

## Agence immobilière sociale saint-gilloise Théodore Verhaegen - "A.I.S. Verhaegen"

Rue de Mérode 121  
1060 Saint-Gilles  
BCE 0478.423.497

### STATUTS COORDONNES

Entre les soussignés :

M. ALONSO ARROYO, Pablo, domicilié à 1060 Bruxelles, chaussée de Waterloo 271 ;  
Mme ANASTASSIOU, Evangelina, domiciliée à 1060 Bruxelles, Chée de Forest 197 ;  
Mme ANDRIES, Christine, domiciliée à 9200 Lebekke, Koning Albert I straat 60 ;  
M. CALBEAU, Patrick, fonctionnaire, domicilié à 1060 Bruxelles, Avenue Ducpétiaux 74/1 ;  
Mme CHERIFI, Ghezala, domiciliée à 1060 Bruxelles, Rue de Suède 36/3 ;  
M. DELEPELEERE, Guy, domicilié à 1060 Bruxelles, Rue du Mont-Blanc 27 ;  
M. DELFOSSE, Philippe, domicilié à 1060 Bruxelles, Rue de Parme, 86 ;  
M. DEMAREZ, Alain, domicilié à 1060 Bruxelles, Rue Jef Lambeaux, 22 ;  
M. DINEUR, Henri, domicilié à 1060 Bruxelles, Avenue Brugmann 17 ;  
Mme ESPEEL, Nathalie, domiciliée à 1060 Bruxelles, Rue Gustave Defnet 63 ;  
M. GHANOUI, Abdelhamid, domicilié à 1060 Bruxelles, Rue Emile Feron 92 ;  
M. LESKENS, Emile, domicilié à 1060 Bruxelles, Rue Arthur Diderich, 57 ;  
M. LUYCKX, Carlo, domicilié à 1060 Bruxelles, Rue Capouillet, 31 ;  
Mme MARCUS, Cathy, domiciliée à 1060 Bruxelles, Rue de Neufchâtel, 38 ;  
Mme MARTIN GARCIA, Marie-José, domiciliée à 1547 Biévene, rue Poreel 24 ;  
Mme NOVALET-VAN VOOREN, Maria Magdalena, domiciliée à 1060 Bruxelles, rue Hôtel des Monnaies 118 ;  
M. PAPAERT, Raymond, domicilié à 1060 Bruxelles, Avenue de la Jonction, 3 ;  
M. PECHLIVANIDIS, Dimitri, domicilié à 1060 Bruxelles, Rue du Danemark, 35 ;  
M. RANGONI, Serge, domicilié à 1060 Bruxelles, Rue de Hollande 45/1 ;  
M. UYLENBROECK, Thierry, domicilié à 1060 Bruxelles, Chaussée de Charleroi 249 ;  
M. VAN CAMPENHOUT, Thierry, domicilié à 1060 Bruxelles, Rue Louis Coenen 13B ;  
M. VANDENBROECK, Marc, domicilié à 9280 Lebbeke, Koning Albert I straat, 60 ;  
M. YOUSFI, Ali, domicilié à 1060 Bruxelles, Place Loix 5, Bte 28-5ème,

On convenu de constituer une association sans but lucratif dénommée "Agence Immobilière Sociale Saint-Gilloise Théodore Verhaegen " en abrégé : " A.I.S. Verhaegen ", dont les statuts sont arrêtés comme suit :

#### CHAPITRE Ier. – Dénomination, siège social, but désintéressé et objet

**Article 1er.** L'association est dénommée « Agence Immobilière Sociale Saint-Gilloise Théodore Verhaegen » en abrégé, « A.I.S. Verhaegen ».

**Art. 2.** Son siège social est établi dans la région de Bruxelles-Capitale,. Il peut être transféré en tout endroit de la région française de Belgique ou de la région de Bruxelles-Capitale, par simple décision de l'organe d'administration.

L'association peut établir, par simple décision de l'organe d'administration, des sièges administratifs, agences, dépôts et succursales tant en Belgique qu'à l'étranger.

**Art. 3.** L'association a pour but désintéressé, dans l'intérêt public, de contribuer à l'accès au logement locatif des personnes en difficulté à cet égard. Pour réaliser ses objectifs, l'agence immobilière sociale

maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif, un maximum de logements des secteurs public et privé. Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre les titulaires de droits réels et les ménages locataires. A cet effet, elle pourra conclure avec les titulaires de droits réels des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles.

Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.

Elle assure si nécessaire un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement.

Elle dispose d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour accomplir tous les actes et opérations ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet.

