

TEXTE COORDONNE DES STATUTS AU 27 OCTOBRE 1993.

"S.C. KAPELLEVELD", société coopérative ayant son siège social à Woluwe-Saint-Lambert (1200 Bruxelles), avenue Albert Dumont, 10.

Registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme de société commerciale de Bruxelles numéro 203.

Taxe sur la Valeur Ajoutée numéro 401.980.371.

Constituée sous la dénomination "KAPELLEVELD" suivant acte sous seing privé du six août mil neuf cent vingt-deux, publié à l'annexe au Moniteur belge du vingt-cinq août suivant sous le numéro 9.050.

Les statuts ont été modifiés en date des vingt-trois janvier mil neuf cent vingt-sept, dix-neuf janvier mil neuf cent trente, trente novembre mil neuf cent quarante-sept, quinze avril mil neuf cent cinquante et un, vingt et un décembre mil neuf cent cinquante-deux, quatorze juin mil neuf cent cinquante-trois, quinze novembre mil neuf cent cinquante-neuf, cinq mai mil neuf cent soixante-trois, premier février mil neuf cent quatre-vingt et un et vingt avril mil neuf cent quatre-vingt-six, publiés aux annexes au Moniteur belge sous les numéros 9.050, 3.096, 7.101, 22.337, 22.815, 27.757, 4.070, 31.669, 487-14, 860514-19 et 20.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte du notaire Thierry VAN HALTEREN, à Bruxelles, en date du vingt-sept octobre mil neuf cent nonante-trois, acte contenant notamment changement de la dénomination en l'actuelle, publié aux annexes au Moniteur belge sous le numéro 931203-80.

I. Dénomination, siège, durée, objet, obligations vis-à-vis de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Article premier.

Il est formé une société coopérative d'habitations sociales qui prend la forme de la société coopérative à responsabilité limitée et qui est dénommée "S.C. KAPEL-LEVELD".

Le siège de la société est établi avenue Albert Dumont, 10 à Woluwe-Saint-Lambert. Ce siège pourra toutefois, sur simple décision du conseil d'administration, être transféré dans un autre immeuble de la société.

La société a été agréée le vingt-sept juillet mil neuf cent vingt-deux par la Société nationale des Habitations et Logements à bon marché, dénommée par après Société nationale du Logement; suite à la régionalisation, elle a été agréée par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Art. 2.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 1er février 1981, la durée de la société a été prorogée pour un nouveau terme de trente années, à partir de cette date. La durée de la société pourra être successivement prorogée par l'assemblée générale pour une période déterminée qui n'excédera en aucun cas ce terme.

Art. 3.

La société a pour objet :

- a) l'acquisition ou la prise à bail emphytéotique de terrains destinés à être aménagés en vue de la construction, par groupes, dans des ensembles architecturaux, d'habitations sociales;
- b) la construction d'habitations sociales;
- c) subsidiairement l'acquisition, l'amélioration, la restauration d'immeubles en vue de leur transformation en habitations sociales;
- d) la mise en location de ces habitations;
- e) la vente de ces habitations suivant conditions reprises aux articles 26 à 31;
- f) l'acquisition, la construction et l'aménagement d'immeubles pour des services d'un intérêt commun utilisables par l'ensemble des sociétaires.

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

Art. 4.

La société s'engage à observer les conditions qui ont été mises à son agrément par la Société du Logement de la Région bruxelloise conformément aux dispositions des lois et arrêtés sur la matière.

Indépendamment de l'observation des autres dispositions de ces mêmes lois et arrêtés, elle est tenue vis-à-vis de la société susdite :

- a) de lui soumettre régulièrement une fois par an, et au surplus à toute réquisition, un état résumé de ses opérations certifié exact par ses administrateurs et commissaire(s)-reviseur(s); le procès-verbal de toutes ses assemblées générales; ses comptes annuels; et tous documents jugés utiles pour la vérification de sa comptabilité;
- b) de lui permettre de procéder sur place à la vérification de la comptabilité par l'entremise de délégués dûment commis à ces seules fins;
- c) de maintenir son encaisse au-dessous d'une somme fixée par la Société du Logement de la Région bruxelloise et de verser le surplus en compte courant de celle-ci;
- d) de requérir de ses employés, chargés d'un maniement de fonds, une caution ou toute autre garantie suffisante;
- e) de ne pas tolérer d'établissement d'un débit de boissons dans les habitations sociales;
- f) de limiter l'attribution aux sociétaires de dividendes au taux admis par la Société du Logement de la Région bruxelloise;
- g) de porter tous les bénéfices nets, c'est-à-dire les bénéfices des exercices déduction faite des pertes reportées, à la réserve spéciale, après dotation à la réserve légale et paiement du dividende.

