



Statuts coordonnés de l'ASBL «Community Land Trust Bruxelles»

Introduction

Ces statuts coordonnés du CLTB ont été rédigés afin de mettre les statuts de l'asbl en conformité avec le « Code des sociétés et des associations » (ci-après « CSA »).

Code Couleur

Point d'attention ou nouveauté notable

Community Land Trust Bruxelles ASBL

Numéro d'entreprise : 0834.097.357- RPM Bruxelles

E-mail général : info@cltb.be - Site : www.cltb.be

L'assemblée générale réunie ce 14 décembre 2023 a adopté la modification des statuts repris dans la nouvelle version coordonnée de ceux-ci suivante :

Statuts de l'asbl « Community Land Trust Bruxelles »

TITRE 1 - Dénomination, siège, but, objet et durée

Article 1 – Dénomination et mentions

L'association est dénommée «Community Land Trust Bruxelles», en abrégé « CLTB ».

Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes de commande, sites Internet et autres documents, sous forme électronique ou non, émanant de l'association, doivent contenir :

- la dénomination de la personne morale, immédiatement précédée ou suivie de « ASBL » ou « association sans but lucratif »,
- l'indication précise du siège de la personne morale,
- le numéro d'entreprise,
- les termes « registre des personnes morales » ou l'abréviation « RPM » suivis de l'indication du tribunal du siège de la personne morale,
- le numéro d'au moins un compte dont l'association est titulaire auprès d'un établissement de crédit établi en Belgique

Comment [TL1]: Ajout obligatoire par la loi

- le cas échéant, l'adresse électronique et le site internet de la personne morale,
- le cas échéant, l'indication que la personne morale est en liquidation.

Toute personne qui intervient pour l'association dans un document visé ci-dessus où l'une de ces mentions ne figure pas, peut être déclarée personnellement responsable de tout ou partie des engagements qui y sont pris.

Article 2 – Siège

Son siège est établi sur le territoire de la Région de Bruxelles – Capitale.

Son siège actuel est rue du Delta 63/3 à 1190 Forest. L'organe d'administration pourra décider seul de déplacer le siège au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'adresse de son site internet est www.cltb.be et son adresse électronique est la suivante : info@cltb.be.

Article 3 – But et objet

L'association a pour but désintéressé le développement, le soutien et le renforcement d'un Community Land Trust (CLT) en Région bruxelloise, et la formation continue des bénéficiaires.

Un CLT est une organisation sans but lucratif destinée à acquérir, maintenir et gérer du sol en bien propre, dans le but explicite d'améliorer les conditions sociales, économiques et environnementales d'une communauté locale. Le CLT met le foncier à disposition pour du logement accessible pour des familles à faible revenu et pour d'autres usages qui correspondent à son but. Par un démembrement de la propriété du sol et du bâti et une formule limitant le prix de revente du bâti, le CLT garantit l'accessibilité à long terme tant du foncier que du bâti.

Le CLT est géré démocratiquement par les usagers des terrains qu'il gère, des représentants des quartiers où agit le CLT et/ou de la société civile et des représentants des pouvoirs publics. L'organe d'administration 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.

Ainsi, dans le but de préserver l'accessibilité financière à long terme des logements et de tout autre espace situé sur les terrains gérés par le CLT, ce dernier limite le montant que les détenteurs d'un droit réel sur ceux-ci peuvent en recevoir quand ils les vendent. Ce principe se traduit par l'établissement d'une « formule de revente » qui répond aux principes suivants :

- la formule doit permettre au vendeur de recevoir un montant basé sur la valeur que le vendeur a effectivement investi dans le bien vendu et ainsi qu'une part de la plus-value éventuellement prise par le bâtiment lors de la revente. Elle a également pour but de permettre aux ménages revendeurs de vendre leur logement à des conditions qui favorisent l'acquisition d'un logement sur le marché privé.
- la formule limite le prix de la propriété à un montant qui sera abordable pour d'autres familles à faible revenu au moment du transfert de propriété sans nécessité d'apport complémentaire de subside.

La cohérence à long terme de l'application d'une formule de revente est essentielle pour la finalité de l'asbl. Par conséquent, la formule de revente ne doit pas être modifiée à moins que l'organe d'administration n'estime que la formule actuelle constitue un obstacle à la réalisation des objectifs de l'asbl. Dans ce cas, la formule de revente ne peut être modifiée que par un vote à la majorité des deux tiers de l'organe d'administration puis de l'assemblée générale annuelle.

La formule de revente modifiée par l'assemblée générale de l'asbl sera soumise à la fondation Community Land Trust Brussels» dont le siège est établi en Région de Bruxelles-Capitale, ci-après dénommée la « fondation CLTB», afin que celle-ci l'inclue dans tous les actes authentiques établis avec les personnes physiques ou morales réputées propriétaires de bâtiments ou parties de bâtiments installés sur ses terrains.

Enfin, le règlement d'attribution des logements défini par le CLT respecte les principes suivants:

Comment [TL2]: Ajout obligatoire par la loi

Comment [TL3]: Proposition de nouveau siège, pour faciliter la gestion du courrier.

Comment [TL4]: Avant : c'était l'AG qui devait valider.