L'association peut être propriétaire des biens meubles ou immeubles nécessaires ou utiles à la réalisation de son objet.

Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est identique, analogue ou connexe au sien ou susceptible de favoriser les activités et objectifs décrits ci-avant.

Elle peut exercer les fonctions d'administrateur ou liquidateur dans d'autres associations.

Elle peut se porter garant ou fournir des sûretés réelles pour des personnes morales dont l'objet est identique, analogue ou connexe au sien ou susceptible de favoriser les activités et objectifs décrits ci-avant, au sens le plus large.

Elle ne peut distribuer ni procurer directement ou indirectement un quelconque avantage patrimonial à ses fondateurs, ses membres, ses membres adhérents, aux membres de son organe d'administration ni à toute autre personne, sauf dans le but désintéressé par les statuts. Est considérée comme une distribution indirecte d'un avantage patrimonial toute opération par laquelle les actifs de l'association diminuent ou les passifs augmentent, et pour laquelle l'association soit ne reçoit pas de contrepartie, soit reçoit une contrepartie manifestement trop faible par rapport à sa prestation.

**Art. 4.** L'association est constituée pour une durée indéterminée.

## **CHAPITRE II. - Membres, admissions, sorties, engagements**

**Art. 5.** L'association est composée de « membres effectifs » et de « membres adhérents ». Le nombre de membres adhérents est illimité. Le nombre de membres effectifs ne peut être inférieur à trois. Les membres effectifs et les membres adhérents sont collectivement dénommés « membres »

**Art. 6.** Sont membres effectifs les comparants au présent acte et toute personne physique ou morale qui a été acceptée en tant que membre effectif suite à sa demande écrite adressée à l'organe d'administration par courrier recommandé ou mail.

L'organe d'administration présente la demande d'admission à l'assemblée générale laquelle devra se prononcer sur l'admission, moyennant une décision prise à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés. L'assemblée générale ne doit pas motiver sa décision.

**Art. 7.** Les membres effectifs et adhérents participent aux activités de l'association et s'engagent à respecter les statuts ainsi que les décisions prises conformément à ceux-ci.

**Art. 8.** Acquière également la qualité de « membre effectif », tout membre adhérent qui, **présenté à l'assemblée générale** par deux membres effectifs au moins, est admis en qualité de membre effectif par décision de l'assemblée générale réunissant les deux tiers des voix présentes ou représentées.

**Art. 9.** La démission, la suspension et l'exclusion des membres effectifs se font conformément aux dispositions du Code des Sociétés et Associations, tenant compte du fait que :

- En cas de décès, de faillite, de déconfiture, de liquidation ou d'interdiction d'un membre, celui-ci est réputé démissionnaire de plein droit à partir de la date dudit événement. Le membre qui ne paie pas ses cotisations dans le mois de la demande écrite qui lui a été adressée par lettre recommandée, est réputé démissionnaire ;
- En cas de démission comme administrateur, celui-ci est réputé démissionnaire comme membre de plein droit ;
- Un membre démissionnaire ne peut prétendre aux avoirs de l'association et ne peut réclamer le remboursement de son apport et des cotisations qu'il a versées ;
- Un membre démissionnaire ne peut réclamer ou requérir, ni relevé, ni reddition de comptes, ni apposition de scellés, ni inventaire.

**Art. 10.** Tout membre effectif absent sans justification écrite à trois assemblées générales consécutives est considéré comme démissionnaire.

**Art. 11.** L'association peut, sur proposition de l'organe d'administration, exclure un membre sans que cette décision ne doive être motivée.

L'exclusion ne peut être prononcée que par l'assemblée générale, dans le respect des conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts.

L'organe d'administration communique dans les quinze jours au membre concerné la décision d'exclusion par e-mail à l'adresse électronique qu'il a communiqué à l'association. Si le membre a choisi de communiquer avec l'association par courrier, la décision lui est communiquée par pli recommandé.

Le membre dont l'exclusion est demandée doit être entendu à l'assemblée générale.

Un membre exclu ne peut prétendre aux avoirs de l'association et ne peut réclamer le remboursement de son apport et des cotisations qu'il a versées. Il n'existe donc aucun droit de reprise d'apport à son égard.

Un membre exclu ne peut réclamer ou requérir, ni relevé, ni reddition de comptes, ni apposition de scellés, ni inventaire.

### **CHAPITRE III. - Cotisations**

**Art. 12.** L'organe d'administration peut décider que les membres effectifs et adhérents sont tenus au paiement d'une cotisation annuelle dont il fixe le montant, lequel ne peut excéder 25 €.