L'autorisation préalable de la Société du Logement de la Région bruxelloise est requise pour l'exécution :

- 1°) de tous projets relatifs à l'acquisition, à la prise à bail emphytéotique, à l'échange, à la cession à titre gratuit ou moyennant indemnité, d'immeubles;

- 2°) de tous plans, devis et marchés relatifs à des travaux en vue de la réalisation de son objet;
- 3°) de toute réglementation générale relative à la prise à bail d'immeubles d'habitation et autres de son patrimoine, et notamment aux taux des loyers dus pour ces immeubles. Il en sera de même des amendements à cette réglementation. La société consent à l'inspection desdits immeubles, y compris ceux qui sont en voie de construction, par les délégués de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

II. Capital social, parts, mode de libération des parts souscrites, fonds de garantie locative.

Art. 5.

Le capital social est composé de parts de mille (1.000) francs chacune, souscrites par la Région, par la Province de Brabant, éventuellement par les communes sur le territoire desquelles s'étend le patrimoine de la société et par tous les autres sociétaires. Sont effectifs les membres admis comme tels à qui la société peut donner à bail ou céder en propriété une habitation de son patrimoine s'ils ont souscrit au moins 15 parts.

Art. 6.

La part fixe du capital social est de minimum dix millions (10.000.000) de francs. Le capital social est souscrit :

- a) par la Région;
- b) par la Province de Brabant;
- c) éventuellement par les communes sur le territoire desquelles s'étend le patrimoine de la société;
- d) par les membres effectifs.

La Région et la Province de Brabant pourront majorer chacune leurs souscriptions de manière telle que le montant de l'une ou de l'autre de ces souscriptions ne reste en deça de vingt pour cent (20%) du capital social dans son ensemble.

Art. 7.

Il est versé, en espèces ayant cours légal en Belgique, sur chaque part souscrite :

a) vingt-cinq pour cent (25%) par la Région, vingt-cinq pour cent (25%) par la Province de Brabant et vingt-cinq pour cent (25%) par les communes, la participation de ces dernières au capital étant fixée à cent mille (100.000) francs.

La Région, la Province de Brabant et les communes peuvent se libérer du surplus de leurs souscriptions en soixante-six annuités égales calculées à trois pour cent (3%);

b) par les sociétaires effectifs :

- quarante pour cent (40%) lorsqu'un logement est mis à leur disposition, soit en location, soit par cession 6.000 francs

- soixante pour cent (60%) à partir de cette date par versements mensuels dont le montant minimum sera fixé par le conseil d'administration 9.000 francs

15.000 francs

Dans tous les cas dignes d'intérêt, les sociétaires, ainsi que les veuves et enfants de coopérateurs admis au titre de sociétaire, obtiendront de très larges facilités pour compléter la libération de leurs parts sociales, à condition qu'ils établissent qu'ils sont dans l'impossibilité matérielle de satisfaire dans les règles prévues à leurs obligations statutaires.

Art. 8.

La société prend à sa charge les grosses réparations et les frais d'entretien des toitures et des façades des habitations données en location.

Les sociétaires ont l'obligation d'assurer eux-mêmes les réparations locatives au sens défini par l'article 1754 du Code civil.

Un fonds de garantie locative est créé. Une somme de 1.000 francs sera demandée aux sociétaires non propriétaires pour alimenter ce fonds de garantie. Les locataires non pourvus de la qualité de sociétaire devront verser au fonds de garantie locative une somme représentant douze mois de loyer. En cas de négligence caractérisée de la part de sociétaires ou de locataires non sociétaires et après avertissement, il pourra être prélevé, par décision du conseil d'administration, tout ou partie des sommes versées au fonds de garantie locative, pour payer les travaux de réparations locatives que la société aura entrepris en lieu et place des sociétaires et locataires défailants.

III. Admissions.

Art. 9.

Toute personne qui n'a pas la jouissance, soit en propriété, soit en usufruit, d'une habitation quelconque, cette condition étant requise de même de son conjoint, reste fondée, si elle remplit en outre les conditions prescrites par les lois et arrêtés sur la matière, à solliciter son admission comme membre effectif de la société, aux fins de prendre à bail ou d'acquérir une habitation vacante du patrimoine de celle-ci.

