

Séance du Conseil communal du 27 mai 2013

Présents: HELEVEN Jacques *Bourgmestre - Président* ;
 MAES Valérie, AVRIL Jérôme, FRANÇUS Michel, ALAIMO Michele, CECCATO Patrice, *Echevins* ;
 WILMOTTE Jean-Marc, FRESON Isabelle, FRANSOLET Gilbert, BERTELS Paula, CUSUMANO Concetta,
 SPAPEN Marie Jeannine, DECOSTER Dominique, ZITO-Filippe, HOFMAN Audrey, BOECKX Reger,
 VANCRAIWINKEL Achille, FIDAN Aynur, MATHY Arnaud, MICCOLI Elvira, PANNAYE Jean-Christophe,
 AGIRBAS Fuat, GAGLIARDO Salvatore, VRANKEN Cédric, SEMINARA Sandra, BENOIT Nathalie,
 SELECK Justine, *Conseillers* ;
 MATHY Claude, *Secrétaire Communal*.

SEANCE PUBLIQUE

Monsieur le Président J. HELEVEN excuse l'absence de Madame la Présidente du CPAS P. BERTELS.

Monsieur le Conseiller G. FRANSOLET excuse l'absence de Messieurs les Conseillers R. BOECKX et F. ZITO.

1. ADMINISTRATION GENERALE – Approbation du P-V du 29 avril 2013.

LE CONSEIL,

A l'unanimité des membres présents,

APPROUVE le procès-verbal de la séance du Conseil du 29 avril 2013.

2. CULTES – Approbation du compte 2012 de la Fabrique d'église Protestante de Grâce-Hollogne (Le Réveil).

Monsieur le Président J. HELEVEN donne la parole à Monsieur le Secrétaire Communal C. MATHY qui explique les points 2 à 5.

LE CONSEIL COMMUNAL,

VU le compte de la Fabrique d'église Protestante de Grâce-Hollogne pour 2012 arrêté par le Conseil de Fabrique en date du 04 mars 2013;

VU la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes ;

A l'unanimité des membres présents,

EMET un avis favorable sur le compte dont il s'agit, lequel présente les résultats suivants :

Recettes :	31.059,41. €
Dépenses:	<u>29.148,94 €</u>
Excédent:	1.910,47 €

3. CULTES – Approbation du compte 2012 de la Fabrique d'église Saint-Lambert.

LE CONSEIL,

VU le compte de la fabrique d'Eglise Saint-Lambert pour 2012 arrêté en séance du Conseil de Fabrique du 16 mars 2013 ;

VU la loi du 4.3.1870 sur le temporel des cultes ;

A l'unanimité des membres présents,

EMET un avis favorable sur le compte dont il s'agit, lequel présente les résultats suivants :

Recettes :	37.844,56 €
Dépenses :	16.417,95 €

Solde :	21.426,61 €

4. CULTES – Approbation du compte 2012 de la Fabrique d'église Notre Dame des Pauvres.

LE CONSEIL COMMUNAL,

VU le compte de la Fabrique d'église Notre-Dame des pauvres pour 2012 arrêté par le Conseil de Fabrique en date du 04 avril 2013;

VU la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes ;

A l'unanimité des membres présents,

EMET un avis favorable sur le compte dont il s'agit, lequel présente les résultats suivants :

Recettes :	19.464,79 €
Dépenses:	<u>17.209,28 €</u>
Excédent:	2.255,51 €

5. CULTES – Ratification d'une délibération prise par le Collège - Demande d'avance sur subside - Fabrique d'Eglise (Saint-Joseph - Lamay).

LE CONSEIL,

VU la délibération du Collège communal du 26 avril 2013 relative à une avance de subside allouée à la fabrique d'église Saint-Joseph au vu des difficultés de trésorerie rencontrée par celle-ci ;

ATTENDU qu'il s'agit de satisfaire aux obligations légales en matière d'aide aux fabriques d'églises ;

CONSIDERANT que les retards de paiement de certains engagements contractés par la fabrique peuvent lui porter préjudice ;

VU l'urgence ;

A l'unanimité des membres présents,

RATIFIE la délibération susvisée du Collège communal relative à l'objet repris ci-dessus à titre d'avance de crédit des, 1^{er} trimestre et 2^{ème} trimestre 2012, à valoir sur la dotation globale de la commune en faveur de celle-ci dans le cadre du budget de l'exercice 2013.

6. TRAVAUX – Aliénation de dix-sept garages rue Aux Cailloux et six garages rue Lamay - Accord de principe.

Monsieur le Président J. HELEVEN donne la parole à **Monsieur l'Echevin J. AVRIL** afin qu'il explique l'aspect technique des points 6 à 8.

LE CONSEIL COMMUNAL,

ATTENDU que la Commune est propriétaire des biens sis rue aux Cailloux et rue Lamay, cadastrée section B 3^{ème} division ;

Nr/PI	Division	Cadastre	Type	Situation
07	MONTEGNEE	62073 B 0915 L 000 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
09	MONTEGNEE	62073 B 0915 N 000 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
11	MONTEGNEE	62073 B 0915 R 000 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
14	MONTEGNEE	62073 B 0915 V 000 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
16	MONTEGNEE	62073 B 0915 X 000 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
17	MONTEGNEE	62073 B 0915 Y 000 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
19	MONTEGNEE	62073 B 0915 A 002 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
22	MONTEGNEE	62073 B 0915 D 002 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
24	MONTEGNEE	62073 B 0915 F 002 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
28	MONTEGNEE	62073 B 0915 N 003 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
30	MONTEGNEE	62073 B 0915 P 003 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
32	MONTEGNEE	62073 B 0915 N 002 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
37	MONTEGNEE	62073 B 0915 V002 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
39	MONTEGNEE	62073 B 0915 X 002 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
48	MONTEGNEE	62073 B 0915 003 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
51/52	MONTEGNEE	62073 B 0915 L 003 00	garage	R AUX CAILLOUX +1
03	MONTEGNEE	62073 B 1224 Y 000 00	garage	R LAMAY +135
20	MONTEGNEE	62073 B 1224 S 002 00	garage	R LAMAY +135
22	MONTEGNEE	62073 B 1224 A 003 00	garage	R LAMAY +135
27	MONTEGNEE	62073 B 1224 Z 002 00	garage	R LAMAY +135
10/11	MONTEGNEE	62073 B 1224 F 002 00	garage	R DES MINEURS +9

VU le plan des terrains;

CONSIDERANT que ce patrimoine immobilier ne présente aucune utilité pour la Commune;

VU les dispositions du CDLD;

Sur proposition du Collège Communal,

A l'unanimité des membres présents,

DECIDE du principe de l'aliénation des dix-sept garages de la rue aux Cailloux et de six garages rue Lamay,

CHARGE le service des Travaux du suivi.

7. TRAVAUX – Approbation du cahier spécial des charges et mode de passation de marché pour les travaux de réparation des bétons des écoles primaires rue Coopération et Chiff d'Or.

LE CONSEIL,

VU le code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L 1122-30 et L 1222-3,

VU la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, notamment l'article 17, § 2, 1^{er}, a,

VU l'arrêté royal du 08 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics, notamment l'article 120, alinéa 1^{er},

VU l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, notamment l'article 3, § 2 alinéa 2,

CONSIDERANT qu'il y a lieu que soit passé un marché ayant pour objet les travaux spécifiés à l'article 1^{er},

CONSIDERANT que le montant estimé, H.T.V.A., du marché dont il est question à l'alinéa qui précède s'élève approximativement à 9.500,00 €,

CONSIDERANT que des crédits appropriés sont inscrits au budget extraordinaire à l'article budgétaire 722/724-52 2013-0016,

Sur proposition du collège communal,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

A R R E T E

Article 1 – Il sera passé un marché – dont le montant estimé, H.T.V.A, s'élève approximativement à 9.500,00 € – ayant pour objet les travaux spécifiés ci-après : Réparation des bétons des écoles primaires rue Coopération et Chiff d'Or.

Article 2 – Le marché dont il est question à l'article 1^{er} sera passé par procédure négociée sans publicité lors du lancement de la procédure.

Sauf impossibilité, 3 entrepreneurs au moins seront consultés.

Article 3 – Le marché dont il est question à l'article 1^{er} sera régi :

d'une part, par les articles 10, § 2, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 30, §2, 36 et 41 du cahier général des charges et d'autre part, par les dispositions énoncées au projet de contrat annexé à la présente délibération.

Article 4 – Le marché dont il est question à l'article 1^{er} sera financé comme il est dit ci-après : article budgétaire 722/724-52 2013-0016.

8. TRAVAUX – Approbation du mode de passation de marché pour les travaux de réparation du préau en béton à l'école primaire Tout-Va-Bien.

LE CONSEIL COMMUNAL,

VU le code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L 1122-30 et L 1222-3 ;

VU la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fourniture et de services, notamment l'article 17, §2, 1^o, a ;

VU l'arrêté royal du 08 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics, notamment l'article 120, alinéa 1^{er}, et 122 1^o,

VU l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, notamment l'article 3, § 3,

CONSIDERANT qu'il y a lieu que soit passé un marché ayant pour objet les travaux spécifiés à l'article 1^{er} ;

CONSIDERANT que le montant total estimé, H.T.V.A., du marché en question à l'alinéa qui précède s'élève approximativement à 5.440,00 €;

CONSIDERANT que les crédits appropriés sont inscrits au budget extraordinaire à l'article 722/724-52 2013-0016;

Sur proposition du Collège Communal,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

ARRETE

Article 1^{er} – Il sera passé un marché – dont le montant estimé, H.T.V.A. s'élève approximativement à 5.440,00 € ayant pour objet la réparation du préau en béton à l'école primaire Tout-Va-Bien.

Le montant figurant à l'alinéa qui précède a valeur d'indication, sans plus.

Article 2 – Le marché dont il est question à l'article 1^{er} sera passé par procédure négociée sans publicité lors du lancement de la procédure.

Sauf impossibilité, 3 entrepreneurs au moins seront consultés.

Article 3 – La marché dont il est question à l'article 1^{er} sera financé comme il est dit ci-après : article budgétaire 722/724-52 2013-0016.

9. BATIMENTS COMMUNAUX – Approbation d'un modèle de contrat de bail.

Monsieur le Président J. HELEVEN donne la parole à **Monsieur le Secrétaire Communal C. MATHY** qui explique ce point.

LE CONSEIL COMMUNAL,

ATTENDU qu'il convient d'approuver un modèle unique de contrat de bail afin d'harmoniser toutes les situations existantes,

Sur proposition du Collège Communal,

A l'unanimité des membres présents,

CHARGE le Collège de compléter et d'adapter le cas échéant le présent contrat en fonction des situations rencontrées,

CHARGE le Collège de fixer le montant du loyer en fonction de la configuration du bâtiment concerné

APPROUVE le modèle de contrat de bail suivant :

BAIL D'UNE MAISON UNIFAMILIALE **AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE**

Entre

« Le propriétaire »

M.

Mme

domicilié(e)(s) à (code postal, localité, adresse, n°)

.....

et

« Le locataire »

M.

Mme

domicilié(e)(s) à (code postal, localité, adresse, n°)

.....

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE PREMIER — OBJET DU CONTRAT

Le propriétaire donne en location au locataire qui accepte une maison
situé(e) (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

et comprenant (*indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail : nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...*) :

à l'usage de **simple habitation** et de **résidence principale**.

ARTICLE 2 — DUREE DU BAIL

A. Bail de courte durée

a) Bail de 1 an

1. **Le bail est conclu pour une durée de 1 an**, prenant cours le/....../201..., pour finir le/....../201..., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le locataire continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

2. **Résiliation anticipée au cours de la période de 1 an** : le locataire peut mettre fin anticipativement au bail moyennant un préavis de ... mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité de mois de loyer (*maximum 2*).

b) Bail de 3 ans

1. **Le bail est conclu pour une durée de 3 ans**, prenant cours le/....../201..., pour finir le/....../201..., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le locataire continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

2. **Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans** : le locataire peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à
de loyer (*maximum 2*).

c) Bail de 3 ans résiliable annuellement

1. **Le bail est conclu pour une durée de 3 ans**, prenant cours le/....../201..., pour finir le/....../201..., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis pour mettre fin au bail au terme de la 3^{ème} année de la location et si le locataire continue à occuper les lieux, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

2. **Résiliation annuelle, c'est-à-dire à la fin de la 1^{ère} ou de la 2^{ème} année de la location** : le propriétaire ou le locataire peut mettre fin au bail à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit au/....../201... et au/....../201..., moyennant un préavis envoyé au moins 3 mois à l'avance.

3. **Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans (à une date autre que la fin de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année de la location)** : le locataire peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à mois de loyer (*maximum 2*).

B. Bail de 9 ans

Le bail est conclu pour une durée de 9 ans, prenant cours le/..../201... pour se terminer le/..../201..., moyennant un préavis envoyé par le propriétaire au moins 6 mois avant son échéance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé au moins 6 mois avant son échéance, le bail est reconduit automatiquement aux mêmes conditions pour des périodes successives de 3 ans.

a) Résiliation par le locataire

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité égale à :

3 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **1^{ère} année** de la location,

2 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **2^{ème} année** de la location

1 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **3^{ème} année** de la location

b) Résiliation par le propriétaire

Occupation personnelle ou familiale des lieux loués

Le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, s'il a l'intention d'occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou de les faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le propriétaire ne peut toutefois pas mettre fin au bail pendant les trois premières années de la location, lorsque le préavis est donné en vue de permettre l'occupation par les collatéraux du troisième degré.

Le préavis doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le propriétaire.

Le locataire peut demander par lettre recommandée au propriétaire d'apporter la preuve de ce lien de parenté.

Dans un délai de deux mois prenant cours à partir de notification de la demande du locataire, le propriétaire doit lui répondre. A défaut, le locataire peut demander au juge de paix de prononcer la nullité du congé, en introduisant une action en justice au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis du propriétaire.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Ils doivent rester occupés de manière effective et continue pendant deux ans au moins.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

Renon pour réalisation de travaux importants

Le propriétaire peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Les travaux doivent :

respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme

affecter le corps du logement occupé par le locataire

avoir un coût dépassant 3 années de loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même propriétaire pour réalisation de travaux importants et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant 2 années de loyer de l'ensemble de ces logements.

S'il y est contraint en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le propriétaire de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le bail ne prenne pas fin pendant la première année de la location.

Le propriétaire doit joindre au préavis qu'il envoie au locataire au moins un des documents suivants :

soit le permis qui lui a été octroyé;

soit un devis détaillé;

soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût;

soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

A la demande du locataire, le propriétaire est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

Renon sans motifs

Le propriétaire peut mettre fin au bail moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le propriétaire verse au locataire une indemnité égale à :

9 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 3^{ème} année de la location

6 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 6^{ème} année de la location.

ARTICLE 3 — LOYER

Le loyer est fixé à Euros par mois.

Le locataire est tenu de payer régulièrement pour le du mois en cours, par virement au compte n°,

sauf nouvelles instructions du propriétaire.

A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du propriétaire.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le **loyer de base** est le loyer fixé par le présent bail.

Le **nouvel indice** est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

L'**indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

ARTICLE 4 — FRAIS ET CHARGES

Le locataire prend à sa charge le coût des abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage, internet ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs et le coût des consommations.

ARTICLE 5 — IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, **à l'exception du précompte immobilier**, sont à charge du locataire proportionnellement à la durée de son occupation.

S'il peut bénéficier d'une **réduction du précompte immobilier** :

pour grand invalide de guerre,
à partir de 2 enfants à charge,
pour personnes handicapées à charge,
pour autres personnes à charge qui ne sont ni des enfants, ni des personnes handicapées (ce ne peut être le conjoint(e) ou le cohabitant légal),

le locataire en fera la demande auprès du service local des «Contributions Directes» du Service Public Fédéral des Finances, dont dépend le logement. Le locataire pourra déduire de son loyer le montant de la réduction, en avertissant au préalable le propriétaire.

ARTICLE 6 — GARANTIE LOCATIVE

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le propriétaire et le locataire conviennent que le locataire constitue une garantie locative.

Le locataire a le choix ⁽¹⁾

SOIT

Le locataire verse une garantie de Euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés. Le propriétaire dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*).

SOIT

Le locataire obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de Euros (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au propriétaire. Le locataire rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans. Une fois totalement remboursée, la garantie locative produit des intérêts. Il est interdit au locataire d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

ARTICLE 7 — RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le locataire, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du propriétaire, un intérêt de 0,5 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ARTICLE 8 — ETAT DES LIEUX

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont dressés à l'amiable *OU* établis par un expert désigné de commun accord, les frais étant supportés pour moitié par le propriétaire et pour moitié par le locataire.

L'état des lieux d'entrée est obligatoire : il devra être effectué soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés soit endéans le premier mois de l'occupation.

L'état des lieux sera annexé au présent bail. Le propriétaire fera enregistrer l'état des lieux, en même temps que le bail.

⁽¹⁾ *biffer la mention inutile*

ARTICLE 9 — ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le locataire occupera le logement en bon père de famille.

Le cas échéant, il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du propriétaire. A défaut, il peut être tenu pour être responsable de l'aggravation de ces dégâts.

Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du propriétaire.

Le locataire prend à sa charge les réparations locatives et d'entretien.

Les réparations locatives et d'entretien sont, sans que cette énumération soit limitative :

le détartrage et l'entretien annuels du chauffe-eau et du chauffe-bain,

les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au locataire,

le ramonage annuel des cheminées,

l'entretien du jardin et des abords.

C. Le locataire veille à maintenir l'installation de chauffage et à réaliser son entretien conformément à la réglementation régionale.

ARTICLE 10 — MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS

Le locataire ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du propriétaire.

A chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués.

Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au propriétaire, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial. Il en sera toujours ainsi pour tous les travaux effectués sans l'accord écrit du propriétaire.

A l'issue des travaux, un avenant à l'état des lieux initial sera dressé à l'amiable par les parties, à moins que l'une ou l'autre des parties n'exige qu'il soit établi par un expert désigné de commun accord et dont les frais sont partagés par moitié.

ARTICLE 11 — ASSURANCES

Le locataire fera assurer à ses frais contre l'incendie son mobilier et les risques locatifs qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Une copie de la police d'assurance devra être remise dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le locataire devra justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du propriétaire.

ARTICLE 12 — CESSIION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du propriétaire.

Le locataire ne peut sous-louer une partie du bien loué, qu'avec l'accord écrit et préalable du propriétaire, et pour autant que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

ARTICLE 13 — VISITES ET AFFICHAGES

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou mois avant l'expiration du bail, le locataire doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

Il doit en outre autoriser les candidats locataires ou acquéreurs à visiter complètement l'appartement jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le propriétaire peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le locataire en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

ARTICLE 14 — ENREGISTREMENT

Le propriétaire prend en charge les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés.

Le propriétaire fait enregistrer le bail dans les 2 mois de sa signature, ainsi que les annexes signées et, le cas échéant, l'état des lieux d'entrée. Il remet une copie des documents enregistrés au locataire.

Dans le cas d'un bail de 9 ans, qui n'est pas enregistré dans les 2 mois de sa signature, le locataire peut quitter les lieux loués, sans préavis et sans indemnités. Il informera toutefois le propriétaire, par lettre recommandée, de la date de son départ au moins un mois à l'avance.

ARTICLE 15 — DECES DU LOCATAIRE

Au décès du locataire, le bail peut être résilié par ses héritiers ou ayants droit moyennant un préavis de mois (maximum 3).

ARTICLE 16 — ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

Le locataire et le propriétaire déclarent avoir reçu et signé les annexes légales qu'il faut joindre obligatoirement au bail (page 11 à 16).

Le locataire reconnaît avoir reçu le certificat de performance énergétique (PEB) du logement imposé par la réglementation régionale pour tout bail conclu à partir du 1^{er} juin 2011. Les frais relatifs à l'établissement de ce certificat sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE 17 — CONDITIONS PARTICULIERES

Fait à, le en quatre exemplaires.

1 exemplaire est remis au locataire.

3 exemplaires sont remis au propriétaire pour faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement.

Le propriétaire remettra un exemplaire enregistré au locataire.

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

annexes légales obligatoires (voir pages 11 à 14)

exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité
(voir pages 15 à 16)

ANNEXE LEGALE OBLIGATOIRE AU BAIL

Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

Selon le Code wallon du logement, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant.
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers

Par ailleurs, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) **Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive**

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe **impératives**, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

Une règle **supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) **Bail écrit obligatoire**

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) **Enregistrement du bail**

L'enregistrement d'un bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**. Cette formalité implique que le contrat - ainsi que la description du lieu - doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au **bureau d'enregistrement** du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique « Service public fédéral Finances - Enregistrement ».

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les **deux mois** de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1^{er} juillet 2007.

4) **Durée et résiliation du bail**

A. **Remarque générale concernant le début des délais de préavis**

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

B. Bail de 9 ans

Généralités

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

un bail verbal;

un bail écrit sans indication de durée;

un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

a) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, soeurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

b) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'**exécution de certains travaux**. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

c) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une **indemnité** correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à **tout moment** partir, pour autant qu'il notifie un **congé de trois mois** au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un contre-préavis d'**1 mois**, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

C. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale n'**excédant pas 3 ans**.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

D. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b).

E. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à **la fin de chaque triennat**. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : **entre le 9^e et le 6^e mois** précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- a) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- b) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6^e et le 3^e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est **toujours autorisée** dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière **forfaitaire** (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges n'ont **pas** été fixés **de manière forfaitaire**, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le **bailleur** est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le **preneur** est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les « réparations locatives » sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

9) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une **date certaine** antérieure à l'aliénation.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail **n'a pas de date certaine** antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

- a) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;
- b) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

10) Aide juridique et assistance judiciaire

A. Aide juridique

Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les **maisons de justice** et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants.

Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au **bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats**. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

B. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les « frais de justice ». Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

Cette annexe légale obligatoire est jointe au contrat de bail du / / conclu :

entre

« le propriétaire »

M.

Mme

domicilié(e)(s) à (code postal, localité, adresse, n°)

.....

et

« le locataire »

M.

Mme

domicilié(e)(s) à (code postal, localité, adresse, n°)

.....

pour la location de la maison

située (*code postal, localité, adresse, n°*) :

.....

Pour réception,

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

EXIGENCES ELEMENTAIRES DE SECURITE, DE SALUBRITE ET D'HABITABILITE

Le propriétaire doit veiller à ce que le logement réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. L'arrêté royal du 8 juillet 1997 a défini concrètement ces exigences. Le respect de ces exigences s'apprécie au moment de la prise en location du logement. Si le logement ne répond pas à ces conditions minimales, le locataire a le choix soit de demander la résiliation du bail avec dommages et intérêts éventuels, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour répondre aux conditions élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Dans l'attente de l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

ARRÊTÉ ROYAL DU 8 JUILLET 1997

FIXANT LES EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'HABITABILITÉ

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté on entend par :

logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;

pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Art. 2. Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel.

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative.

Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

Art. 3. Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

Art. 4. Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

Art. 5. Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12 de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher.

Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Art. 6. Le logement doit disposer au moins :

1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit ;

2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;

b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;

c) les toilettes sont accessibles par les parties communes.

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Art. 7. Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

Art. 8. Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Ce document est joint au contrat de bail du / / conclu :

entre

« le propriétaire »

M.

Mme

domicilié(e)s à (code postal, localité, adresse, n°)

.....

et

« le locataire »

M.

Mme

domicilié(e)s à (code postal, localité, adresse, n°)

.....

pour la location de la maison

située (code postal, localité, adresse, n°) :

.....

Pour réception,
Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

10. FINANCES – Octroi d'un subside de fonctionnement aux groupements sportifs 2012 (première partie).

Monsieur le Président J. HELEVEN donne la parole à **Madame l'Echevine V. MAES** pour l'explication des points 10 et 11.

LE CONSEIL COMMUNAL,

VU la demande introduite par le R.U.S Montagnarde, Tilleur Saint-Gilles, C.T.T Renaissance, Tennis de table de Tilleur, T.T Poste Liège X , A.S.B.L La Renaissance Montegnée Basket Ball Club, la Renaissance Montegnée Handball, Judo Club Renaissance relative à l'obtention d'un subside pour l'exercice 2012 ;

VU la circulaire relative à l'élaboration du budget communal pour 2012,

VU le budget du R.U.S Montagnarde, Tilleur Saint-Gilles, C.T.T Renaissance, Tennis de table de Tilleur, T.T Poste Liège X , A.S.B.L La Renaissance Montegnée Basket Ball Club, la Renaissance Montegnée Handball, Judo Club Renaissance relative à l'obtention d'un subside pour l'exercice 2012 ;

ATTENDU que les crédits nécessaires sont inscrits au budget de l'exercice 2012,

ATTENDU que le subside est parfaitement justifié par les dépenses de fonctionnement nécessaires,

A l'unanimité des membres présents,

DECIDE de verser au R.U.S Montagnarde, Tilleur Saint-Gilles, C.T.T Renaissance, Tennis de table de Tilleur, T.T Poste Liège X , A.S.B.L La Renaissance Montegnée Basket Ball Club, la Renaissance Montegnée Handball, Judo Club Renaissance, le subside dû pour l'exercice 2012.

CHARGE le Service de la Comptabilité du suivi.

11. FINANCES – Vérification de la caisse du Receveur - 3^{ème} et 4^{ème} Trimestre 2012.

LE CONSEIL COMMUNAL,

prend connaissance, du procès-verbal de vérification de la caisse communale pour le 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2012 ainsi que des annexes.

Cette communication est faite en application de l'article L1124-42 du code de la démocratie locale et de la décentralisation.

12. CULTURE – Approbation de la modification des statuts de l'ASBL Centre Culturel de Saint-Nicolas.

Monsieur le Président J. HELEVEN donne la parole à **Monsieur l'Echevin P. CECCATO** qui explique ce point.
Monsieur le Président J. HELEVEN donne la parole à **Monsieur le Secrétaire Communal C. MATHY** qui

commente, d'un point de vue juridique, les points 12 à 14.

Monsieur le Conseiller G. FRANSOLET pose une question relative aux statuts proposés et aux missions de ces ASBL. La réponse est apportée par Monsieur le Secrétaire Communal C. MATHY.

LE CONSEIL COMMUNAL,

REU la modification des statuts effectuées le 28 mars 2011,

VU le dépôt de ces modifications au greffe du tribunal de commerce de Liège en date du 27 janvier 2012,

VU la publication au moniteur en date du 09 février 2012,

ATTENDU qu'il convient d'adapter les statuts pour aller dans le sens du décret du 26 avril 2012, art. 29,

VU les articles du CDLD y afférents,

A l'unanimité des membres présents,

DECIDE de modifier les statuts et d'approuver les modifications effectuées :

STATUTS DU CENTRE CULTUREL DE SAINT-NICOLAS – STATUTS

1.-L'association

Article 1

l'association est dénommée: Centre Culturel de Saint-Nicolas

Article 2

Son siège social est établi dans l'arrondissement judiciaire de Liège, rue du Centre 303, 4420 Saint-Nicolas.

Il peut être transféré sur décision de l'Assemblée Générale, à une autre adresse située dans la région de Liège.

Article 3

Les buts de l'association

promouvoir l'action des organisations culturelles de l'ensemble de la commune en soutenant leurs initiatives et en mettant à leur disposition des locaux et emplacements dont l'association est **gestionnaire**;

mettre en oeuvre tout moyen légal visant l'émancipation, l'épanouissement, la formation des jeunes dans le cadre des principes de l'éducation permanente et de choix librement consentis;

effectuer toute démarche ou opération qui a trait directement ou indirectement à l'objet principal.

L'asbl peut accomplir, à titre gracieux ou onéreux, tous les actes se rapportant directement ou indirectement à son but/à ses buts. Elle peut prêter son concours et s'intéresser à toute activité similaire à celui-ci/ceux-ci, telle que:

Partenariat avec d'autres associations communales reconnues

Participation à des manifestations extra communales sous réserve d'une acceptation du Collège Communal.

Article 4

L'association peut notamment organiser des réunions, des conférences, des débats, des séminaires, des colloques, des expositions, des animations, des concerts, des excursions...

L'association se réserve le droit de recourir à tout moyen légal susceptible de lui permettre de rencontrer son but.

Article 5

Dans tous les cas de dissolution volontaire ou judiciaire, l'actif social net restant après acquittement des dettes et apurement des charges sera affecté à la commune de Saint-Nicolas.

En cas de dissolution volontaire, l'Assemblée Générale désigne un ou plusieurs liquidateurs et détermine leurs pouvoirs et éventuelles rémunérations.

2.- Les membres

Article 6

L'association comprend des membres, leur nombre ne peut être inférieur à 4.

Article 7

Sont admissibles en qualité de membres

le Conseil Communal de Saint-Nicolas

les associations culturelles et sportives locales reconnues par le Collège Communal

toute personne de droit public ou privé. La personne morale désigne la ou les personnes physiques chargées de la représenter et d'exercer ses droits au sein de l'association.

Le Conseil Communal mandate des élus proportionnellement à ses différents groupes politiques conformément aux articles 167 et 168 du code électoral ainsi qu'à l'article 1234-2 du CDLD.

L'Echevin de la Culture en fait d'office partie.

Article 8

Pour devenir membre de l'association, il faut soit être désigné par les groupes politiques représentés au sein du Conseil Communal de Saint-Nicolas, soit être désigné par un groupement culturel ou sportif de Saint-Nicolas.

Sur base d'une candidature écrite adressée au C.A. et approuvée par l'Assemblée Générale (2/3 des membres présents ou représentés) l'admission d'un nouveau membre remplissant l'une des conditions ci-dessus est constatée par l'apposition de sa signature sur le registre des membres tenu au siège social de l'association.

L'inscription en qualité de membre implique l'adhésion aux statuts, au règlement d'ordre intérieur et à toutes les décisions régulièrement prises.

Cessent d'être membre de l'association :

les personnes désignées par les groupes politiques lorsque la composition du Conseil Communal est modifiée par les élections ;

le membre qui cesse de faire partie ou de représenter le groupement qui l'avait désigné. En conséquence, est réputée démissionnaire d'office toute personne qui cesse de représenter le groupe politique ou le groupement qui l'avait désigné. Cette démission est constatée au reçu d'une lettre recommandée émanant de l'organisme intéressé, notifiant que l'individu n'est plus habilité à le représenter et désignant la personne qui le remplacera.

Article 9

Tout membre est libre de se retirer de l'association en adressant sa démission au Conseil d'Administration.

C'est l'Assemblée Générale qui prononce l'exclusion d'un membre à la majorité des 2/3 des voix des membres présents ou représentés. Le Conseil d'Administration peut suspendre jusqu'à décision de l'Assemblée Générale, les membres qui se seraient rendus coupables d'infraction grave. La notification de la décision de l'exclusion est adressée par le Conseil d'Administration à l'organisme dont le membre exclu était le représentant, de sorte qu'il puisse être pourvu dans les meilleurs délais à son remplacement. Un membre démissionnaire ou exclu n'a aucun droit sur les avoirs de l'asbl.

3.- L'assemblée générale

Article 10

L'Assemblée Générale est présidée par le président du Conseil d'Administration, ou à défaut par un de ses autres membres.

Article 11

les attributions de l'Assemblée Générale sont les suivantes :

la modification des statuts

la dissolution volontaire de l'association

l'exclusion des membres

la nomination et la révocation d'un administrateur

l'approbation des budgets et des comptes

la décharge à octroyer aux administrateurs et aux vérificateurs aux comptes

l'admission des membres

la désignation des vérificateurs aux comptes

Article 12

l'Assemblée Générale se réunit chaque fois que le Conseil d'Administration l'estime nécessaire ou lorsqu'un cinquième au moins des membres en fait la demande.

Article 13

l'Assemblée Générale est convoqué par le Conseil d'Administration. Les convocations contenant l'ordre du jour et la nature des votes sont adressés par lettre ordinaire, sauf cas d'urgence, au moins huit jours avant la réunion.

Toute proposition signée d'un nombre de membres au moins égal au vingtième est portée à l'ordre du jour.

Article 14

Un membre peut se faire représenter à l'Assemblée Générale par un autre membre en fournissant une procuration écrite. Chaque membre ne peut disposer que d'une seule procuration. Tous les membres ont droit de vote et disposent

Article 15

l'Assemblée Générale ne peut valablement délibérer sur une modification aux statuts que si l'objet de cette modification est spécialement indiqué dans la convocation et si l'assemblée générale réunit les deux tiers des membres présents ou représentés.

Si les deux tiers des membres ne sont pas présents à la première réunion, une nouvelle réunion peut être convoquée qui pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés. La seconde réunion ne peut être tenue moins de quinze jours après la première.

Aucune modification aux statuts ne peut être adoptée sans la majorité des deux tiers des voix des membres présents ou représentés. Toutefois, la modification qui porte sur l'objet social ne peut être adoptée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix des membres présents ou représentés.

Article 16

Excepté les cas prévus par la loi, les résolutions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. En cas de parité, la voix du président est prépondérante.

Article 17

Les décisions de l'Assemblée Générale sont consignées dans un registre de procès verbaux signé par le président. Ce registre des décisions est conservé au siège social ou tous les membres peuvent en prendre connaissance mais sans déplacement du registre.

4.- Le Conseil d'Administration

Article 18

l'association est administrée par le Conseil d'Administration dont les administrateurs sont élus par l'Assemblée Générale parmi ses membres, **le conseil d'Administration est composé de 8 administrateurs membres de l'association, selon la répartition suivante :**

- **5 représentants du Conseil Communal désignés à la proportionnelle conformément aux articles 167 et 168 du code électoral ainsi qu'à l'article 1234-2 du CDLD,**
- 3 représentants des associations communales admissibles en qualité de membre,

L'Echevin(e) de la Culture assure de droit la Présidence.

Les administrateurs sont élus pour une durée de 6 ans et ils sont rééligibles. Si à la suite d'une démission volontaire, de l'expiration du terme et ou d'une destitution, le nombre d'administrateur tombe au-dessous du minimum légal, les administrateurs restent jusqu'à ce qu'il soit suppléé à leur remplacement.

Le renouvellement des mandats des administrateurs s'effectue en assemblée générale.

Article 19

Le mandat d'administrateur peut prendre fin soit par démission, soit par révocation.

La démission d'un administrateur doit être adressée au président, puis signifiée à l'Assemblée Générale.

Article 20

Sur proposition motivée du Conseil d'Administration, tout administrateur peut être révoqué par écrit par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Article 21

le Conseil d'Administration est chargé de l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale.

Il établit un règlement d'ordre intérieur à soumettre à l'Assemblée Générale, portant notamment sur les modalités d'accès à l'infrastructure de la salle culturelle de Saint-Nicolas.

Tout ce qui n'est pas réservé à l'Assemblée Générale, par la loi, les statuts ou le règlement d'ordre intérieur, est de la compétence du Conseil d'Administration.

Article 22

Les administrateurs exercent leur pouvoir collégalement sauf délégation ou mandat.

Les actes qui engagent l'association doivent être signés par le président et un administrateur délégué.

Article 23

Le Conseil d'Administration se réunit au moins une fois par an.

Article 24

Les administrateurs ne peuvent pas être rémunérés.

Article 25

Le Conseil d'Administration est convoqué par le président ou sur demande de deux administrateurs au moins.

Les convocations contenant l'ordre du jour et la nature des votes, sont adressées par courrier, sauf cas d'urgence, au moins huit jours avant la réunion.

Article 26

Le Conseil d'Administration ne peut délibérer que si la majorité de ses membres est présente.

Si le quorum n'est pas atteint, il sera procédé à la convocation d'un autre Conseil d'Administration qui statuera quel que soit le nombre d'administrateurs présents.

Le Conseil d'Administration prend les décisions à la majorité simple. En cas de parité, la voix du président est prépondérante.

Article 27

Les membres peuvent consulter les procès-verbaux et décisions du Conseil d'Administration au siège social de l'association.

5.- Les finances

Article 28

Chaque année et au plus tard six mois après le 31 décembre date de clôture de l'exercice social, le Conseil d'Administration soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale les comptes annuels de l'exercice social écoulé, le budget de l'exercice suivant, la décharge des administrateurs et des vérificateurs aux comptes.

Article 29

Chaque année, deux vérificateurs aux comptes sont désignés ainsi qu'un vérificateur suppléant. Leur mandat est d'un an, ils procéderont à la vérification des comptes, ils déposeront leur rapport à l'Assemblée Générale. Les vérificateurs peuvent être membres ou pas de l'asbl.

Article 30

Pendant les huit jours qui précèdent l'Assemblée Générale consacrée notamment aux comptes et aux budgets, les livres et pièces de comptabilité sont tenus à la disposition des membres de l'association aux fins d'examen au siège de l'Administration.

13. SPORTS – Approbation de la modification des statuts de l'ASBL Sports et Loisirs.

LE CONSEIL COMMUNAL,

VU l'approbation par le Conseil des statuts en date du 25 novembre 2004,

VU le dépôt de ceux-ci au greffe du tribunal de commerce de Liège en date du 20 décembre 2004,

VU la publication au moniteur en date du 31 décembre 2004,

ATTENDU qu'il convient d'adapter les statuts pour aller dans le sens du décret du 26 avril 2012, art. 29,

VU les articles du CDLD y afférents,

A l'unanimité des membres présents,

DECIDE de modifier les statuts et d'approuver les modifications effectuées :

Association sans but lucratif "sports et loisirs"

Siège social établi à 4420 Saint-Nicolas, rue de l'Hôtel Communal, 57.

Article 1 – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

L'Association Sans But Lucratif se dénomme : "SPORTS ET LOISIRS".

Sa durée est illimitée.

Son siège social est établi dans l'arrondissement judiciaire de Liège, à 4420 Saint-Nicolas, rue de l'Hôtel Communal, 57.

Article 2 – BUTS SOCIAUX

L'association a pour but d'assurer la promotion au profit de tous, de tous les sports et de tous loisirs à vocation éducative, sociale, philosophique ou culturelle, en plein air ou à couvert, sur le territoire de la Commune de Saint-

Nicolas et hors de celle-ci, en organisant ou en soutenant, seule ou en en participation, de telles activités, en vue de favoriser :

L'engouement pour ces activités, la participation à celles-ci, et l'émulation tant individuelle que collective des individus et des groupements.

Et, par là, une meilleure qualité de vie personnelle ou sociale, physique ou mentale.

Elle peut, pour y parvenir, réaliser toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à ses activités, notamment louer et acheter des immeubles, et créer et gérer tout service ou personne morale qui contribue à la réalisation de son but.

Article 3 – NOMBRE DES ASSOCIES

L'Association compte un minimum de 21 membres.

a) 15 mandataires désignés par le Conseil Communal pour représenter proportionnellement les divers groupes politiques du Conseil Communal.

Pour le calcul de cette représentation proportionnelle, il n'est tenu compte que des listes électorales qui respectent les principes démocratiques énoncés notamment par la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, par la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie et par la loi du 23 mars 1995 tendant à réprimer la négation, la minimisation, la justification ou l'approbation du génocide commis par le régime national-socialiste pendant la Seconde Guerre mondiale ou toute autre forme de génocide, ainsi que les droits et libertés garantis par la Constitution.

En outre, tout groupe politique démocratique disposant d'au moins un élu au sein du Conseil communal et non représenté conformément au système de la représentation proportionnelle visée au présent paragraphe, a droit à un membre de l'Association conformément aux articles 167 et 168 du code électoral ainsi qu'à 1234-2 du CDLD.

b) maximum 10 représentants de groupements sportifs, ceux utilisateurs des infrastructures exploitées par l'association pour autant qu'ils occupent les installations au moins 5 heures par semaine.

Les membres sont agréés par l'Assemblée Générale.

Article 4 – DUREE DE L'ASSOCIATION

L'Association a une durée de vie illimitée.

Article 5 – CONDITIONS D'ENTREE ET DE SORTIE DES MEMBRES

Pour devenir membre de l'Association sans but lucratif, il faut, soit être désigné par le Conseil Communal de Saint-Nicolas, soit être désigné par un des groupements sportifs qui utilisent les installations de l'association.

L'admission d'un nouveau membre remplissant l'une des conditions ci-dessus est constatée par l'apposition de sa signature sur le registre des associés tenu au siège social.

L'inscription en qualité de membre implique l'adhésion aux statuts, au règlement d'ordre intérieur et à toutes les prescriptions et décisions régulièrement prises.

Cessent d'être membres de l'association :

a) les représentants de la commune au plus tard lors de l'assemblée générale suivant le renouvellement du Conseil Communal.

b) le membre qui cesse de faire partie ou de représenter le groupement sportif qui l'avait désigné;

Cette incompatibilité résultant du défaut de mandat est constatée par mention au procès-verbal de l'A.G. dont l'extrait est notifié par recommandé au groupement concerné : l'intéressé est considéré comme démissionnaire d'office.

L'assemblée générale seule peut déclarer "démissionnaire d'office" le membre qui ne remplit plus toutes les conditions d'admission exigées par l'article 5.

En outre, tout associé est libre de se retirer de l'association à tout moment, en notifiant par écrit sa démission au Conseil d'Administration.

La démission est constatée par la mention du fait sur le registre des associés en marge du nom de l'intéressé.

Notification de cette décision est adressée par le Conseil d'Administration au groupement dont le membre démissionnaire était le représentant, de sorte qu'il puisse être pourvu dans les meilleurs délais à son remplacement.

Article 6 – EXCLUSION D'UN MEMBRE

Une exclusion, pour quelque motif que ce soit, ne peut être prononcée que par l'Assemblée Générale à la majorité des deux tiers des voix.

Le membre menacé d'exclusion est convoqué par lettre recommandée à l'Assemblée Générale, huit jours au moins avant celle-ci pour y être entendu.

L'Assemblée Générale statue souverainement même si l'intéressé n'a pas répondu à la convocation.

Le membre exclu est remplacé suivant les critères repris ci-dessus.

Article 7 - COTISATIONS

Aucune cotisation n'est exigée pour devenir et rester membre.

Article 8 – LISTE DES ASSOCIES

La liste des associés est déposée au greffe du Tribunal de Commerce de Liège, dans le mois de la publication des présents statuts.

Elle est complétée chaque année par l'indication, dans l'ordre alphabétique des modifications qui se sont produites parmi les membres.

Cette formalité est accomplie dans le mois de l'Assemblée Générale ordinaire.

Article 9 – MODE DE NOMINATION ET POUVOIR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se compose de sept membres, dont deux administrateurs choisis parmi les représentants sportifs, et de cinq membres désignés parmi les mandataires communaux selon la règle proportionnelle conformément aux articles 167 et 168 du code électoral ainsi qu'à l'article 1234-2 du CDLD. L'Echevin ayant les sports dans ses attributions, en assure de droit la présidence.

Toutes ces fonctions sont gratuites.

Les membres du Conseil d'Administration sont nommés par l'Assemblée Générale ordinaire, pour une durée de 6 ans.

