
MODELE DE STATUTS
Statuts d'une société coopérative

Les soussignés

- 1° (La Région wallonne) représentée par M..... (qualité et adresse), en vertu d'une délégation de Monsieur le Ministre de la Région wallonne ayant les Finances dans ses attributions, en date du qui restera annexée aux présentes ;
- 2° (La Province) de, représentée par M..... (qualité et adresse), en vertu d'une délégation de en date du qui restera annexée aux présentes ;
- 3° (La Commune) de, représentée par M..... (qualité et adresse) en vertu d'une délibération du Conseil communal en date du dont une expédition restera annexée aux présentes ;
- 4° (Le Centre public d'aide sociale) de représentée par M..... (qualité et adresse) en vertu d'une délibération de cet organisme en date du dont une expédition restera annexée aux présentes ;
- 5° M..... etc
(indiquer les noms, prénoms, profession et domicile de tous les membres),

déclarent adopter conformément à l'article 9 du décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du logement et aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, les statuts d'une société coopérative dont la teneur suit :

STATUTS

I. Dénomination, siège, durée, objet

Article 1er.

Il est formé une société coopérative à responsabilité limitée, sous la dénomination de « », ayant son siège à

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres pièces émanant de la société, cette dénomination doit toujours être précédée ou suivie immédiatement et de façon lisible des mots « société coopérative » ou des initiales « S.C. ».

Article 2.

La durée de la société est fixée à 30 années à dater de ce jour.

Le premier exercice prendra fin le 31 décembre 19....

La durée de la société peut être successivement prorogée pour une nouvelle période, dont l'assemblée générale déterminera la durée, sans qu'elle puisse dépasser 30 ans.

Article 3.

La société a pour objet :

- 1° de construire des habitations sociales ou moyennes, de les transformer ou de les réhabiliter ;
- 2° d'acquérir des immeubles bâtis pour les transformer en habitations sociales ou moyennes ; s'il s'agit d'immeubles insalubres ou vétustes, de les réhabiliter ou de les démolir, en vue de les remplacer par des habitations sociales ou moyennes ;
- 3° de donner en location les habitations sociales ou moyennes dont elles sont propriétaires, ou de transférer un droit réel sur celles-ci ;
- 4° de constituer et d'acquérir, dans les conditions prévues par la Société régionale, des réserves de terrains en vue d'assurer le développement de l'habitat social ou moyen, de les céder à des particuliers en imposant des servitudes pour le maintien de l'aspect et de l'aménagement fonctionnel de l'ensemble ;
- 5° d'organiser éventuellement un service social ou de conseil au bénéfice des occupants d'habitations sociales ;
- 6° d'acquérir ou de gérer les logements qui ne font pas partie de leur patrimoine, selon les conditions fixées par la Société régionale ;
- 7° de réaliser les équipements moyennant l'accord de l'Exécutif ;
- 8° de vendre éventuellement ses logements aux occupants qui répondent aux conditions réglementaires d'achat et qui expriment le souhait d'acquérir leur logement.

Article 4.

En tant que société agréée par la Société régionale wallonne du logement, la société s'engage expressément à respecter les prescriptions du décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du logement et l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 établissant les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés immobilières de service public ainsi que leurs modifications ultérieures. Elle s'engage de même à respecter l'ensemble des réglementations relatives au logement social et moyen, applicables en Région wallonne.

II. Fonds social - parts

Article 5.

La société se compose de membres effectifs qui s'engagent à souscrire au moins parts de la société, fixées à francs.

Article 6.

Le capital social est illimité. Il est détenu majoritairement par des personnes de droit public. La part fixe du capital est de (750.000 francs minimum) entièrement souscrite et libérée à concurrence de (250.000 francs minimum).

Il est souscrit par :

- 1°parts ;
- 2°parts ;
- 3°parts ;
- 4°parts ;
- 5°parts ;
- 6°parts.

Conformément aux dispositions de l'article 13 ci-après, il est à l'instant versé en espèces 25 % du montant des parts souscrites, soit au total francs.

