

«LOJEGA»

Société coopérative à responsabilité limitée
agrée par la Société du Logement de la
Région de Bruxelles-Capitale sous le numéro 02410.
A Ganshoren (1083 Bruxelles), avenue de Rusatira numéro 6,
Banque Carrefour des Entreprises numéro BE 0401.962.357

STATUTS

TITRE I. – DENOMINATION, SIEGE, DUREE, OBJET

Article 1

La société est une société coopérative à responsabilité limitée sous la dénomination «LOJEGA» .

Elle a son siège social à Ganshoren (1083 Bruxelles), Avenue de Rusatira 6.

Il peut être transféré en tout autre endroit en Belgique par décision de l'organe de gestion, compte tenu des lois sur l'emploi des langues.

Tout changement du siège social est publié aux Annexes du Moniteur belge, par les soins de l'organe de gestion.

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres pièces émanant de la société, cette dénomination doit toujours être précédée ou suivie immédiatement et de façon lisible des mots "Société Coopérative à Responsabilité Limitée » ou des initiales « SCRL».

Elle doit en outre être accompagnée de l'indication précise du siège social de la société, des mots « registre des personnes morales » ou de l'abréviation « RPM » suivie du numéro d'entreprise et de l'indication du siège du Tribunal de Commerce dans le ressort duquel la société a son siège social.

Article 2

La société a une durée illimitée.

Article 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 sociale ou en vue de la création de jardins ;
- b) la prise en location de logements ;
- c) l'acquisition d'immeubles destinés à être rénovés ;
- d) la construction, l'amélioration, la rénovation ou l'adaptation, la mise en location et la gestion :
 - d'habitations sociales
 - d'immeubles ou de parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un immeuble d'habitations sociales ;
- e) la vente de terrains ou d'immeubles ;
- f) l'exécution des travaux visant notamment l'équipement en voirie, les égouts, l'éclairage public, la distribution d'eau, ainsi que l'aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs ;
- g) l'organisation des relations entre les locataires et elle-même par un accompagnement social adéquat ainsi que par des actes d'information et de participation des locataires ;
- h) la participation à des dynamiques partenariales diversifiées afin de permettre l'accroissement d'offre de logements en ouvrant la possibilité d'apports financiers complémentaires.

Article 4

La société est obligée de se conformer au règlement élaboré par la Société de la Région de « Bruxelles-Capitale" et qui régit les matières suivantes:

- 1° l'autonomie de la Société dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue en son sein;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la Société immobilière de service public excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de Service Public de la Sociétés Immobilière de Service Public;
- 8° les critères d'évaluation de l'exécution de la société immobilière de service public;
- 9° les conditions de l'accord d'une Société immobilière de service public avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution dudit règlement;

Ce règlement ne s'applique cependant pas dans le cas où la société aurait conclu un contrat de gestion avec la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

En effet, sans préjudice des règles de contrôle budgétaire, la société peut conclure avec la société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale un contrat de gestion qui régle les matières suivantes:

- 1° l'autonomie de la Société immobilière de service public dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière et les modalités d'affectation de la cotisation mensuelle de solidarité perçue en son sein;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la Société immobilière de service public;
- 8° les critères d'évaluation des engagements des parties;
- 9° les conditions de l'accord d'une Société immobilière de service public avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de gestion;
- 11° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties;
- 12° Les conditions de révision du contrat.

Le contrat de gestion a une durée de cinq ans et est renouvelable pour la même période. Le contrat prévoit les périodes d'évaluation de son exécution.

Article 5

De plus, la Société s'engage:

