'Ordre Intérieur ne peut contenir de dispositions:

- contraires à des dispositions légales impératives ou aux statuts;
- relatives aux matières pour lesquelles la loi exige une disposition statutaire;
- touchant aux droits des coopérateurs.trices, aux pouvoirs des organes ou à l'organisation et au mode de fonctionnement de l'Assemblée générale.

**TITRE II : APPORTS-TITRES-COOPÉRATEURS.TRICES**

**1. Article 6 : Emission des actions – Conditions d'admission**

Dans ces statuts, les termes «actionnaire(s)» ou «coopérateur-trice(s)» ont le même sens.

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").

1. **Emission initiale – classes d'actions et d'actionnaires**

1. La Société a émis deux mille neuf cent septante-sept (2.977) actions, respectivement de classe A, B, C et D en rémunération des apports.

2. Ces différentes classes d'actions correspondent à :

- les actions de classe A réservées aux coopérateurs.trices « garant.e.s », appelé.e.s ainsi parce qu'ils-elles sont particulièrement garant.e.s des valeurs de la Société. Ces actions sont souscrites et libérées moyennant un apport de vingt-cinq euros (€ 25,00) chacune.

- les actions de classe B réservées aux coopérateurs.trices « habitant.e.s et demandeur.resses ». Est considéré comme habitant.e toute personne physique ou morale qui occupe un bien sur lequel la coopérative détient en tout ou partie des droits réels. Est considéré.e comme demandeur.resse, toute personne physique ou morale qui selon la procédure prévue dans le Règlement d'Ordre Intérieur a été admise comme tel.le pour occuper un bien sur lequel la coopérative détient en tout ou partie des droits réels. Ces actions sont souscrites et libérées moyennant un apport de vingt-cinq euros (€ 25,00) chacune.

- les actions de classe C réservées aux coopérateurs.trices « investisseurs.euses ». Ces actions sont souscrites et libérées moyennant un apport de mille euros (€ 1.000,00) chacune.

- les actions de classe D réservées aux coopérateurs.trices "sympathisant.e.s". Ces actions sont souscrites et libérées moyennant un apport de vingt-cinq euros (€ 25,00) chacune.

En suivant la même classification, les actionnaires sont « coopérateur.trice de classe A » c'est-à-dire « garant.e », ou « coopérateur.trice de classe B » c'est-à-dire « habitant.e ou demandeur.resse », ou « coopérateur.trice de classe C » c'est-à-dire « investisseur.euse », ou « coopérateur.trice de classe D » c'est-à-dire « sympathisant.e ».

Dans les cas où un.e coopérateur.trice détient des actions de plusieurs classes, il.elle est considéré.e comme suit notamment pour les votes en assemblée générale :

- le.la coopérateur.trice qui détient au moins une action de classe A est d'office coopérateur.trice de classe A ;

- s'il-elle ne détient pas d'action de classe A, un.e coopérateur.trice qui détient au moins une action de classe B est d'office coopérateur.trice de classe B ;

- s'il-elle ne détient pas d'action de classe A ou B, un.e coopérateur.trice qui détient au moins une action de classe C est coopérateur.trice de classe C.

- s'il-elle ne détient pas d'action de classe A ou B ou C, un.e coopérateur.trice qui détient au moins une action de classe D est coopérateur.trice de classe D.

1. Sous réserve des spécifications prévues dans les statuts, ces différentes classes d'actions confèrent les mêmes droits et avantages, dans les limites prévues par la loi pour l'obtention des agréments comme coopérative agréée et comme entreprise sociale.

1. **Conditions d'admission – agrément**

1. Peuvent souscrire :

- Des actions de classe A,

- 1/ les signataires de l'acte de constitution en qualité de fondateurs.trices,

- 2/ ultérieurement, les personnes morales ayant souscrit volontairement au moins une action à vingt-cinq euros (€ 25,00) et agréées comme tels par décision de la classe des coopérateur.trices garant.e.s statuant à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées.

- Des actions de classe B, les personnes physiques ou morales qui occupent ou qui sont admises pour occuper un bien sur lequel la coopérative détient en tout ou partie des droits réels et qui ont souscrit volontairement au moins une action à vingt-cinq euros (€ 25,00) et agréées comme telles par décision du conseil d'administration.

- Des actions de classe C, les personnes physiques ou morales agissant comme investisseurs.euses, ayant souscrit volontairement au moins une action à mille euros (€ 1.000,00) et agréées comme telles par décision du conseil d'administration

- Des actions de classe D, les personnes physiques ou morales agissant comme sympathisant.e.s, ayant souscrit volontairement au moins une action à vingt-cinq euros (€ 25,00) et agréées comme telles par décision du conseil d'administration.

1. Une coopérateur.trice peut souscrire des actions de différentes classes pourvu qu'il-elle remplisse les conditions requises ;

2. En souscrivant une action, quel que soit la classe, la personne morale ou physique adhère

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

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

inconditionnellement aux statuts et au Règlement d'Ordre intérieur de la coopérative ;

3. Pour devenir coopérateur-trice, la demande doit être adressée au Conseil d'Administration.

Elle indique :