Comment [TL5]: Article repris des anciens statuts, en revoyant un peu ce qui est inscrit comme but et comme activités.
Le but a été légèrement réécrit pour intégrer la formation, afin de se conformer à l'agrément « entreprise sociale » bruxellois.

- les candidats propriétaires sélectionnés sont des membres de l'association ;
- les candidats sont sélectionnés selon plusieurs critères dont ceux du niveau de revenus et de l'ancienneté;
- les candidats peuvent également être retenus selon des critères originaux définis dans des appels à projets ou des programmes de primes spécifiques.

Elle poursuit la réalisation de ce but en menant les activités suivantes :

- a) gérer et développer du foncier appartenant à la fondation CLTB;
- b) fournir des logements abordables et de qualité pour des personnes à faible revenu ;
- c) offrir des possibilités d'accession à la propriété à prix abordable pour des personnes à faible revenu, tout en préservant la qualité et l'accessibilité des logements pour de futurs résidents à faible revenu ;
- d) encourager le développement, la réhabilitation et l'entretien de logements décents pour des personnes à faible revenu;
- e) Mener et/ou encourager le développement de projets et d'activités qui améliorent la qualité de vie dans les quartiers dont notamment des activités culturelles, de service, associatives et commerciales, sur le modèle CLT.

Accessoirement, en vue de réaliser ces objectifs, l'association pourra aussi :

- f) permettre le développement d'opportunités économiques et sociales pour les résidents à faible revenu ;

Dans le cadre de la réalisation de son but, l'association pourra également exercer les activités et/ou opérations suivantes, sans que cette liste soit limitative :

- g) recherche, encadrement et développement des opérations immobilières pour du logement comme pour des activités culturelles, de service, associatives ou commerciales;
- h) gestion des espaces et du bâti ;
- i) observance du respect des lois et accords par les occupants ;
- j) formation des habitants afin qu'ils puissent assumer leur rôle dans le cadre de l'asbl et en tant que propriétaires ;
- k) vente ou encadrement de la vente de logements et assurance des reventes ou encadrement des reventes du bâti installé sur les terrains de la fondation CLTB gérés par l'association ;
- l) garantie d'une fonction de communication et de réflexion permanente à propos du modèle CLT ;
- m) développement territorial et financier de l'association.

Comment [TL6]: Avant, ce point se trouvait sous « accessoirement » (juste ci-dessous) et était formulé comme suit : « rendre les terres disponibles pour des projets et des activités qui améliorent la qualité de vie dans les quartiers dont notamment des activités culturelles, de service, associatives et commerciales »

Comment [TL7]: Ajout pour clarifier l'article.

Comment [TL8]: Retrait de ce passage qui me semble amener de la confusion.

L'asbl vise à privilégier l'implication de ses membres dans la vie de l'asbl et dans celle des quartiers dans lesquels elle est active, notamment en leur donnant un rôle actif dans la gestion de l'asbl.

Pour réaliser ses objectifs, l'association peut recevoir toute aide ou contribution matérielle ou financière, de personnes morales, publiques ou privées, ou de personnes physiques. Les fonds et matériels ainsi récoltés doivent servir exclusivement à la réalisation du but.

L'association peut prêter son concours et s'intéresser à toutes activités similaires à son but.

Article 4 – Durée de l'association

L'association est constituée pour une durée indéterminée. Elle peut être dissoute à tout moment.

TITRE 2 - Membres

L'association est composée de membres effectifs et de membres adhérents.

Article 5 – Conditions d'admission des membres effectifs

Le nombre de membres effectifs est illimité et ne peut être inférieur à 20. Dans tous les cas, le nombre de membres effectifs est supérieur au nombre d'administrateurs.

Les membres effectifs jouissent de la plénitude des droits accordés aux membres par la loi et les présents statuts.

Sont membres effectifs :

- les personnes physiques ou morales, intéressées par le but de l'association et s'engageant à respecter ses statuts qui répondent aux conditions suivantes, pour autant qu'elles soient admises en cette qualité par l'organe d'administration, statuant à la majorité simple.

Toute personne désirant devenir membre effectif de l'association, qu'elle soit une personne physique ou morale, doit adresser une demande écrite à l'organe d'administration. Les travailleurs de l'association peuvent devenir membres effectifs. En cas de candidature d'une personne morale, celle-ci indique la personne physique chargée de la représenter.

Est réputé membre effectif à l'Assemblée Générale ordinaire tout membre effectif en règle de cotisation pour l'année sur laquelle l'Assemblée Générale est amenée à statuer.

Est réputé membre effectif à toute Assemblée Générale extraordinaire tout membre effectif en règle de cotisation pour l'année civile en cours.

Article 6 – Conditions d'admission des membres adhérents

Sont membres adhérents les personnes qui désirent aider l'association, les candidats propriétaires d'un logement CLTB, et les propriétaires, locataires et détenteurs d'un droit réel (personnes physiques ou morales) des bâtiments sur le foncier géré par l'asbl.

Afin d'être admises en cette qualité, elles s'engagent à en respecter les statuts, et sont acceptées par l'organe d'administration statuant à la majorité simple. Les candidatures des candidats propriétaires d'un logement CLTB, et des propriétaires, locataires et détenteurs d'un droit réel (personnes physiques ou morales) des bâtiments sur le foncier géré par l'asbl sont automatiquement acceptées.