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

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

Art. 10.

La qualité de sociétaire n'est toutefois acquise que par la souscription du nombre requis de parts, par le versement de la fraction immédiatement libérable des parts souscrites et par la signature de l'engagement à prendre quant à la libération ultérieure de celles-ci conformément aux dispositions de l'article 7. Le nouvel associé sera inscrit au registre des sociétaires par l'organe compétent pour la gestion.

Art. 11.

Chaque sociétaire est mis en possession d'un livret qui porte ses nom, prénoms, profession et domicile ainsi que la date de son admission par le conseil d'administration.

Il sera fait mention, dans ce livret, sous la signature du gérant ou d'un membre du bureau exécutif - cette signature valant quittance - des sommes versées à titre de libération partielle des parts souscrites :

- 1°) à la date de l'admission du sociétaire;
- 2°) à la date où la société lui donne à bail une habitation de son patrimoine;
- 3°) aux dates fixées à cet effet, successivement, une fois par an, par le gérant ou par un membre du bureau exécutif.

Ledit livret, revêtu de la signature du président et du gérant ou de deux membres du bureau exécutif, est établi en conformité des dispositions des articles 156 et 159 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

La société ne reconnaît qu'un titulaire pour chaque livret de sociétaire.

Art. 12.

Les parts sociales sont en tous cas indivisibles.

Art. 13.

Les parts sociales ne sont cessibles qu'entre sociétaires moyennant l'autorisation préalable du conseil d'administration et dans les cas qu'il détermine.

Art. 14.

Les parts sociales sont insaisissables par les créanciers personnels des sociétaires sauf dans le cas de dissolution et de liquidation de la société, conformément à l'article 157 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Art. 15.

Les héritiers et légataires, et en cas de faillite les créanciers, en cas d'interdiction les représentants légaux des sociétaires, n'ont aucun droit, pas plus que les sociétaires eux-mêmes, à provoquer l'apposition des scellés tant sur les livres que sur les biens de la société, ni à requérir la licitation ou le partage de ces mêmes biens, ni à s'immiscer en rien dans l'administration.

Art. 16.

Les sociétaires ne sont tenus divisément des engagements de la société qu'à concurrence du montant de leur souscription.

IV. Démissions - Exclusions.

Art. 17.

Le sociétaire ne peut donner sa démission de la société qu'avec l'approbation du conseil d'administration dans les six premiers mois de l'année sociale, sous la réserve que son ancienneté comme sociétaire remonte à plus de cinq années.

La démission est constatée par une mention ad hoc, à la date de son acceptation par le conseil d'administration, sous la signature du président et du gérant ou de deux membres du bureau exécutif d'une part, du sociétaire d'autre part, dans le livret de celui-ci et, sur le registre de la société, en marge du nom de celui-ci.

Art. 18.

Le sociétaire peut être exclu de la société s'il porte un préjudice grave et indiscutable aux intérêts de celle-ci, soit qu'il n'en observe pas les statuts ou les règlements, soit qu'il n'exécute pas dans les trois mois les engagements qu'il a souscrits vis-à-vis d'elle, par parole ou par l'écrit soit même qu'il prenne vis-à-vis d'elle une attitude systématiquement préjudiciable.

L'exclusion est prononcée par le conseil d'administration.

Le sociétaire dont l'exclusion est demandée doit être invité à faire connaître ses observations par écrit devant le conseil d'administration, dans le mois de l'envoi d'un pli recommandé contenant la proposition motivée d'exclusion. S'il le demande dans l'écrit contenant ses observations, le sociétaire doit être entendu. La décision doit être motivée.

La décision d'exclusion est constatée conformément à l'article 152 paragraphe 2 des lois sur les sociétés commerciales. Une copie conforme de la décision est adressée dans les quinze jours à l'associé exclu par lettre recommandée.

Il est fait mention de l'exclusion dans le registre des associés.

Il est loisible au sociétaire en cause d'en appeler de son exclusion à l'assemblée générale par lettre recommandée à adresser, sous peine de nullité, au président, dans les trente jours de la date à laquelle la décision d'exclusion a été portée à sa connaissance.

En cas d'appel du sociétaire exclu à l'assemblée générale, celle-ci se prononcera en scrutin secret et à la majorité absolue.