1. Les coordonnées du.de la futur-e coopérateur-trice ;
2. La motivation du.de la futur-e coopérateur-trice ;
3. La ou les classes de part qu'il-elle souhaite souscrire ;
4. Le nombre d'actions, par classe le cas échéant, qu'il-elle souhaite souscrire ;
5. Le cas échéant, le projet développé par la coopérative auquel il-elle souhaite que soit consacré prioritairement son apport. Ce souhait d'affectation n'engage pas la coopérative.
4. Le Conseil d'Administration vérifie que le.la souscripteur-trice répond aux conditions d'admission prévues dans les statuts et éventuellement dans le Règlement d'Ordre Intérieur. Il notifie sa réponse dans les trois (3) mois de la demande d'admission.
5. Le statut de coopérateur-trice n'est acquis que sur réponse positive transmise par le Conseil d'Administration et libération complète des actions demandées.
6. Tout-e souscripteur-trice d'actions défend la finalité et les valeurs de la Coopérative. Il-elle s'engage à respecter les Statuts de la Société, son Règlement d'Ordre Intérieur, sa charte et les décisions valablement prises par les organes de la Société.
7. L'admission d'un-e coopérateur-trice et sa libération d'au moins une action sont constatées et rendues opposables aux tiers par l'inscription au registre des actions nominatives. Des certificats constatant les inscriptions dans ce registre peuvent être délivrés aux titulaires d'actions.
8. La Société ne peut refuser l'admission que si les intéressé-e-s ne remplissent pas les conditions d'admission prévues dans les statuts et –le cas échéant- dans le règlement d'ordre intérieur ou s'ils-elles commettent des actes contraires aux intérêts de la société. Elle communique alors les raisons objectives de ce refus à l'intéressé-e qui en fait la demande.

#### 1. *Emission(s) ultérieure(s)*

1. Le Conseil d'administration a le pouvoir d'émettre des nouvelles actions dans les classes existantes, aux conditions qu'il détermine **et le cas échéant en respectant la limite fixée par l'assemblée générale. Le Conseil d'administration fait rapport à l'Assemblée générale ordinaire sur les émissions d'actions décidées au cours de l'exercice social précédent.**

#### 1. Article 7: Nature des actions – Libération - Indivisibilité et démembrement

##### 1. *Nature des actions*

Les actions de classe A et D ne procurent aucun bénéfice patrimonial.

Les actions de classe B et C ne procurent qu'un bénéfice patrimonial limité.

1. Les actions sont nominatives.
2. Elles portent un numéro d'ordre.

##### 1. *Libération*

1. Elles doivent être entièrement libérées lors de la souscription.

##### 2. *Indivision – démembrement*

1. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote.

2. En cas de démembrement du droit de propriété sur les actions, les droits attachés à celles-ci sont réservés à l'usufruitier.

Il est loisible aux titulaires de droits réels indivis ou démembrés (usufruitier-ère, nue-proprétaire,...) à l'unanimité de ceux-ci de convenir de toutes dispositions contraires, à condition d'en aviser le conseil d'administration sans délai et par envoi recommandé, à l'initiative d'au moins un.e titulaire de droits réels.

#### 1. Article 8 : Régime de cessibilité des actions

1. Les actions ne sont cessibles entre vifs ou transmissibles pour cause de mort, que moyennant le respect des conditions d'admission et l'admission dans la classe concernée.

2. Les actions de classe A ne sont cessibles qu'à d'autres coopérateurs.trices détenant des actions de classe A ou nouvellement admis comme garants.

3. La mise en gage des actions est interdite.

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").

**1. Article 9 : Responsabilité limitée**

1. Les coopérateurs.trices ne sont passibles des dettes sociales que jusqu'à concurrence de leurs apports.
2. Il n'existe entre eux ni solidarité, ni indivisibilité.

**1. Article 10 : Sortie d'un.e coopérateur.trice - Démission – Exclusion - Remboursement**

**1. Sortie**

1. Les coopérateurs-trices cessent de faire partie de la Société par leur démission, cession de toutes leurs actions, exclusion, ou pour les cas visés à l'article 10.5.

**2. Démission**

1. Un.e coopérateur.trice ne peut démissionner de la Société que :

- durant les six premiers mois de l'exercice social, les démissions notifiées durant les six derniers mois de l'exercice sont réputées avoir été notifiées dans les six (6) premiers mois de l'exercice ultérieur ;

- à partir du troisième (3ème) exercice suivant la constitution s'il a la qualité de fondateur.trice.

1. Les coopérateurs-trices sont autorisé.e.s à démissionner partiellement, sans toutefois pouvoir fractionner une ou plusieurs actions.

2. Le conseil d'administration se prononce sur la démission et ne l'admet que dans la mesure où elle n'a pas pour effet de réduire le nombre des coopérateurs.trices à moins de trois, de provoquer la liquidation de la coopérative, ou encore de compromettre la continuité du fonctionnement de la Société. Le conseil d'administration est tenu de motiver un éventuel refus de démission.

3. Sont réputés démissionnaires, de plein droit :

- Le.la coopérateur.trice qui ne répond plus aux exigences statutaires pour devenir coopérateur.trice.

- Toutefois, les coopérateurs-trices de classe « B » qui ne remplissent plus la condition d'habitant.e ou de demandeur.eresse sont, à moins qu'ils-elles ne demandent le remboursement de leur part, automatiquement considéré.e.s comme des coopérateurs-trices de classe « D ».

- En cas de décès, interdiction, faillite, déconfiture ou clôture de la liquidation d'un.e coopérateur.trice, celui/celle-ci est réputé.e démissionnaire de plein droit à cette date.

1. La démission sort ses effets le dernier jour du sixième mois de l'exercice.

**1. Exclusion**

1. Le conseil d'administration de la Société ne peut prononcer l'exclusion d'un.e coopérateur.trice que s'il-elle cesse de remplir les conditions d'admission prévues dans les statuts et –le cas échéant- par le règlement d'ordre intérieur ou s'il-elle commet des actes contraires aux intérêts de la Société.

2. Le.la coopérateur.trice, dont l'exclusion est pressentie, est invité.e à notifier ses observations par écrit, au conseil d'administration, dans le mois de l'envoi de la proposition motivée d'exclusion. S'il-elle le demande dans l'écrit contenant ses observations, le.la coopérateur.trice doit également être entendu.e.