- 1) A transmettre régulièrement à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale une fois par an et à toute réquisition, s'il y a lieu, un état résumé des opérations certifié exact par les administrateurs et, en outre, le procès-verbal de toute assemblée générale, les comptes annuels, ainsi que tous autres documents qui seraient jugés utiles pour la vérification de la comptabilité.
- 2) A permettre en tout temps, la vérification sur place de la comptabilité par les délégués de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que l'inspection des immeubles acquis ou construits à l'intervention de la société, ou en voie de construction.
- 3) A maintenir son encaisse en-dessous d'une somme fixée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à verser à celle-ci le surplus en compte courant.
- 4) A soumettre à l'autorisation préalable de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) toute location d'un bien immobilier géré par elle, qui ne serait affecté ni à l'habitation sociale modérée ou moyenne, ou à une activité à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales modérées ou moyennes.
- 5) A limiter tout dividende attribué aux associés sur les sommes versées, à un taux à fixer par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.
- 6) A respecter scrupuleusement les instructions de toute nature ayant pour but de déterminer notamment les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle des immeubles acquis ou construits à l'intervention de la société et aux précautions à prendre contre la spéculation.
- 7) A soumettre à l'approbation préalable de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale tout projet de modification des statuts.
- 8) A soumettre à l'agrément préalable de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale l'admission de tout nouveau membre et à lui signaler tout versement non prévu par les statuts qui serait effectué en libération partielle ou totale de parts sociales.
- 9) A attribuer une voix à chaque part sociale et limiter le pouvoir de vote des associés conformément à l'article 38 des statuts et aux dispositions suivantes :
 - tous les associés ont le droit de voter par eux-mêmes ou par mandataire ;
 - chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sans préjudice de modalités spécifiques d'exercice du droit de vote prévues par les statuts en application de la loi du 7 mai 1999 instituant le Code des Sociétés. Les droits attachés aux parts détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

TITRE II.- FONDS SOCIAL, PARTS

Article 6

La société se compose de membres effectifs qui s'engagent à souscrire au moins deux parts de la société, fixées à deux euros quarante-huit cents (€ 2,48) chacune.

Article 7

Le capital social est illimité. La part fixe du capital s'élève à septante-trois mille trois cent quatre-vingt-huit euros seize cents (€ 73.388,16).

Le capital est représenté par cinquante-trois mille quatre cent cinquante-trois (53.453) parts sociales d'une valeur nominale de deux euros quarante-huit cents (2,48 EUR).

La société est à capital variable pour ce qui dépasse le montant de la part fixe.

En dehors des parts représentant les apports, il ne peut être créé aucune autre espèce de titres, qui représentent des droits sociaux ou qui donnent droit à une part des bénéficiaires, sous quelque dénomination que ce soit.

Un nombre de parts sociales correspondant à la part fixe du capital devra à tout moment être souscrit.

Article 8

Les parts sociales étant nominatives, la société tiendra au siège social un registre donnant un certain nombre d'indications pour chaque associé :

- ses noms, prénoms et domicile;
- la date de son admission, de sa démission ou de son exclusion;
- le nombre de parts dont il est titulaire ainsi que les souscriptions ou parts nouvelles, les remboursements de parts, les cessions de parts, avec leur date;
- le montant des versements effectués et les sommes retirées en remboursement de parts.

Les associés et ceux qui seront ultérieurement admis en cette qualité sont inscrits au registre des parts par l'organe compétent pour la gestion.

Les inscriptions s'effectuent sur base de documents probants qui sont datés et signés. Elles s'effectuent dans l'ordre de leur date.

Les associés peuvent consulter ce registre au siège social.

Une copie des mentions les concernant et figurant au registre des parts peut également être remise aux titulaires qui en font la demande écrite à l'organe de gestion.

Article 9

Les parts sociales sont indivisibles ; s'il y a plusieurs propriétaires d'une part, la société a le droit de suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'un seul des copropriétaires indivis, déjà membre effectif de la société, soit désigné comme étant, à son égard, propriétaire de la part.

Le cas échéant, tous les copropriétaires indivis pourront, sur l'avis favorable du Conseil d'Administration, céder leur part à un autre associé.

Article 10

Les associés ou leurs héritiers ne pourront, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les livres et les biens de la société, ni demander le partage ou la licitation de ces biens, ni même s'immiscer en rien dans l'administration. Il en sera de même en cas de faillite, de déconfiture et d'interdiction d'un associé ; ses créanciers ou représentants légaux devront se conformer aux dispositions du présent article.

Article 11

Les associés seront tenus divisément des engagements de la société jusqu'à concurrence du montant de leur souscription.

TITRE III.- ADMISSION - DEMISSION - EXCLUSION

Article 12

Quiconque désire faire partie de la société doit se faire présenter par deux associés. Son agrégation est prononcée par le Conseil d'administration à la majorité des membres présents et au scrutin secret avec l'assentiment préalable de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 13

Les associés admis verseront immédiatement au moins vingt-cinq (25 %) de leurs parts. La somme restante pourra être versée en une seule fois ou par versements périodiques.