Le conseil d'administration et l'assemblée générale ne sont pas fondés à tenir compte, pour statuer en l'occurrence, du fait que le sociétaire en cause est ou n'est pas d'une opinion philosophique ou politique déterminée, qu'il fasse ou ne fasse pas partie d'un groupement philosophique ou politique quelconque.

Art. 19.

L'exercice des droits afférents aux parts souscrites est suspendu tant que le conseil d'administration n'a pas statué sur la destination ultérieure de ces mêmes parts lorsqu'elles sont dévolues, par le décès du sociétaire, aux héritiers et aux légataires de celui-ci. Faute d'être saisi, dans les trois mois de l'ouverture de la succession, de la demande d'admission comme sociétaire, soit du conjoint non séparé de corps ni divorcé, soit des père ou mère, soit d'un des descendants du de cujus et dans le cas où cette demande n'est pas accueillie, il y a lieu, comme ci-après, à remboursement des sommes versées à titre de libération des parts souscrites.

Art. 20.

La décision du conseil d'administration ou de l'assemblée générale excluant un associé fera l'objet d'un procès-verbal signé par les administrateurs présents et en outre, le cas échéant, par les membres du bureau de l'assemblée générale.

V. Remboursement des parts sociales.

Art. 21.

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

- a) en cas de démission du sociétaire, à celui-ci;
- b) en cas de décès du sociétaire, aux héritiers et légataires de celui-ci sauf lorsque les parts souscrites sont dévolues, soit au conjoint non séparé de corps ni divorcé, soit au père ou mère, soit à l'un des descendants du de cujus; sous la réserve que le ou les intéressés soient personnellement admis, au préalable, comme sociétaire;
- c) en cas d'exclusion du sociétaire, à celui-ci, sous déduction d'une retenue de 25% sur lesdites sommes. La société n'est redevable, en aucun cas, aux intéressés, de sommes quelconques portées à ses réserves. De même, en aucun cas, il n'est dû aux intéressés des sommes dont le montant, par référence au plus récent bilan de la société, soit d'une valeur supérieure à celle de la partie libérée des parts souscrites au nom du sociétaire en cause.

VI. Locations.

Art. 22.

L'attribution, moyennant bail, de toute habitation vacante du patrimoine de la société est réservée, comme il est dit à l'article 7, aux sociétaires s'ils ont souscrit 15 parts sociales, en tenant compte des priorités prescrites par les lois, telle celle établie actuellement en faveur des prisonniers politiques.

Dans toute la mesure du possible, il sera réservé aux familles nombreuses le plus grand nombre d'habitations qui pourraient convenir à leur hébergement.

Certaines priorités pourront aussi être consenties aux enfants de coopérateurs.

Art. 23.

Le sociétaire qui prend à bail une habitation souscrit l'engagement d'en réserver exclusivement la jouissance aux seules personnes qui font partie de son ménage.

Il s'interdit de la donner en location en tout ou en partie.

Si l'habitation n'est pas occupée d'une manière continue par le locataire, celui-ci étant appelé à prendre une autre résidence ou se signalant par de fréquentes absences, la jouissance des biens loués pourra lui être retirée moyennant mise en demeure notifiée à l'intéressé.

L'exercice d'un commerce n'est permis, par le conseil d'administration, que moyennant l'autorisation expresse de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Art. 24.

Le bail sera résolu de plein droit par le décès du locataire, fût-il ou non membre effectif de la société.

La continuation du paiement du loyer ne modifie pas cette absence de lien de droit.

Son conjoint ou ses enfants, autorisés au moment du décès du sociétaire à habiter les lieux loués, devront pour obtenir la qualité de sociétaire ou pour être maintenus comme locataires, en faire la demande dans les 3 mois du décès du sociétaire.

En cas de refus d'admission en l'une de ces qualités par le conseil d'administration, le conjoint ou ses enfants pourront en appeler devant l'assemblée générale siégeant comme il est prévu à l'article 18.

Art. 25.

Le bail est résolu d'office par la démission ou l'exclusion du sociétaire.

Les locaux loués devront être évacués au plus tard avant la fin du mois suivant celui de la signification du procès-verbal d'exclusion de l'intéressé.

VII. Ventes.

Art. 26.