Les autres personnes, physiques ou morales, désirant devenir membre adhérent de l'association doivent adresser une demande écrite à l'organe d'administration. En cas de candidature d'une personne morale, celle-ci indique la personne physique chargée de la représenter.

Article 7 - Démission et exclusion des membres

Les membres effectifs et adhérents sont libres de se retirer à tout moment de l'association en adressant leur démission par écrit à l'organe d'administration.

Est réputé démissionnaire :

- Le membre effectif ou adhérent qui ne paie pas la cotisation qui lui incombe, dans le mois du rappel qui lui est adressé par courrier.
- Le membre effectif ou adhérent qui ne remplit plus les conditions d'admission.

Comment [TL9]: Avant : par l'AG. Désormais, Valider les candidats membres uniquement par le CA (et non plus par l'AG). La liste des membres est juste présentée à l'AG. Avantage : simplicité, logique, décalage dans le temps.

Comment [TL10]: Avant : majorité des deux tiers de l'AG !

Comment [TL11]: Ajout pour préciser les choses en vue de l'agrément « entreprise sociale » bruxellois

Comment [TL12]: Précision afin de clarifier la validation des membres présents aux AG.

Comment [TL13]: Tant le candidat que le conjoint sont membres adhérents.

Comment [TL14]: Les habitants ne sont donc pas automatiquement membres effectifs, justes adhérents. C'est la préférence de l'équipe. Par contre au cours de l'accompagnement on encouragera les habitants à devenir membres effectifs.

- Le membre effectif qui n'assiste pas ou qui ne se fait pas représenter à 2 assemblées générales ordinaires consécutives. Dans ce cas, il devient membre adhérent.

L'exclusion d'un membre effectif est prononcée par l'assemblée générale. Cette dernière ne peut valablement se prononcer que si l'exclusion est explicitement indiquée dans la convocation et si l'assemblée réunit au moins les deux tiers des membres, qu'ils soient présents ou représentés. L'exclusion est prononcée au scrutin secret, à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées, après que le membre ait été entendu, s'il le désire. Dans ce cas, les votes nuls, blancs ainsi que les abstentions ne sont pas prises en compte, ni au numérateur, ni au dénominateur.

L'exclusion d'un membre adhérent peut être prononcée par l'organe d'administration statuant à la majorité simple.

L'organe d'administration peut suspendre, jusqu'à la décision de l'assemblée générale, les membres effectifs qui se seraient rendus coupables d'infraction grave aux statuts ou aux lois.

Le membre démissionnaire, suspendu ou exclu, ainsi que les héritiers ou ayants droit du membre décédé, n'ont aucun droit sur le fonds social. Ils ne peuvent réclamer ou requérir ni relevés, ni inventaires, ni le remboursement des cotisations versées.

Article 8 – Registre des membres effectifs

L'association tient un registre des membres effectifs, sous la responsabilité de l'organe d'administration. Ce registre reprend les noms, prénoms et domicile des membres, ou lorsqu'il s'agit d'une personne morale, leur dénomination sociale, leur forme juridique, leur numéro d'entreprise et leur siège ainsi que les nom, prénoms et domicile de leur(s) représentant(s).

Toute décision d'admission, de démission ou d'exclusion de membres effectifs sont inscrites au registre à la diligence de l'organe d'administration endéans les huit jours de la connaissance que l'organe a eue de la ou des modifications intervenues.

Tous les membres peuvent consulter, au siège de l'association, le registre des membres, sur simple demande écrite et motivée adressée à l'organe d'administration de l'association, mais sans déplacement du registre.

Article 9 - Responsabilité

Les membres ne sont pas tenus responsables des engagements pris au nom de l'association.

Article 10 - Cotisation

Le montant de la cotisation annuelle des membres effectifs et des membres adhérents est fixé par l'organe d'administration sans pouvoir être supérieur à 250 euros pour les membres effectifs et 250 euros pour les membres adhérents. L'organe d'administration veille à cet égard à conserver l'accessibilité pour le public du CLTB.

Comment [TL15]: Avant c'était l'AG.

TITRE 3 - Assemblée générale

Article 11 - Composition

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

Elle est présidée par le membre ou l'administrateur désigné à cet effet par l'assemblée.

Les membres adhérents peuvent participer à l'assemblée générale, avec voix consultative.

Toute personne peut être invitée à l'assemblée générale, pour autant qu'elle ait été acceptée par l'organe d'administration statuant à la majorité simple.