Le Conseil d'Administration pourra, au fur et à mesure des besoins de la société, faire des appels de fonds qui ne pourront dépasser dix pour cent (10 %) du montant des parts sociales par année.

Les associés qui n'auront pas effectué les versements appelés dans les trente jours de la date fixée par le Conseil d'Administration devront bonifier sur leurs versements en retard un intérêt calculé au taux de l'intérêt légal à partir de cette date.

Article 14

Jusqu'à complément de sa souscription, les dividendes revenant à un associé seront retenus en totalité et ajoutés à son avoir. Ils pourront être distribués sur décision de l'assemblée générale.

Article 15

S'il se trouve dans l'impossibilité de continuer ses engagements envers la société, chaque associé peut, sur l'avis favorable du Conseil d'Administration, et moyennant approbation préalable de la Société de la Région de Bruxelles-Capitale, transférer ses parts à un autre associé.

Sa démission doit être signifiée dans les 6 (six) premiers mois de l'année sociale.

La démission d'un associé est constatée par la mention du fait dans le registre des parts, par l'organe de gestion ; selon les prescriptions du Code des Sociétés.

La Société de la Région de Bruxelles-Capitale devra être avisée de la transmission des parts au moyen de la formule prévue.

Article 16

En cas de décès d'un associé, la société continuera d'exister entre les associés survivants et les héritiers du prédécédé.

Dans ce cas, l'exercice des droits afférents aux parts souscrites par le défunt est suspendu jusqu'à ce que les héritiers aient désignés parmi eux, avec l'agrément de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, un titulaire distinct pour chacune de ces parts ou pour chaque série de plusieurs parts.

Toutefois, le Conseil d'Administration pourra, dans les quatre mois qui suivront la prise de connaissance par la société du décès, décider que la société continuera sans les héritiers du défunt. Dans ce cas, la part de celui-ci sera rachetée moyennant remboursement des sommes versées par lui, étant dit cependant que le remboursement ainsi effectué ne pourra jamais dépasser la valeur de la part telle qu'elle résulte du dernier bilan. Il pourra lui être inférieur. Les ayants droit ne pourront prétendre à une part dans les réserves légales ou conventionnelles de la société.

Les sommes nécessaires pour effectuer le rachat pourront être prélevées sur les réserves.

Article 17

Tout associé peut être exclu pour justes motifs.

L'exclusion est prononcée par le Conseil d'Administration.

Article 18

L'associé dont l'exclusion est demandée doit être invité à faire connaître ses observations par écrit au 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, l'associé doit être entendu. Toute décision d'exclusion est motivée et constatée dans un procès-verbal dressé par le Directeur-Gérant.

Ce procès-verbal mentionne les faits sur lesquels l'exclusion est fondée. Il est fait mention de l'exclusion sur le registre des parts. Une copie conforme de la décision est adressée par lettre recommandée dans les quinze (15) jours à l'associé exclu.

Article 19

L'associé exclu subit une retenue de vingt pour cent (20%) sur le montant de sa souscription et ne touche aucun intérêt, ni dividende pour l'exercice en cours.

Article 20

L'associé exclu ne peut provoquer la liquidation de la société ; il a droit au remboursement des sommes versées par lui sur sa souscription, mais ne peut prétendre à une part dans les réserves légales ou conventionnelles de la société.

Le remboursement des sommes versées par l'associé exclu sera effectué, sous déduction de la retenue fixée par l'article 19, après l'approbation du bilan de l'année sociale pendant laquelle l'exclusion a été prononcée. Il ne pourra jamais dépasser la valeur de la part telle qu'elle résultera de ce bilan. Il pourra lui être inférieur.

Il aura lieu après inscription de l'exclusion au registre des parts, au fur et à mesure des rentrées de fonds effectuées par la société et non absorbées par des dettes sociales exigibles. Les paiements se feront par ordre d'exclusion.

Article 21

Tout associé démissionnaire ou exclu reste personnellement tenu dans les limites où il s'est engagé et pendant cinq ans, à partir de sa démission ou de son exclusion, sauf le cas de prescription plus courte établie par la loi, de tous les engagements contractés avant la fin de l'année dans laquelle sa retraite a été publiée.