3. Une copie signée du procès-verbal de l'exclusion mentionnant les raisons objectives de l'exclusion est notifiée par lettre recommandée dans les trente jours au.à la coopérateur.trice exclu.e.

**1. Remboursement des actions**

1. Le montant de la part de retrait pour les actions dont le remboursement est demandé est équivalent à la valeur nominale du montant réellement libéré et non encore remboursé pour ces actions sans cependant être supérieur au montant de la valeur d'actif net de ces actions telle qu'elle résulte des derniers comptes annuels approuvés. L'actionnaire sortant.e reçoit donc, au maximum, la valeur nominale de son apport réel. Si cette valeur nominale est supérieure à leur valeur d'actif net, le remboursement est limité à la valeur d'actifs net.

2. La décision de remboursement des actions prise par le Conseil d'administration est justifiée dans un rapport.

3. Le paiement intervient dans le courant de l'exercice suivant, pour autant que les fonds propres de la Société consécutifs à cette sortie ne l'empêchent pas de satisfaire aux tests de solvabilité et de liquidité. Si tel était le cas, le droit au paiement serait de plein droit suspendu jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises ou que les actions concernées aient été reprises par un autre actionnaire ou par un.e nouvel.le actionnaire. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant.

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").



4. Tant que la ou les actions n'ont pas été totalement remboursée(s), le la coopérateur-trice conserve son droit de vote à l'assemblée générale et doit être pris.e en compte pour les quorums.

5. Le montant restant dû sur la part de retrait est payable avant toute autre distribution aux coopérateurs-trices.

6. En cas de décès d'un.e coopérateur-trice, le paiement de la fraction de valeur correspondante aux droits de succession intervient en tout état de cause au plus tard dans les six mois du décès.

#### 1. Publicité

1. Le conseil d'administration fait rapport à l'Assemblée générale ordinaire des demandes de démission et des exclusions intervenues au cours de l'exercice précédent. Ce rapport contient au moins le nombre de coopérateurs-trices démissionnaires, et la classe d'actions pour lesquelles ils. elles ont démissionné, le montant versé et les autres modalités éventuelles, le nombre de demandes rejetées et le motif du refus.

2. Le conseil d'administration met à jour le registre des actions nominatives. Y sont mentionnés notamment: les démissions et exclusions de coopérateurs-trices, la date à laquelle elles sont intervenues ainsi que le montant versé aux coopérateurs.trices concerné.e.s.

#### 1. Article 11 : Voies d'exécution

1. Les coopérateurs-trices, comme leurs ayants droit, ne peuvent provoquer la liquidation de la Société, ni faire apposer les scellés sur les avoirs sociaux, ni en requérir l'inventaire.

1. Ils-elles doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux livres et écritures sociaux et aux décisions des Assemblées générales.

#### 1. Article 12 : Registre des actions nominatives

1. La Société tient un registre en son siège, le cas échéant, sur support électronique, sur simple décision de son conseil d'administration. Celui-ci assume sous sa responsabilité la tenue et la mise à jour continue de celui-ci. S'il est exclusivement électronique, la Société veille à l'imprimer annuellement, lors de l'Assemblée générale ordinaire.

2. Les coopérateurs.trices peuvent prendre connaissance du registre.

3. Le registre des actions nominatives indique :

- le nombre total d'actions émises par la Société et, le cas échéant, le nombre total d'actions par classe ;
- pour les personnes physiques, les nom, prénom et domicile, et, pour les personnes morales, la dénomination, le siège et le numéro d'immatriculation, de chaque coopérateur.trice, ainsi que leur adresse électronique ;
- pour chaque coopérateur-trice, la date de son admission, de sa démission ou de son exclusion ;
- le nombre d'actions détenues par chaque coopérateur-trice, ainsi que les souscriptions d'actions nouvelles, et leurs classes ;
- les versements effectués sur chaque action ;
- les restrictions relatives à la cessibilité résultant des statuts et, lorsqu'une des parties le demande, les restrictions relatives à la cessibilité des actions résultant de conventions ou des conditions d'émission;
- les transferts d'actions, avec leur date ;
- les droits de vote et les droits aux bénéfices attachés à chaque action, ainsi que leur part dans le solde de liquidation si celle-ci diverge des droits aux bénéfices.

1. Les coopérateurs-trices qui en font la demande, peuvent obtenir un extrait de leur inscription dans le registre des actions, délivré sous la forme de certificat. Ce certificat ne peut être utilisé comme preuve contraire des inscriptions dans le registre des coopérateurs.trices.

#### 1. Article 13 : Émission d'obligations

Sur décision du Conseil d'administration, la Société peut émettre des obligations, garanties ou non par des sûretés. L'organe compétent détermine la forme, le taux d'intérêt, les règles concernant le transfert et autres modalités relatives aux obligations, établit les conditions d'émission et le fonctionnement de l'Assemblée des obligataires.

### TITRE III. ADMINISTRATION

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").



#### 14 Article 14 : Administration

##### 1. Nomination - révocation

1. La société est administrée par un conseil d'administration composé d'au moins **cinq** administrateurs-trices et au maximum de **treize** administrateurs-trices, coopérateurs-trices ou non, nommé-e.s par l'Assemblée Générale. L'assemblée générale élit les administrateurs-trices sur base des candidatures qui lui sont présentées, comme précisé par le règlement d'ordre intérieur. Le règlement d'ordre intérieur organise la détermination du nombre de postes d'administrateurs-trices à pourvoir comme relevant de chacune des différentes classes d'actionnaires.

2. Le Conseil d'administration vise ainsi la parité homme/femme, avec au moins 40% de représentant de chaque genre, tout en soutenant la candidature des autres genres.