Article 12 - Pouvoirs

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

Une décision de l'assemblée générale est exigée pour :

- La modification des statuts
- L'approbation des comptes annuels et du budget
- L'approbation du rapport d'activité annuel établi par l'organe d'administration ;
- La nomination et la révocation des administrateurs
- La nomination des commissaires la fixation de leur rémunération et enfin, leur révocation;
- La décharge à octroyer aux administrateurs et aux commissaires ainsi que, le cas échéant, l'introduction d'une action de l'association contre les administrateurs
- L'exclusion des membres effectifs
- La dissolution volontaire de l'association
- La transformation de l'ASBL en AISBL, ou en société coopérative agréée comme entreprise sociale
- L'approbation de la formule de revente à reprendre dans les actes encadrants les ventes futures des logements sur le sol géré par l'association (voir article 3)
- La vente ou mutation d'actif au-delà d'une valeur comptable de 50.000 €
- ~~L'approbation d'un règlement d'attribution des logements, dont les principes sont définis à l'article 4 ;~~
- ~~La fixation du montant des cotisations ;~~
- Effectuer ou accepter l'apport à titre gratuit d'une universalité
- Établir une liste de candidats administrateurs des catégories A et B à proposer à l'organe d'administration de la fondation CLTB en vue du renouvellement de son Organe d'Administration. Pour chaque groupe, le nombre de candidats doit au moins être supérieur au nombre de postes à pourvoir conformément aux statuts de la fondation CLTB.
- Tous les cas où les statuts l'exigent.

Article 13 - Fonctionnement

Il doit être tenu au moins une assemblée générale chaque année dans le courant du 1er semestre qui suit la clôture des comptes

L'association peut être réunie en assemblée générale extraordinaire à tout moment par décision de l'organe d'administration ou à la demande d'un cinquième des membres effectifs au moins. Dans ce dernier cas, l'organe d'administration convoque l'assemblée générale dans les 30 jours de la demande de convocation. L'assemblée générale se tient au plus tard dans les 45 jours qui suivent cette demande.

Les membres effectifs sont convoqués aux assemblées générales par courrier électronique (ou courrier ordinaire à la demande expresse du membre concerné) par l'administrateur désigné à cet effet, adressé 15 jours au moins avant l'assemblée.

La convocation contient l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion. Les documents dont il sera question à l'assemblée générale doivent être rendus accessibles a minima par voie électronique.

Comment [TL16]: Cette prérogative figurait dans les statuts. Cependant, il me semble que c'est plus praticable de laisser cette prérogative au CA.

Comment [TL17]: Article 10, on propose que ce soit désormais l'Organe d'Administration qui décide.

Toute proposition signée par un vingtième des membres effectifs doit être portée à l'ordre du jour, pourvu qu'elle soit communiquée aux membres au minimum 30 jours à l'avance.

L'assemblée ne peut délibérer valablement sur des points qui ne sont pas mentionnés à l'ordre du jour, sauf si une majorité des deux tiers des membres effectifs présents estiment que l'urgence empêche de les reporter. Elle ne peut jamais le faire en cas de modification des statuts, d'exclusion d'un membre, de dissolution volontaire de l'association et de transformation de l'association en AISBL ou en société coopérative agréée comme entreprise sociale.

Article 14 – Quorums de présence et de vote

Chaque membre effectif a le droit d'assister à l'assemblée et y dispose d'une voix. Il peut se faire remplacer par un autre membre effectif, sans que celui-ci ne puisse être porteur de plus de deux procurations.

Sauf dans les cas prévus par la loi ou les présents statuts, l'assemblée générale l'assemblée est valablement constituée quel que soit le nombre des membres effectifs présents ou représentés. Si le quorum de présence de membres effectifs requis par la loi ou les statuts n'est pas atteint lors de la première réunion, il doit être convoqué une seconde réunion qui pourra délibérer valablement, quel que soit le nombre de membres présents ou représentés. La seconde réunion est convoquée dans le respect du délai indiqué dans les présents statuts.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées, sauf dans les cas où il en est décidé autrement par la loi ou les présents statuts.

Par dérogation à l'alinéa précédent, la détermination de la formule de revente des bâtiments installés sur le foncier géré par l'association sera adoptée à une majorité de deux tiers des voix présentes ou représentées.

Les votes nuls, blancs ainsi que les abstentions ne sont pas pris en compte pour le calcul des majorités.

Le vote se fait à main levée, sauf si une majorité simple des membres effectifs présents demande que le scrutin soit secret.

Lorsque le vote porte sur des décisions concernant des personnes, le scrutin est toujours secret.

Article 15 – Modifications des statuts

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si les modifications sont explicitement indiquées dans la convocation et si l'assemblée réunit au moins les deux tiers des membres, qu'ils soient présents ou représentés.

Les modifications sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix des membres présents ou représentés.

Toutefois, la modification qui porte sur le but ou l'objet de l'association ne peut être adoptée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix des membres présents ou représentés.

Si les deux tiers des membres ne sont pas présents ou représentés à la première réunion, il peut être convoqué une seconde réunion qui pourra délibérer valablement, quel que soit le nombre des membres présents ou représentés, et adopter les modifications à la majorité des quatre cinquièmes des voix des membres présents ou représentés pour les modifications concernant le but ou l'objet de l'association, et à la majorité des deux tiers des voix des membres présents ou représentés pour toutes les autres modifications.

La seconde réunion ne peut être tenue moins de quinze jours après la première réunion.

Lorsque l'assemblée générale statue sur des modifications statutaires, les votes nuls, blancs ainsi que les abstentions ne sont pas pris en compte pour le calcul des majorités.

Article 16 - Dissolution, apport à titre gratuit d'universalité, transformation

L'assemblée générale ne peut prononcer la dissolution de l'association que dans les mêmes conditions que celles relatives à la modification de l'objet ou du but désintéressé en vue desquels l'association a été constituée.