TITRE IV.- COMPTES ANNUELS - FONDS DE RESERVE - DIVIDENDE.

Article 22

Chaque année, l'inventaire et les comptes annuels arrêtés au 31 décembre sont dressés. Ces comptes sont soumis à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale au moins un mois avant l'assemblée générale. Ils sont déposés au siège social, à l'inspection des associés, pendant les quinze (15) jours qui précéderont l'assemblée générale.

Article 23

Les bénéfices de l'exercice, après déductions des pertes reportées, seront répartis comme il suit :

1. La réserve légale : cinq pour cent (5%).
2. Aux associés : un dividende qui ne pourra dépasser quatre pour cent (4%) de la partie libérée des parts qu'ils ont souscrites.
3. Aux fonds de réserve : le surplus.

Article 24

La réserve légale sera entièrement employée conformément à l'objet exclusif que poursuit la société.

TITRE V.- ADMINISTRATION

Article 25

La société est administrée par un conseil composé au maximum de quinze membres.

La durée de leur mandat est fixée à six années.

Un mandat d'administrateur est réservé à la Région.

Les quatorze mandats restants sont répartis à parts égales entre les associés des deux entités initiales, soit Le Foyer Jettois et Les Villas de Ganshoren, à raison de sept mandats chacune, et répartis comme suit ;

- Cinq (5) administrateurs sont présentés par le Conseil communal de la Commune de Ganshoren.

- Cinq (5) administrateurs sont présentés par le Conseil communal de la Commune de Jette.

- Deux (2) administrateurs sont présentés par le Conseil du Centre Public D'action Sociale de Ganshoren.

- Deux (2) administrateurs sont présentés par le Conseil du Centre Public D'action Sociale de Jette.

Les administrateurs représentant la Région, une Commune et un Centre Public d'Action Sociale seront présentés par les pouvoirs publics concernés et leur mandat prendra fin d'office, soit par la cessation des fonctions en raison desquelles ils avaient été présentés, soit à la demande des pouvoirs publics concernés notifiés à la société par simple lettre recommandée à la poste.

Le Conseil choisit parmi ses membres un Président et un vice-président.

La présidence sera assurée par un administrateur Jettois, choisi parmi les administrateurs Jettois, pour une durée allant jusqu'à l'assemblée générale de 2025.

La vice-présidence sera assurée par un administrateur Ganshorenois, choisi parmi les administrateurs Ganshorenois pour une durée allant jusqu'à l'assemblée générale de 2025.

Par la suite, le nouveau Conseil d'Administration pourra décider d'une alternance pour les postes de Président et Vice-Président du Conseil d'Administration.

Les administrateurs ne sont nommés que pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Le Conseil peut déléguer une partie de ses pouvoirs d'administration à un « Comité d'attribution de Logement » composé de maximum trois membres pour chaque entité initiale.

Lorsque la majorité du capital social est souscrite par la Région, les communes de Ganshoren et de Jette ou leurs centres publics d'action sociale, la majorité du conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants.

Lorsque les parts sociales souscrites par les communes et leurs centres publics d'action sociale leur accordent ensemble la majorité au conseil d'administration, et que pour une des communes concernées au moins, le conseil d'administration ne comporte pas d'administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représentés aux collèges des bourgmestre et échevins, ces groupes sont, toutes communes concernées confondues, représentés au sein du conseil d'administration par deux membres avec voix consultative. Ceux-ci ne disposent pas d'une voix délibérative mais bien de tous les autres droits et obligations des administrateurs.

Si une seule des communes concernées se trouve dans la situation visée à l'alinéa ci-dessus, les membres du conseil d'administration avec voix consultative sont choisis par l'assemblée générale sur une liste de quatre candidats arrêtée par le conseil communal sur proposition des groupes visés à l'alinéa ci-dessus.

Si les deux communes concernées se trouvent dans la situation visée, les membres du conseil d'administration avec voix consultative sont choisis par l'assemblée générale, sur des listes de deux candidats arrêtés par les deux conseils communaux concernés sur proposition des groupes visés à l'alinéa précédent l'alinéa ci-dessus.