Le Conseil d'Administration possède les pouvoirs les plus étendus pour l'administration et la gestion de l'association. Tout ce qui n'est pas expressément réservé à l'Assemblée Générale par les présents statuts ou par la loi est de sa compétence.

Le Conseil d'Administration se réunis sur convocation du Président au moins 3 fois par an.

Le Conseil d'Administration élit en son sein un vice Président disposant des pouvoirs du Président en l'absence de celui-ci.

Le secrétariat est assuré par le responsable des sports de la commune de St-Nicolas qui siège au C.A. avec voix consultative.

Le Conseil d'Administration ne peut statuer que si la majorité de ses membres est présente ou représenté. Ses décisions sont prises à la majorité simple, la voix du Président étant prépondérante.

Les décisions sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et un administrateur.

Les copies ou extraits à produire en justice sont valablement signés par le Président et un Administrateur.

Le Conseil d'Administration peut, sous sa responsabilité, conférer tous pouvoirs spéciaux à tout mandataire de son choix.

Les Administrateurs ne contractent en raison de leur fonction aucune obligation personnelle et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat.

Article 10 – ATTRIBUTION ET MODE DE CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale est seule compétente pour délibérer sur les points suivants :

- modification des statuts;
- élection et révocation des membres du Conseil d'Administration;
- montant de la cotisation;
- approbation des comptes et du budget;
- dissolution de l'association;
- toute décision dépassant les pouvoirs légalement et statutairement dévolus au Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale sera convoquée, au moins 1 fois l'an, au mois de mars, par lettre ordinaire distribuée quinze jours au moins avant la date fixée.

L'Assemblée Générale statue, sauf ce qui en est dit par la loi à la majorité des membres présents ou représentés.

Elle aura lieu à l'endroit désigné par le Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale extraordinaire peut être convoquée par la moitié au moins des membres du Conseil d'Administration ou par deux tiers au moins des membres, par pétition envoyée par écrit au Président.

Les décisions de l'Assemblée Générale seront consignées dans un registre. Elles seront notifiées aux membres par circulaire, et aux tiers, à leur demande et à leurs frais.

Les extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le Président du Conseil d'Administration.

Article 11 – MODE ET REGLEMENTS RELATIFS AUX COMPTES.

L'exercice commence le premier janvier et se clôture le trente et un décembre; exceptionnellement, le premier exercice commence au jour de la publication des statuts au Moniteur Belge et se termine le trente et un décembre mille neuf cent septante-cinq.

Le Conseil d'Administration dressera le bilan, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale avec le budget de l'exercice suivant. Le rapport du Conseil d'Administration sera signé par le Président, à défaut le vice Président ou à défaut, par deux membres du Conseil d'Administration.

Deux Commissaires aux comptes seront désignés, ainsi qu'un Commissaire suppléant pour une durée de 6 ans lors de l'installation des représentants de la commune.

Ils procéderont à la vérification des comptes, conformément à la loi.

Ils déposeront leur rapport à l'Assemblée Générale. Ils ne peuvent être membres du Conseil d'Administration.

Article 12 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

L'association peut être dissoute en tout temps par décision de l'Assemblée Générale délibérant comme en matière de modifications aux statuts.

En cas de dissolution volontaire, l'Assemblée Générale désigne un ou plusieurs liquidateurs et détermine leurs pouvoirs.

Dans tous les cas de dissolution, volontaire ou judiciaire, l'actif net de l'association dissoute est affecté à la Commune.

Les résolutions de l'Assemblée Générale et les décisions éventuelles de justice relatives à la dissolution de l'association, aux conditions de liquidation, ainsi que les nom, prénoms, profession et adresse du ou des liquidateurs sont publiés, par extraits, aux annexes du Moniteur Belge.

L'affectation des biens fait également l'objet de la même publication.

Article 13 – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ET D'UTILISATION DES INFRASTRUCTURES

Le Conseil d'Administration établit un règlement d'ordre intérieur à soumettre à l'Assemblée Générale, portant notamment sur :

les conditions d'accès et d'usage des installations sportives exploitées par l'association : terrain, hall omnisports, matériel, par toute personne associée ou non;

les droits et les devoirs des usagers;

l'interdiction de ces accès et usage à quiconque ne se conforme pas aux prescriptions énoncées;

le droit d'établir des participations individuelles ou collectives au frais concernant :

l'assurance individuelle ou de responsabilité civile

des activités extraordinaires ne relevant pas spécifiquement de l'association.

14. EMPLOI – Approbation de la modification des statuts de l'ASBL Espace Emploi Saint-Nicolas.**LE CONSEIL COMMUNAL,**

VU l'approbation par le Conseil des statuts en date du 07 décembre 2009,

VU le dépôt de ceux-ci au greffe du tribunal de commerce de Liège en date du 30 mars 2010,

VU la publication au moniteur en date du 12 avril 2010,

ATTENDU qu'il convient d'adapter les statuts pour aller dans le sens du décret du 26 avril 2012, art. 29,

VU les articles du CDLD y afférents,

A l'unanimité des membres présents,

DECIDE de modifier les statuts et d'approuver les modifications effectuées :

ASBL**« Espace Emploi Saint-Nicolas »**

Ont convenu de constituer une association sans but lucratif et ont arrêté les statuts suivants :

Titre I – l'association

Article 1^{er}.

L'association est dénommée : **Espace Emploi Saint-Nicolas**

Article 2.

Son siège social est établi rue de l'Hôtel Communal, 63, 4420 Saint-Nicolas dans l'arrondissement judiciaire de Liège.

Il peut être transféré sur décision de l'assemblée générale, à une autre adresse située en Belgique.

Article 3.

L'association est constituée pour une durée illimitée.

Article 4.

L'association **Espace Emploi Saint-Nicolas (= E.E.S.N)** est une association sans but lucratif dont les buts sont les suivants :

Assurer au niveau local un accueil direct et personnalisé à tout demandeur d'emploi ou formation.

Fournir une information précise en matière d'insertion ou de réinsertion socioprofessionnelle en relation avec la problématique de l'emploi et ce dans un souci de coordination sociale efficace.

Développer son action préférentiellement à destination des publics-cibles, en vue de les conduire vers un emploi durable et de qualité en s'appuyant sur des actions de formation professionnelle, organisées en partenariat avec différents organismes privés et/ou publics.

Soutenir les bénéficiaires dans un processus d'acheminement des demandeurs d'emploi vers des niches d'emploi détectées par notre association.

Le but social peut être modifié par l'assemblée générale réunissant les 2/3 des voix des membres présents ou représentés, et statuant à la majorité des 4/5 des voix des membres ou représentés.

Article 5.

L'association essaie d'atteindre son but, notamment via :

Des activités de bilans de connaissances, la connaissance de soi.

Le ciblage du ou des postes de travail envisagés.

L'évaluation des compétences nécessaires à ce(s) poste(s) de travail en termes de savoir, savoir-être, savoir-faire.

Des gestions individuelles et/ou collectives des participant(e)s afin d'évaluer régulièrement leur évolution, de connaître leurs desiderata.

Toutes coordinations avec un partenaire privé et/ou public, pour contracter un support matériel, logistique ou de présenter un dossier à l'occasion d'un appel d'offre candidature, subvention ou autre.

Suivi dans l'emploi (maximum 6 mois), avec le bénéficiaire, pour l'aider à la prévention de conflits, évaluation des prestations du travailleur, identification des points faibles éventuels à remédier et pistes de solution, identification des besoins éventuels et complémentaires de formation et élaboration d'un éventuel plan de formation.

L'association se réserve le droit de recourir à tout moyen légal susceptible de lui permettre d'atteindre son but.

Titre II – Les membres

Dispositions générales

Article 6.

L'association se compose :

de membres effectifs,

de membres adhérents.

Article 7.

Le nombre des membres effectifs ne peut être inférieur à trois.

Sont membres effectifs :

8 mandataires désignés par le Conseil Communal pour représenter proportionnellement les divers groupes politiques du Conseil Communal.

Pour le calcul de cette représentation proportionnelle, il n'est tenu compte que des listes électorales qui respectent les principes démocratiques énoncés notamment par la Convention de sauvegarde des Droits

de l'Homme et des libertés fondamentales, par la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie et par la loi du 23 mars 1995 tendant à réprimer la négation, la minimisation, la justification ou l'approbation du génocide commis par le régime national-socialiste pendant la Seconde Guerre mondiale ou toute autre forme de génocide, ainsi que les droits et libertés garantis par la Constitution.

En outre, tout groupe politique démocratique disposant d'au moins un élu au sein du Conseil Communal et non représenté conformément au système de la représentation proportionnelle visée au présent paragraphe, a droit à un membre de l'Association conformément aux articles 167 et 168 du code électoral ainsi qu'à l'article 1234-2 du CDLD.

Les membres sont agréés par l'Assemblée générale.

Deux personnes physiques ou morales représentant le CPAS et figurant parmi les fondateurs de l'association.

Sont membres adhérents :

Les personnes physiques ou morales qui souhaitent aider ou participer aux activités de l'association et qui s'engagent à en respecter les statuts et les décisions prises conformément à ceux-ci.

Seuls les membres effectifs jouissent de la plénitude des droits accordés par la loi, notamment le droit de vote aux assemblées générales.

Conditions et formalités mises à l'entrée des membres

Article 8.

Les admissions de nouveaux membres sont décidées par le Conseil d'administration.

Toute personne qui désire être membre de l'association doit adresser une demande écrite au Conseil d'administration. Celui-ci examine la candidature lors de sa prochaine réunion. La décision du Conseil d'administration est sans appel. Elle est portée à la connaissance du candidat par lettre ordinaire.

Conditions et formalités mises à la sortie des membres

Article 9.

Les membres sont libres de se retirer à tout moment de l'association en adressant, par écrit leur démission au conseil d'administration. Les membres sont exclus par une majorité des deux tiers et ne pourront en aucun cas demander une indemnité. Cette disposition est établie pour tous les membres.

Article 10.

La qualité de membre se perd également par la disparition de la qualité en laquelle il a été nommé. Dans ce cas, il est réputé de plein droit démissionnaire et son remplacement se fera sur proposition de l'institution qu'il représente. Lors du renouvellement des conseils communaux, le conseil communal fera parvenir à l'association la liste de ses **représentants au plus tard lors de l'Assemblée générale suivant le renouvellement du Conseil Communal.**

Est réputé sortant : le membre qui se serait rendu coupable d'infraction vis-à-vis de l'association ou de l'autorité de l'Etat.

Article 11.

Les membres démissionnaires, suspendus ou exclus, ainsi que les héritiers ou ayants droit du membre décédé n'ont aucun droit sur le fond social et ne peuvent pas réclamer le remboursement des cotisations qu'ils ont versées, ni requérir aucune mesure conservatoire.

Article 12.

Le montant de la cotisation annuelle des membres ne peut être supérieur à 25 Euros.

Article 13.

Un registre des membres est tenu par le conseil d'administration au siège de l'association, il reprend les noms, prénoms et domicile des membres et toutes les décisions d'admission, de démission ou d'exclusion des membres y sont inscrites dans les quinze jours de la décision.

Tous les membres peuvent consulter au siège de l'association le registre des membres.

Titre III – L'Assemblée générale

Article 14.

L'assemblée générale est présidée par le (la) président (e) du conseil d'administration, ou à défaut par son (sa) remplaçant (e)

L'assemblée générale est le pouvoir souverain de l'association ;

Ses compétences sont :

- La modification des statuts ;
- L'approbation des budgets et des comptes ;
- La dissolution volontaire de l'association ;
- La nomination ou la démission des administrateurs ;
- L'exclusion des membres ;
- La décharge à octroyer aux administrateurs ;

L'élaboration et les modifications du règlement d'ordre intérieur, présentés par le conseil d'administration ;

La désignation des vérificateurs aux comptes ;

La fixation de la cotisation des membres.

Article 15.

L'Assemblée générale se réunit – sous la présidence du (de la) président (e) du Conseil d'administration ou, à son défaut, de son (sa) remplaçant (e) – sur convocation :

Faite par écrit au moins 15 jours francs avant celui de la réunion ;

Signée, au nom du Conseil d'administration, par son (sa) Président (e) ou, à son défaut, par deux autres administrateurs.

La convocation contient l'ordre du jour.

Un point non inscrit à l'ordre du jour peut être mis en discussion lors de réunion, en cas d'urgence décidée par deux tiers des membres présents.

Conditions dans lesquelles les résolutions de l'Assemblée générale seront portées à la connaissance des membres et tiers.

Article 16.

Chaque membre a le droit de se faire représenter à l'assemblée générale par un autre membre en fournissant une procuration écrite.

Chaque membre ne peut disposer que d'une seule procuration.

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

Article 17.

Dans le cas d'exception, si les 2/3 des membres ne sont pas présents ou représentés à la première réunion, une nouvelle réunion peut être convoquée pour délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés. La seconde réunion ne peut être tenue moins de quinze jours après la date initiale.

Article 18.

Excepté les cas prévus par la loi et en particulier :

La modification des statuts, la dissolution de l'association et l'exclusion d'un membre, les résolutions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

En cas de parité lors des votes, on ne peut pas accorder de voix prépondérante au président – la proposition est alors soit rejetée soit acceptée.

Des résolutions peuvent être prises en dehors de l'ordre du jour avec l'accord de 50% des membres présentés ou représentés.

Article 19.

Au siège social de l'association, les membres peuvent consulter les procès-verbaux et décisions de l'assemblée, signés par le (la) président (e) ou par son (sa) remplaçant (e)

Titre IV –Le Conseil d'administration

Article 20.

***Le Conseil d'Administration se compose de 4 administrateurs, représentants du Conseil communal, désignés à la proportionnelle conformément aux articles 167 et 168 du code électoral ainsi qu'à l'article 1234-2 du CDLD parmi les mandataires communaux selon la règle proportionnelle.
L'Echevin(e) ayant l'emploi dans ses attribution en assure de droit la présidence,***

La majorité des administrateurs est nommée parmi les candidats proposés par la commune de Saint-Nicolas. Les autres administrateurs sont nommés parmi les représentants des acteurs locaux qui sont membres fondateurs. Tout administrateur est réputé démissionnaire de plein droit dès qu'il perd la qualité en laquelle il a été nommé. Le mandat d'administrateur est de 6 ans, à moins qu'il ne soit nommé pour remplacer un membre décédé, démissionnaire ou révoqué, auquel cas il n'est nommé que pour la partie restant à courir de la période de 6 années.

Le mandat des administrateurs prend fin immédiatement après la première Assemblée générale qui suit le renouvellement des conseils communaux. Il est procédé lors de la même Assemblée générale, à la désignation des nouveaux administrateurs.

L'administrateur sortant est rééligible.

Le Conseil d'Administration se réunit sur convocation du Président(e) au moins 3 fois par an.

Le secrétariat est assuré par le (a) responsable du service de l'emploi de la commune de St-Nicolas qui siège au C.A. avec voix consultative.

Article 21.

La répartition des tâches des administrateurs sera déterminée dans le règlement d'ordre intérieur.

Article 22.

Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour l'administration et la gestion de l'association. Sont seuls exclus de sa compétence : les actes réservés par la loi ou les présents statuts à celle de l'Assemblée générale.

Article 23.

Les actes qui engagent l'association ou ses finances ; y compris ceux de la gestion journalière, sont signés, à moins d'une délégation spéciale du conseil d'administration, par le (la) président (e) et le (la) secrétaire, lesquels n'auront pas à justifier de leurs pouvoirs à l'égard des tiers. En cas d'indisponibilité démontrée du (de la) président (e) et du (de la) secrétaire, la signature de chacun d'eux pourra être remplacée par les signatures de deux administrateurs. Au niveau de la gestion interne, chaque administrateur devra être consulté et avoir marqué de manière indéniable son accord sur tous les actes qui engagent l'association ou ses finances, y compris ceux de la gestion journalière.

Chaque administrateur sera informé dans les plus brefs délais des décisions qui auraient dû être prises durant son absence.

Articles 24.

Au siège social de l'association, chaque administrateur est en droit de consulter :

Des différents documents utiles à la gestion de l'association ;

Des états de la caisse, ainsi que les dépenses engagées selon un rythme mensuel ou hebdomadaire en cas d'activité financière intense.

Les procès-verbaux seront numérotés par rapport aux réunions des conseils d'administration et des Assemblées générales.

Article 25.

Le conseil d'administration se réunit sur convocation du (de la) président (e) ou à la demande de deux membres.

Les convocations contenant l'ordre du jour, sont adressées par courrier postal ou électronique, sauf cas d'urgence, au moins huit jours avant la réunion.

Le conseil d'administration peut délibérer lorsque la majorité des administrateurs est présente.

Les décisions se prennent à la majorité simple des voix présentes ou représentées, sauf dans le cas où il est décidé autrement par la loi ou par les présents statuts. En cas de partage des voix, celle du (de la) président (e) ou de l'administrateur qui le remplace est prépondérante.

Article 26.

Le Conseil d'administration nomme, en son sein, un (e) Président (e), un et ou des vice (s) – président (s)

Il nomme en outre un secrétaire.

Le Président doit avoir la qualité de bourgmestre, d'échevin ou de la Présidente du CPAS. Il est chargé notamment de convoquer et de présider le Conseil d'administration.

Le secrétaire est notamment chargé de rédiger les procès-verbaux, de veiller à la conservation des documents. Il procède au dépôt, dans les plus brefs délais, au greffe du Tribunal compétent.

Le (la) Président (e), le(s) vice-président (s) et le secrétaire, constituent le Bureau.

Les attributions du Bureau sont :

L'établissement de l'ordre du jour des réunions du Conseil d'administration ;

Toutes autres attributions qui lui seraient déléguées par celui-ci.

Le secrétariat des organes de l'association et la tenue des comptes de celle-ci, sont assurés par la (les) personne(s) morales ou physiques désignés par le Conseil d'administration, et sous l'autorité de ce dernier.

Article 27.

Les actions judiciaires sont intentées ou soutenues au nom de l'association par le conseil d'administration.

Article 28.

Le mandat d'administrateur peut prendre fin soit par démission, soit par révocation, soit par décès.

La démission d'un administrateur doit être adressée au conseil d'administration puis signifiée à l'assemblée générale.

Sur proposition motivée du conseil d'administration, tout administrateur peut être révoqué par écrit par l'assemblée générale à la majorité des 2/3 des voix des membres présents ou représentés.

En cas de vacances ou maladie prolongée au cours d'un mandat, un administrateur peut être nommé provisoirement par le conseil d'administration en attendant la décision finale de l'assemblée générale.

Article 29.

Le président peut inviter à titre consultant aux séances du conseil d'administration et de l'assemblée générale toute personne dont l'avis paraît de nature à éclairer le débat.

Titre V – Les finances

Article 30.

Chaque année et au plus tard six mois après la date de clôture de l'exercice social, le conseil d'administration soumet à l'assemblée générale, pour approbation, les comptes annuels de l'exercice social écoulé, le budget de l'exercice suivant et la décharge aux administrateurs.

Si l'association n'est pas légalement tenue à désigner un commissaire, l'assemblée générale peut néanmoins confier la vérification des comptes à un ou plusieurs vérificateurs de comptes, membres ou non de l'association.

Article 31.

Pendant les huit jours qui précèdent l'assemblée générale consacrée notamment aux comptes et aux budgets, les livres et documents de comptabilité sont tenus à la disposition des membres de l'association au siège de l'association.

Titre VI – La dissolution

Article 32.

La liquidation de l'association s'opérera par les soins d'un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'assemblée générale qui fixera leurs pouvoirs.

Le patrimoine de l'association sera affecté à l'administration communale de Saint-Nicolas, qui l'affectera de préférence à une association poursuivant un objet similaire.

15. REGIES – Approbation de la modification des statuts de l'ASBL Régie des Quartiers de Saint-Nicolas.

Monsieur le Président J. HELEVEN donne la parole à **Monsieur le Secrétaire Communal C. MATHY** qui explique ce point.

Monsieur le Conseiller G. FRANSOLET explique les raisons pour lesquelles le Groupe Ensemble s'abstiendra lors du vote pour ce point.

Madame la Conseillère D. DECOSTER explique les raisons pour lesquelles le Groupe Ecolo s'abstiendra lors du vote pour ce point.

LE CONSEIL COMMUNAL,

REVV la modification des statuts,

VU le dépôt de ces modifications au greffe du tribunal de commerce de Liège en date du 14 juin 2010,

VU la publication au moniteur en date du 23 juin 2010,

ATTENDU qu'il convient d'adapter les statuts suite aux élections du 14 octobre 2012,

Par 22 voix pour et 2 abstentions (M.M FRANSOLET et DECOSTER).