L'assemblée générale ne peut se prononcer sur un apport à titre gratuit d'universalité ou sur la transformation de l'association en AISBL ou en société coopérative agréée comme entreprise sociale que conformément aux règles prescrites par le Code des sociétés et des associations. À l'exception des dons manuels, toute libération entre vifs au profit de l'association dont la valeur excède 100 000 euro doit être autorisée par le ministre de la Justice ou son délégué.

Lorsque l'assemblée générale statue sur la dissolution de l'association, un apport à titre gratuit d'universalité ou la transformation de l'association en AISBL ou en société coopérative agréée comme entreprise sociale, les votes nuls, blancs ainsi que les abstentions ne sont pas pris en compte pour le calcul des majorités.

Article 17 – Registre des procès-verbaux et publications

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre des procès-verbaux, signés au moins par deux administrateurs de catégorie différente de l'association ainsi que par tous les membres et administrateurs qui le désirent. Ce registre est conservé au siège où les membres effectifs peuvent en prendre connaissance sur simple demande écrite et motivée adressée à l'organe d'administration, mais sans déplacement du registre.

Les décisions d'ordre individuel sont éventuellement portées à la connaissance des tiers, qui justifient d'un intérêt, par simple lettre signée par l'administrateur désigné à cet effet.

Les décisions relatives aux modifications statutaires, à la nomination et révocation des administrateurs et des délégués à la gestion journalière ainsi qu'à la dissolution ou à la transformation de l'association sont déposées sans délai au greffe du tribunal de l'entreprise compétent pour être publiées au moniteur belge.

TITRE 4 - Organe d'administration

Article 18 - Composition

L'association est administrée par un organe d'administration composé de quinze personnes réparties en trois catégories :

- a) La catégorie A, composée de cinq administrateurs, nommés par l'assemblée générale parmi les membres effectifs de l'association, utilisateurs des bâtiments existants sur le foncier géré par l'asbl et détenteurs d'un droit réel et/ou d'un bail locatif ainsi que des candidats propriétaires.
- b) La catégorie B, composée de cinq administrateurs, nommés par l'assemblée générale parmi les membres effectifs de l'association ou parmi des tiers, et non détenteurs d'un droit réel et/ou d'un bail locatif sur des immeubles existants sur le foncier géré par l'asbl et ne représentant pas de pouvoirs publics et /ou parastataux.
- c) La catégorie C, composée de cinq administrateurs désignés par le gouvernement régional.

Comment [TL18]: Avant : par tout tiers...

Comment [TL19]: Idéalement, il faut dire au moins X et au plus X. Mais nos statuts prévoyaient quinze, je propose de rester là-dessus.

Comment [TL20]: Les anciens statuts prévoient un mode de vote qui n'est plus autorisé :

- « a. Des votes séparés doivent être organisés pour les catégories de membres A et B ;
- b. Quatre administrateurs de la catégorie A sont élus par et parmi les membres de l'assemblée générale qui occupent un logement ou autre bâtiment ou local existant sur le foncier géré par l'ASBL (en tant que propriétaires, locataires ou détenteurs d'un droit réel).
- c. Un administrateur de la catégorie A est élu par et parmi les membres inscrits comme candidats propriétaires.
- d. Les 5 membres de la catégorie B peuvent uniquement être élus par et parmi les membres qui ne sont pas repris dans le point b ou c.
- e. Si cette règle n'est pas applicable, faute de membres ou de candidats présents, les administrateurs de la catégorie A et B seront élus par et parmi les membres présents.
- f. Pour les catégories A et B, les personnes choisies le seront sur base du plus grand nombre de voix. »

Comment [TL21]: Avant il y avait
a) Dans cette catégorie A, les cinq postes seront répartis si possible comme suit :
a. trois représentants des propriétaires et locataires (minimum un représentant des locataires et un représentant des propriétaires) des logements et détenteurs d'un droit réel et/ou d'un bail locatif ;

Comment [TL22]: Avant il était inscrit ceci, que je propose de ne pas garder.

Dans la catégorie B, les cinq postes seront répartis entre :
a. minimum deux représentants (personnes physiques ou morales) en lien avec des projets existants ou en cours ;
b. représentants (personnes physiques ou morales) qui ne

Dans la mesure du possible, l'organe d'administration veillera, dans sa composition, à rechercher une parité homme / femme ainsi que des personnes tant francophones que néerlandophones.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. S'il s'agit d'une personne morale, elle doit obligatoirement désigner un « représentant permanent », dont le nom sera publié. Ce représentant permanent doit satisfaire aux mêmes conditions que la personne morale et encourt solidairement avec elle les mêmes responsabilités civiles et pénales, comme s'il avait exercé ce mandat en son nom et pour son compte. Les règles en matière de conflit d'intérêt applicables aux membres de l'organe d'administration s'appliquent le cas échéant au représentant permanent. Le représentant permanent ne peut siéger au sein de l'organe concerné ni à titre personnel ni en qualité de représentant d'une autre personne morale administrateur. La personne morale ne peut mettre fin à la représentation permanente sans avoir désigné simultanément un successeur.

Article 19 - Durée et fin du mandat

La durée du mandat est de trois ans.