Le gouvernement peut désigner un représentant avec voix consultative au sein du Conseil d'administration.

Article 26

Le Conseil se réunit aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent. Les résolutions sont prises à la double majorité des voix des administrateurs des deux entités initiales ; en cas de parité des voix, le point est reporté.

Exceptionnellement, deux administrateurs, un de chaque entité initiale, peuvent prendre sur leur responsabilité personnelle, une décision estimée urgente à porter à la connaissance du Conseil d'administration dans les huit jours et à faire constater dans les formes prévues à l'article 28.

A moins d'urgence déclarée et consignée à la lettre de convocation transmise à tous les administrateurs, le conseil ne peut délibérer valablement en dehors de la présence de la moitié au moins des membres de chaque entité initiale.

Article 27

Le Conseil d'Administration, dans la limite des statuts, délibère, transige, compromet et statue sur tout ce qui a trait aux intérêts de la société, et notamment, il peut :

A) Régler les conditions générales ou particulières de tout contrat de vente, d'échange, de bail emphytéotique, d'achat, de location, d'emprunt hypothécaire et autres contrats quelconques relatifs aux opérations; acquérir et vendre tous immeubles, soit publiquement, soit de la main à la main, échanger, louer et hypothéquer tous immeubles, consentir la saisie exécution immobilière, le tout avec l'approbation préalable de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lorsque celle-ci est requise.

Faire exécuter toutes constructions, arrêter les plans, devis et marchés, à abandonner au pouvoir public gratuitement les terrains nécessaires pour l'établissement des rues, le tout avec l'approbation préalable de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lorsque celle-ci est requise.

B) Recevoir tous deniers, opérer le retrait de toutes valeurs déposées à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, à la Caisse des Dépôts et Consignations ou ailleurs et déterminer l'emploi des fonds disponibles ; donner pouvoir à deux administrateurs ou à un administrateur et au directeur-gérant, ou en cas d'absence à son adjoint, de signer tous chèques et quittances conjointement.

C) Consentir la mainlevée de toutes inscriptions hypothécaires prises d'office ou requises, de toutes saisies, transcriptions de commandements et oppositions, renoncer au privilège et à l'action résolutoire, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, consentir toutes subrogations, priorités et cessions de rang d'hypothèque, stipuler toutes concurrences de rang, le tout avant comme après paiement.

D) Représenter la société, soit en demandant, soit en défendant dans toute instance judiciaire, interjeter appel, poursuivre toutes saisies mobilières et immobilières jusqu'à leur entière exécution.

Représenter la société dans les procédures arbitrales ainsi que dans le cadre de recours administratifs et devant le Conseil d'État. Nonobstant le pouvoir général de représentation du Conseil d'Administration, la société est valablement représentée par deux (2) administrateurs, un représentant de chaque entité initiale.

Article 28

Il ne pourra être pris, vis-à-vis de tiers et au nom de la société, aucun engagement non agréé par le Conseil d'Administration ou par l'Assemblée générale et non constaté par le procès-verbal, inscrit dans un registre à ce destiné.

Article 29

Sous réserve de la stipulation qui fait l'objet de l'article 28, le Conseil d'Administration délègue la gestion journalière des affaires de la société au Directeur gérant ou à son adjoint en cas d'absence ou d'incapacité du premier. Il délègue au Directeur gérant, ou à un autre membre du

personnel, la représentation de la société en justice. Le Conseil d'Administration nomme et révoque les membres du personnel, détermine leurs attributions et fixe leurs traitements et salaires.

Article 30

Le président du Conseil d'Administration et le directeur gérant ou deux administrateurs désignés par le Conseil d'Administration agissant conjointement sont chargés d'exécuter toutes les délibérations prises par le Conseil d'Administration, sans devoir justifier vis-à-vis de tiers d'une autorisation ou d'un pouvoir spécial.

Article 31

Les administrateurs sont nommés et révoqués par l'Assemblée générale.

Article 32

Tous les administrateurs sortent à la première réunion ordinaire ou extraordinaire de l'Assemblée générale de l'année qui suit celle pendant laquelle ont lieu les élections communales. Les membres sont rééligibles.

En cas de vacance d'une place d'administrateur présenté par une instance publique, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement moyennant une présentation par l'instance publique concernée.