Les conditions exigées pour la location des immeubles sont applicables à leur vente. Le conseil d'administration juge, dans un délai minimum, de la suite à donner à toute demande d'acquisition d'immeuble. En cas de refus du conseil d'administration, le sociétaire pourra en appeler devant l'assemblée générale siégeant comme il est prévu à l'article 18.

Art. 27.

Aucun immeuble du patrimoine de la société ne pourra être vendu ou mis en vente aussi longtemps que le sociétaire occupant désirera jouir dudit bien en qualité de locataire.

Art. 28.

Les actes de cession mentionneront explicitement l'interdiction, pour les propriétaires d'immeubles acquis à la société, d'apporter à leur habitation des modifications qui auraient pour effet de porter atteinte à l'unité d'aspect de l'ensemble des immeubles de la société.

Les prescriptions du règlement d'ordre intérieur sont également applicables aux propriétaires.

Art. 29.

Les propriétaires seront tenus, par une mention expresse dans l'acte d'achat, de participer à la constitution d'un "fonds d'entretien permanent" à établir dans le même esprit que la garantie locative et dont la quote-part sera fixée par le conseil d'administration qui le destina à l'entretien des immeubles généralement effectué par la société en vue de sauvegarder l'harmonie de la cité-jardin.

Art. 30.

En vue de prévenir toute spéculation malsaine, les ventes d'immeubles sont faites sous la condition expresse que, en cas de revente, la société venderesse possède le droit de préemption. Si la revente a lieu dans les cinq ans de la passation de l'acte, la société aura, en tous les cas, la faculté d'user du droit de réméré.

Art. 31.

Les modalités de paiement sont à fixer de commun accord avec la Société du Logement de la Région bruxelloise, la société coopérative se réservant la faculté de racheter le bien qui ne serait pas entièrement payé.

VIII. Comptes annuels, réserves, dividendes.

Art. 32.

L'inventaire et les comptes annuels sont établis au 31 décembre de chaque année.

Art. 33.

Les comptes annuels sont ensuite présentés à l'approbation du conseil d'administration et de l'assemblée générale. Un exemplaire de ces comptes est adressé au moins 30 jours avant l'assemblée générale à la Société du Logement de la Région bruxelloise et au moins 15 jours avant la même assemblée à tous les sociétaires.

Art. 34.

Les bénéfices annuels, après déduction des pertes reportées, sont répartis comme suit :

- 1°) à la réserve légale : 5% conformément à l'article 77 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales;
- 2°) aux sociétaires : un dividende qui ne peut dépasser 4%, taux admis par la Société du Logement de la Région bruxelloise, sur la fraction libérée des parts sociales;
- 3°) à la réserve spéciale : le surplus.

IX. Administration de la société.

Art. 35.

La société est administrée par un conseil composé d'au moins treize membres :

- un mandat d'administrateur est réservé à la Région;
- un mandat d'administrateur est réservé à la Province de Brabant;
- éventuellement, un mandat d'administrateur est réservé aux communes sur le territoire desquelles s'étend la patrimoine de la société;
- onze mandats d'administrateur sont réservés à tous les autres sociétaires.

Les candidatures au titre d'administrateur sont présentées par écrit, au siège de la société, au plus tard l'avant-veille de la date de l'assemblée générale, avant 12 heures.

Les candidatures au titre d'administrateur représentant la Région, la Province de Brabant et les communes, sont présentées par les pouvoirs publics intéressés, et le mandat de ces administrateurs prend fin d'office, soit par la cessation des fonctions en raison desquelles la présentation de leur candidature a été faite, soit à la demande de ces pouvoirs notifiée à la société par lettre recommandée.

Sous cette réserve, le mandat de tous les administrateurs sans distinction est de 5 ans.

Deux ou trois administrateurs parviennent au terme de leur mandat toutes les années à la date de l'assemblée générale ordinaire.

Les administrateurs sortants sont indéfiniment rééligibles.

Pour la première fois, l'ordre de sortie est à déterminer par un tirage au sort.

En cas de démission ou décès d'un administrateur, il est pourvu éventuellement à la vacance de son mandat par l'assemblée des administrateurs restants, sous réserve de la ratification de la décision prise en l'espèce par l'assemblée générale. Lorsque le mandat vacant est réservé, soit à la Région, soit à la Province de Brabant, soit aux communes, il y a lieu, au préalable, à présentation des candidatures par le ou les pouvoirs publics intéressés.

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

Art. 36.