DECIDE de modifier les statuts et d'approuver les modifications effectuées :

Statuts pour la « Régie des Quartiers de Saint-Nicolas »

Les soussignés :

La **Commune de Saint-Nicolas** (AC), pouvoir public, 63, rue de l'Hôtel communal à 4420 Saint-Nicolas ; représentée par Monsieur Patrick AVRIL, Député-Bourgmestre ;

Le **Centre d'Action Sociale de Saint-Nicolas** (CPAS), pouvoir public, 1 Chaussée de Gaulle à 4420 Saint-Nicolas, représentée par Monsieur Claude DEREGOWSKI, Président ;

Les **Habitations Sociales de Saint-Nicolas** (HBM), société de logement de service public, 219, rue Saint-Nicolas à 4000 Liège ; représentée par Monsieur Alain TISON, Directeur juridique ;

L'asbl **Office de Création d'Entreprise**, association sans but lucratif, 42, boulevard d'Avroy à 4000 Liège ; représentée par Madame Tania LOULTCHEFF, responsable ;

L'asbl **Proxiplus Services**, association sans but lucratif, 122, rue du Lamay à 4420 Saint-Nicolas ; représentée par Monsieur Auguste SCHOENAERTS, Président ;

L'asbl **Agence Locale pour l'Emploi** (ALE), association sans but lucratif, 29, place du centenaire à 4420 Saint-Nicolas ; représentée par Madame Viviane BIQUET, Présidente ;

Monsieur **Arrigo MARCON**, retraité, rue Auguste Masset, représentant la Fédération Générale du Travail de Belgique (FGTB), syndicat, 9-11, place Saint-Paul à 4000 Liège ;

Monsieur **Gaspard DI FRANCO**, employé, rue du Homvent, 9 à 4420 Saint-Nicolas ;

Madame **Raymonde BUSTIN**, retraitée, rue Louis de Brouckère, 59 à 4420 Saint-Nicolas ;

Monsieur **Daniel GERARD**, retraité, Avenue des marronniers, 29 à 4420 Saint-Nicolas, représentant la Commission Consultative des Locataires et Propriétaires (CCLP) ;

Monsieur **Willy DELAIRESSE**, retraité, rue Malaise, 1 à 4420 Saint-Nicolas, représentant la Commission Consultative des Locataires et Propriétaires (CCLP) ;

Monsieur **Lucien HANOT**, retraité, Grand Heid, 21 à 4990 Lierneux, représentant le Coin de terre, cercle horticole ;

Tous ont convenu de constituer pour une durée indéterminée une association sans but lucratif dont ils ont arrêté les statuts comme suit :

TITRE 1^{er}

Dénomination et siège social

Article 1

L'association est dénommée « Régie des Quartiers de Saint-Nicolas »

Article 2

Le siège social est établi sur le territoire de la commune de Saint-Nicolas, rue Ciseleux, 20/22 à 4420 Saint-Nicolas. L'adresse du siège social est déposée au greffe du tribunal civil.

Il est situé dans l'arrondissement judiciaire du Liège.

TITRE 2

But

Article 3

L'association a pour but :

L'amélioration des conditions de vie à l'intérieur d'un ou de plusieurs quartiers par la mise en œuvre d'une politique d'insertion intégrée. L'organisme peut subsidiairement poursuivre d'autres buts connexes.

Pour atteindre son but, la régie des quartiers réalise conjointement deux types d'actions : celles favorisant l'amélioration du cadre de vie, l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté, notamment par la pédagogie de l'habiter et celles contribuant à l'insertion socioprofessionnelle des stagiaires en leur offrant une formation encadrée par une équipe de professionnels.

Ces actions peuvent consister, sans que cette énumération ne soit exhaustive :

À confier aux stagiaires des activités contribuant à :

La réalisation de petits travaux améliorant le cadre de vie des habitants, la remise en état des logements et de leur mobilier ; la régie recherche des collaborations avec des entreprises, notamment par la mise en œuvre de clauses sociales ;

La mise en œuvre d'ateliers sur le thème du savoir habiter et d'actions d'animations favorisant la cohésion sociale ;

Le développement de projets visant à améliorer la qualité de vie et la convivialité au sein des quartiers.

Ces activités non qualifiées peuvent être destinées à l'entretien d'espaces collectifs, intérieurs ou extérieurs aux logements ou de toute autre mission jugée adéquate par le conseil d'administration.

En la réalisation de mesures contribuant à :

La formation ou à la formation de base des stagiaires visant à l'acquisition de qualifications de base sur le plan professionnel ;

Leur socialisation pour une intégration harmonieuse dans le monde du travail par l'apprentissage de comportements relatifs à la citoyenneté en vue de l'intégration sociale du stagiaire.

L'acquisition d'outils de citoyenneté en vue de l'intégration sociale du stagiaire.

L'association développe des partenariats opérationnels ou financiers en vue de compléter ses actions par un travail d'information et de soutien administratif, culturel et social et par des projets d'éducation permanente à destination des habitants des quartiers entrant dans son champ d'action. Pendant la période de l'agrément régional, ces partenariats sont développés sous la coordination du Fonds.

L'association peut accomplir tous les actes se rapportant indirectement ou directement à son objet. Elle peut notamment prêter son concours et s'intéresser à toute activité similaire à son objet.

TITRE 3

Membres

Article 4

Le nombre de membres de l'association n'est pas limité. Son minimum est fixé à dix et doit en tout cas reprendre, tant que l'association bénéficie de l'agrément régional :

Les communes du champ d'action territoriale de la régie des quartiers ;

Les centres publics d'action sociale concernés ou, à défaut, un centre de service social ou une association agréée conventionné ;

Les sociétés du logement de service public compétentes et les agences immobilières sociales, lorsqu'elles gèrent des logements implantés dans les quartiers de la régie ;

Un partenaire de droit privé.

Les fondateurs soussignés sont membres.

Article 5

Le conseil communal et le conseil de l'action sociale de chaque commune membre prennent l'engagement de ne pas quitter l'association pendant la période de l'agrément régional.

Article 6

L'admission de tout nouveau membre est décidée souverainement par le conseil d'administration.

Article 7

Toute personne qui désire être membre de l'association doit adresser une demande écrite au conseil d'administration.

Article 8

Le conseil d'administration tient au siège de l'association un registre des membres. Ce registre reprend les nom, prénom et domicile des membres ou lorsqu'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la forme juridique et l'adresse du siège social. En outre, toutes les décisions d'admission, de démission ou d'exclusion des membres sont inscrites dans ce registre par les soins du conseil d'administration endéans les huit jours de la connaissance que le conseil a eue de la décision. Le membre contresigne dans le registre la mention de son admission. Cette signature entraîne son adhésion aux présents statuts, au règlement d'ordre intérieur, le cas échéant, ainsi qu'aux décisions prises par l'association.

Article 9

La démission, la suspension et l'exclusion de tout membre se fait conformément à la loi sur les A.S.B.L.

Article 10

Le membre démissionnaire, suspendu ou exclu, ainsi que les héritiers ou ayants droit du membre décédé, n'ont aucun droit sur le fonds social.

Ils ne peuvent réclamer ou requérir ni relevé, ni reddition de compte, ni apposition de scellés, ni inventaires, ni le remboursement des cotisations versées.

TITRE 4

Cotisations

Article 11

Aucune cotisation ne sera réclamée.

TITRE 5

Assemblée générale

Article 12

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

Elle est présidée par le président du conseil d'administration, ou s'il est absent, par le vice-président ou par le plus âgé des administrateurs présents.

Article 13

L'assemblée générale est le pouvoir souverain de l'association. Elle possède les pouvoirs qui lui sont expressément reconnus par la loi sur les A.S.B.L. ou les présents statuts.

Sont notamment réservées à sa compétence :

- Les modifications des statuts ;
- La nomination et la révocation des administrateurs ;
- L'approbation des budgets et des comptes ;
- La dissolution volontaire de l'association ;
- La nomination et la révocation des commissaires et la fixation de leur rémunération lorsque celle-ci est prévue ;
- La décharge à octroyer aux administrateurs et aux commissaires ;
- La transformation de l'association en société à finalité sociale 17 ;
- Les exclusions de membres.

Article 14

Il doit être tenu au moins une assemblée générale chaque année, dans le courant du premier trimestre de l'année civile.

L'association peut être réunie en assemblée générale extraordinaire à tout moment par décision du conseil d'administration et à la demande d'un cinquième des membres au moins.

Chaque réunion se tiendra aux jour, heure et lieu mentionnées dans la convocation.

Article 15

L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration par courrier adressé à tous les membres au moins 8 jours avant l'assemblée, et signées par un administrateur au nom du conseil d'administration.

Durant la période où l'association bénéficie de l'agrément régional, l'association invite le Fonds à déléguer un observateur à chaque assemblée générale. Il siège avec voix consultative.

L'association invite un représentant de la direction régionale concernée du Forem. Il siège avec voix consultative.

L'ordre du jour est mentionné dans la convocation, sauf dans les cas prévus aux articles 8, 12, 20 et 26 quater de la loi sur les A.S.B.L., l'assemblée peut délibérer valablement sur des points qui ne sont pas mentionnés à l'ordre du jour.

Article 16

Toute proposition signée par le vingtième des membres doit être portée à l'ordre du jour.

Article 17

Chaque membre a le droit d'assister à l'assemblée. Il peut se faire représenter par un mandataire. Chaque membre ne peut être titulaire, au maximum, que de 1 procuration.

Le mandataire doit être membre de l'association.

Article 18

Tout membre disposera d'une voix à l'assemblée, à l'exception des pouvoirs publics qui disposeront :

4 voix pour la commune de Saint-Nicolas représentée par les délégués du Conseil Communal désignés suivant les règles de la proportionnelle (clef d'Hondt)

2 voix pour le CPAS de Saint-Nicolas

2 pour la société des Habitations Sociales de Saint-Nicolas

Article 19

Les résolutions sont prises à la majorité simple des voix présentées, sauf dans le cas où il en est décidé autrement par la loi ou par les présents statuts. En cas de parité de voix, la voix du président de l'assemblée générale est prépondérante. *Les votes nuls, blancs ainsi que les abstentions ne sont pas pris en compte pour le calcul des majorités.*

Article 20

L'assemblée générale délibère valablement sur la dissolution ou la modification des statuts conformément à la loi sur les A.S.B.L.

Toute modification aux statuts doit être déposée au greffe du tribunal compétent. Il en est de même de toute nomination, démission, ou révocation d'administrateur.

Article 21

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans des procès-verbaux signés par le président et un administrateur. Ces procès-verbaux sont conservés au siège social où tout membre peut en prendre connaissance.

Tout membre et tiers intéressés peut obtenir un extrait de ces procès-verbaux, signé par le président du conseil d'administration et par un administrateur.

TITRE 6

Administration

Article 22

L'association est administrée par un conseil d'administration composée de neuf administrateurs au moins et en tout cas, tant que l'association bénéficie de l'agrément régional de :

Deux administrateurs proposés par chaque société de logement de service public lorsqu'elle gère des logements situés dans un quartier de la régie ;

Deux administrateurs proposés par chaque centre public d'action sociale ou un centre de service social ou association agréée conventionné dans ce cadre avec la régie des quartiers ;

Quatre administrateurs proposés par la commune de Saint-Nicolas désignés par le Conseil Communal suivant les règles de la proportionnelle (clef d'Hondt), où est établie la régie des quartiers ;

Deux administrateurs proposés par les habitants des quartiers de la régie, choisis parmi les membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires, lorsqu'il est constitué, pour autant qu'ils soient domiciliés dans les quartiers de la régie. Il peut s'agir des membres du comité consultatif des locataires et propriétaires pour autant qu'ils soient domiciliés dans les quartiers de la régie ;

Deux administrateurs proposés par les partenaires sociaux.

Les personnes morales de droit public disposent d'une majorité de sièges au conseil d'administration.

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale pour un terme de 6 ans et sont en tout temps révocables par elle.

Par exception, le premier mandat débutera le 21 décembre 2004 pour se terminer le 30 juin 2007.

Article 23

En cas de vacance d'un mandat, un administrateur peut être nommé par l'assemblée générale.

Il achève dans ce cas le mandat de l'administrateur qu'il remplace.

Les administrateurs sortants sont rééligibles.

Article 24

Le conseil d'administration désigne en son sein un président, éventuellement un vice-président, un trésorier et un secrétaire. En cas d'empêchement du président, ses fonctions sont assumées par le vice-président ou, à défaut, par le plus âgé des administrateurs présents.

Article 25

Le conseil d'administration se réunit sur convocation du président ou de deux administrateurs.

Il ne peut statuer que si la majorité des membres du conseil d'administration est présente. Ses décisions sont prises à la majorité absolue des votants présents et des votants représentés. Un administrateur ne peut détenir plus de 1 procuration. En cas de parité de voix, la voix du président ou celle de son remplaçant est prépondérante. Les votes blancs, nuls ainsi que les abstentions ne sont pas prises en considération pour le calcul des majorités.

Tant que l'association bénéficie de l'agrément régional, le conseil d'administrateur invite le Fonds à déléguer un observateur. Ce dernier siège avec voix consultative.

Le conseil d'administration invite un représentant de la direction régionale concernée du Forem. Ce dernier siège avec voix consultative.

Article 26

Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour l'administration et la gestion de l'association.

Il peut notamment :

Faire et recevoir tous les paiements et en exiger ou donner quittance,
 Faire et recevoir tous dépôts,
 Acquérir, échanger ou aliéner tous les bien meubles ou immeubles ainsi que prendre et céder un bail même pour plus de neuf ans ;
 Accepter et recevoir tous subsides et subventions privés et officiels,
 Accepter et recevoir tous dons et donations,
 Consentir et conclure tous contrats d'entreprise et de vente,
 Contracter tous emprunts avec ou sans garantie,
 Consentir et accepter toutes subrogations et cautionnements,
 Hypothéquer les immeubles sociaux,
 Contracter et effectuer tous prêts et avances,
 Renoncer aux droits contractuels ou réels ainsi qu'à toutes garanties réelles personnelles,
 Donner mainlevée avant ou après paiement, de toutes inscriptions privilégiées ou hypothécaires, transcriptions, saisies, ou autres empêchements,
 Agir en justice tant en demandant qu'en défendant, devant toute juridiction, exécuter tous jugements, transiger, compromettre.

Article 27

Le conseil d'administration engage, suspend ou licencie le personnel de l'association, détermine son traitement, ses attributions et ses avantages pécuniaires ou autres.

Article 28

Sans préjudice de l'article 30 des présents statuts, le conseil d'administration exerce également les missions suivantes :

Superviser le recrutement des stagiaires ;
 Diriger le personnel d'encadrement de la régie des quartiers ;
 Superviser le suivi de l'évaluation socioprofessionnelle globale des stagiaires ;
 Assurer le suivi social et financier de la régie ;
 Présenter annuellement au Fonds le rapport financier et le rapport social, visés par l'article 5 § 2 de l'arrêté.
 Elaborer un programme annuel d'activités à mettre en œuvre sur les quartiers desservis par la régie.

Le conseil d'administration entend à sa demande l'équipe d'encadrement qui lui fait rapport de ses activités. Il peut s'adjoindre tout autre membre participant au projet local. Celui-ci a voix consultative.

Article 28bis

Le conseil d'administration peut confier la gestion quotidienne de l'association à un comité exécutif composé d'au moins trois administrateurs représentants les pouvoirs publics locaux ou la société de logement et éventuellement un administrateur représentant un des autres administrateurs.

Article 29 – Comité restreint

Le conseil d'administration délègue la gestion journalière de chaque service d'activités citoyennes à un comité restreint dont il fixe la répartition des tâches. Chaque service d'activités citoyennes est dirigé par un comité restreint.

Ce comité est composé d'au moins trois administrateurs, présidé par un administrateur représentant un pouvoir local membre. Par dérogation, ce comité est présidé par un administrateur représentant la société de logement de service public lorsque le quartier est composé principalement de logements gérés par une société de logement de service public.

Le comité invite un représentant de la direction régionale concernée du FOREM. Ce dernier siège avec voix consultative.

Durant toute la durée de l'agrément régional, le Fonds du Logement wallon est invité à y déléguer un observateur. Il siège avec voix consultative.

Article 30 – missions du comité restreint

Le comité restreint a notamment pour missions le choix des chantiers ainsi que le suivi et l'évaluation individuelle des stagiaires, sans préjudice d'autres délégations octroyées par le Conseil d'administration.

Le choix des chantiers ainsi que le suivi et l'évaluation individuelle des stagiaires s'opèrent en accord avec le représentant du FOREM au sein de la régie.

Le collège de mandataires tel que défini à l'alinéa 1^{er} donne également son avis au conseil d'administration dans le cadre des missions suivantes :

Recruter les stagiaires,
Diriger le personnel d'encadrement de la régie des quartiers,

Article 31 – gestion journalière

Le conseil d'administration délègue la gestion journalière de l'ASBL, avec l'usage de la signature et la représentation afférentes à cette gestion à une ou plusieurs personnes administrateur(s) ou non, membre(s) du personnel ou non ou tout tiers désignée(s) par le conseil d'administration pour exercer la fonction de délégué à la gestion journalière. Le ou les délégué(s) peu (ven)t être membre(s) ou non de chaque comité restreint.

S'ils sont plusieurs, ils agissent individuellement,

Sont considérés comme des actes de gestion journalière au sens du présent article, toutes les opérations qui doivent être effectuées au jour le jour pour assurer le fonctionnement normal de l'ASBL et de ses services d'activités citoyennes et qui, en raison de leur moindre importance ou de la nécessité de prendre une décision prompte, ne requièrent pas ou ne rendent pas souhaitable l'intervention du conseil d'administration.

Le mandat a une durée de 6 ans. Par exception, le premier mandat débutera le 26 avril 2010 pour se terminer au plus tard le 30 juin 2013.

Le mandat prend fin automatiquement quand le(s) délégué(s) chargé(s) de la gestion journalière perd (ent) sa (leur) qualité d'administrateur, de membre de l'association, de membre du personnel ou de manière générale tout lien avec l'association.

Les actes relatifs à la nomination ou à la cessation de fonction des personnes déléguées à la gestion journalière sont déposés au greffe du Tribunal de commerce en vue de leur publication au Moniteur belge.

Le conseil d'administration est pareillement compétent pour révoquer le(s) personne(s) déléguée(s) à la gestion journalière.

Article 32

Les actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant sont exclusivement intentées ou soutenues au nom de l'association par le conseil d'administration, poursuites et diligences de son Président ou de tout autre administrateur désigné par le conseil d'administration.

Article 33

Les actes régulièrement décidés par le conseil d'administration, qui engagent l'association, sont signés, à moins d'une délégation spéciale du conseil, soit par le président, soit par deux administrateurs, agissant (individuellement ou conjointement) lesquels n'auront pas à justifier de leurs pouvoirs à l'égard des tiers.

Le mandat prend fin automatiquement quand le(s) représentant(s) général(aux) perd(ent) sa (leur) qualité d'administrateur.

Le conseil d'administration est pareillement compétent pour révoquer le(s) représentant(s) général (aux).

Les actes relatifs à la nomination ou à la cessation de fonctions du (des) représentant(s) général (aux) sont déposés au greffe du Tribunal de commerce en vue de leur publication par extrait au Moniteur belge.

Article 34 - représentation

Les administrateurs, les délégués à la gestion journalière et le(s) représentant(s) général (aux) de l'ASBL, ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat, qu'ils exercent à titre gratuit.

Le conseil d'administration peut rembourser les frais de déplacement des administrateurs qui ont été occasionnés par l'exercice de leur mandat, sans cependant que le taux d'indemnisation n'excède le barème applicable au personnel des services du Gouvernement Wallon.

TITRE 7

Règlement d'ordre intérieur

Article 35

L'assemblée générale peut adopter un règlement d'ordre intérieur sur la proposition du Conseil d'administration. Ce règlement peut être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des membres présents ou représentés.

TITRE 8

Dispositions diverses

Article 36

L'exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera ce 1^{er} novembre pour se clôturer le 31 décembre 2005.

Article 37

Le compte de l'exercice écoulé et le budget de l'exercice suivant seront soumis annuellement à l'approbation de l'assemblée générale.

Article 38

L'assemblée générale peut désigner un vérificateur aux comptes, membre ou non, chargé de vérifier les comptes de l'association et de lui présenter son rapport annuel. Elle déterminera la durée de son mandat.

Lorsque la loi l'exige, l'assemblée générale désignera un commissaire parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Article 39

Au cas de dissolution de l'association, l'assemblée générale désigne le ou les liquidateurs, détermine leurs pouvoirs et affecte l'actif net de l'avoir social.

Si cette dissolution se produit durant la période d'agrément régional, l'actif net de l'association dissoute est attribué, avec l'accord du Fond, à un autre organisme à finalité sociale, de préférence du même type, qui accepte.

Article 40

L'association respecte le prescrit du Code wallon du logement et de l'arrêté.

Article 41

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

16. LOGEMENT SOCIAL – Approbation de la modification des statuts de la Société de Logement Social de Saint-Nicolas

Monsieur le Président J. HELEVEN explique le point.

Monsieur le Conseiller G. FRANSOLET pose une question relative à la représentation de la Région wallonne au sein de la Société de Logement de Saint-Nicolas. La réponse est apportée par **Monsieur le Président J. HELEVEN**.

.LE CONSEIL COMMUNAL,

REU la modification des statuts,

ATTENDU qu'il convient d'adapter les statuts suite aux élections du 14 octobre 2012,

A l'unanimité des membres présents,

DECIDE de modifier les statuts et d'approuver les modifications effectuées :

HABITATIONS SOCIALES DE SAINT-NICOLAS ET COMMUNES ENVIRONNANTES
Société civile ayant adopté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée.
Siège social : 4420-Saint-Nicolas, rue des Charbonnages, 95.

RPM 0403.978.670 - Liège

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE: MODIFICATION DES STATUTS - REFONTE DES STATUTS

L'an deux mil treize,

Le vingt-quatre juin,

Devant Maître Olivier CASTERS, notaire à Saint-Nicolas,

S'est tenue l'assemblée générale extraordinaire des coopérateurs de la société coopérative à responsabilité limitée « HABITATIONS SOCIALES DE SAINT-NICOLAS ET COMMUNES ENVIRONNANTES », ayant son siège social à Saint-Nicolas, rue des Charbonnages, 95.