Dans ce cas, l'Assemblée générale, lors de la première réunion qui suit, procède à l'élection du nouvel administrateur. En cas de vacance avant l'expiration du terme du mandat, l'administrateur nommé achève le terme de celui qu'il remplace.

Article 33

Il peut être alloué au Président, au Vice-président et aux autres administrateurs et membres avec voix consultative désignés en application du Code bruxellois du Logement un jeton de présence dont le montant est fixé par l'assemblée générale dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

Article 34

Quand un membre du personnel commet une faute justifiant un licenciement pour motif grave, le président réunit le Conseil d'Administration en urgence.

TITRE VI.- CONTROLE

Article 35

La société est tenue de désigner un commissaire, parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Outre sa mission générale, telle qu'elle est définie par le Code des sociétés et les statuts sociaux, il a pour mission: (1) de veiller au respect par la société immobilière de service public des règles administratives, comptables, financières; (2) de certifier les comptes annuels; (3) de faire rapport de ses missions à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale au moins deux fois l'an. Le coût du rapport est supporté par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ; celle-ci est tenue de mettre à disposition du commissaire toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

Le Gouvernement, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou la société immobilière de service public peuvent charger le commissaire de missions supplémentaires. Dans ce cas, le coût des missions supplémentaires est supporté par l'organe qui en fait la demande et ce dernier en informe la Société Immobilière de Service Public.

Article 36

La Société du Logement de la Région de Bruxelles Capitale (SLRB) désigne et rémunère un délégué social auprès de la société.

Le délégué social ne peut exercer sa mission auprès de la même société immobilière de service public (en abrégé SISP) pour une durée de plus de trois ans consécutifs.

Le délégué social a pour mission de veiller au respect par chaque société immobilière de service public (en abrégé SISP) auprès de laquelle il est désigné, des conditions d'inscription des candidats locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer ainsi que du fonctionnement des conseils consultatifs des locataires.

Sans préjudice des autres missions dont la SLRB peut le charger, le délégué social veille au respect par la société immobilière de service public (en abrégé SISP), des règles administratives et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités.

Le délégué social veille à la bonne exécution du contrat de gestion ou du règlement par la SISP et saisit la SLRB en cas de non-respect de ce contrat de gestion ou du règlement par la SISP. La SLRB peut prendre à ce sujet toutes décisions de nature à garantir le respect de la légalité et de l'intérêt général.

Le délégué social peut requérir pour l'accomplissement de sa mission l'assistance du commissaire après en avoir avisé la société immobilière de service public (en abrégé SISP).

Le délégué social remet au Gouvernement, à la SLRB ainsi qu'à la société immobilière de service public (en abrégé SISP) concernée :

1° un rapport semestriel détaillé de ses activités notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée. Il joint à ce rapport les données relatives aux attributions de logement : la date d'inscription de la demande, son numéro d'inscription sur le registre des candidatures, son nombre de points en priorité et, le cas échéant, la date de l'attribution du logement ou de la radiation des listes de demandes. Ce rapport, réalisé conformément au modèle établi par la SLRB, contient également un volet statistique portant sur la gestion des attributions, notamment le volume et la composition de la demande en attente, le revenu moyen des candidats-locataires et le taux de recours à la faculté d'inscription multiple, le revenu moyen des ménages ayant obtenu un logement en application du principe général d'attribution ou des dispositions dérogatoires ;

2° un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par la société immobilière de service public (en abrégé SISP) auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

Article 37

Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISP auprès de laquelle il est désigné.

Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

Si les membres de ces organes refusent de se prononcer ou adoptent une décision contraire aux missions de la société immobilière de service public (en abrégé SISP) ou à l'intérêt général, le délégué social, dès qu'il en est informé, dispose d'un délai de quatre jours ouvrables pour introduire un recours auprès de la SLRB et lui proposer une décision motivée. Le recours est suspensif. Les parties doivent être entendues. La SLRB a vingt jours ouvrables pour prendre une décision.

En cas de silence de la SLRB au terme de ce délai, la décision incriminée est confirmée.

Lorsque l'organe de la société immobilière de service public (en abrégé SISP) a refusé de se prononcer à la demande du délégué social, et en cas de silence de la SLRB au terme du délai de vingt jours ouvrables précité, la décision proposée par le délégué social est exécutoire.