En cas de renouvellement du mandat, les administrateurs sortants de catégories A et B sont rééligibles une fois (donc maximum deux mandats consécutifs). Il n'y a pas de limitation au nombre de mandats consécutifs pour les administrateurs de catégorie C.

Tant que l'assemblée générale n'a pas pourvu au remplacement de l'organe d'administration à la fin du mandat des administrateurs, ceux-ci restent en fonction en attendant une décision de l'assemblée générale.

Pour les membres de la catégorie A, le mandat prend automatiquement fin en cas de perte de la qualité en vertu de laquelle l'administrateur a été désigné.

Pour les membres de la catégorie C, le mandat est automatiquement renouvelé à moins qu'un nouveau mandataire a été désigné par le gouvernement de la Région bruxelloise. Leur mandat prend automatiquement fin dès qu'un nouveau mandataire a été désigné par le gouvernement de la Région bruxelloise.

En-dehors de ces deux cas spécifiques, le mandat des administrateurs n'expire que par l'échéance du terme, décès, démission ou révocation ainsi que, pour les personnes morales, par faillite, nullité ou dissolution.

Si le décès, la perte de qualité, la faillite, la nullité ou la dissolution d'un administrateur a pour effet de porter le nombre d'administrateurs à un nombre inférieur au minimum légal ou statutaire, les autres administrateurs désignent un nouvel administrateur issu de la catégorie du poste vacant jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Tout administrateur est révocable en tout temps par décision de l'assemblée générale, sans qu'elle ne doive justifier sa décision. Si nécessaire, l'assemblée générale pourvoit au remplacement de l'administrateur révoqué.

Article 20 - Démission

Tout administrateur qui veut démissionner doit signifier sa démission par écrit aux autres membres de l'organe d'administration. Cette démission ne peut intervenir de manière intempestive. En cas de démission d'un administrateur, les autres administrateurs désignent un nouvel administrateur issu

de la catégorie du poste vacant jusqu'à la prochaine assemblée générale. L'administrateur démissionnaire reste en fonction jusqu'à son remplacement.

Article 21 - Fonctionnement

L'organe d'administration est collégial. Il prend valablement les décisions quand celles-ci sont prises en réunion, dans le respect des quorums de présence et de vote prévus dans les présents statuts.

L'organe d'administration désigne parmi ses membres un président, et peut désigner parmi ses membres un trésorier et un secrétaire, issus de catégories différentes.

En cas d'absence ou d'empêchement temporaire du président, ses fonctions sont assumées par le membre de l'Organe qu'il désigne par écrit. À défaut d'une telle désignation, l'organe d'administration 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.

Les réunions de l'organe d'administration sont présidées par l'administrateur désigné à cet effet. **Les débats sont confidentiels.**

Les administrateurs exercent leur mandat à titre gratuit. Ils peuvent être remboursés des frais qu'ils engagent dans l'exercice de leur mandat.

Article 22 - Quorums de présence et de vote

L'organe d'administration se réunit sur convocation de l'administrateur désigné à cet effet, chaque fois que les nécessités de l'association l'exigent ou à la demande de trois administrateurs. Il se réunit au minimum trois fois par an.

Il ne peut statuer que si les 2/3 des administrateurs sont présents ou représentés tenant compte d'une représentation minimale de deux représentants par catégorie. Si cette condition n'est pas remplie, une seconde réunion de l'organe d'administration peut être convoqué dans le mois et ne devra pas respecter cette condition de quorum.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées à l'exception des votes sur les points suivants, pour lesquels la majorité des 2/3 est requise :

- Les propositions à soumettre à l'AG de modifications aux statuts.
- Les propositions à soumettre à l'AG de modification de la formule de revente à reprendre dans les actes encadrants les ventes futures des logements sur le foncier géré par l'association ou la fondation CLTB.
- la proposition à soumettre à l'AG de dissolution volontaire de l'association ;
- la vente ou mutation d'actif au-delà d'une valeur comptable de 50.000 € ;
- la modification du règlement d'attribution des logements sur le foncier géré par l'association ou la fondation CLTB;

Les votes nuls, blancs, ainsi que les abstentions ne sont pas pris en compte pour le calcul des majorités.

En cas de parité des voix, celle du président est prépondérante.

Un administrateur peut se faire représenter par un autre administrateur, sans que celui-ci ne puisse être porteur de plus d'une procuration.

Comment [TL23]: Les anciens statuts prévoient que

« Les réunions se tiennent aux lieux, dates et heures indiqués dans la convocation. Cette dernière doit être envoyée, avec l'ordre du jour, aux administrateurs au plus tard huit jours calendrier 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. »

Je suppose que l'on peut inscrire cela dans le ROI désormais ?

Comment [TL24]: Les statuts prévoyaient au contraire que « Le président, le trésorier et le secrétaire sont issus d'une catégorie (A, B, C) différente. » Mais du coup on n'a régulièrement pas de secrétaire ou de trésorier...

Comment [TL25]: Ajout pour se conformer à l'agrément Entreprise sociale

Comment [TL26]: Aj

Dans des cas dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les décisions de l'Organe d'administration peuvent être prises par consentement des administrateurs, exprimé par écrit ou par courrier électronique. Dans ce cas, les majorités requises se mesurent par rapport à l'ensemble des administrateurs.