### **CHAPITRE IV. - Assemblée générale**

**Art. 13.** L'assemblée générale est composée de tous les membres effectifs et est présidée par le

président de l'organe d'administration. Elle est le pouvoir souverain de l'association. Les membres adhérents peuvent y être invités, mais ils n'ont pas le droit de vote.

**Art. 14.** L'assemblée générale exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et les présents statuts. L'assemblée générale est notamment compétente pour modifier les statuts, nommer et révoquer les administrateurs et commissaires, approuver les budgets et les comptes annuels, dissoudre l'association, exclure les membres et en générale, prendre toutes les décisions qui dépassent les limites des pouvoirs légalement ou statutairement dévolus à l'organe d'administration.

**Art. 15.** L'assemblée générale définit les orientations générales de l'association, celles-ci étant précisées et consignées dans le règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale arrête le règlement d'ordre intérieur qui pourra être modifié à condition que les deux tiers de ses membres soient présents et avec l'accord des deux tiers de ces membres présents ou représentés.

**Art. 16.** Il est tenu chaque année, au siège de l'association, une assemblée générale ordinaire le [•] du mois de juin, à [•] heures. Si ce jour est férié, l'assemblée générale est remise au premier jour ouvrable suivant.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, l'organe d'administration expose la situation financière et l'exécution du budget. Après l'approbation des comptes annuels, l'assemblée générale se prononce par un vote spécial sur la décharge des administrateurs et du commissaire, le cas échéant.

L'organe d'administration, chaque administrateur et, le cas échéant, le commissaire, doit convoquer une assemblée générale dans les cas prévus par la loi ou par les présents statuts, ainsi que chaque fois que l'intérêt de l'association l'exige ou lorsqu'au moins un cinquième des membres en fait la demande. Dans ce dernier cas, les membres indiquent les sujets à porter à l'ordre du jour dans leur demande. L'organe d'administration ou, le cas échéant, le commissaire convoquera l'assemblée générale dans les vingt et un jours de la demande de convocation, et l'assemblée générale se tient au plus tard le quarantième jour suivant cette demande.

Une copie des documents qui doivent être transmis à l'assemblée générale en vertu de la loi est envoyée sans délai et gratuitement aux membres, aux administrateurs et aux commissaires qui en font la demande.

Toute personne peut renoncer à la convocation et, en tous cas, sera considérée comme ayant été régulièrement convoquée si elle est présente ou représentée à l'assemblée.

**Art. 17.** Tous les membres effectifs ont un droit de vote égal, soit une voix à l'assemblée générale. Tout membre effectif peut se faire représenter par un autre membre effectif à qui il a donné procuration écrite.

Tout membre effectif ne peut être porteur que d'une procuration. Une procuration octroyée reste valable pour chaque assemblée générale suivant dans la mesure où il y est traité des mêmes points de l'ordre du jour, sauf si le mandant n'est plus membre de l'association.

En cas de partage des voix, celle du président, ou de la personne mandatée par lui, est déterminante.

**Art. 18.** L'assemblée générale ne peut valablement délibérer et statuer sur la dissolution de l'association ou la modification des statuts que conformément aux dispositions du Code des Sociétés et Associations.

**Art. 19.** Sauf disposition légale contraire, l'assemblée générale ne peut valablement délibérer et statuer sur les points à l'ordre du jour que si la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les présents statuts, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

Si le quorum prévu n'est pas atteint à la première réunion, une seconde assemblée générale doit être convoquée dans les quinze jours. Elle peut alors décider à la majorité simple des voix des membres présents.

**Art. 20.** Les convocations et procès-verbaux, dans lesquels sont consignées les décisions de l'assemblée générale, sont signés par le président et le secrétaire ou un administrateur. Ils sont conservés dans un registre au siège de l'association et peuvent y être consultés par tous les membres et par des tiers, suite à leur demande écrite et acceptation par l'organe d'administration.

## **CHAPITRE V. – L'organe d'administration**

**Art. 21.** L'organe d'administration de l'association est composé de 3 membres au moins, pouvant être des personnes physiques ou morales, membres ou non. Les membres de l'organe d'administration sont nommés par l'assemblée générale. Leur mandat peut être révoqué à tout moment.

Les membres de l'organe d'administration sont nommés pour une durée de 6 années. Leur mandat est renouvelable sans limitation du nombre de mandats.