Constituée sous la forme d'une société anonyme aux termes d'un acte reçu par Maître Léon GOMEZ, notaire à Liège, le douze mai mil neuf cent vingt et un, publié au Recueil spécial de mil neuf cent vingt et un sous le numéro 6.335. Les statuts ont été modifiés à diverses reprises. La société a été transformée en société coopérative par décision de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par Maître Hélène VAN THEMSCHE, notaire à Saint-Nicolas, le trente mars mil neuf cent quatrevingt-sept, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du vingt-huit avril suivant, sous le numéro 870428-321. Les statuts ont été modifiés à diverses reprises aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Hélène VAN THEMSCHE, notaire à Saint-Nicolas, le quatorze décembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du douze janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, sous le numéro 890112/295, d'un procès-verbal dressé par Maître Hélène VAN THEMSCHE, notaire susdit, le onze octobre mil neuf cent nonante-trois, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du cinq novembre suivant, sous le numéro 1993-11-05/036, d'un procès-verbal dressé par Maître Olivier CASTERS, notaire soussigné, le trois mai deux mil un, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du huit juin suivant, sous le numéro 2001-06-08/049, d'un procès-verbal dressé par Maître Olivier CASTERS, notaire soussigné, le vingt-huit juin deux mil six, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du treize juillet suivant, sous le numéro 2006-07-13/0114023, d'un procès-verbal dressé par Maître Olivier CASTERS, notaire soussigné, le vingt-huit juin deux mil sept, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du trente juillet suivant, sous le numéro 2007-07-30/0113513, d'un procès-verbal dressé par Maître Olivier CASTERS, notaire soussigné, le trente juin deux mil huit publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du * suivant, sous le numéro * et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Olivier CASTERS, notaire soussigné, le vingt-six février deux mil neuf, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du * suivant, sous le numéro *.

La séance, tenue au siège social, est ouverte à quinze heures, sous la présidence de Monsieur FRANCUS Michel, président du conseil d'administration, domicilié à Saint-Nicolas.

Monsieur le Président désigne comme secrétaire, M

.....

L'assemblée désigne comme scrutateurs:

- *

- *

Sont présents ou représentés les sociétaires dont le nom figure, ainsi que le nombre de parts dont ils sont titulaires suivant leur déclaration et dont ils déclarent se

24.06.2013

PROCESVERBAL

Droit d'écriture de

95,00 € payé sur
déclaration par le
notaire Casters

PAGE 2

prévaloir, à la liste de présence signée par eux-mêmes, leurs représentants ou mandataires.

Cette liste est arrêtée par les membres du bureau. Cette liste de présence et les justificatifs des pouvoirs des représentants ou mandataires demeurent ci-annexés.

Monsieur le Président expose que:

I. Les convocations ont été faites par lettres recommandées à la poste, contenant l'ordre du jour, adressées à chaque sociétaire ainsi que les rapports du conseil d'administration et du commissaire-réviseur, conformément à l'article 40 des statuts et à l'article 381 du Code des Sociétés.

Les récépissés de la poste justifiant de l'envoi de ces recommandés sont déposés sur le bureau.

II. La date de la réunion a été communiquée à la Société Wallonne du Logement.

III. Chaque part sociale donne droit à une voix.

IV. La présente assemblée générale a pour ordre du jour :

. 1. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF AUX MODIFICATION DES STATUTS PROPOSEES AU POINT 2 DE L'ORDRE DU JOUR.

2. MODIFICATIONS A APPORTER :

A. ARTICLE 1 (FORME ET DENOMINATION)

B. ARTICLE 3 (OBJET SOCIAL)

C. ARTICLE 7 (PARTS SOCIALES)

D. ARTICLE 9 (TRANSFERT ET CESSION DES PARTS)

E. ARTICLE 10 (DROIT DE PREEMPTION)

F. ARTICLE 13 (ADMISSION)

G. ARTICLE 18 (DROIT DU SOCIETAIRE DEMISSIONNAIRE OU EXCLU)

H. ARTICLE 22 (COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION)

I. ARTICLE 24 (INTERDICTION ET INCOMPATIBILITE)

J. ARTICLE 26 (POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION)

K. ARTICLE 27 (AUTRES ORGANES)

L. ARTICLE 28 (DIRECTEUR-GERANT)

M. ARTICLE 29 (REPRESENTATION)

N. ARTICLE 31 (COMPOSITION ET COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE)

O. ARTICLE 32 (TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE)

P. ARTICLE 37BIS (BUDGET ET COMPTES)

P. ARTICLE 39 (REPARTITION BENEFICIAIRE)

3. COORDINATION DES STATUTS.

V. Les sociétaires ici présents ou représentés possèdent ensemble

..... parts sociales, soit au moins la trois moitié du nombre total de parts émises.

VI. Pour être admises, les propositions de modification des statuts doivent être adoptées à la majorité des trois/quarts des voix pour lesquelles il est pris part au vote.

Ces faits vérifiés et reconnus exacts par l'assemblée, celle-ci constate qu'elle est valablement constituée pour délibérer sur son ordre du jour.

Il est constaté que le commissaire de la société est présent.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et, après avoir délibéré prend les résolutions suivantes:

RESOLUTIONS :

1. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.

L'assemblée dispense Monsieur le Président de la lecture du rapport établi par le

conseil d'administration relatif aux modifications de statuts proposées au point 2 de l'ordre du jour. A ce rapport, est joint un état résumant la situation active et passive de la société

PAGE 3

arrêtée à la date du 31 mars 2013. Chaque membre de l'assemblée déclarant en avoir pris connaissance avant d'entrer en séance. Monsieur le Président expose les lignes maîtresses des modifications proposées.

Un exemplaire de ce rapport demeure annexé au présent procès-verbal.

VOTE :

Mise aux voix, ce rapport est adopté à l'unanimité.

1. RAPPORT DU COMMISSAIRE-REVISEUR

L'assemblée dispense Monsieur le Président de la lecture du rapport établi par la SCRL Hault et Nicolet, commissaire-réviseur quant à la modification portant sur l'objet social dont question au point 2 de l'ordre du jour. Chaque membre de l'assemblée déclarant en avoir pris connaissance avant d'entrer en séance.

Un exemplaire de ce rapport demeure annexé au présent procès-verbal.

Ce rapport conclut en ces termes :

.....*

VOTE :

Mise aux voix, ce rapport est adopté à l'unanimité.

2. MODIFICATION DES STATUTS :

A. ARTICLE 1 : (FORME ET DENOMINATION)

- Suppression des mots "ET COMMUNES ENVIRONNANTES" à la fin de la dénomination de sorte que la société sera dénommée "HABITATIONS SOCIALES DE SAINT-NICOLAS".

- correction des initiales de la forme de société en supprimant une lettre "C"

- suppression des mots « Société Civile à forme de ».

B. ARTICLE 3 (OBJET SOCIAL)

- ajout des mots "ou adaptable" au point 1°;

- ajout d'un point 1°bis libellé comme suit : "l'accueil des locataires lors de leur entrée dans un logement social, adapté ou adaptable, d'insertion ou de transit, selon les modalités déterminées par le gouvernement";

- ajout des mots "en ce compris la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers" au point 3°;

- ajout d'un point 8°bis libellé comme suit : "la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers créant en tout ou en partie du logement pour d'autres acteurs publics";

- ajout d'un point 10°bis libellé comme suit : "la mise en oeuvre et la tenue du cadastre des logements gérés par les sociétés de logement de service public, tel que défini à l'article 1er, 37°, selon les modalités fixées par le Gouvernement";

- ajout d'un point 10°ter libellé comme suit : "l'information des membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires, nécessaires à l'exercice de ses compétences".

C. ARTICLE 7 (PARTS SOCIALES)

- suppression des mots "Outre les parts sociales souscrites infra"

- suppression du texte "Le capital est, conformément à l'article 138, §1 du Code wallon du Logement:

- limité à maximum un quart dans le chef de la Région;

- détenu majoritairement par des personnes morales de droit public."

- ajout du texte suivant : "Sauf dans les cas déterminés par le Gouvernement, la souscription de la Région au capital d'une société est limitée à un quart. Le capital est détenu majoritairement par des personnes morales de droit public."

D. ARTICLE 9 (TRANSFERT ET CESSIION DES PARTS)

PAGE 4

Ajout d'un troisième paragraphe : "Elles ne peuvent, par contre, être cédées ou transmises par décès à des tiers, y compris les héritiers et ayants cause de l'associé défunt que si ceux-ci ont obtenu au préalable la qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts."

E. ARTICLE 10 (DROIT DE PREEMPTION)

Suppression des mots "ou une personne morale de droit public visé à l'article 139 §1 du CWL"

F. ARTICLE 13 (ADMISSION)

Suppression du quatrième paragraphe : " Toutefois, le Conseil d'Administration de la Société a l'obligation d'accepter, sans parrainage, mais toujours avec l'autorisation de la Société wallonne, l'adhésion en qualité de coopérateur d'une Commune en application de l'article 139 du CWL";

G. ARTICLE 18 (DROIT DU SOCIETAIRE DEMISSIONNAIRE OU EXCLU)

Suppression de la phrase "Le bilan, régulièrement approuvé, le l'associé démissionnaire ou exclu, sauf cas de fraude ou de dol."

H. ARTICLE 22 (COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION)

- remplacement au point 1° §2 des mots " un administrateur désigné par le Gouvernement" par les mots " un/deux administrateurs représentant la Région wallonne et désigné par le Gouvernement"
- remplacement au point 2° §2 du mot "un" par le mot "deux" et ajout en fin de phrase du texte suivant : " et nommés par le Gouvernement."
- ajout au §2 du texte ainsi libellé : "Tout groupe politique démocratique disposant d'au moins un élu au sein des communes associées et d'au moins un élu au Parlement wallon et non représenté conformément au système de la représentation proportionnelle visée à l'article 148, §1er du C.W.L. a droit à un siège."
- adaptation du nombre de mandat au sein de chaque catégorie comme suit:
 "La catégorie "Province" propose un mandat maximum,
 La catégorie ""Communes" propose onze mandats maximum,
 La catégorie "CPAS" propose deux mandats maximum,
 La catégorie "Autres" propose deux mandats maximum."
- remplacement au §4 des mots " de l'Administrateur désigné par le Gouvernement wallon et de l'Administrateur désigné par le CCLP" par les mots " des administrateurs désignés par le Gouvernement wallon;"
- remplacement au §6 des mots " de sa désignation" par les mots " du renouvellement des conseils d'administration des sociétés"
- ajout au §6 de la phrase : "Les administrateurs doivent justifier, annuellement, d'une formation continue dans les matières utiles à l'exercice de leur fonction."
- ajout au §8 du texte suivant : "Le mandat des administrateurs régionaux est limité à 5 ans renouvelable. Le mandat des membres du conseil d'administration représentant le comité consultatif des locataires et des propriétaires est d'une durée égale au mandat des membres du comité consultatif des locataires et propriétaires augmentée de trois mois."
- remplacement, au point 5 du § 9, des mots « de soixante-sept ans » par les mots « fixé par le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable »
- remplacement au §10 des mots "l'article 148, §1er, al.2" par les mots "l'article 148, §1er, al. 4."
- ajout au §10 à la troisième phrase des mots " le ou les administrateurs"
- remplacement du §15 par le texte suivant : "Les frais de déplacement exposés dans le cadre d'une mission confiée par un organe de gestion de la société, ainsi que

PAGE 5

ceux exposés pour assister à un organe de gestion de la société sont remboursés, selon

les conditions et modalités fixées par le Gouvernement sur la base de pièces justificatives approuvées par le conseil d'administration. Les frais de représentation exposés dans le cadre d'une mission confiée par un organe de gestion de la société, selon les conditions et modalités fixées par le Gouvernement sur la base de pièces justificatives approuvées par le conseil d'administration"

I. ARTICLE 24 (INTERDICTION ET INCOMPATIBILITE)

- suppression des mots " En application de l'article 149 du CWL " par les mots

"En application des articles 148 quinquies, 149 et 150 du CWL"

- ajout au point 1° de la phrase suivante : "Il en est de même entre membres d'un comité consultatif des locataires et des propriétaires."

- ajout au point 2° de la phrase suivante : "Cette interdiction ne vise pas l'intérêt collectif qui résulte de la qualité d'habitant d'un logement d'une société, qui n'empêche nullement la participation à la délibération."

J. ARTICLE 26 (POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION)

Ajout de la phrase suivante : "Tous les actes autres que ceux dépendant de la gestion journalière ainsi que ceux découlant de la délégation de pouvoir du Directeur-gérant sont signés par le Président et le Directeur-gérant. En cas d'absence du Président, celui-ci sera remplacé par le Vice-Président le plus âgé."

K. ARTICLE 27 (AUTRES ORGANES)

Suppression des mots : « Il est composé de deux membres au moins, sans pour autant pouvoir dépasser un tiers du nombre des administrateurs. » et ajout de « conformément à l'art. 150 du CWLHD, il est composé de deux administrateurs ou membres externes au Conseil d'Administration, désignés par celui-ci et sans pour autant dépasser un tiers du nombre des administrateurs. Le Comité d'Attribution est également composé de deux travailleurs sociaux issus d'autorités publiques ou d'associations. Ces travailleurs sociaux ne peuvent être issus des autorités sociétaires »

Suppression des mots : « Le comité d'attribution peut être composé de membres externes au conseil d'administration désignés par celui-ci. »

L. ARTICLE 28 (DIRECTEUR-GERANT)

Ajout après le point 3° de la phrase suivante : "Tout Directeur-gérant doit justifier annuellement d'une formation continue dans des matières utiles pour l'exercice de sa fonction. Le Gouvernement fixe les modalités de cette formation continue et de son contrôle par la Société wallonne du Logement."

M. ARTICLE 29 (REPRESENTATION)

Suppression des alinéas suivants

« Le Directeur-gérant ou, le cas échéant, un administrateur, représentera valablement la société relativement aux actes et opérations de gestion courante, notamment vis-à-vis de services publics, de la Poste et des entreprises de transport.

La société est valablement représentée par le directeur-gérant, avec possibilité de déléguer ces pouvoirs à tout tiers qu'il avisera, dans le cadre de litiges pouvant naître avec les locataires, afin d'introduire la procédure devant le Juge de Paix compétent et comparaître en procédure de conciliation.

Conformément à l'article 152 bis du Code Wallon du logement, tous les actes de la société autre que ceux de gestion journalière sont signés par le Président du Conseil d'Administration ou celui qui le remplace en vertu des présents statuts, et par un autre administrateur. »

N. ARTICLE 31 (COMPOSITION ET COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE)

- remplacer la phrase " Le nombre de délégués par pouvoir locaux est fixé à 5

PAGE 6

parmi lesquels 3 au moins représentent la majorité dans chacun de ces pouvoirs locaux" par le texte " Le nombre de délégués par pouvoirs locaux est fixé de 3 à 5 parmi lesquels

au moins trois représentant la majorité dans chacun de ces pouvoirs locaux"

O. ARTICLE 32 (TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE)

Suppression à la 6ème phrase des mots " de la Commune du Siège social"

P. ARTICLE 37BIS (BUDGET ET COMPTES)

Ajout de la phrase "le rapport de gestion est également transmis à la Société wallonne du logement."

Suppression des alinéas suivants :

« Le rapport de gestion comporte notamment :

- les informations relatives à l'attribution des jetons de présence et émoluments octroyés aux administrateurs et à la rémunération du Directeur-gérant ou du préposé à la gestion journalière ;
- le nombre de logements attribués et le nombre de dérogations aux conditions d'attribution des logements ;
- les informations relatives à l'état financier de la société ;
- les prévisions budgétaires ;
- les informations relatives au développement du parc de logements et à son entretien ;
- les informations relatives à la réalisation du programme d'investissement de l'année précédente ;
- les informations relatives à la politique de vente de logements ;
- la liste de tous les marchés publics passé par elle, d'une valeur supérieure au montant visé à l'article 3 de l'arrêté royal du vingt-six septembre mil neuf cent nonante-six établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, en indiquant l'objet du marché, son montant et son attributaire.

La société transmet, au fur et à mesure de leur passation, à la Société Wallonne du Logement, qui en assure la publicité, selon les modalités déterminées par le Gouvernement, la liste de tous les marchés publics passés par elle, d'une valeur supérieures au montant visé à l'article 3 de l'arrêté royal du vingt-six septembre mil neuf cent nonante-six établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, en indiquant l'objet du marché, son montant et son attributaire. »

Q. ARTICLE 39 (REPARTITION BENEFICIAIRE)

Ajout au § 4 des mots « fixée par le Conseil » entre les mots « de la manière » et « d'Administration »

VOTE :

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à

3. COORDINATION DES STATUTS

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de coordonner les statuts et d'adopter le texte suivant à titre de coordination des statuts :

TITRE I - DÉNOMINATION - SIEGE - OBJET - DURÉE CHAMP D'ACTIVITE TERRITORIAL

ARTICLE 1 - FORME - DENOMINATION

La société est régie par les dispositions du décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit instituant le Code wallon du Logement (ci-après dénommé C.W.L.) et par ses arrêtes d'exécution.

La société est une personne morale de droit public qui adopte la forme de société coopérative à responsabilité limitée.

Elle est dénommée "HABITATIONS SOCIALES DE SAINT-NICOLAS".

Dans tous les actes, factures et documents, cette dénomination est précédée ou

PAGE 7

suivie immédiatement des mots « société coopérative à responsabilité limitée agréée par la Société wallonne du Logement » ou des initiales « SCRL agréée par la S.W L. »

ARTICLE 2 - SIEGE

Le siège social est établi à Saint-Nicolas, rue des Charbonnages, 95.

Il peut, sans modification des statuts, être transféré en Belgique en Région wallonne (ci-après la Région), dans le respect des textes applicables à l'emploi des langues dans les actes notariés, par simple décision du conseil d'administration, à publier à l'Annexe au Moniteur Belge.

ARTICLE 3 - OBJET

Conformément aux articles 80 à 85bis, 131 et 162 du C.W.L., la société a pour objet :

- 1° la gestion et la mise en location de Logements sociaux et de Logements sociaux assimilés, moyens, adaptés ou adaptables, d'insertion et de transit, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement de la Région wallonne (ci-après le Gouvernement) ;
- 1°bis l'accueil des locataires lors de leur entrée dans un logement social, adapté ou adaptable, d'insertion ou de transit, selon les modalités déterminées par le gouvernement;
- 2° l'achat, la construction, la réhabilitation, la conservation, l'amélioration, l'adaptation de Logements et la restructuration de bâtiments dont elle est propriétaire, ou sur lesquels elle dispose de droits réels, en vue de les affecter principalement au Logement;
- 3° toute opération immobilière en ce compris la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers et toute opération de gestion ou de mise en location de bâtiments en vue de les affecter en partie au logement, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 4° la vente d'immeubles dont elle est propriétaire;
- 5° l'accueil des candidats-locataires et des locataires, ainsi que leur accompagnement social ;
- 6° l'information et la communication aux locataires quant aux activités de la société, aux programmes d'entretien, de rénovation et de construction de logements ;
- 7° l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent acheter un logement et le suivi des contrats;
- 8° la prise en location ou en gestion de bâtiments pour les affecter au logement, ou de logements, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement ;
- 8°bis la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers créant en tout ou en partie du logement pour d'autres acteurs publics;
- 9° intervention en tant qu'opérateur immobilier pour son propre compte ou celui du titulaire du droit réel ;
- 10° la participation à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales, publiques ou privées, impliquées dans la mise en oeuvre des objectifs de la politique régionale du Logement;
- 10°bis la mise en oeuvre et la tenue du cadastre des logements gérés par les sociétés de logement de service public, tel que défini à l'article 1er, 37°, selon les modalités fixées par le Gouvernement;
- 10°ter l'information des membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires, nécessaires à l'exercice de ses compétences;
- 11° l'assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en oeuvre de la politique locale du Logement;
- 12° l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs et installations d'intérêt culturel ou social faisant partie intégrante d'un enPAGE 8
- semble de bâtiments, et l'aménagement de cet équipement;
- 13° la constitution de réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, pour les céder à des particuliers ou accorder à ceux-ci des droits réels, en leur imposant le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles;
- 14° toute mission nouvelle ayant un rapport direct avec celles visées aux points précédents,

fixée par le Gouvernement sur avis de la Société wallonne du Logement.

ARTICLE 4 - DUREE

La société a été constituée le douze mai mil neuf cent vingt et un. Sa durée est illimitée.

Sauf décision judiciaire et le cas de perte de l'agrément, elle ne peut être dissoute par décision de l'assemblée générale prise que dans les formes et conditions prévues pour les modifications aux statuts.

ARTICLE 5 - CHAMP D'ACTIVITE TERRITORIAL

Le champ d'activité territorial de la société est fixé au territoire des communes affiliées.

TITRE II - PARTS SOCIALES - ASSOCIES -RESPONSABILITE

ARTICLE 6 - CAPITAL: PART FIXE ET PART VARIABLE DU CAPITAL

Le capital social est illimité.

La part fixe du capital est fixée à deux cent trente-deux mille quatre cent nonante-quatre euros onze cents (232.494,11 €).

Le capital est variable, sans modification des statuts, pour ce qui dépasse ce montant fixe.

ARTICLE 7 - PARTS SOCIALES: SOUSCRIPTION, LIBERATION ET OBLIGATIONS

Le capital social de la société doit être entièrement souscrit.

Il est représenté par des parts sociales sans désignation de valeur nominale.