Le conseil d'administration choisit parmi ses membres un président et un vice-président qui ne sont nommés en ces qualités que pour la durée de leur mandat d'administrateur. Avec le gérant et/ou le secrétaire, ils forment le bureau exécutif.

Le titre de président d'honneur avec droit d'assister, à titre consultatif, aux séances du conseil d'administration pourra être conféré à d'anciens présidents, sur décision de l'assemblée générale.

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

Sauf dans le cas où ils sont désignés pour exercer une fonction au sein du bureau exécutif, les administrateurs ne sont pas rémunérés. Toutefois, une indemnité fixée par l'assemblée générale et approuvée par la Société du Logement de la Région bruxelloise pourra leur être attribuée pour compenser les frais qu'entraîne l'exercice de leur mission.

Art. 37.

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent. Les résolutions sont prises à la majorité des voix; en cas de parité, la proposition est rejetée. La présence de la majorité des administrateurs est nécessaire pour qu'ils puissent valablement délibérer, à moins d'urgence consignée dans la convocation transmise, par lettre recommandée, à chacun d'eux.

Art. 38.

Dans les limites des statuts, le conseil d'administration délibère, transige, compromet et statue sur tout ce qui a trait aux intérêts de la société :

- a) il se prononce sur l'admission, la démission ou l'exclusion des sociétaires. Toutefois, pour ce dernier objet, il sera procédé conformément à l'article 18;
- b) il règle les conditions générales et particulières de tout contrat de vente, d'échange, de bail emphytéotique ou autre, d'emprunt hypothécaire ou autre, et de tout autre contrat généralement quelconque conclu en vue des opérations énumérées à l'article 3, le tout avec l'autorisation préalable de la Société du Logement de la Région bruxelloise;
- c) il décide de l'établissement et de l'exécution de tout programme de construction immobilière, et il avise à toutes dispositions utiles et nécessaires à cet effet : désignation de ou des architectes urbanistes et architectes commis à l'élaboration des plans, devis et cahiers des charges; mise en adjudication des entreprises, désignation des adjudicataires, réception provisoire et définitive des entreprises; le tout avec l'autorisation préalable de la Société du Logement de la Région bruxelloise;

- d) il détermine le mode et l'ordre d'attribution, moyennant bail, aux sociétaires et, s'il échet, à titre précaire, à d'autres personnes, des immeubles d'habitation et autres de la société en cas de vacance de ces immeubles;
- e) il a pouvoir de recevoir tous deniers, d'opérer le retrait de toutes valeurs déposées et de déterminer l'emploi des fonds disponibles; de donner procuration générale de signer tous chèques et quittances, conjointement au président et au gérant ou à deux membres du bureau exécutif;
- f) il a pouvoir de consentir la mainlevée de toutes inscriptions hypothécaires prises d'office ou requises, de toutes saisies, transcriptions de commandements et d'oppositions, de renoncer au privilège et à l'action résolutoire, de dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, de consentir toutes abrogations, priorités et cessions de rang d'hypothèque, de stipuler toute concurrence de rang, le tout avant comme après le paiement;
- g) il représente la société, soit en demandant, soit en défendant, dans toutes les instances judiciaires; il interjette appel; il poursuit toutes saisies mobilières et immobilières jusqu'à leur entière exécution.

Art. 39.

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

Art. 40.

Le président et le gérant agissant conjointement, ou à leur défaut deux administrateurs agissant de même, sont chargés de l'exécution de toutes les décisions prises par le conseil d'administration, sous la réserve de la stipulation qui fait l'objet de l'article 39, sans devoir justifier vis-à-vis des tiers d'une autorisation ou d'un pouvoir spécial.

Art. 41.

Ils peuvent, sous la réserve de la stipulation qui fait l'objet de l'article 37, prendre sous leur propre responsabilité une décision qu'ils soumettront dans la huitaine à l'approbation du conseil d'administration qui se réunira, en pareil cas, d'urgence.

Art. 42.

Sous la réserve de la stipulation qui fait l'objet de l'article 39, le conseil d'administration délègue au gérant ou, à défaut, à un autre membre du bureau exécutif la gestion journalière des affaires de la société. Il fixe le montant de la rétribution des membres du bureau exécutif.

Art. 43.

Le conseil d'administration nomme et révoque les membres du personnel. Il détermine les attributions de ces agents. Il fixe le montant de leurs traitements et salaires.