Article 23 – Conflits d'intérêt

Les administrateurs sont en charge des intérêts de l'association, et non de leurs intérêts personnels ou de ceux des institutions qu'ils représentent ou qui les ont mandatés.

Un administrateur qui, dans le cadre d'une décision à prendre, a un intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale qui est opposé à celui de l'association, doit en informer les autres administrateurs avant que l'organe d'administration ne prenne une décision. Sa déclaration et ses explications sur la nature de cet intérêt opposé doivent figurer dans le procès-verbal de la réunion de l'organe d'administration qui doit prendre cette décision. Il n'est pas permis à l'organe d'administration de déléguer cette décision.

L'administrateur visé par le conflit d'intérêts décrit à l'alinéa précédent ne peut prendre part aux délibérations de l'organe d'administration concernant ces décisions ou ces opérations, ni prendre part au vote sur ce point. Si la majorité des administrateurs présents ou représentés est en position de conflit d'intérêts, la décision ou l'opération est soumise à l'assemblée générale. En cas d'approbation de la décision ou de l'opération par celle-ci, l'organe d'administration peut les exécuter.

Le présent article n'est pas applicable lorsque les décisions de l'organe d'administration concernent des opérations habituelles conclues dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

Un administrateur qui, dans le cadre d'une décision à prendre, a un intérêt de nature morale qui est opposé à celui de l'association, doit en informer les autres administrateurs avant que l'organe d'administration ne prenne une décision. S'il néglige de le faire, tout autre administrateur qui serait au courant de ce conflit doit le communiquer à l'organe d'administration avant que le débat n'ait lieu. L'organe d'administration décide, par un vote auquel l'administrateur concerné ne peut prendre part, si celui-ci peut ou non participer au débat et au vote. La décision de l'organe doit être mentionnée dans le procès-verbal de la réunion. Il n'est pas permis à l'organe d'administration de déléguer cette décision.

Article 24 - Registre des procès-verbaux

Les décisions de l'organe d'administration sont consignées dans un registre de procès-verbaux signés par les représentants généraux de l'association (voir la règle établie par l'article 27 des statuts), et tous les administrateurs qui le désirent. Ce registre est conservé au siège où les membres effectifs peuvent en prendre connaissance sur simple demande écrite et motivée adressée à l'organe d'administration, mais sans déplacement du registre.

Article.25 - Pouvoirs

L'organe d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de l'association tel que défini ci-dessus. Sont exclus de sa compétence les actes réservés par la loi ou par les présents statuts à celle de l'assemblée générale.

Dans son travail, l'organe d'administration veille particulièrement à respecter les principes d'un Community Land Trust, repris dans le Code du Logement, dans l'Arrêté de la Région bruxelloise définissant les alliances foncières régionales, et dans la convention de collaboration entre l'asbl Community Land Trust Bruxelles et la Fondation Community Land Trust Brussels.

Comment [TL27]: Dans les anciens statuts on trouvait ceci :

Article 29 : 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 l'asbl 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 qui intéresse l'asbl. Ce conflit d'intérêt s'applique aux sociétés commerciales dans lesquelles le membre du conseil est associé, gérant, administrateur, liquidateur ou mandataire ;

Comment [TL28]: Ajout pour se conformer à l'agrément « Entreprise sociale » bruxellois

Comment [TL29]: Les anciens statuts prévoyaient cet article, que je trouve compliqué, et qui, s'il devait être conservé, devrait plutôt être inséré dans le ROI que dans les statuts :

« L'organe d'administration surveille la bonne utilisation des terrains gérés par l'asbl afin de faciliter un accès abordable au logement à des familles à faible revenu ainsi que l'accès à d'autres espaces. Ce faisant, l'organe d'administration est guidé par les principes suivants:

- a) Il tient compte des besoins des propriétaires et locataires potentiels et doit tenter de conclure une juste répartition des droits d'utilisation des terrains ;

Article 26 - Gestion journalière

L'organe d'administration peut déléguer jusqu'à révocation, sous sa responsabilité, la gestion journalière de l'association, avec l'usage de la signature y afférente, à l'un ou plusieurs membres ou administrateurs de l'association, ou à l'un ou plusieurs tiers, chacun pouvant agir individuellement.

La fonction de délégué à la gestion journalière peut être rémunérée. Dans ce cas, l'assemblée générale fixera le montant des rémunérations qui seront accordées.

La gestion journalière comprend aussi bien les actes et les décisions qui n'excèdent pas les besoins de la vie quotidienne de l'association que les actes et les décisions qui, soit en raison de l'intérêt mineur qu'ils représentent, soit en raison de leur caractère urgent, ne justifient pas l'intervention de l'organe d'administration.

Dans tous les cas, les actes de gestion journalière ne dépassent pas 10.000 euros.

La fonction de délégué à la gestion journalière prend fin par décès, démission, incapacité civile, révocation ou expiration du terme. La révocation des personnes déléguées a lieu à la majorité (moitié plus une) des voix de l'ensemble des autres administrateurs présents ou représentés de l'organe d'administration en fonction. Pour le calcul des voix, une abstention est assimilée à une absence, sans que cela remette en question le quorum. La personne concernée ne peut prendre part à la délibération mais a le droit d'être entendue préalablement.