3. Le mandat d'administrateur-trice a une durée de quatre années. Toutefois, la durée de mandats attribués lors de la constitution de la Société pourra être raccourcie, afin d'échelonner les échéances des mandats, comme il est précisé par le règlement d'ordre intérieur.

4. Les administrateurs-trices sortant-e.s sont rééligibles conformément au règlement d'ordre intérieur.

5. Les administrateurs-trices sont révocables à tout moment et sans motif. En aucun cas, une indemnité de départ ne peut être allouée à un-e administrateur-trice sortant-e.

6. Si l'administrateur-trice est une personne morale, celle-ci doit désigner une personne physique comme représentant-e permanent-e chargé-e de l'exécution de ce mandat au nom et pour le compte de cette personne morale. Ce-cette représentant-e permanent-e doit satisfaire aux mêmes conditions que la personne morale et encourt solidairement avec elle les mêmes responsabilités civiles et pénales, comme s'il-elle avait exercé ce mandat en son nom et pour son compte. La personne morale ne peut mettre fin à la représentation permanente sans avoir désigné simultanément un-e successeur-e.

7. Afin d'éviter les conflits d'intérêts, le règlement d'ordre intérieur peut spécifier des conditions particulières d'incompatibilité avec la fonction d'administrateur-trice.

8. En cas de vacance d'un poste par suite de décès, démission ou autre cause, les administrateurs-trices restant-e.s ont le droit d'y pourvoir provisoirement en respectant les règles de présentation décrites ci-avant et le cas échéant prévues dans le Règlement d'ordre intérieur. Dans ce cas, l'Assemblée générale, lors de sa prochaine réunion, confirme ou non le mandat de l'administrateur-trice coopté-e. L'administrateur-trice désigné-e et confirmé-e dans les conditions ci-dessus termine le mandat de son-sa prédécesseur-e, sauf si l'Assemblée générale en décide autrement.

9. Si, malgré ce droit des administrateurs-trices restant-e.s, le nombre des administrateurs-trices reste inférieur à cinq pendant un mois, les administrateurs-trices restant-e.s doivent convoquer immédiatement une Assemblée Générale extraordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

##### 1. Rémunération des administrateurs-trices

1. Les mandats des administrateurs-trices et des associé-e.s chargé-e.s du contrôle sont gratuits sauf si l'Assemblée Générale décide d'une indemnité limitée ou de jetons de présence limités. En aucun cas, cette rémunération ne peut consister en une participation au bénéfice de la coopérative.

##### 1. Convocation et ordre du jour

**14.10 bis** Le Conseil d'administration se réunit sur convocation du-de la Président-e, aussi souvent que l'intérêt social l'exige. Il doit également être convoqué lorsque deux de ses membres le requièrent. Il peut également être convoqué par l'Administrateur-trice délégué-e et/ou par le-la vice-président-e s'il en existe.

1. Les convocations sont faites par voie électronique, si les conditions prévues par la loi sont réunies, sauf le cas d'urgence à motiver au procès-verbal de la réunion, au moins huit jours avant la réunion. Elles contiennent d'office l'ordre du jour, sauf extrême urgence à motiver au procès-verbal de réunion.

2. Tout point supplémentaire demandé par au moins deux administrateurs-trices doit être ajouté à l'ordre du jour pour autant qu'il soit encore possible de communiquer l'ajout à l'ordre du jour à tous les administrateurs-trices trois jours avant la tenue de la réunion. Le Conseil d'administration se réunit à l'adresse du siège ou à tout autre endroit indiqué dans les convocations. Toutefois, en

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").



cas de nécessité, la réunion pourra se tenir par visioconférence, conférence téléphonique ou tout autre moyen technique qui garantit une participation aux débats ainsi qu'au vote.

#### 1. Fonctionnement et Présidence du conseil

1. Les administrateurs-trices forment un collège.
2. Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un-e président-e et éventuellement un-e vice-président-e. Il est libre d'attribuer en son sein d'autres fonctions.
3. En cas d'absence ou d'empêchement du de la président-e, la séance est présidée par le-la vice-président-e s'il en existe ou, à défaut par l'administrateur-trice présent-e le-la plus âgé-e.
4. Au cas où un-e administrateur-trice a, dans une opération déterminée, un intérêt personnel opposé à celui de la Société, il sera fait application de la loi.
5. Un-e administrateur-trice peut conférer mandat à un-e autre administrateur-trice, pour le-la remplacer à la réunion et voter en ses lieu et place, sur tout support, même électronique. Chaque administrateur-trice ne peut représenter que deux autres administrateurs-trices.

#### 1. Quorum et décisions

1. Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs-trices sont présent-e-s ou valablement représenté-e-s. Toutefois, si lors d'une première séance, le Conseil n'est pas en nombre, une nouvelle séance pourra être convoquée avec le même ordre du jour. Celui-ci délibérera alors valablement, quel que soit le nombre des administrateurs-trices présent-e-s ou valablement représenté-e-s.
2. Les décisions au sein du Conseil d'administration sont prises dans une recherche de consentement parmi ses membres. A défaut de consentement et si la décision de ne peut être reportée, la décision est prise par un vote à la majorité absolue des voix des administrateurs-trices présent-e-s ou représenté-e-s. En cas de parité de voix, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

#### 1. Formalisme

1. Les délibérations, décisions et votes éventuels du Conseil d'administration sont constatés par des procès-verbaux signés par le-la Président-e ou par l'administrateur-trice ayant présidé la séance, et par les administrateurs-trices qui le souhaitent. Les procès-verbaux sont consignés dans un registre spécial. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs doivent être signés par deux administrateurs-trices.