Un administrateur cesse ses fonctions s'il :

- Est révoqué de ses fonctions par décision de l'assemblée générale ;
- Cesse d'être un administrateur en vertu d'une disposition de la loi ou s'il lui est interdit par la loi d'être un administrateur ;
- Fait l'objet d'une procédure de faillite ou équivalent ou s'il est impliqué dans une procédure de règlement de dettes avec ses créanciers ;
- Démissionne par notification écrite à l'organe d'administration de l'association, à condition que le nombre d'administrateurs prévu par la loi ou les statuts soit respecté ;
- Par son décès.

Tout administrateur est tenu de continuer à exercer sa mission après sa démission jusqu'à ce qu'il ait été pourvu à son remplacement au terme d'une période raisonnable.

Lorsque la place d'un administrateur devient vacante avant la fin de son mandat, les administrateurs restants ont le droit de coopter un nouvel administrateur. La première assemblée générale qui suit doit confirmer le mandat de l'administrateur coopté. En cas de confirmation, l'administrateur coopté termine le mandat de son prédécesseur, sauf si l'assemblée générale en décide autrement. À défaut de confirmation, le mandat de l'administrateur coopté prend fin après l'assemblée générale, sans que cela porte préjudice à la régularité de la composition de l'organe d'administration jusqu'à cette date.

**Art. 22.** Sous réserve des dispositions de la loi, des statuts et de toute résolution spéciale, l'organe d'administration est responsable de la gestion des activités de l'association et peuvent exercer tous les pouvoirs à cette fin. L'organe d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de l'association, à l'exception de ceux que la loi réserve à l'assemblée générale. Il peut notamment, sans que cette énumération soit limitative et sans préjudice de tous autres pouvoirs résultant de la loi et des statuts, faire et passer tous actes et tous contrats, transiger, compromettre, acquérir, échanger, vendre tous biens meubles et immeubles, hypothéquer, emprunter, conclure des baux de toutes durées, accepter tous les legs, subsides, donations et transferts, renoncer à tous droits, conférer tous pouvoirs à tout mandataire de son choix, représenter l'association en justice, tant en demandant qu'en défendant.

**Art. 23.** L'organe d'administration élit parmi ses membres un président et détermine au même temps la durée du mandat du président, bien que ce mandat puisse être renouvelé ou prolongé.

L'organe d'administration désigne également un trésorier et un secrétaire.

Si lors d'une réunion de l'organe d'administration, le président ne participe pas à la réunion, l'organe d'administration peut désigner un administrateur pour présider la réunion.

**Art. 24.** Tout administrateur peut convoquer une réunion de l'organe d'administration en donnant un avis de convocation aux administrateurs ou en autorisant le secrétaire de l'association, le cas échéant, à donner un tel avis.

La convocation d'une réunion de l'organe d'administration doit être notifiée à chaque administrateur, de manière écrite ou verbale. L'avis doit préciser :

- L'heure, la date et le lieu de la réunion ;
- L'ordre du jour ; et
- Lorsqu'il est prévu que les administrateurs participant à la réunion ne se trouveront pas au même endroit, le moyen de communication qui sera utilisé lors de la réunion.

Tout administrateur peut participer à une réunion de l'organe d'administration en personne ou par vidéoconférence, téléphone ou tout moyen électronique approprié convenu préalablement par les administrateurs et par lequel toutes les personnes participant à la réunion peuvent communiquer avec tous les autres participants, en conformité avec les dispositions de la loi applicable.

Si tous les administrateurs participant à la réunion ne se trouvent pas au même endroit, ils peuvent décider que la réunion sera considérée comme ayant lieu où les administrateurs décident.

**Art. 25.** Le quorum de présence pour les réunions de l'organe d'administration peut être déterminé par l'organe d'administration dans un règlement interne, à condition qu'il ne soit pas inférieur à 5. Sauf indication contraire, le quorum de présence est égal à 5.

L'organe d'administration ne peut délibérer et statuer valablement sur des points que lorsque le quorum requis est atteint. Lorsque le quorum n'est pas atteint, l'organe d'administration peut convoquer une nouvelle réunion. Si le nombre total d'administrateurs est inférieur au quorum requis pour délibérer valablement, l'organe d'administration peut soit coopter des membres, soit convoquer une assemblée générale afin de nommer de nouveaux administrateurs.

Tout administrateur peut donner mandat à un de ses collègues pour le représenter à une réunion déterminée de l'organe d'administration et pour y voter en son lieu et place. Ce mandat doit être donné par écrit. Un administrateur ne peut pas représenter plus d'un (1) de ses collègues.