Quand un membre du personnel commet une faute justifiant un congé pour motif grave, le président ou, à défaut, un autre membre du bureau exécutif aura le droit de lui notifier ce congé. Il devra en saisir le conseil d'administration lors de sa première réunion.

X. Surveillance de la société.

Art. 44.

Le contrôle de la société, tel qu'il est défini par la loi, est confié à un ou plusieurs commissaire(s) nommé(s) par l'assemblée générale des coopérateurs parmi les membres, personnes physiques ou morales, de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises.

Il(s) est (sont) nommé(s) pour un terme de 3 ans renouvelable et porte(nt) le titre de commissaire(s)-reviseur(s). Ses (leurs) émoluments sont fixés par l'assemblée générale.

Le(s) commissaire(s)-reviseur(s) peut (peuvent) prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et de toutes les écritures sans déplacement de ces documents.

Il lui (leur) est remis, chaque semestre au moins, un état comptable établi selon le schéma de bilan et de compte de résultats.

Le(s) commissaire(s)-reviseur(s) soumet(tent) à l'assemblée générale le procès-verbal de vérification des comptes annuels de la société avec les propositions qu'il(s) juge(nt) convenables.

S'il n'y a plus de commissaire-reviseur en fonction, le conseil d'administration convoque immédiatement l'assemblée générale aux fins de pourvoir au(x) mandat(s) vacant(s).

Art. 45.

Toutefois, par dérogation à l'article précédent et tant que la société répond aux critères légaux la dispensant de nommer un ou des commissaire(s)-reviseur(s), les pouvoirs d'investigation et de contrôle appartiennent aux associés et sont délégués à quatre d'entre eux désignés par l'assemblée générale. Ces derniers forment le collège des associés chargés du contrôle.

Les associés ayant reçu délégation ne peuvent exercer aucune autre fonction ni accepter aucune autre mission dans la société.

Leur mandat a une durée de 3 ans.

Ces associés sont indéfiniment rééligibles.

L'un d'entre eux parvient au terme de son mandat chaque année à la date de l'assemblée générale ordinaire. Pour 1987 et 1988, l'ordre de sortie sera déterminé par tirage au sort.

Sauf la première fois, les candidatures au titre d'associé chargé du contrôle sont présentées par écrit, au siège de la société, au plus tard l'avant-veille de la date de l'assemblée générale avant 12 heures.

En cas de démission ou décès d'un associé chargé du contrôle, il est pourvu à son remplacement lors de l'assemblée générale ordinaire suivante.

S'il n'y a plus d'associés chargés du contrôle en fonction, le conseil d'administration convoque immédiatement l'assemblée générale aux fins de pourvoir aux mandats vacants.

Les associés chargés du contrôle ne sont pas rémunérés. Toutefois, une indemnité fixée par l'assemblée générale et approuvée par la Société du Logement de la Région bruxelloise pourra être attribuée aux intéressés pour compenser les frais qu'entraîne l'exercice de leur mission.

Art. 46.

S'il le juge utile, le conseil d'administration peut convoquer à ses séances le(s) commissaire(s)-réviseur(s) ou les associés chargés du contrôle.

XI. Les assemblées générales.

Art. 47.

L'assemblée générale se compose de tous les sociétaires qui, en application de l'article 7, ont effectué les versements régulièrement appelés et exigibles. Elle se constitue et délibère quel que soit le nombre de parts représentées, sauf dans le cas où il y a lieu à prorogation ou à dissolution de la société ou à modification de ses statuts. La présidence de l'assemblée générale est assurée par le président du conseil d'administration.

Le droit de prendre part aux votes de l'assemblée générale ne peut être délégué qu'aux sociétaires.

Ces délégations doivent, sous peine d'annulation, parvenir au siège de l'administration l'avant-veille de la date fixée pour l'assemblée, avant 12 heures.

Tous les sociétaires qui ont effectué les versements prérappelés ont, à l'assemblée générale, autant de voix que de parts sociales; toutefois, nul ne pourra prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à 1/5e des parts souscrites ou aux 2/5es des parts représentées.

Art. 48.

Seules les questions portées à l'ordre du jour feront l'objet des discussions à l'assemblée générale. L'ordre du jour sera fixé par le conseil d'administration. Il comprendra d'office les points dont l'inscription est demandée par lettre recommandée au président, au moins trente jours avant la date de l'assemblée générale, par un dixième des sociétaires au moins ou par des sociétaires qui ont souscrit isolément au moins un dixième des parts sociales.