#### 1. Pouvoirs du conseil d'administration

1. Le conseil d'administration possède les pouvoirs les plus étendus prévus par la loi. Il peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet et à la réalisation du but de la société coopérative, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale.
2. Délégation
  1. Le conseil d'administration peut sous sa responsabilité conférer la gestion journalière de la Société à un-e ou à des tiers, qui porteront le titre de directeur-trice, ou à un-e ou plusieurs administrateurs-trices qui porteront le titre d'administrateur-trice-délégué-e. La gestion journalière comprend aussi bien les actes et les décisions qui n'excèdent pas les besoins de la vie quotidienne de la Société que les actes et les décisions qui, soit en raison de leur intérêt mineur qu'ils représentent, soit en raison de leur caractère urgent, ne justifient pas l'intervention du Conseil d'administration.
  2. Il peut aussi confier la direction de tout ou partie des affaires sociales à un-e ou plusieurs directeurs-trices, ayant ou non la qualité d'administrateur-trice.
  3. Il peut encore conférer des pouvoirs pour des objets déterminés à tout tiers qu'il avisera.
  4. L'assemblée générale détermine les émoluments attachés aux délégations que le Conseil d'administration confère. Ces émoluments ne peuvent consister en une participation aux bénéfices ni être attachés aux délégations conférées par le conseil d'administration lorsque les personnes à qui sont conférées ces délégations ont la qualité d'administrateur-trice.

#### 1. Représentation

1. La société est représentée vis-à-vis des tiers, y compris en justice et dans les actes requérant l'intervention d'un officier ministériel, par deux administrateurs-trices agissant

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").



**Volet B** - suite

conjointement.

2. Dans le cadre de la gestion journalière, la société est valablement représentée par la ou les personnes auxquelles cette gestion journalière est confiée en vertu des présents statuts.

3. La société est également valablement représentée par des mandataires spéciaux dans les limites de leur mandat.

**Article 15 : Contrôle**

1. S'il n'est pas nommé de commissaire, les pouvoirs d'investigation et de contrôle des commissaires peuvent être délégués à un ou plusieurs coopérateurs-trices chargé-e-s de ce contrôle et nommé-e-s par l'Assemblée générale des coopérateurs-trices.

2. Ceux-celles-ci ne peuvent exercer aucune fonction, ni accepter aucun autre mandat dans la Société. Ils.elles peuvent se faire représenter par un expert-comptable dont la rémunération incombe à la Société s'il a été désigné avec son accord ou si cette rémunération a été mise à sa charge par décision judiciaire. Dans ces cas, les observations de l'expert-comptable sont communiquées à la Société.

**TITRE IV : ASSEMBLEE GENERALE**

**1. Article 16 : Composition - Pouvoirs**

1. L'Assemblée générale se compose de tous les coopérateurs-trices.

2. Les décisions de l'Assemblée générale sont obligatoires.

3. Elle a les pouvoirs que la loi, les statuts et éventuellement un règlement d'ordre intérieur lui octroient. Elle a notamment le droit d'apporter des modifications aux statuts, de nommer les administrateurs-trices et les commissaires, de les révoquer, et de leur donner décharge de leur mandat, ainsi que d'approuver les comptes annuels.

**1. Article 17 : Convocation – Assemblée annuelle – Assemblée extraordinaire**

1. Le conseil d'administration et, le cas échéant, le-la commissaire convoquent l'Assemblée générale et en fixe l'ordre du jour. L'Assemblée générale doit être convoquée dans un délai de trois semaines lorsque des coopérateurs-trices qui représentent un dixième du nombre d'actions en circulation le demandent, avec au moins les points de l'ordre du jour proposés par ces coopérateurs-trices.

2. La convocation à l'Assemblée générale contient l'ordre du jour avec les sujets à traiter.

3. Elle est communiquée au moins quinze jours avant l'Assemblée aux coopérateurs-trices, aux membres du conseil d'administration et, le cas échéant, au commissaire, à leur dernière adresse connue. Le cas échéant, cette communication peut être faite à une adresse électronique, en suivant les conditions légales pour ce mode de communication.

4. La Société fournit aux coopérateurs-trices, en même temps que la convocation à l'Assemblée générale, les pièces qu'elle doit mettre à leur disposition en vertu de la loi.

5. Quinze jours avant l'Assemblée générale, les coopérateurs-trices peuvent prendre connaissance:

- des comptes annuels,
- le cas échéant, des comptes consolidés,
- du registre des actions nominatives mis à jour, comprenant notamment la liste des coopérateurs-trices qui n'ont pas libéré leurs actions, avec l'indication du nombre d'actions non libérées et celle de leur domicile,
- le cas échéant, du rapport de gestion, du rapport de gestion sur les comptes consolidés, du rapport du commissaire et des autres rapports prescrits par le Code des sociétés et des associations. Pour les personnes qui ont accepté ce mode de communication avec la Société, ces documents seront envoyés à leur adresse électronique.

Les coopérateurs-trices peuvent recevoir, à leur demande, une copie de ces documents.

1. Toute personne peut renoncer à la convocation et, en tout cas, sera considérée comme ayant été régulièrement convoquée si elle est présente ou représentée à l'Assemblée.

2. L'Assemblée est convoquée au moins une fois par an, dans un délai de six mois suivant la clôture des comptes annuels et ce aux lieux, jour et heures fixés par le Conseil d'administration, aux fins de statuer sur les comptes annuels et la décharge des administrateurs-trices. Les Assemblées se tiennent à l'adresse du siège ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

3. Sauf décision contraire du Conseil d'administration, cette Assemblée se réunit de plein droit

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").



à l'adresse du siège ou à tout endroit indiqué dans la convocation, le second mercredi du mois de juin de chaque année à 17 heures. Si ce jour est férié, l'Assemblée se tient le premier jour ouvrable suivant.