Le délégué social informe la SLRB de l'exécution de ces décisions.

TITRE VII.- ASSEMBLEE GENERALE

Article 38

L'Assemblée générale se compose de tous les associés qui ont effectué les versements régulièrement appelés et exigibles.

Elle se constitue et délibère quel que soit le nombre de membres présents.

Le droit d'assister aux assemblées et de prendre part aux votes peut être délégué, mais seulement à un associé ayant par lui-même le droit d'assister aux assemblées.

Tous les associés qui ont effectué les versements régulièrement appelés et exigibles peuvent voter à l'Assemblée générale; ils ont autant de voix que de parts sociales.

Toutefois, nul ne pourra prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur au cinquième du nombre de parts émises ou aux deux cinquièmes du nombre de parts représentées.

Article 39

L'Assemblée générale prend ses décisions à la simple majorité des voix; en cas de parité, la proposition est rejetée, à l'exception des majorités spéciales prévues dans le Code des Sociétés.

Article 40

Tous les ans, les sociétés se réuniront en Assemblée générale ordinaire le premier lundi du mois de juin à dix-huit heures ou si ce jour est un jour férié, le premier jour ouvrable suivant, à la même heure.

Article 41

L'Assemblée générale procède au renouvellement des membres sortants du Conseil et nomme de nouveaux titulaires en cas de vacance.

Article 42

Elle se prononce sur toute proposition, de dissolution ou de modification aux statuts de la société et sur toutes propositions émanant du Conseil.

Une modification aux statuts ne pourra être valablement votée qu'à la majorité des trois quarts des voix pour lesquelles il est pris part au vote et dans les cas seulement où les associés présents à l'Assemblée réunissent au moins les trois quarts du nombre total des parts émises.

Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation sera nécessaire et la nouvelle assemblée délibérera valablement quelle que soit la portion du fonds social représentée par les associés présents.

Article 43

Indépendamment des Assemblées générales ordinaires, des Assemblées extraordinaires peuvent avoir lieu sur la décision du Conseil. L'Assemblée générale doit être convoquée dans les trente jours, sur la demande d'associés représentant le cinquième du capital social, précisant les objets à porter à l'ordre du jour et adressée au président du Conseil d'administration.

Ces Assemblées se constituent et délibèrent comme il est dit aux articles 38 et 39.

Article 44

Les décisions régulièrement prises par l'Assemblée générale obligent tous les associés.

Article 45

Les convocations pour toutes Assemblées générales contiennent l'ordre du jour et sont faites par des lettres ou simples circulaires adressées sous pli recommandé aux associés sauf si les destinataires ont individuellement, expressément et par écrit accepté de recevoir la convocation

moyennant un autre moyen de communication, au moins quinze jours avant toute assemblée générale.

En outre, il sera donné connaissance, dans le même délai, de la date de la réunion, à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Article 46

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. En attendant l'Assemblée générale, les associés devront se soumettre à la décision prise par le Conseil d'administration.

Quant aux contestations entre la société et les associés, elles doivent, avant de pouvoir faire l'objet d'une action judiciaire, être appelées en conciliation devant une Assemblée générale qui sera valablement constituée, quel que soit le nombre de parts représentées.

Article 47

Les administrateurs, gérant et liquidateurs ainsi que tout associé domicilié à l'étranger de la société sont censés, pendant toute la durée de leurs fonctions, être domiciliés au siège social où toutes assignations et notifications peuvent être données, relativement aux affaires de la société et à la responsabilité de leur gestion.

TITRE VIII.- DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 48

L'Assemblée générale fixera le mode de liquidation et nommera à la simple majorité des voix un ou trois liquidateurs. Elle attribuera la partie de l'actif qui subsisterait après l'apurement du passif et le remboursement du capital versé, à une société immobilière de service public, ou, à défaut, à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

TITRE IX. - DECLARATION POUR LE FISC

Les parties déclarent, aux fins de jouir des exemptions fiscales, conformément à l'article 122, 10, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, que la société présentement constituée a été agréée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale le 29 octobre 1920 et qu'aucun apport n'est rémunéré autrement que par l'attribution de droits sociaux.