Article 27 – Représentation générale de l'association

Les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, sont intentées ou soutenues au nom de l'association par deux administrateurs de catégorie différentes agissant conjointement.

Les actes qui engagent l'association, autres que de gestion journalière, sont signés conjointement, à moins d'une délégation spéciale de l'organe, par deux administrateurs de catégorie différentes, lesquels n'auront pas à justifier de leurs pouvoirs à l'égard des tiers.

Article.28 - Publications

Les actes relatifs à la nomination ou à la cessation des fonctions des administrateurs et des personnes déléguées à la gestion journalière comportent leurs nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance ou, au cas où il s'agit de personnes morales, leur dénomination sociale, leur forme juridique, leur numéro d'entreprise et leur siège ainsi que les nom, prénoms et domicile de leur représentant permanent.

Tous les actes sont déposés dans les plus brefs délais au greffe du tribunal de l'entreprise compétent, en vue d'être publiés au moniteur belge.

Article.29 - Responsabilité des administrateurs

Les administrateurs sont solidairement responsables.

Les administrateurs ne contractent aucune obligation personnelle relativement aux engagements de l'association. Ils ne sont responsables que des fautes commises dans l'accomplissement de leur mandat.

TITRE 5 - Règlement d'ordre intérieur

Article.30 - Adoption et modification

Un règlement d'ordre intérieur doit être établi par l'organe d'administration.

Comment [TL30]: Avant on avait :
Les membres du conseil d'administration, exerçant leur fonction de manière collégiale

Je crois que c'est un peu compliqué à appliquer.. ?

Comment [TL31]: Ajout pour se mettre en conformité avec l'agrément « entreprise sociale » bruxellois.

Comment [TL32]: Les anciens statuts prévoyaient

« TITRE VI. – COMITES
Article 35 : Création et obligations – Afin de pouvoir prendre des décisions par rapport à la réalité des projets que soutient l'association, 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.

Article 36 : Obligations – 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. »

Je suppose que l'on peut renvoyer cela vers le ROI. Et qu'il ne faut plus l'évoquer dans les statuts.

Il mentionne entre autres la manière dont les conflits d'intérêts financiers sont gérés et définit le principe de tension salariale modérée en vigueur.

Comment [TL33]: Ajout pour se mettre en conformité avec l'agrément « entreprise sociale » bruxellois.

La dernière version approuvée du règlement d'ordre intérieur est disponible au siège de l'association. Il peut être obtenu sur simple demande écrite adressée à l'organe d'administration.

TITRE 6 - Comptes et budgets

Article.31 - Exercice social et tenue des comptes

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

L'organe d'administration établit les comptes de l'année écoulée selon les dispositions prévues au Livre 3 du Code des sociétés et des associations et au Livre III, Titre 3, Chapitre 2 du Code de droit économique, ainsi que le budget de l'année suivante et les soumet à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

TITRE 7 - Dissolution et liquidation

Article.32 - Liquidation

Sauf dissolution judiciaire, seule l'assemblée générale peut prononcer la dissolution de l'association conformément au Livre 2, Titre 8, Chapitre 2 du Code des sociétés et des associations.

Dans ce cas, l'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs, détermine leurs pouvoirs et leur rémunération éventuelle, et indique l'affectation à donner à l'actif net, celle-ci ne pouvant être faite qu'à des fins désintéressées.

Article.33 - Affectation de l'actif net restant

Dans tous les cas de dissolution volontaire ou judiciaire, après l'apurement des dettes, l'actif net sera affecté à une autre organisation qui poursuit un but similaire non lucratif. L'affectation sera déterminée par une assemblée générale convoquée au besoin par le ou les liquidateurs.

TITRE 8 - Dispositions finales

Article.34 - Application du Code des sociétés et des associations

Tout ce qui n'est pas explicitement prévu dans les présents statuts est réglé par le Code des sociétés et des associations, et pour ce qui concerne la tenue de la comptabilité, par le Livre III, Titre 3, Chapitre 2 du Code de droit économique ».

L'Organe d'Administration est actuellement composé de:

Catégorie A

- Liliane MWITENDE (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2024)
- Monique RWAMBONERA (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2024)
- Pascale ATHEY (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2026)
- James DI FALCO (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2026)
- Massandje BAMBA (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2025)

Catégorie B

- Maria-Elvira AYALDE (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2025)
- Loïc GERONNEZ (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2026)
- Pierre DENIS (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2024)
- Sam ROSENZWEIG (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2025)
- Silvia ROLLO (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2024)

Catégorie C

- Thomas OTTE (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2026)
- Laurence DEMEULEMEESTER (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2026)
- Liesbet TEMMERMAN (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2026)
- Maxime VAN CAILLIE (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2026)
- Jan VERHEYEN (fin du mandat à l'AG ordinaire de 2026)

Les personnes déléguées à la gestion journalière sont :

- DE PAUW, Geert, Kapelleveld 16 à 1740 Ternat, né à Asse le 16/09/1965 (jusqu'à révocation de son mandat)
- LEROY, Thibault, rue de Neerpede 581 à 1070 Anderlecht, né à Liège le 28/08/1984 (jusqu'à révocation de son mandat)