4. Le Conseil d'administration pourra décider de permettre à chaque actionnaire de participer à distance à l'Assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à sa disposition par la Société, sauf dans les cas où la loi ne le permet pas. Les actionnaires qui participent par cette voie à l'Assemblée générale sont réputé.e.s présent.e.s à l'endroit où se tient l'assemblée pour le respect des conditions de quorum et de majorité. Le moyen de communication électronique dont il est question ci-dessus doit permettre à la Société de vérifier la capacité et l'identité de l'actionnaire. L'actionnaire qui souhaite s'en prévaloir doit au moins pouvoir prendre connaissance des délibérations directement, simultanément et en continu pendant l'Assemblée et doit pouvoir exercer son droit de vote sur tous les points sur lesquels l'Assemblée doit se prononcer. Le Conseil d'administration pourra également prévoir que chaque actionnaire peut voter au moyen d'une lettre ou de manière électronique par l'intermédiaire d'un formulaire établi par le Conseil d'administration.

**1. Article 18 : Tenue de l'Assemblée - Bureau**

1. L'Assemblée est présidée par le-la président.e du conseil d'administration et, lorsqu'il-elle est absent.e ou empêché.e, par l'administrateur-trice désigné.e par le conseil ou, à défaut par l'administrateur-trice le-la plus âgé.e.

2. Le-la Président.e désigne un-e secrétaire, qui ne doit pas nécessairement être coopérateur-trice, et deux scrutateurs-trices, si le nombre de coopérateurs-trices présent.e-s ou représenté.e-s le permet.

3. Le-la Président.e et les scrutateurs-trices constituent le bureau de l'Assemblée générale.

**1. Article 19 : Ordre du jour - Quorums de présence et majorités dans les votes**

1. A chaque Assemblée générale, il est tenu une liste des présences.

2. Sauf cas d'urgence dûment justifiée dans le procès-verbal d'Assemblée générale, aucune Assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour.

3. Sauf dans les cas où la loi ou les présents statuts prévoient un autre quorum de présence, l'Assemblée Générale délibère valablement dès que cinquante pourcent (50%) au moins de l'ensemble des actionnaires de classes A (garants) sont présent.e-s ou représenté.e-s. A défaut, une nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai de trois (3) semaines maximum, avec le même ordre du jour. Cette seconde Assemblée délibère valablement quel que soit le quorum de présence atteint.

1. Sauf les exceptions prévues par les présents statuts ou la loi, les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité simple de l'ensemble des voix présentes ou représentées.

2. Lorsque la loi ou les statuts exigent des quorums spéciaux et/ou des majorités spéciales, ceux-ci sont également requis au sein des voix de la classe A, sous réserve des cas pour lesquels les statuts prévoient une exigence plus forte pour le quorum et/ou la majorité requis au sein des voix de la classe A.

3. Pour des modifications aux statuts, les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité des trois-quarts (3/4) de l'ensemble des voix présentes ou représentées et à la majorité des trois quarts (3/4) parmi les voix des coopérateurs-trices de classe A (garant.e-s), présentes ou représentées.

4. Les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité des quatre cinquièmes (4/5) de l'ensemble des voix présentes ou représentées et à la majorité des quatre cinquièmes (4/5) parmi les voix des coopérateurs-trices de classe A (garant.e-s), présentes ou représentées, quand il s'agit de :

1. modifications à l'objet, aux buts, à la finalité ou aux valeurs de la Coopérative,
2. la cession ou la vente de terrains,
3. la modification de la formule de calcul du prix de revente des droits reprise au

Règlement d'Ordre Intérieur (tels que emphytéose, superficie, etc.) d'un bien provenant de la coopérative.

5. L'assemblée générale peut, approuver l'émission de nouvelles classes d'actions, supprimer une ou plusieurs classes, assimiler les droits attachés à une classe d'actions et ceux attachés à une autre classe ou modifier directement ou indirectement les droits attachés à une classe. L'émission de nouvelles actions qui ne s'effectue pas proportionnellement au nombre d'actions émis dans chaque classe, constitue une modification des droits attachés à chacune des classes.

L'organe d'administration justifie les modifications proposées et leurs conséquences sur les droits des classes existantes. Si des données financières et comptables sous-

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

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



**Volet B** - suite

tendent également le rapport de l'organe d'administration, le commissaire ou, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable externe désigné par l'organe d'administration, évalue si ces données financières et comptables figurant dans le rapport de l'organe d'administration sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer l'Assemblée générale appelée à voter sur cette proposition. Les deux rapports sont annoncés dans l'ordre du jour et mis à la disposition des titulaires d'actions, d'obligations convertibles, de droits de souscription et de certificats émis avec la collaboration de la société conformément à l'article 6 :70 du Code des sociétés et des associations. En l'absence de ces rapports, la décision de l'Assemblée générale est nulle. Ces rapports sont déposés et publiés conformément aux articles 2:8 et 2:14, 4° du même Code.

Toute modification des droits attachés à une ou plusieurs classes nécessite une modification des statuts, pour laquelle la décision doit être prise dans chaque classe dans le respect des conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, et chaque porteur.euse de coupures de titres doit être admis.e à la délibération et au vote dans la classe concernée, les voix étant comptées sur base d'une voix à la coupure la plus faible.

1. Pour les calculs des majorités, les abstentions ainsi que les votes blancs et nuls ne sont pas pris en compte.

**1. Article 20 : Droit de vote**

Chaque coopérateur·trice disposera d'une voix quel que soit sa classe d'action et le nombre d'actions qu'il.elle détient.

L'exercice du droit de vote afférent aux coopérateurs·trices est suspendu aussi longtemps que les versements correspondants aux parts régulièrement appelés et exigibles n'auront pas été effectués.