Le capital fixe est intégralement libéré à concurrence au moins de cinquante-huit mille cent vingt-trois euros cinquante-trois cents (58.123,53 €)

Chaque part représentant un apport en numéraire et chaque part représentant un apport en nature doivent être libérées d'au moins un quart. Les parts ou parties de parts sociales correspondant à des apports en nature doivent être entièrement libérées dans un délai de cinq ans à dater de la constitution ou de l'adhésion à la société.

En dehors des parts représentant les apports, il ne peut être créé aucune espèce de titres, sous quelque dénomination que ce soit, représentatifs de droits sociaux ou donnant droit à une part des bénéfices.

Les dispositions légales relatives à la souscription et à la libération du capital doivent en tout état de cause être respectées.

La Région souscrit des parts dans la catégorie « Région ».

La province souscrit des parts dans la catégorie « province ».

La/les commune(s) souscri(ven)t des parts dans la catégorie « communes ».

Le/les CPAS souscri(ven)t des parts dans la catégorie « CPAS ».

Les personnes morales de droit privé, les organisations du monde du travail et les personnes physiques admises à souscrire au capital de la société souscrivent des parts dans la catégorie « Autres parts ».

D'autres parts sociales pourront, en cours d'existence de la société, être émises notamment dans le cadre d'admission d'associés ou de majoration de souscriptions. Le conseil d'administration fixe leur taux d'émission, le montant à libérer lors de la souscription ainsi que, le cas échéant, les époques d'exigibilité des montants restant à libérer et le taux des intérêts dus sur ces montants.

PAGE 9

Sauf dans les cas déterminés par le Gouvernement, la souscription de la Région au capital d'une société est limitée à un quart. Le capital est détenu majoritairement par des personnes morales de droit public.

Les associés qui restent en défaut d'effectuer leurs versements dans les délais fixés sont tenus, de plein droit et sans mise en demeure, de bonifier un intérêt légal applicable en la matière à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice au droit pour la société

de poursuivre par voie judiciaire le recouvrement de tout le solde restant dû, ou la résolution de la souscription, ou d'exclure l'associé défaillant.

Le droit de vote attaché aux parts sur lesquelles les versements n'ont pas été opérés sera suspendu aussi longtemps que ces versements, régulièrement appelés et exigibles, n'auront pas été effectués.

ARTICLE 8 - NATURE DES PARTS - INDIVISIBILITE

Les parts sociales sont nominatives et portent un numéro d'ordre. Elles sont indivisibles vis-à-vis de la société qui a le droit, en cas d'indivision, de suspendre les droits afférents jusqu'à ce qu'un seul des indivisaires, déjà membre effectif de la société, ait été reconnu comme propriétaire à son égard.

Le cas échéant, tous les copropriétaires indivis pourront, sur l'avis favorable du conseil d'administration, céder leur part à un autre coopérateur.

Si les parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartiendra à l'usufruitier, sauf opposition du nu-propriétaire, auquel cas le droit de vote sera suspendu jusqu'à décision judiciaire.

ARTICLE 9 - TRANSFERT ET CESSIION DES PARTS

Les parts sociales sont cessibles entre vifs ou transmissibles pour cause de décès, à des coassociés, moyennant agrément du conseil d'administration.

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

Toutefois, le conseil d'administration pourra, dans les trois mois qui suivront le 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.

Elles ne peuvent, par contre, être cédées ou transmises par décès à des tiers, y compris les héritiers et ayants cause de l'associé défunt que si ceux-ci ont obtenu au préalable la qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts.

Les transferts et cessions de parts doivent, en tout cas, se faire dans le respect de l'article 138 § premier et §2 du Code wallon du Logement.

ARTICLE 10 - DROIT DE PREEMPTION

Sans préjudice de l'article 138 § premier du Code wallon du Logement, en cas de cession des parts de la société, un droit de préemption est accordé aux sociétaires. Lorsque les parts sont cédées par une personne morale de droit public, par un particulier, par une personne morale de droit privé relevant du monde associatif ou par une personne morale de droit privé relevant du monde économique, le droit de préemption est réservé aux sociétaires de même nature. Si dans le mois qui suit la notification de la décision de

PAGE 10

cession, le sociétaire visé à l'alinéa premier autre qu'une personne morale de droit public, n'a pas exercé son droit de préemption, celui-ci est exercé par une personne morale de droit public sociétaire. En cas de désaccord entre les sociétaires, les parts sont réparties de façon égale entre eux. Le solde est, quant à lui, tiré au sort. Le prix des parts est calculé à concurrence de la partie libérée de la valeur souscrite.

ARTICLE 11 - REGISTRE DES PARTS

Il est tenu au siège social de la société coopérative un registre des parts, que chaque associé peut consulter sur place et sans déplacement. Le registre des parts contient:

1° pour les personnes physiques, les nom, prénoms et domicile de chaque associé; pour les personnes morales, la forme, la dénomination sociale, et la désignation précise du siège social;

2° le nombre de parts dont chaque associé est titulaire ainsi que les souscriptions de parts nouvelles et les remboursements de parts, avec leur date;

3° les transferts de parts, avec leur date;

4° la date d'admission, de démission ou d'exclusion de chaque associé;

5° le montant des versements effectués;

6° le montant des sommes retirées en cas de démission, de retrait partiel de parts et de retrait de versements. L'organe de gestion compétent est chargé des inscriptions. Les inscriptions s'effectuent sur la base de documents probants qui sont datés et signés. Elles s'effectuent dans l'ordre de leur date.

TITRE III - ASSOCIES

ARTICLE 12 - TITULAIRES DE LA QUALITE D'ASSOCIE:

Sont associés:

1. la Commune de Saint-Nicolas, la Ville de Liège, la Province de Liège, la Région Wallonne, les Centres Publics d'Action Sociale de Saint-Nicolas et de Liège ;

2. les personnes physiques ou morales, agréées comme associés par le conseil d'administration en tant que souscripteurs ou cessionnaires de parts.

ARTICLE 13 - ADMISSION

La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'action sociale, les personnes morales de droit privé, les organisations du monde du travail et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital de la société.

Quiconque désire faire partie de la société doit se faire présenter par deux sociétaires.

Son agrégation est prononcée par le conseil d'administration, à la majorité absolue, au scrutin secret, dans le respect de l'article 148 § premier du Code wallon du Logement et avec l'autorisation de la Société wallonne.

Le conseil d'administration n'est pas tenu, en cas de refus d'acceptation, de justifier sa décision.

Pour être agréé comme associé, il appartient au requérant de souscrire, aux conditions fixées par l'organe de gestion compétent et application de l'article 7 des présents statuts, au moins une part sociale de libérer chaque part souscrite d'un quart au moins.

La somme restante pourra être versée en une seule fois ou par versements périodiques.

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

L'admission implique adhésion aux statuts et, le cas échéant, aux règlements d'ordre intérieur.

PAGE 11

L'admission d'un associé est constatée par l'inscription au registre des parts conformément aux articles 357 et 368 du Code des sociétés.

ARTICLE 14 - RESPONSABILITE

Les associés ne sont tenus que jusqu'à concurrence de leur souscription. Il n'existe entre eux ni solidarité, ni indivisibilité.

ARTICLE 15 - PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Les associés cessent de faire partie de la société par leur:

- a) démission;
- b) exclusion;
- c) décès;
- d) interdiction, faillite et déconfiture.

ARTICLE 16 - DEMISSION - RETRAIT DE PARTS

Un associé ne peut démissionner de la société ou demander le retrait partiel de ses parts que durant les six premiers mois de l'exercice social; ce retrait ou cette démission ne sont toutefois autorisés que dans la mesure où ils n'ont pas pour effet:

- de réduire le capital social à un montant inférieur à la part fixe établie par les présents statuts;
- de réduire le nombre des associés à moins de trois.

Les démission et retrait partiel doivent se faire, en tout cas, dans le respect de l'article 138 § premier du Code wallon du Logement.

Le conseil d'administration peut s'opposer au retrait de parts et de démission au cas où la situation financière de la société devrait en souffrir, ce dont il juge souverainement.

La démission ou le retrait partiel est constaté par la mention du fait dans le registre des parts, en marge du nom du sociétaire démissionnaire.

ARTICLE 17 - EXCLUSION

Tout associé peut être exclu pour justes motifs, notamment s'il ne remplit plus les conditions de l'agrégation, ou pour toute autre cause. Des motifs peuvent être indiqués dans un règlement d'ordre intérieur.

L'exclusion est prononcée par l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix des parts représentées, en ce comprise la majorité absolue des voix des associés des pouvoirs locaux.

Les exclusions doivent se faire, en tout cas, dans le respect de l'article 138 § premier du Code wallon du Logement.

L'associé dont l'exclusion est demandée doit être invité à faire connaître ses observations par écrit devant l'organe chargé de se prononcer, dans le mois de l'envoi d'un pli recommandé contenant la proposition motivée d'exclusion.

S'il en fait la demande dans l'écrit contenant ses observations, l'associé doit être entendu.

La décision d'exclusion est constatée dans un procès-verbal dressé et signé par l'organe de gestion compétent. Ce procès-verbal mentionne les faits sur lesquels l'exclusion est fondée. Il est fait mention de l'exclusion sur le registre des parts de la société.

Une copie conforme de la décision est adressée par lettre recommandée dans les quinze jours à l'associé exclu.

ARTICLE 18 - DROIT DU SOCIETAIRE DEMISSIONNAIRE OU EXCLU REMBOURSEMENT DES PARTS

L'associé démissionnaire, retrayant ou exclu, a droit au remboursement du capital limité à la valeur nominale libérée, sans qu'il lui soit attribué une part des réserves, plus-values et autres fonds assimilés au point de vue comptable et fiscal.

PAGE 12

Si les parts ne sont libérées que partiellement, le remboursement s'effectue proportionnellement à la libération.

L'associé démissionnaire, retrayant ou exclu, ne peut faire valoir aucun autre droit vis-à-vis de la société.

Le remboursement des parts aura lieu dans les six mois de l'approbation des comptes annuels pour autant que ce remboursement ne porte pas atteinte à la situation financière de la société ou n'entame pas la part fixe du capital. Si tel était le cas, le remboursement serait postposé de six mois en six mois, sans intérêt jusqu'alors. Les paiements se font par ordre d'exclusion.

ARTICLE 19 - OBLIGATION DU SOCIETAIRE DEMISSIONNAIRE OU EXCLU – RESPONSABILITE

Conformément à l'article 371 du Code des sociétés, tout sociétaire démissionnaire, exclu ou qui a retiré une partie de ses parts, reste personnellement tenu dans les

limites où il s'est engagé, pendant cinq ans, à partir de ces faits, 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 démission, son exclusion ou son retrait partiel de ses parts a eu lieu.

ARTICLE 20 - DECES, FAILLITE, DECONFITURE OU INTERDICTION D'UN ASSOCIE

En cas de décès, sous réserve de l'alinéa 2 et 3, et dans le respect de l'article 138 §1 du Code wallon du Logement, la société continue d'exister entre les associés et les héritiers de l'associé si ceux-ci sont déjà coassociés ou le deviennent en se conformant aux dispositions des présents statuts. Il en est de même, mutatis mutandis, en cas de disparition d'une personne morale de droit public.

Dans ces cas, et conformément à l'article 9, l'exercice des droits afférents aux parts souscrites par le décédé est suspendu jusqu'à ce que les héritiers aient désigné parmi eux un titulaire distinct pour chacune de ces parts ou pour chaque série de plusieurs parts. Celles-ci sont alors transmises de plein droit aux héritiers.

Le conseil d'administration peut toutefois, dans les trois mois qui suivent le décès d'un associé, décider que la société continue sans transmission des parts aux coassociés héritiers du défunt. Dans ce cas, ou lorsque les héritiers ne sont pas et n'entendent pas devenir coassociés, ils recouvrent la valeur de ses parts, telle qu'elle est déterminée à l'article 18 ci-dessus.

Le paiement a lieu suivant les modalités prévues par ce même article, et dans le respect de l'article 376 du Code des sociétés.

En cas de faillite, de déconfiture ou d'interdiction d'un associé, ses créanciers ou représentants recouvrent la valeur de ses parts, telle qu'elle est déterminée à l'article 18 ci-dessus. Le paiement a lieu suivant les modalités prévues par ce même article, et dans le respect de l'article 376 du Code des sociétés.

ARTICLE 21 - INTERDICTION AUX COOPERATEURS PERDANT LA QUALITE D'ASSOCIES OU DES AYANTS DROIT ET CAUSE D'UN ASSOCIE

En application de l'article 376, l'associé démissionnaire ou exclu, comme les ayants droit ou cause, ne peut provoquer la dissolution de la société, ni faire apposer les scellés sur les avoirs sociaux, sur les livres et biens de la société, ni en requérir l'inventaire.

Il ne peut ni demander le partage ou la licitation de ces biens, ni même s'immiscer en rien dans l'administration. Il doit, pour l'exercice de ses droits, s'en rapporter aux livres et écritures sociaux et aux décisions des assemblées générales. Il en est de même en cas de faillite, de déconfiture ou d'interdiction d'un associé; ses créanciers ou repréPAGE 13

sentants légaux doivent se conformer aux dispositions du présent article.

TITRE IV - ADMINISTRATION ET CONTROLE

ARTICLE 22 - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

§ 1er. La société est administrée par un conseil d'administration composé d'un nombre de membres déterminé par l'assemblée générale moyennant le respect des dispositions légales.

§ 2. Le conseil est nécessairement composé de :

- 1° un/deux administrateurs représentant la Région wallonne et désigné par le Gouvernement,
 - 2° deux administrateurs désignés par le comité consultatif des locataires et des propriétaires et nommés par le Gouvernement;
- Les autres administrateurs sont désignés comme suit :
- 3° un administrateur sur présentation de la catégorie des parts « Province » ;
 - 4° d'administrateurs sur présentation de la catégorie des parts « Communes » ;
 - 5° d'administrateurs sur présentation de la catégorie des parts « CPAS » ;

6° le conseil peut, en outre, être composé d'administrateurs présentés sur la catégorie « Autres » regroupant les personnes morales de droit privé, les organisations du monde du travail et les personnes physiques admises à souscrire au capital de la société. Au sein de chaque catégorie représentant les pouvoirs locaux, l'attribution des mandats d'administrateur doit respecter la règle proportionnelle visée à l'article 148 §1er C.W.L.

Tout groupe politique démocratique disposant d'au moins un élu au sein des communes associées et d'au moins un élu au Parlement wallon et non représenté conformément au système de la représentation proportionnelle visée à l'article 148, §1er du C.W.L. a droit à un siège.

La catégorie « Province » propose un mandat maximum,

La catégorie « Communes » propose onze mandats maximum,

La catégorie « CPAS » propose deux mandats maximum,

La catégorie « Autres » propose deux mandats maximum.

§3. La représentation majoritaire des représentants des pouvoirs locaux doit être en tout temps assurée.

§4. Les conseils provinciaux, communaux et d'action sociale désignent leurs représentants dans les six mois qui suivent leur renouvellement et les soumettent à l'assemblée générale.

Les administrateurs sont désignés par l'Assemblée générale, à l'exception des administrateurs désignés par le Gouvernement wallon.

§5. Conditions de désignation

L'administrateur répond à l'une des conditions visées à l'article 148, §1er.

La désignation d'un administrateur ne sort ses effets qu'après la signature du code d'éthique et de déontologie.

§6. Formation

Dans les six mois du renouvellement des conseils d'administration des sociétés, l'administrateur suit la formation organisée par la Société wallonne du logement.

Les administrateurs doivent justifier, annuellement, d'une formation continue dans les matières utiles à l'exercice de leur fonction

§7. Information aux mandants

Au moins une fois par an, les représentants des personnes morales de droit public adressent à leur mandant un rapport sur l'état des activités de la société.

PAGE 14

§8. Durée du mandat

L'assemblée fixe librement la durée du mandat des administrateurs qu'elle nomme sans que celle-ci ne puisse excéder six ans.

Le mandat des administrateurs régionaux est limité à 5 ans renouvelables. Le mandat des membres du conseil d'administration représentant le comité consultatif des locataires et des propriétaires est d'une durée égale au mandat des membres du comité consultatif des locataires et propriétaires augmentée de trois mois

Les administrateurs sortants sont rééligibles.

§9. Fin du mandat

Le mandat d'un administrateur prend fin d'office :

1- à la demande de l'associé qui a proposé sa nomination, notifiée à la société par simple lettre recommandée à la poste ;

2 - lorsque l'administrateur perd la qualité pour laquelle le mandat lui avait été confié ;

3 – lorsque l'associé qui a proposé sa nomination ne fait plus partie de la S.L.S.P.

4 – à l'expiration de la durée du mandat ;

5 – de plein droit lorsque son titulaire atteint l'âge fixé par le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable.

§10. Révocation du mandat

L'assemblée générale peut révoquer en tout temps sans motif, ni préavis les administrateurs. Les administrateurs désignés par le Gouvernement ou représentant les pouvoirs locaux peuvent être révoqués sur décision du Gouvernement, éventuellement sur la proposition de la Société Wallonne du Logement, en cas de désignation d'un Commissaire Spécial, ou en cas d'infraction de la société ou des administrateurs aux dispositions du Code Wallon du Logement et de ses arrêtés d'exécution, en cas de non-respect des engagements découlant du Code d'éthique et de déontologie visé à l'article 148 bis du Code Wallon du logement, et en cas de non-respect de l'article 148, §1er, alinéa 4, 1°, du Code Wallon du logement.

Le Gouvernement peut révoquer à tout moment le ou les administrateurs qu'il désigne en vertu de l'article 148, §1er du Code, en cas d'inconduite notoire, de négligence grave, de non-respect des engagements découlant du Code d'éthique et de déontologie visé à l'article 148bis du Code, de non-respect de l'article 148 §1er alinéa 4 1°, ou s'il est, au cours d'une même année, absent sans justification, à plus de trois réunions du conseil d'administration ou d'organes de gestion régulièrement convoqués et auxquelles sa présence est requise.

§11. Responsabilité des administrateurs

Les administrateurs sont solidairement tenus envers la société de toute infraction aux dispositions légales et statutaires.

§12. Publication des pouvoirs

Dans les huit jours de leur nomination ou de la cessation de fonctions d'administrateurs, ceux-ci doivent déposer au greffe du tribunal de commerce un extrait de l'acte constatant leur pouvoir ou la cessation de fonction et portant leur signature.

§13. Jetons de présence

Le mandat au sein du conseil d'administration et des autres organes de gestion peut faire l'objet de jetons de présence dont le montant est fixé par l'Assemblée générale dans le respect des conditions fixées par le Gouvernement.

§14. Emoluments

PAGE 15

L'assemblée générale peut accorder des émoluments au Président, à un Vice-Président et aux administrateurs participant aux organes de gestion autres que le conseil d'administration dans le respect des conditions fixées par le Gouvernement.

§15. Frais de déplacement

Les frais de déplacement exposés dans le cadre d'une mission confiée par un organe de gestion de la société, ainsi que ceux exposés pour assister à un organe de gestion de la société sont remboursés, selon les conditions et modalités fixées par le Gouvernement sur la base de pièces justificatives approuvées par le conseil d'administration.

Les frais de représentation exposés dans le cadre d'une mission confiée par un organe de gestion de la société, selon les conditions et modalités fixées par le Gouvernement sur la base de pièces justificatives approuvées par le conseil d'administration.

ARTICLE 23 - ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil choisit, parmi ses membres, un président. Un ou des vice-président(s) peuvent être désignés. Les administrateurs ne sont nommés à ces fonctions que pour la durée de leur mandat d'administrateur.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance est présidée par le vice-président.

S'il y en a plusieurs, la séance est présidée par le vice-président le plus âgé. En

cas d'absence ou d'empêchement du (des) vice-président(s), la séance est présidée par le membre le plus âgé.

Le conseil se réunit sur convocation du Président ou du Directeur-gérant aussi souvent que l'intérêt social l'exige. Il devra aussi être convoqué lorsqu'un tiers de ses membres le demande.

Il se réunit, en tout cas, au moins dix fois sur l'année.

Le conseil se réunit au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans les avis de convocation.

Les convocations sont faites par simples lettres, fax, ou toute autre support écrit ou informatique bénéficiant d'une certification de signature électronique légalement sécurisée, et sauf urgence à motiver au procès-verbal de la réunion, au moins huit jours francs avant la réunion et contenant l'ordre du jour. Elles sont adressées à tous les administrateurs nommément désignés ainsi qu'au commissaire de la Société wallonne du Logement

Le conseil ne délibère valablement que si:

- la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée;
- la représentation majoritaire des représentants des pouvoirs locaux est assurée.

Toutefois si lors d'une première réunion le conseil n'est pas en nombre, une nouvelle réunion pourra être convoquée avec le même ordre du jour, qui délibérera valablement quel que soit le nombre des administrateurs présents ou représentés, mais toujours dans le respect de la représentation majoritaire des pouvoirs locaux.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

En cas de parité de voix, celle du président ou du membre qui préside la réunion est prépondérante.

Un administrateur peut par simple lettre, fax, ou toute autre support écrit ou informatique bénéficiant d'une certification de signature électronique légalement sécurisée, donner mandat à un autre administrateur pour le remplacer à la réunion et voter en son lieu et place. Un seul administrateur ne peut toutefois représenter qu'un seul autre membre du conseil.

Les délibérations et vote du conseil sont constatés par des procès-verbaux siPAGE

16

gnés par le Président et le directeur-gérant.

Les procès-verbaux sont consignés dans un registre dont chaque page est numérotée et paraphée.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le Président et le directeur-gérant, ou par deux administrateurs.