**Art. 26.** L'organe d'administration ne peut délibérer et statuer valablement sur des points qui ne figurent pas à l'ordre du jour que si 50% de membres sont présents ou représentés, et seulement s'ils expriment tous leur consentement. Ce consentement sera réputé acquis si aucune objection n'a été actée au procès-verbal.

**Art. 27.** Toute décision de l'organe d'administration doit être prise avec une majorité simple des membres présents ou représentés lors d'une réunion.

Chaque administrateur dispose d'une voix pour chaque décision, à l'exception du président de l'organe d'administration qui, en cas d'égalité des voix, dispose d'une voix prépondérante (sauf si, conformément aux statuts ou aux dispositions légales le président n'est pas considéré comme participant au processus de décision pour le quorum ou le vote.)

**Art. 28.** Conformément aux dispositions légales, les décisions de l'organe d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit, à l'exception des décisions pour lesquelles les statuts excluent cette possibilité.

**Art. 29.** Le procès-verbal des réunions de l'organe d'administration est signé par le président et les administrateurs qui le souhaitent. Les copies à délivrer aux tiers sont signées par un ou plusieurs membres de l'organe d'administration ayant le pouvoir de représentation.

**Art. 30.** L'organe d'administration peut charger un ou plusieurs personnes, membres ou non, de la gestion journalière de l'association, **ainsi que de la représentation de l'association en ce qui concerne cette gestion.** Ils porteront le titre de « Directeur(s) ». L'organe d'administration qui a désigné les délégués à la gestion journalière est chargé de la surveillance de celui-ci.

Les délégués à la gestion journalière peuvent, en ce qui concerne cette gestion, attribuer des mandats spéciaux à tout mandataire.

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.

Les délégués à la gestion journalières seront plus particulièrement habilités à signer seul les baux de sous-location, les conventions d'occupation temporaire, les documents de blocage et déblocage de garantie locative auprès des organismes bancaires, ou tout courrier engageant l'association vis-à-vis de ses sous-locataires ou occupants. Il validera également les inscriptions et radiations des candidats locataires, dans le respect du règlement d'attribution des logements tel que validé par l'organe d'administration.

## **CHAPITRE VI. – Représentation**

**31.** L'organe d'administration représente l'association, en ce compris la représentation en justice. Sans préjudice du pouvoir de représentation général de l'organe d'administration comme collège, l'association **est valablement engagée par tous les actes accomplis par deux administrateurs agissant conjointement.**

Le Directeur pourra, uniquement dans le cadre de la gestion journalière qui lui est attribuée conformément à l'article 30 des présents statuts, représenter et engager l'association seul.

**Art. 32.** Les actes relatifs à la nomination ou à la cessation des fonctions des administrateurs, des administrateurs déléguées ou délégués à la gestion journalière et des personnes habilitées à représenter l'association sont déposés au greffe du tribunal de commerce, dans le mois de sa date, en vue de leur publication aux « Annexes du Moniteur belge ».

## **CHAPITRE VII. – Dispositions diverses**

**Art. 33.** L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année. Le compte de l'exercice écoulé et le budget de l'exercice suivant seront annuellement soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

**Art. 34.** L'association peut être dissoute en tout temps, par décision de l'assemblée générale prise aux mêmes conditions que celles prévues pour la modification de l'objet ou du but désintéressé de l'association. Les obligations de rapport le cas échéant applicables conformément à la loi seront respectées dans ce cadre.

**Art. 35.** En cas de dissolution de l'association, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, les administrateurs en fonction sont désignés comme liquidateurs en vertu des présents statuts si aucun autre liquidateur n'aurait été désigné, sans préjudice de la faculté de l'assemblée générale de désigner un ou plusieurs liquidateurs et de déterminer leurs pouvoirs et émoluments.

**Art. 36.** En cas de dissolution et liquidation, l'assemblée générale extraordinaire statue sur l'affectation du patrimoine de l'association, lequel doit en toute hypothèse être affecté à un but désintéressé. Cette affectation est opérée après apurement de tous les dettes, charges et frais de liquidation ou après consignation des montants nécessaire à cet effet.

**Art. 37.** Pour l'exécution des présents statuts, tout membre, administrateur, commissaire ou liquidateur domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège où toutes communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites s'il n'a pas élu un autre domicile en Belgique vis-à-vis de l'association.

**Art. 38.** Pour tout litige entre l'association, ses membre, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de l'association et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège, à moins que l'association n'y renonce expressément.

**Art. 39.** Les dispositions du Code des sociétés et des associations auxquelles il ne serait pas licitement dérogé sont réputées inscrites dans les présents statuts et les clauses contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et des associations sont censées non écrites.