**1. Article 21 : Procuration**

1. Tout.e coopérateur·trice peut conférer une procuration à une personne actionnaire ou non pour le représenter à une ou plusieurs Assemblées et y voter en ses lieu et place. **Les coopérateurs·trices de classe A (garant·e-s) ne peuvent donner une telle procuration qu'à un·e autre coopérateur·trice de classe A.**

2. Cette procuration doit être écrite mais peut intervenir sur tout support, en ce compris électronique.

3. Personne ne peut être porteur.euse de plus de dix procurations. Et nul ne peut participer au vote à titre personnel et comme mandataire pour plus du dixième des voix présentes ou représentées pour ce vote.

**1. Article 22 : Procès-verbaux et extraits**

1. Les procès-verbaux des Assemblées générales sont signés par les membres du bureau et les coopérateurs·trices qui le demandent.

2. Les extraits ou copies à produire en justice ou ailleurs sont signés par le-la Président·e ou par deux administrateurs·trices .

**TITRE V : EXERCICE SOCIAL – COMPTES ANNUELS**

**1. Article 23 : Exercice social**

L'exercice social court du premier janvier au trente et un décembre de chaque année.

**1. Article 24 : Comptes annuels**

A la fin de chaque exercice social, le Conseil d'administration dresse l'inventaire ainsi que le bilan et le compte de résultats et annexes à soumettre à l'Assemblée générale.

**1. Article 25 : Rapport spécial**

Le Conseil d'administration de la Société établit chaque année un rapport spécial sur l'exercice clôturé dans lequel il est fait mention de la manière dont l'organe d'administration de la société contrôle l'application des conditions d'agrément comme coopérative agréée, des activités que la société a effectuées pour atteindre son objet et des moyens que la Société a mis en œuvre à cet effet.

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").



**Volet B** - suite

Ce rapport sera, le cas échéant, intégré au rapport de gestion qui est établi conformément au Code des sociétés et des associations.  
Ce rapport sera conservé au siège de la Société.

**1. Article 26 : Rapports – Approbation des comptes - Décharges**

**26.1.** L'Assemblée générale annuelle entend les rapports du Conseil d'Administration et du commissaire et statue sur l'approbation des comptes annuels (bilan, compte de résultats et annexes).

**26.2.** Ensuite, l'Assemblée générale se prononce sur la décharge des administrateurs-trices et du/de la ou des commissaires ou du/de la ou des coopérateurs-trices chargé-e-s du contrôle.

**TITRE VI : REPARTITION BENEFICIAIRE**

**1. Article 27: Affectation du bénéfice**

**27.1.** Le montant du dividende à verser aux actionnaires ne peut être fixé qu'après fixation d'un montant que la société réserve aux projets ou affectations qui sont nécessaires ou utiles pour la réalisation de son objet ainsi qu'à l'information et à la formation de ses membres, actuels et potentiels, ou du grand public ;

**27.2.** Après l'affectation de la part du bénéfice net résultant du bilan aux projets ou affectation prévue au point 1 du présent article, le solde sera affecté suivant les dispositions reprises dans le Règlement d'Ordre Intérieur.

**27.3.** En tout état de cause tout avantage patrimonial distribué aux coopérateurs-trices, sous quelque forme que ce soit, ne pourra excéder le taux d'intérêt fixé par le Règlement d'Ordre Intérieur en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération, de l'Entrepreneuriat social et de l'entreprise Agricole, ou le taux d'intérêt prévu par l'article 1er, § 1er, 5° de l'Arrêté Royal du 8 janvier 1962 fixant les conditions d'agrément des groupements de sociétés coopératives et des sociétés coopératives, ou celui venant en lieu et place, appliqué au montant réellement libéré par les actionnaires sur les actions.

**1. Article 28 : Distributions**

1. Aucune distribution ne peut être faite si l'actif net de la Société est négatif ou le deviendrait à la suite d'une telle distribution. Si la société dispose de capitaux propres qui sont légalement ou statutairement indisponibles, aucune distribution ne peut être effectuée si l'actif net est inférieur au montant de ces capitaux propres indisponibles ou le deviendrait à la suite d'une telle distribution. Pour l'application de cette disposition, la partie non-amortie de la plus-value de réévaluation est réputée indisponible. L'actif net de la Société est établi sur la base des derniers comptes annuels approuvés ou d'un état plus récent résumant la situation active et passive. Dans les sociétés dans lesquelles un commissaire a été nommé, ce dernier évalue cet état. Le rapport d'évaluation limité du commissaire est joint à son rapport de contrôle annuel. Par actif net, on entend le total de l'actif, déduction faite des provisions, des dettes, et, sauf cas exceptionnels à mentionner et à justifier dans l'annexe aux comptes annuels, des montants non encore amortis des frais d'établissement et d'expansion et des frais de recherche et de développement.

2. La décision de distribution prise par l'Assemblée générale ne produit ses effets qu'après que l'organe d'administration aura constaté qu'à la suite de la distribution, la société pourra, en fonction des développements auxquels on peut raisonnablement s'attendre, continuer à s'acquitter de ses dettes au fur et à mesure de leur échéance pendant une période d'au moins douze mois à compter de la date de la distribution. La décision de l'organe d'administration est justifiée dans un rapport qui n'est pas déposé. Dans les sociétés qui ont nommé un commissaire, ce dernier évalue les données comptables et financières historiques et prospectives de ce rapport. Le commissaire mentionne dans son rapport de contrôle annuel qu'il a exécuté cette mission.