Le Conseil d'administration établit un règlement d'ordre intérieur, selon les modalités déterminées par le Gouvernement.

ARTICLE 24 - INTERDICTION ET INCOMPATIBILITE

En application des articles 148 quinquies, 149 et 150 du CWL, il est interdit à tout administrateur:

1° d'être parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement, ni être unis par les liens du mariage ou cohabitants légaux. Le mariage ou la cohabitation légale survenu ultérieurement entre membres du conseil d'administration entraîne de plein droit la fin du mandat du membre le plus jeune.

Il en est de même entre membres d'un comité consultatif des locataires et des propriétaires.

2° d'être présent à la délibération relative à des objets à propos desquels il a un intérêt personnel et direct ou ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct. Cette interdiction ne s'étend pas au-delà des parents ou alliés jusqu'au deuxième degré lorsqu'il s'agit de présentation de candidats, de nominations, révocations ou suspensions; Cette interdiction ne vise pas l'intérêt collectif qui résulte de la qualité d'habitant d'un logement d'une société, qui n'empêche nullement la participation

à la délibération

Si un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération relevant du conseil d'administration, il doit le communiquer aux autres administrateurs avant la délibération du conseil d'administration.

Sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'intérêt proposé qui existe dans le chef de l'administrateur concerné, doivent figurer dans le procès-verbal du conseil d'administration qui devra prendre la décision.

3° de prendre part directement ou indirectement à des marchés passés avec la société.

4° d'être membre du personnel, conseiller externe ou consultant régulier de la société

D'autres causes d'incompatibilité avec la fonction d'administrateur ou de Directeur-Gérant peuvent être fixées par le Gouvernement.

ARTICLE 25 - VACANCE D'UNE PLACE D'ADMINISTRATEUR

En cas de vacance d'une place d'administrateur, les administrateurs restants, au sein du conseil d'administration, peuvent y pourvoir provisoirement et ce, dans le respect de l'article 148 §1 du Code wallon du Logement. La nomination est soumise à la ratification de la plus prochaine assemblée générale.

ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous actes d'administration ou de disposition rentrant dans l'objet social, quels que soient leur nature et leur importance, sauf ceux que la loi ou les présents statuts réservent à l'assemblée générale.

Tous les actes autres que ceux dépendant de la gestion journalière ainsi que ceux découlant de la délégation de pouvoir du Directeur-gérant sont signés par le Président et le Directeur-gérant. En cas d'absence du Président, celui-ci sera remplacé par le Vice-Président le plus âgé.

Le Conseil d'Administration désigne le responsable de la gestion des paiements et des encaissements.

PAGE 17

ARTICLE 27 – AUTRES ORGANES

§1er. Le conseil d'administration peut créer en son sein un comité de gestion.

Il est composé de deux administrateurs au moins dont le Président du Conseil d'Administration qui en assume également la présidence et sans pour autant pouvoir dépasser un tiers du nombre des administrateurs.

Le commissaire de la Société wallonne du Logement est convoqué à toutes les réunions de ce comité.

Le conseil d'administration fixe également les pouvoirs dudit comité qui doit prendre des décisions conformes à la délégation conférée par le conseil d'administration à qui il fait connaître ses décisions.

§2. Un comité d'attribution est institué.

Conformément à l'art. 150 du CWLHD, il est composé de deux administrateurs ou membres externes au Conseil d'Administration, désignés par celui-ci et sans pour autant dépasser un tiers du nombre des administrateurs. Le Comité d'Attribution est également composé de deux travailleurs sociaux issus d'autorités publiques ou d'associations.

Ces travailleurs sociaux ne peuvent être issus des autorités sociétaires

Le commissaire de la Société wallonne du Logement est convoqué à toutes les réunions de ce comité.

Le conseil d'administration fixe les pouvoirs dudit comité lequel doit prendre des décisions conformes à la délégation conférée par le conseil d'administration.

La qualité de membre d'un comité d'attribution est incompatible avec les qualités de membre d'un conseil communal, d'un conseil provincial ou d'un conseil d'aide de l'action sociale, de membre du Parlement européen, des Chambres législatives fédérales

ou d'un parlement de Région ou de Communauté.

Si le comité d'attribution comprend un administrateur désigné par le comité consultatif des locataires et des propriétaires, celui-ci n'y dispose que d'une voix consultative.

§3. Tous les organes de gestions institués au sein de la société sont composés, pour les représentants des pouvoirs locaux, selon la règle proportionnelle.

Si par application des articles 167 et 168 du code électoral, aucune des listes électorales minoritaires visées à l'article 148 §1er C.W.L., n'est représentée en raison du nombre limité de mandats des organes de gestion autres que le conseil d'administration, un représentant de la liste électorale minoritaire qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages, est désigné avec voix consultative.

Les décisions des organes de gestion font l'objet d'un procès-verbal transmis au conseil d'administration lors de sa plus prochaine séance.

ARTICLE 28 - DIRECTEUR- GERANT

La gestion journalière de la société est assurée par un gérant ou un délégué préposé à la gestion journalière, nommé par le conseil d'administration. Il porte le titre de directeur-gérant.

Le conseil d'administration peut confier la direction de tout ou partie des affaires sociales qui dépasse le cadre de la gestion journalière au directeur-gérant.

Le conseil d'administration peut autoriser le directeur-gérant à déléguer les pouvoirs qu'il lui a confiés pour assurer la gestion journalière, à tout tiers qu'il avisera.

Le directeur-gérant signe avant son entrée en fonction le Code d'éthique et de déontologie visé à l'article 148 du C.W.L.

La fonction du directeur-gérant prend fin d'office lorsque ce dernier atteint la limite d'âge.

La qualité de directeur-gérant d'une société est incompatible avec les qualités de bourgmestre, d'échevin et de président du centre public d'action sociale ou de député

PAGE 18

provincial d'une commune ou d'une province sociétaires.

Il est interdit à tout directeur-gérant :

1° d'être présent à la délibération de tout organe de la société relative à des objets à propos desquels il a un intérêt personnel et direct ou ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct. Il est fait, dans ce cas, application de la procédure visée à l'article 149 du C.W.L. ;

2° de prendre part directement ou indirectement à des marchés passés avec la société ;

3° de prendre part à des décisions lorsqu'il se trouve dans l'un des deux cas précités.

Tout Directeur-gérant doit justifier annuellement d'une formation continue dans des matières utiles pour l'exercice de sa fonction. Le Gouvernement fixe les modalités de cette formation continue et de son contrôle par la Société wallonne du Logement.

ARTICLE 29 - REPRESENTATION

Sans préjudice aux délégations spéciales, la société est valablement représentée à l'égard des tiers et en justice par le Président du conseil d'administration et le Directeur-gérant, ou par deux administrateurs agissant conjointement, sans devoir justifier vis-à-vis des tiers d'une autorisation ou d'un pouvoir spécial.

Les actes de gestion journalière que le Conseil d'Administration aura précisés dans le règlement d'ordre intérieur sont signés par le gérant ou le délégué à la gestion journalière désigné conformément à l'article 158 du Code Wallon du logement.

ARTICLE 30 - POUVOIR D'INVESTIGATION ET DE CONTROLE DES COMPTES ANNUELS

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité au regard de la Loi et des statuts des opérations à constater dans les comptes annuels est

régi par les dispositions du titre VII du livre IV du Code des sociétés.

Le contrôle de la comptabilité et des comptes annuels est assuré par un commissaire-réviseur désigné par l'assemblée générale.

Chaque associé a individuellement le droit de contrôle et d'investigation conformément aux dispositions de l'article 166 du Code des sociétés.

TITRE V - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ARTICLE 31 COMPOSITION ET COMPETENCE - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'assemblée régulièrement constituée représente l'universalité des associés; ses décisions sont obligatoires pour tous, même les absents ou dissidents.

Conformément à l'article 146 du Code wallon du Logement, les représentants des pouvoirs locaux à l'assemblée générale sont désignés par le conseil provincial, le conseil communal et le conseil de l'action sociale concernés, respectivement parmi les conseillers provinciaux, députés permanents, conseillers communaux, échevins, bourgmestres, conseillers de l'action sociale et présidents de centre public d'action sociale, proportionnellement à la composition du conseil provincial, du conseil communal et du conseil de l'action sociale.

Le nombre de délégués par pouvoir locaux est fixé de trois à cinq parmi lesquels au moins trois représentant la majorité dans chacun de ces pouvoirs locaux.

La Région est représentée à l'assemblée générale par le commissaire de la Société wallonne du Logement visé à l'article 166.

L'assemblée possède les pouvoirs lui attribués par la loi et les présents statuts.

L'assemblée est seule compétente notamment pour:

- entendre le rapport de gestion des administrateurs et le rapport du commissaire-réviseur

PAGE 19

et discuter le bilan ;

- approuver les comptes annuels;
- se prononcer, par un vote spécial, sur la décharge des administrateurs, du commissaire-réviseur;
- procéder à la nomination et à la réélection des administrateurs, du commissaire-réviseur;
- fixer le montant du jeton de présence;
- fixer les émoluments à octroyer au Président et à un des Vice-présidents du Conseil d'administration dans le respect des dispositions légales ;
- modifier les statuts;
- exclure des associés;
- se prononcer sur la scission, fusion ou dissolution, sous réserve d'une application de l'article 144 du Code wallon du logement;
- fixer le mode de liquidation et nommer un ou trois liquidateurs.

Elle peut compléter les statuts en ce qui concerne leur application aux relations entre la société et ses associés, notamment quant aux causes d'exclusion et conditions d'agrégation, par des règlements d'ordre intérieur auxquels sont soumis les associés par le seul fait de leur adhésion à la société.

Ces règlements sont établis, modifiés, ou abrogés par l'assemblée par décision prise à la majorité absolue des voix valablement émises.

ARTICLE 32 - TENUE

L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration par simple lettre contenant l'ordre du jour, adressée aux associés ainsi qu'au commissaire de la Société wallonne au moins quinze jours francs avant la date de la réunion.

Elle doit être convoquée au moins une fois l'an le dernier lundi du mois de juin à quinze heures trente, pour statuer notamment sur les comptes annuels de l'exercice antérieur et la décharge à donner aux administrateurs et le cas échéant au commissaire-réviseur.

Si ce jour est férié, l'assemblée se tient le jour ouvrable suivant à la même heure.

Le conseil d'administration a le droit de proroger, séance tenante, l'assemblée à trois semaines; cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises, sauf si l'assemblée générale en décide.

L'assemblée peut aussi être tenue extraordinairement. Elle doit l'être si des associés possédant au moins un cinquième de l'ensemble des parts sociales ou, le cas échéant, si le commissaire-réviseur, en font la demande; elle doit être convoquée dans le mois de la réquisition.

Les assemblées générales se tiennent au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans les avis de convocation. Si l'assemblée se tient devant notaire, elle peut avoir lieu à tout autre endroit indiqué dans les avis de convocation, pour autant qu'il soit situé dans l'arrondissement judiciaire auquel appartient ladite commune.

L'assemblée générale est présidée par le Président du conseil d'administration ou, à son défaut, par le plus âgé des vice-présidents, ou à défaut par l'administrateur désigné à cet effet par le conseil, ou - à défaut de pareille désignation-, par l'administrateur le plus âgé présent à l'assemblée.

Le Président désigne le secrétaire, qui peut ne pas être associé.

L'assemblée désigne deux scrutateurs parmi les associés présents.

PAGE 20

ARTICLE 33- PROCURATIONS

A l'exclusion des associés pour lesquels la règle de la représentation proportionnelle est prévue par les statuts en vertu du décret, tout associé peut se faire représenter à l'assemblée par procuration écrite donnée à un autre associé disposant du droit de vote.

Un représentant d'une personne morale de droit public ne peut représenter des parts détenues par des personnes morales de droit privé ou exercer un droit de vote sur les parts qu'il détient en tant que personne de droit privé.

Les personnes morales et les incapables sont représentés par leurs représentants statutaires ou légaux, sans préjudice de la disposition qui précède.

ARTICLE 34 - DROIT DE VOTE

Chaque part sociale donne droit à une voix.

Chaque associé possède un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il détient.

Le droit afférent aux parts sociales dont les versements exigibles n'ont pas été effectués est suspendu.

ARTICLE 35 - VOTE

Conformément à l'article 147, § 1, al. 2 du CWL, dès lors qu'une délibération a été prise par leur conseil, les délégués de chaque province, de chaque commune et de chaque centre public d'action sociale rapportent la décision telle quelle à l'assemblée générale.

En cas d'absence de délibération, chaque délégué dispose d'un droit de vote correspondant au cinquième des parts attribuées au pouvoir local qu'il représente. Les voix des délégués absents sont considérées comme perdues.

L'assemblée statue, sauf les exceptions prévues par les présents statuts et par la loi, à la majorité absolue des voix exprimées, quel que soit le nombre des associés présents ou représentés (ou des parts présentes ou représentées). En cas de parité, la proposition est rejetée.

Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement.

Les votes relatifs à des nominations d'administrateurs se font à scrutin secret.

Lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une modification aux statuts sociaux ou sur l'exclusion d'un associé, elle ne peut valablement délibérer que si:

- les convocations spécifient les objets des délibérations;
- ceux qui assistent à l'assemblée représentent au moins la moitié des parts sociales disposant

du droit de vote.

Si elle ne remplit pas cette dernière condition, une nouvelle assemblée est convoquée avec le même ordre du jour, qui délibérera valablement quel que soit le nombre des parts représentées.

Une décision n'est valablement prise en cette matière que si elle a obtenu, conformément à l'article 147 §2 du Code wallon du logement, outre la majorité des voix des parts représentées, la majorité des voix des associés représentant les pouvoirs locaux. Sauf cas d'urgence dûment justifié, l'assemblée générale ne délibérera valablement que sur des points figurant à son ordre du jour.

ARTICLE 36 - PROCES-VERBAUX

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par le président et par les associés qui le demandent et consignés dans un registre numéroté dont chaque page est paraphée.

La dernière page du registre est signée par le Président et le secrétaire.

Les copies et extraits des procès-verbaux sous seing privé sont signés par deux

PAGE 21

administrateurs.

TITRE VI – COMPTES ANNUELS - RÉPARTITION BÉNÉFICIAIRE

ARTICLE 37 - EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 37 bis – BUDGET ET COMPTES

§ 1. Les organes de gestion n'engagent, conformément à l'article 159 bis du Code Wallon du logement, que les dépenses directement nécessaires à la réalisation de l'objet social.

§ 2. La société soumet, pour avis, son projet de budget au Commissaire visé à l'article 166 du Code Wallon du logement. La Société Wallonne du logement vise le budget, accompagné de l'avis du Commissaire, et les comptes de la société.

§ 3. La société, par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration, transmet, pour information, son budget et ses comptes visés par la Société Wallonne du Logement, et son rapport de gestion, aux communes représentées à son assemblée générale, au Commissaire de la société, au Comité consultatif des locataires et propriétaires institué auprès de la société et au Conseil supérieur du logement. Le rapport de gestion est également transmis à la Société wallonne du logement.

ARTICLE 38 - COMPTES ANNUELS

A la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse, conformément aux dispositions applicables en la matière, l'inventaire et les comptes annuels, à soumettre à l'assemblée.

Il remet les documents avec un rapport, un mois avant l'assemblée générale, au commissaire-réviseur qui établit un rapport des opérations de contrôle.

Quinze jours avant l'assemblée générale, les associés peuvent prendre connaissance, au siège social, des pièces suivantes:

- 1° les comptes annuels;
- 2° le cas échéant, les comptes consolidés;
- 3° la liste des fonds publics, des actions, obligations et autres titres de sociétés qui composent le portefeuille;
- 4° le rapport de gestion et le rapport des commissaires (ou associés chargés du contrôle).

Ces rapports sont établis conformément aux dispositions applicables du Code des sociétés.

Les comptes annuels et les rapports mentionnés à l'alinéa premier, 4°, sont transmis aux associés conformément à l'article 381 du Code des sociétés.

ARTICLE 39 - REPARTITION BENEFICIAIRE

L'excédent favorable du bilan, déduction faite des frais généraux et d'exploitation ainsi que des provisions et amortissements jugés nécessaires, constitue le bénéfice net de la société.

Sur ce bénéfice, il est prélevé cinq pour cent minimum pour former la réserve légale et ce, aussi longtemps que celle-ci n'atteint pas un dixième du capital souscrit.

L'assemblée décide à la majorité absolue de l'affectation à donner au solde, sous réserve de l'application de l'article 429 du Code des sociétés.

Le paiement des dividendes s'effectue à la date et de la manière fixée par le Conseil d'administration, mais endéans les trente jours de la date de l'assemblée.

Après l'adoption du bilan, l'assemblée se prononce par un vote spécial sur la décharge à donner aux administrateurs et, le cas échéant, au(x) commissaire(s) ou aux associés chargés du contrôle.

TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 40 - LIQUIDATION

PAGE 22

Conformément à l'article 163 §2 du Code wallon du Logement, la Société wallonne du Logement approuve la mise en liquidation de la société.

En cas de dissolution, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation de la société s'opère par les soins de l'organe de gestion compétent en fonction à ce moment, à moins que l'assemblée générale ne décide de confier la liquidation à un ou plusieurs liquidateurs.

Les liquidateurs disposeront, sauf décision dérogatoire de l'assemblée générale, des pouvoirs les plus étendus conférés par les articles 186 et suivants du Code des sociétés, sans devoir recourir à l'autorisation prévue à l'article 187 du Code des sociétés.

L'assemblée déterminera, le cas échéant, les émoluments des liquidateurs.

ARTICLE 41 - CLOTURE DE LIQUIDATION

Après paiement des dettes et charges de la société, le solde servira d'abord au remboursement des versements effectués en libération des parts.

Si toutes les parts ne se trouvent pas libérées dans une mesure égale, les liquidateurs établiront l'équilibre entre les parts au point de vue libération, soit par des appels de fonds, soit par des remboursements partiels.

En cas de liquidation de la société, les actifs qui subsistent après apurement du passif et remboursement du capital versé sont attribués à une société de logement de service public désignée par la Société wallonne du Logement et qui accepte, ou, à défaut à la Société wallonne du Logement.

TITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 42 - ELECTION DE DOMICILE

Tout associé ou administrateur domicilié à l'étranger, qui n'a pas élu domicile en Belgique, est supposé, pour l'application des présents statuts, avoir élu domicile au siège social où toutes notifications, communications et sommations lui sont valablement faites.

ARTICLE 43 - DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions des présents statuts qui violeraient une règle légale impérative sont réputées non écrites, sans que cette irrégularité affecte les autres dispositions statutaires.

Tels sont les statuts de la société.

VOTE :

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à quinze heures trente minutes.

DONT PROCES-VERBAL

Fait, commenté et dressé au siège de la société,

Lecture faite, les membres du bureau de l'assemblée et les représentants des coopérateurs qui le souhaitent ont signé ainsi que le notaire.

17. LOGEMENT – Approbation d'un modèle de bail emphytéotique - Logement rue des Bons Buveurs, 100.**Monsieur le Président J. HELEVEN** explique le point.**LE CONSEIL COMMUNAL,****ATTENDU** que le C.P.A.S de Saint-Nicolas est propriétaire d'un immeuble sis rue des Bons Buveurs, 100 à Saint-Nicolas,**ATTENDU** que la Commune désire promouvoir un type de logement adapté sur le territoire de Saint-Nicolas,**ATTENDU** que la Commune dans le cadre de l'extension de sa politique de logement désire prendre en location l'ensemble de l'immeuble,

A l'unanimité des membres présents,

DECIDE de conclure avec le C.P.A.S de Saint-Nicolas une convention de bail emphytéotique relative à l'immeuble sis rue des Bons Buveurs, 100.**BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

L'AN DEUX MIL TREIZE Le

Devant Anne Michel, notaire associé à la résidence de Tilleur.

ONT COMPARU

1. Le "Centre Public d'Action Sociale de la Commune de Saint-Nicolas", sis à 4420 Montegnée, chaussée de Gaulle, 11.

Ici représenté par

- Madame BERTELS Paula, née à Ougrée, le 16 août 1955, (N.N. 55.08.16 11237), domiciliée à *4420 Saint-Nicolas, rue de la Coopération, 72/66, Présidente;

- Monsieur MUZIN Serge, né à Ougrée, le 19 juillet 1956, (N. N. 56.07.19 279-85), domiciliée à *4420 Saint-Nicolas, rue Louis de Brouckère, 24, Secrétaire;

- Madame GANCAREK Patricia, née à Montegnée, le 27 juillet 1960, (N.N. 60.07.27 076-37), domiciliée à *4420 Saint-Nicolas, rue du Potay, 16, Receveur. Ci-après dénommé "le tréfoncier", d'une part.

2. La "COMMUNE DE SAINT-NICOLAS", située à 4420 Saint-Nicolas, rue Hôtel Communal, 63.

Ici représentée par

- Monsieur Jacques HELEVEN, Bourgmestre, domicilié à 4420 Saint-Nicolas, *;

- Monsieur Claude MATHY, Secrétaire, domicilié à *4420 Saint-Nicolas, rue Badwa, 99,

- Monsieur Vincent RUIZ, Receveur, domicilié à *4367 Crisnée, rue Léon Mélon, 5/A.

Agissant conformément à une délibération du Conseil communal du * dont une copie restera ci-annexée.

Ci-après dénommé "l'emphytéote", d'autre part.