Art. 49.

Toutes les années, les sociétaires se réuniront en assemblée générale ordinaire, le troisième dimanche d'avril ou le dimanche suivant si les fêtes de Pâques tombent ce troisième dimanche, à dix heures, pour entendre le rapport sur les affaires de la société, pour statuer sur les comptes annuels et pour donner décharge éventuelle aux administrateurs et commissaire(s)-réviseur(s).

Art. 50.

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

Art. 51.

L'assemblée générale procède au renouvellement des mandats des membres sortants du conseil d'administration, du (des) commissaire(s)-réviseur(s) ou des membres sortants du collége des associés chargés du contrôle. Elle nomme les nouveaux titulaires en cas de vacance.

La présentation de plus d'une candidature à un mandat d'administrateur ou d'associé chargé du contrôle donnera lieu à vote secret, par bulletins.

Art. 52.

L'assemblée générale se prononcera sur toute proposition de dissolution ou de prorogation de la société ou de modification à ses statuts et sur toutes les propositions du conseil d'administration.

Art. 53.

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

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

Art. 54.

Des assemblées générales extraordinaires peuvent avoir lieu, soit sur la décision du conseil d'administration, soit à la demande par lettre recommandée au président, au moins trente jours avant les dates fixées pour les tenir, d'un dixième des sociétaires au moins ou de sociétaires qui ont souscrit isolément au moins un dixième des parts sociales. Les dispositions de l'article 47 sont applicables aux assemblées générales extraordinaires.

Art. 55.

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les sociétaires ainsi que les locataires non reconnus sociétaires.

Art. 56.

Les convocations pour toutes assemblées générales contiennent l'ordre du jour et sont faites par lettres ou simples circulaires adressées aux sociétaires au moins huit jours avant la date de ces assemblées. En outre, il sera donné connaissance, dans le même délai, de la date de la réunion à la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Celle-ci aura le droit de se faire représenter à toute assemblée générale par un délégué qui aura voix consultative.

Art. 57.

Toute contestation entre associés à raison de la société sera soumise à l'assemblée générale qui en décidera toujours à la majorité des voix, quel que soit le nombre de parts représentées, les sociétaires renonçant, quant à ces contestations, à tout recours par voie judiciaire. En attendant l'assemblée générale, les sociétaires auront à se soumettre à la décision prise à ce sujet par le conseil d'administration.

Art. 58.

Les administrateurs, commissaire(s)-reviseur(s), gérant, secrétaire et liquidateurs de la société sont censés, pendant toute la durée de leurs fonctions, être domiciliés au siège social où toutes assignations et notifications peuvent leur être données, relativement aux affaires de la société et à la responsabilité de leur gestion et de leur contrôle.

XII. Dissolution, liquidation.

Art. 59.

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

La majorité simple des votes émis à l'assemblée suffira, quel que soit le nombre de parts sociales y représentées, en cas de perte de cinquante pour cent au moins du capital social fixé au minimum, conformément à l'article 6, à dix millions de francs.

Art. 60.

La dissolution de la société emporte la liquidation de celle-ci. La société s'engage en cas de liquidation :

- a) à soumettre à l'approbation de la Société du Logement de la Région bruxelloise la liste des trois personnes choisies par l'assemblée générale comme liquidateurs;
- b) à attribuer à une société à désigner par l'assemblée générale sous réserve de l'autorisation préalable de la Société du Logement de la Région bruxelloise ou, à défaut, à cette institution, la partie de l'actif qui subsisterait après apurement du passif et le remboursement des sommes versées à titre de libération des parts souscrites.

Les votes sont à émettre à ce sujet par l'assemblée générale qui a à en connaître à la majorité simple, quel que soit le nombre de parts sociales y représentées. Toutes les propositions votées par l'assemblée générale relativement à la liquidation de la société sont considérées comme approuvées dans le cas où la Société du Logement de la Région bruxelloise n'a pas pris de décision à ce sujet au terme d'un délai de 6 mois qui prendra cours à la date de la demande d'approbation de ces propositions.

XIII. Déclaration pour le fisc.

Art. 61.

Aux fins de jouir des exemptions fiscales, la "S.C. Kapelleveld" déclare qu'elle a été agréée, le vingt-sept juillet mil neuf cent vingt-deux, par la société de tutelle, comme relaté à l'article premier.

2
6