3. S'il est établi que lors de la prise de la décision visée à l'article 28.2., les membres de l'organe d'administration savaient ou, au vu des circonstances, auraient dû savoir, qu'à la suite de la distribution, la Société ne serait raisonnablement plus en mesure de s'acquitter de ses dettes comme il est dit à l'article 28.2, ils sont solidairement responsables envers la Société et les tiers de tous les dommages qui en résultent. La société peut demander le remboursement de toute distribution effectuée en violation des articles 28.1. et 28.2. par les actionnaires qui l'ont reçue qu'ils-elles soient de bonne ou mauvaise foi.

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").

**1. Article 29 : Acompte sur dividende**

Le Conseil d'administration peut décider le paiement d'un ou de plusieurs acomptes sur dividendes dans le respect de la loi.

**TITRE VIII : DISSOLUTION - LIQUIDATION**

**1. Article 30 : Dissolution**

**30.1** La Société peut être dissoute par décision de l'Assemblée générale délibérant comme en matière de modification des statuts.

Le Conseil d'administration justifie la proposition de dissolution dans un rapport annoncé dans l'ordre du jour de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur la dissolution. A ce rapport est joint un état résumant la situation active et passive de la Société, clôturé à une date ne remontant pas à plus de trois mois avant ladite Assemblée générale. Le commissaire ou, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable externe désigné par le Conseil d'administration, contrôle cet état, en fait rapport et indique spécialement s'il donne une image fidèle de la situation de la coopérative. En l'absence de ces rapports l'Assemblée générale ne peut valablement décider de la dissolution.

1. En cas de dissolution pour quelque cause que ce soit, l'Assemblée générale a le droit le plus étendu, dans les limites prévues par la loi, pour désigner le ou les liquidateurs, requérir la confirmation judiciaire de leurs nominations, déterminer leurs pouvoirs et émoluments et fixer le mode de liquidation. Les pouvoirs de l'Assemblée subsistent pendant la liquidation.

2. La Société n'est point dissoute par la faillite, la déconfiture, l'interdiction ou le décès d'un ou plusieurs coopérateurs.

**1. Article 31 : Répartition du boni de liquidation**

Lors de la liquidation de la Société, le patrimoine subsistant après l'apurement du passif et le remboursement de l'apport réellement versé par les coopérateurs et non encore remboursé est réservé à une affectation qui correspond le plus possible à son objet comme entreprise sociale agréée.

**TITRE IX : DISPOSITIONS DIVERSES**

**1. Article 32 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présents statuts, les coopérateurs et administrateurs font élection de domicile au siège de la Société où toutes communications peuvent lui être valablement faites, s'il-elle n'a pas élu un autre domicile en Belgique vis-à-vis de la Société.

**1. Article 33 : Compétence Judiciaire**

Pour tout litige entre la Société, ses coopérateurs, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatif aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément.

**1. Article 34 : Droit commun**

Pour les objets non expressément réglés par les statuts, il est référé au Code des sociétés et des associations et le cas échéant, aux dispositions spécifiques qui seraient applicables en raison d'un ou plusieurs agréments.

Les comparants Nous ont ensuite requis d'acter la traduction des statuts en langue néerlandaise en précisant qu'en cas de divergence ou de question liée à l'interprétation des statuts, la version française prévaudra : (...)

**Cinquième résolution : Adoption du règlement d'ordre intérieur**

L'assemblée générale adopte ce jour le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) dont le projet a été

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").

annexé aux convocations à la présente assemblée générale, à l'exception des articles 9, 10 et 11 mentionnés dans ce projet étant donné que ces trois articles sont liés à la classe E d'actions et que cette classe d'actions n'a finalement pas été créée. Par conséquent, ce règlement est celui qui est daté du 14 avril 2021. (...)

**Sixième résolution : Nomination d'un Commissaire**

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de commissaire de la Société, la **F.C.G.**

**Réviseurs d'Entreprises SRL** - BE0446.111.908 RPM Liège (division Namur), représentée par Monsieur Olivier Ronsmans, réviseur d'entreprises, pour une période de 3 ans qui prendra fin lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2024. (...)

**Septième résolution : Exécution des décisions prises et délégation de pouvoirs**

L'assemblée confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, en vue de l'exécution des décisions prises et au Notaire instrumentant en vue de la coordination des statuts et de leur publication en intégralité aux Annexes du Moniteur belge. (...)

**POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME**

Maître Bertrand Nerinx, Notaire associé à Bruxelles,

Déposés en même temps :

- 1 expédition de l'acte
- 1 coordination des statuts
- 1 liste de présence

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 21/04/2021 - 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 la personne morale à l'égard des tiers  
**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").

## Annexe 14 : Conditions pour obtenir le financement de Coop Us

(Source : <http://coopus.be>)

### CONDITIONS À REMPLIR

VOTRE ENTREPRISE SOCIALE  
RÉPOND AUX CRITÈRES SUIVANTS:

- ▶ Objectif social lié à une activité économique de production et de vente et/ou de services;
- ▶ Viabilité économique démontrée;
- ▶ Au service de la collectivité ou d'un groupe spécifique de personnes;
- ▶ Pas en difficulté financière;
- ▶ Respect de la limite de la distribution du bénéfice prévue pour les sociétés à finalité sociale, à moins qu'il s'agisse d'une entreprise agréée par le Conseil National de la Coopération;
- ▶ Bénéfice en faveur de la finalité sociale;
- ▶ Intégration des modes de production et de consommation durables;
- ▶ Respect d'une tension salariale qui présente un rapport de 1 à 4;
- ▶ Degré élevé d'autonomie de gestion (nombre de représentant public inférieur à 25%);
- ▶ Minimum 10 coopérateurs;
- ▶ Principe 1 membre = 1 voix ou droit de vote par personne limité à maximum 10% des voix;
- ▶ 5 membres minimum au conseil d'administration;
- ▶ Inclusion des membres dans une dynamique transparente et participative.