LESQUELS NOUS ONT DEMANDÉ D'ACTER LA CONVENTION AVENUE ENTRE EUX AINSI QU'IL SUIT**ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT**

En application de la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre, le tréfoncier, le « Centre Public d'Action Sociale de la Commune de Saint-Nicolas » concède à l'emphytéote, la « COMMUNE DE SAINT-NICOLAS » qui accepte, un droit d'emphytéose sur le bien suivant

DESCRIPTION DU BIENCOMMUNE DE SAINT-NICOLAS, troisième division, anciennement Montegnée, Article 03712 - R.C. 597,00 €

Un terrain avec maison d'habitation et dépendances, situé rue des Bons Buveurs numéro 100, cadastré ou l'ayant été, d'après titre et matrice cadastrale section B, numéro 907 M 2, pour une superficie de trois cent quarante mètres carrés.

Joignant ou ayant joint, outre la dite rue: BENAHMED, Slimane, BENHAMED, Anoir #et ayants droit#, BEN AHMED, Faouzi, BEN HAMED, BOUCHRA; POUMAY, Hubert Jean & VANOPPEN, Danielle Helene; MALKOC, Ahmed & OZTURK, Fatma; AYHAN, Metin, AYHAN, Besir, AYHAN, Belgin #et ayants droit#, AYHAN, Ayse.

ORIGINE DE PROPRIETE

Il y a plus de trente ans à dater de ce jour, Monsieur PALLLEN, Maurice Pierre Jean, né à Saint-Nicolas le 5 août 1925 était propriétaire du bien objet des présentes pour l'avoir reçu par donation aux termes d'un acte reçu par Maître Freddy JEHIN, notaire à Liège le 12 août 1972, dûment transcrit.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel COËME, notaire associé à Tilleur, le 17 septembre 2010, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le 1^{er} octobre 2010 sous la référence 37-T-01/10/2010-09407, Monsieur Maurice PALLLEN a donné le dit bien, en totalité en pleine propriété, au Centre Public d'Action Sociale de la Commune de Saint-Nicolas, comparante aux présentes.

L'emphytéote déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

STATUT URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIF

Information circonstanciée

Le tréfoncier déclare que

- le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège;
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception de ce qui serait éventuellement précisé ci-après ;

Le notaire instrumentant déclare ne pas avoir reçu de réponse à la lettre d'information adressé à la commune de Saint-Nicolas le 20 mars 2013. De ce fait, les déclarations du tréfoncier n'ont pu être vérifiées par le notaire instrumentant qui déclare ne prendre aucune responsabilité quant à leur contenu.

Engagement du tréfoncier

Le tréfoncier déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1^{er} et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er}.

Il ajoute que le bien ne recèle, de son propre fait, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Information générale

Il est en outre rappelé que

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1^{er}, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1^{er}, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le tréfoncier déclare qu'à sa connaissance, le bien

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CWATUP ;

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Zones inondables

Le tréfoncier déclare que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau nul.

ÉTAT DU SOL

la présence de pollution du sol, quelles qu'en soient l'origine ou l'ancienneté, entraîne pour le propriétaire du bien, des obligations de diverses natures selon les cas, pouvant aller jusqu'à lui imposer d'effectuer à ses frais l'assainissement ou la réhabilitation du bien, ce sous peine de sanctions ;

en vertu de l'article 85 du CWATUP, le tréfoncier est tenu de mentionner à l'emphytéote les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols. A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le tréfoncier est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;

il n'existe pas de norme qui prescrive à charge du propriétaire du terrain des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de cession ou de constitution d'un droit réel.

Dans ce contexte, le tréfoncier déclare qu'à sa connaissance, et sans disposer d'une analyse de sol, rien ne s'oppose, à ce que le bien soit destiné, au regard de l'état du sol, à son affectation actuelle. Le tréfoncier déclare également qu'il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution ni qui soit incompatible avec la destination du bien.

Sur ces bases, l'emphytéote accepte le bien tel quel et renonce à tout recours contre le tréfoncier en raison de l'état du sol, étant entendu que le tréfoncier reste responsable des conséquences de toute pollution qu'il aurait lui-même causée ou dont il aurait connaissance et qu'il n'aurait révélée à l'emphytéote.

SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

A ce sujet, le tréfoncier déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, le tréfoncier a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs

PEB

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique * daté du * mentionnant le code unique *.

Les parties déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

INFORMATIONS PARTICULIÈRES

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire instrumentant une information relative

- à l'obligation de placer des détecteurs de fumée dans les habitations ;
- à l'obligation de procéder à un contrôle d'étanchéité des citernes à mazout ;
- aux aides et primes octroyées par la Région Wallonne ;
- aux types de permis d'urbanisme exigés pour certains travaux ;
- aux permis de location ;

- aux démarches à effectuer pour bénéficier d'une réduction de précompte immobilier pour maison modeste et/ou pour enfants à charge ;
- à la loi sur les chantiers temporaires ou mobiles ;
- au règlement sur les installations électriques ;
- à l'entrée en vigueur d'une législation relative aux performances énergétiques des bâtiments et en conséquence à l'utilité d'équiper les immeubles dans une optique de protection de l'environnement et de développement durable ;
- à la possibilité pour chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil « lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés ».

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le tréfoncier déclare que le bien prédécrit est quitte et libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

ARTICLE 2 - DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 27 ans

Il prend cours le *, pour expirer de plein droit le *, sans tacite reconduction.

ARTICLE 3 - CANON

Le droit d'emphytéose est consenti moyennant une redevance annuelle de *, payable par le preneur au tréfoncier, anticipativement le premier * de chaque année et, pour la première fois, le *.

La redevance sera indexée annuellement, à la date anniversaire du contrat, suivant l'indice des prix à la consommation, en application de la formule suivante

redevance de base X indice nouveau

(celui du mois précédant la date anniversaire du contrat)

indice de départ

(celui du mois précédant la conclusion du contrat)

Toute redevance non payée à son échéance produira, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux de douze pour-cent l'an, depuis le jour de l'échéance jusqu'au jour du paiement.

ARTICLE 4 - ÉTAT DU BIEN

Le droit d'emphytéose est concédé sur les biens et constructions, visés à l'article ter du présent contrat, dans leur état actuel bien connu de l'emphytéote.

ARTICLE 5 - ABSENCE DE GARANTIE

L'emphytéote ne donne aucune garantie sur le bien décrit à l'article ter ci-avant relativement

- à la contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième,
- aux éventuels vices, apparents ou cachés, du sol ou du sous-sol,
- aux servitudes de toutes natures.

Le droit d'emphytéose est concédé sur le bien, tel qu'il se comporte avec ses défauts apparents ou cachés, sans que l'emphytéote puisse réclamer de ce chef la moindre indemnité ni une modification des conditions du présent contrat.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS

L'emphytéote s'engage à rénover le bien donné en emphytéose et notamment à obtenir tout permis d'urbanisme qui serait nécessaire et à adapter le bien de la manière suivante

Il s'engage à entamer les travaux dans un délai de *, à dater de la passation du présent acte, et à les terminer dans un délai de *, à compter de cette date. Le tréfoncier ou son délégué auront le droit d'accès aux biens afin de contrôler la bonne exécution des travaux.

La destination de la construction sera conforme aux prescriptions urbanistiques, que l'emphytéote est tenu de respecter.

Pendant toute la durée du contrat, l'emphytéote sera seul propriétaire des constructions qu'il réalise.

Toutefois, il ne pourra prendre quant à celles-ci aucun engagement qui excéderait le terme du contrat.

ARTICLE 7 - JOUISSANCE

L'emphytéote dispose, dès ce jour, de la pleine jouissance du fonds et des constructions existant lors de la constitution de l'emphytéose). Il exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds et des constructions), sous réserve des restrictions éventuellement prévues par le présent contrat, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

Il a le droit de percevoir les fruits civils et naturels produits par les biens pendant toute la durée de l'emphytéose.

Il ne peut pas extraire du sol les matériaux nécessaires aux constructions qu'il compte ériger sur le fonds.

L'emphytéote a le droit de donner en location, pour la durée du contrat, le bien, objet des présentes, et les constructions qu'il y aura réalisées.

ARTICLE 8 - RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

L'emphytéote prend les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement et qu'il connaît pour les avoir visités. Il ne pourra exiger, à aucun moment, du tréfoncier aucune espèce de réparation.

Il entretiendra le bien, en ce compris les constructions réalisées, et effectuera et supportera toutes les réparations, qu'il s'agisse de grosses réparations ou de réparations d'entretien, même si celles-ci sont dues à un cas fortuit ou de force majeure.

L'emphytéote est tenu de rendre le tout en bon état d'entretien et de réparation à la fin du présent contrat.

Il ne peut démolir les constructions ou améliorations qu'il a librement réalisées.

ARTICLE 9 - HYPOTHÈQUE

L'emphytéote a la faculté d'hypothéquer son droit et les constructions réalisées et/ou existantes, sans qu'une autorisation du tréfoncier soit nécessaire.

ARTICLE 10 -CESSION

L'emphytéote ne peut céder son droit d'emphytéose que moyennant accord préalable et écrit du tréfoncier, qui en précisera les effets : solidarité ou absence de solidarité du cédant avec le cessionnaire.

ARTICLE 11 -IMPÔTS

Tous les impôts ou taxes qui grèvent ou pourraient à l'avenir grever le bien sont à charge de l'emphytéote à dater de l'entrée en vigueur du contrat, c'est-à-dire le *.

ARTICLE 12 - RISQUES ET ASSURANCES

L'emphytéote supporte à compter *de ce jour * de l'entrée en vigueur du présent contrat tous les risques généralement quelconques relatifs aux immeubles, notamment d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, ou de catastrophes naturelles ...

Dans l'hypothèse d'un sinistre total ou partiel, il s'engage à reconstruire entièrement l'immeuble à ses frais, même en cas d'absence ou d'insuffisance d'assurance.

L'emphytéote s'engage à assurer tous les bâtiments qui font partie du présent contrat contre l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles et à maintenir l'assurance pendant toute la durée du contrat. Il s'engage à communiquer au tréfoncier, à première demande, la preuve de la souscription de la police et du paiement des primes.

ARTICLE 13 - SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations assumées par l'emphytéote seront solidaires et indivisibles entre ses héritiers et ses ayants droit à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 14 - RÉSILIATION

Le tréfoncier peut solliciter la résiliation du présent contrat en cas de

- non-paiement de la redevance dans le mois de son échéance ;

- non-respect par l'emphytéote des obligations qui lui sont imposées par le présent contrat et par la loi.

La résiliation ne pourra être demandée que si le tréfoncier, par lettre recommandée à La Poste, a mis l'emphytéote en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résiliation du contrat et si l'emphytéote n'a pas exécuté cette obligation dans un délai de soixante jours à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

En cas de résiliation anticipée du contrat, le canon est dû jusqu'à la date de la résiliation. Celui qui aura été payé périodiquement par l'emphytéote reste acquise au tréfoncier, qui recouvre la pleine propriété du fonds et des constructions.

ARTICLE 15 - EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, chacune des parties s'engage à avertir l'autre partie des démarches entreprises par le pouvoir expropriant et des procédures judiciaires qu'elle tente

Le tréfoncier et l'emphytéote feront valoir leurs droits respectifs chacun directement à l'égard du pouvoir expropriant, sans intervention de leur cocontractant.

Le tréfoncier veillera à mettre à la cause l'emphytéote, dans le cadre de la procédure d'expropriation.

ARTICLE 16 - SORT DES CONSTRUCTIONS À L'EXPIRATION DU CONTRAT

Au terme du présent contrat, et même dans l'hypothèse où celui-ci est résilié anticipativement pour quelque raison que ce soit, les constructions ainsi que les améliorations et plantations que l'emphytéote aura réalisées sur le terrain seront acquises par le tréfoncier, sans indemnité.

ARTICLE 17 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de l'emphytéote.

ARTICLE 18 - INSCRIPTION - TRANSCRIPTION

Une expédition des présentes sera déposée au troisième bureau des hypothèques de Liège aux fins de transcription.

Après avoir été informé par le notaire soussigné des implications de pareille renonciation, le tréfoncier déclare expressément, dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

DÉCLARATIONS FISCALES

- Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement ainsi que des articles 62, § 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

- Droits d'enregistrement

Pro fisco, les charges supportées par l'emphytéote sont évaluées à la somme de *.

- T.V.A.

Sur l'interpellation du notaire soussigné, *les comparants ont déclaré ne pas être assujettis à la T.V.A.

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs adresses respectives susmentionnées.

CAPACITÉ DES PARTIES

Les parties déclarent être aptes à signer le présent acte et précisent

- qu'elles n'ont pas introduit de requête en règlement collectif de dettes ;
- qu'elles n'ont pas été déclarées en faillite et n'ont pas fait l'objet d'une réorganisation judiciaire, d'une interdiction ni d'une administration provisoire.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter la partie personne morale, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

PROJET

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement et que par conséquent, elles marquent leur accord sur une lecture partielle du présent acte conformément aux dispositions légales en la matière.

DONT ACTE

Passé et signé en l'étude à Saint-Nicolas, (Tilleur).

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, notaire.

18. INSTRUCTION – Enseignement maternel - Création d'un demi-emploi supplémentaire au 29/04/2013.

Monsieur le Président J. HELEVEN explique le point.

LE CONSEIL COMMUNAL,

VU les lois sur l'enseignement primaire, coordonnées par l'A.R. du 20.08.1957, telles que modifiées, et notamment l'article 28 dudit arrêté royal ;

VU le décret de la Communauté française du 13 juillet 1998 (MB du 28.08.98) portant organisation de l'enseignement maternel et primaire ordinaire et modifiant la réglementation de l'enseignement et particulièrement ses articles 43 et 44 ;

VU la Circulaire d'exécution n°4068 du 26.06.2012 portant sur l'encadrement organique et concernant la création après le 1^{er} octobre de l'année scolaire en cours et jusqu'au 30 juin de celle-ci, d'emplois supplémentaires d'Institutrice maternelle, si l'augmentation de la fréquentation le permet ;

ATTENDU que tout accroissement de la population scolaire après le 30 septembre peut entraîner une augmentation de cadre, respectivement le onzième jour d'ouverture des écoles qui suit les vacances d'automne, d'hiver, de Carnaval et de printemps de l'année scolaire en cours.

ATTENDU que cette augmentation n'est possible que si le nombre d'élèves régulièrement inscrits atteint pendant une période de 8 demi jours de classe répartis sur huit journées, depuis le dernier comptage, la norme supérieure permettant l'organisation et le subventionnement d'un emploi à mi-temps ou à temps plein. Et pour autant que ces élèves soient toujours inscrits le jour de la création de l'emploi ;

CONSIDERANT qu'au niveau maternel :

L'école de la rue de l'Espérance, 15 comptait dans son implantation maternelle 5 emplois et que la fréquentation valablement recalculée permet l'organisation de 5 emplois et demi au 29.04.2013 ;

A l'unanimité des membres présents,

DECIDE la création, à partir du 29.04.2013 et jusqu'au 30 juin 2013

D'un demi-emploi supplémentaire d'institutrice maternelle dans l'implantation maternelle :

de la rue de l'Espérance, 15

La présente délibération sera adressée au Bureau des subventions de la Communauté française.

19. INSTRUCTION – Achat de mobilier scolaire - Ecoles communales - Conditions et mode de passation du marché.

Monsieur le Président J. HELEVEN explique le point.

LE CONSEIL,

VU le code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L 1122-30 et L 1222-3,

VU la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, notamment l'article 17, § 2, 1°, a,

VU l'arrêté royal du 08 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics, notamment l'article 120, alinéa 1^{er},

VU l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, notamment l'article 3, § 3,

CONSIDERANT qu'il y a lieu que soit passé un marché ayant pour objet les fournitures spécifiées à l'article 1^{er},

CONSIDERANT que le montant estimé, H.T.V.A., du marché dont il est question à l'alinéa qui précède s'élève approximativement à 5.000,00 €,

CONSIDERANT que des crédits appropriés sont inscrits au budget extraordinaire,

Sur proposition du collège communal,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

A R R E T E

Article 1 – Il sera passé un marché – dont le montant estimé, H.T.V.A, s'élève approximativement à 5.000,00 € – ayant pour objet les fournitures spécifiées ci-après : Fourniture de mobilier scolaire.

Le montant figurant à l'alinéa qui précède a valeur d'indication, sans plus.

Article 2 – Le marché dont il est question à l'article 1^{er} sera passé par procédure négociée sans publicité lors du lancement de la procédure.

Sauf impossibilité, 3 entrepreneurs au moins seront consultés.

Article 3 – Le marché dont il est question à l'article 1^{er} – lequel sera un marché à prix global devant être exécuté dans un délai de 15 jours de calendrier – sera payé en une fois après son exécution complète.

Article 4 – Le marché dont il est question à l'article 1^{er} sera financé comme il est dit ci-après : article budgétaire 722/741/98 de 2012.

20. POLICE – Ratification d'une ordonnance de police prise par Monsieur le Bourgmestre (Liège-Bastogne-Liège).

Monsieur le Président J. HELEVEN explique les points 20 et 21.

LE CONSEIL,

VU les dispositions de l'article 134, §1 de la nouvelle loi communale ;

AYANT PRIS CONNAISSANCE de l'ordonnances de police prise d'urgence par Monsieur le Bourgmestre le 17 avril 2013 – Mesures de circulation et de stationnement des véhicules dans certaines rues de Saint-Nicolas à l'occasion de l'organisation le 21 avril 2013 de la course cycliste Liège-Bastogne-Liège professionnels ;

CONSIDERANT qu'il était nécessaire de prendre les mesures en question ;

CONSIDERANT qu'il y avait urgence ;

Sur proposition de Collège Communal,

A l'unanimité des membres présents,

ARRETE

Article 1 : L'ordonnance de police susvisée, prise d'urgence par Monsieur le Bourgmestre le 17 avril 2013 est ratifiée.

Article 2: Expédition de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Gouverneur de la Province de Liège ainsi qu'à Messieurs les Greffiers des Tribunaux de Police et de 1^{ère} Instance pour disposition

21. POLICE – Ratification d'une ordonnance de police prise par Monsieur le Bourgmestre (Fête du quartier Coopération).

LE CONSEIL COMMUNAL,

VU les dispositions de l'article 134, §1 de la nouvelle loi communale ;

AYANT PRIS CONNAISSANCE de l'ordonnance de police prise d'urgence par Monsieur le Bourgmestre le 07 mai 2013 – Mesures de circulation et de stationnement des véhicules dans certaines rues de Saint-Nicolas à l'occasion de l'organisation de la fête multiculturelle au quartier de la Coopération (10 au 12 mai 2013);

CONSIDERANT qu'il était nécessaire de prendre les mesures en question ;

CONSIDERANT qu'il y avait urgence ;

Sur proposition de Collège Communal,

A l'unanimité des membres présents,

ARRETE

Article 1 : L'ordonnance de police susvisée, prise d'urgence par Monsieur le Bourgmestre le 07 mai 2013 est ratifiée.

Article 2: Expédition de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Gouverneur de la Province de Liège ainsi qu'à Messieurs les Greffiers des Tribunaux de Police et de 1^{ère} Instance pour disposition.

22. DIVERS – « Propreté et Sécurité publiques Quartier Baltus » Point inscrit à la demande de Madame BENOIT, Conseillère M.R.

Madame la Conseillère N. BENOIT a demandé – en application de l'article L1122-24 – l'inscription d'un point à l'Ordre du Jour de ce Conseil relatif à :
« Propreté et Sécurité publiques Quartier Baltus ». La réponse est apportée par Monsieur l'Echevin P. CECCATO et Monsieur le Président J. HELEVEN.

Monsieur le Conseiller G. FRANSOLET pose une question relative à la mise en place d'un plan général de lutte contre la malpropreté à Saint-Nicolas. La réponse est apportée par Monsieur le Président J. HELEVEN.

23. DIVERS – Quartier Coopération - Avenir de la MJ ""L'Atelier ASBL"", de la Maison de Quartier et du Home communal Coopération. Point inscrit à la demande de Monsieur PANNAYE, Conseiller M.R.

Monsieur le Conseiller J.-C. PANNAYE a demandé – en application de l'article L1122-24 – l'inscription d'un point à l'Ordre du Jour de ce Conseil relatif à :
« Quartier Coopération - Avenir de la MJ ""L'Atelier ASBL"", de la Maison de Quartier et du Home communal Coopération ». La réponse est apportée par Madame l'Echevine V. MAES

Monsieur le Conseiller J.-M. WILMOTTE rappelle l'indépendance – en termes de décision – des Maisons de Jeunes en Fédération Wallonie-Bruxelles.

Madame la Conseillère D. DECOSTER pose une question relative à un site d'accueil potentiel pour la Maison des Jeunes. La réponse est apportée par Monsieur le Président J. HELEVEN.

Monsieur le Conseiller G. FRANSOLET se réjouit de constater que ces nouvelles caméras permettront l'utilisation des images obtenues en matière répressive, ce qui n'était pas le cas de l'ancien matériel d'observation.

Questions orales

Monsieur le Conseiller G. FRANSOLET pose une première question relative à la mise à disposition de sacs poubelles aux sans-papiers.

Une deuxième question porte sur l'entretien des avaloirs.

Une troisième question porte sur les compétences des Agents de la Police locale de Saint-Nicolas en matière de dépôts d'immondices dans les quartiers dont-ils ont la charge. Les réponses à ces questions sont apportées par Monsieur le Président J. HELEVEN.

Monsieur le Président J. HELEVEN remercie le public présent et l'invite à quitter la salle avant de prononcer le

huis-clos.

PAR LE CONSEIL

Le Secrétaire ,
C. MATHY

Le Bourgmestre,
J. HELEVEN.