Article 7.

Il est tenu au siège de la société un registre que les sociétaires peuvent consulter sur place, et qui indique pour chacun d'eux :

- 1° ses nom, prénom et domicile ;
- 2° la date de son admission, de sa démission ou de son exclusion ;
- 3° le nombre de parts dont il est titulaire ainsi que les souscriptions de parts nouvelles, les remboursements et les cessions de parts, avec leur date ;
- 4° le montant des versements effectués et les sommes retirées en remboursement des parts.

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

Article 8.

Les parts sociales sont nominatives et indivisibles.

Article 9.

S'il y a plusieurs propriétaires d'une part, la société a le droit de suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'un seul des co-propriétaires indivis, déjà membre effectif de la société, soit désigné comme étant, à son égard propriétaire de la part.

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

Article 10.

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

Article 11.

Les sociétaires ne sont passibles des dettes sociales que jusqu'à concurrence de leurs apports. Il n'existe entre eux ni solidarité, ni indivisibilité.

III. Admission - Exclusions

Article 12.

Quiconque désire faire partie de la société doit se faire présenter par deux sociétaires. Son agréation est prononcée par le Conseil d'administration, à la majorité des membres présents et au scrutin secret,

avec l'assentiment préalable de la Société régionale wallonne du logement.

Article 13.

Pour être admis comme sociétaire, il faut souscrire au moins une part, et la libérer d'un quart, cette souscription impliquant adhésion aux statuts sociaux.

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 10% du montant des parts sociales par année.

Article 14.

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

Article 15.

En cas de décès d'un associé, la société continue d'exister entre les associés survivants et les héritiers du prédécédé. Dans ce cas, l'exercice des droits afférents aux parts souscrites par le défunt est suspendu jusqu'à ce que les héritiers aient désigné parmi eux, avec l'agrément de la Société régionale wallonne du logement, un titulaire distinct pour chacune de ces parts ou pour chaque série de plusieurs parts.

Toutefois, le Conseil d'administration peut, dans les trois mois qui suivent le décès, décider que la société continue sans les héritiers du défunt.

Dans ce cas, la part de celui-ci est rachetée moyennant remboursement des sommes versées par lui, étant dit cependant que le remboursement ainsi effectué ne peut jamais dépasser la valeur de la part telle qu'elle résulte du dernier bilan. Il peut lui être inférieur. Les ayants droit ne peuvent prétendre à une part dans les réserves légales ou conventionnelles de la société.

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

Article 16

Le Conseil d'administration peut prononcer l'exclusion de tout membre de la société qui n'aurait pas exécuté ses engagements dans les six mois. Il peut aussi exclure de la société tout membre qui porterait préjudice aux intérêts de la société.

Article 17.

L'exclusion de la société résulte d'un procès-verbal dressé et signé par le gérant. Ce procès-verbal relate les faits établissant que l'exclusion a été prononcée conformément aux statuts ; il est transcrit sur le registre des membres et copie conforme en est adressée au sociétaire exclu, dans les quinze jours, par lettre recommandée.

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

S'il le demande dans l'écrit contenant ses observations, l'associé doit être entendu par le Conseil d'administration.

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

Article 18.

Le membre exclu a droit au remboursement de sa part telle qu'il résulte du bilan de l'année sociale en cours.

Article 19.

L'associé exclu ne peut provoquer la liquidation de la société ; il a droit au remboursement des sommes versées par lui sur sa souscription, mais ne peut prétendre à une part dans les réserves légales ou conventionnelles de la société. Le remboursement a lieu au fur et à mesure des rentrées de fonds effectuées par la société et non absorbées par des dettes sociales exigibles. Les paiements se font par ordre d'exclusion.

Conformément à l'article 155 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, tout sociétaire démissionnaire ou exclu reste tenu pendant un délai de cinq ans, de tous engagements contractés par la société avant la fin de l'année dans laquelle sa retraite a été publiée.

IV. Comptes annuels, fonds de réserve

Article 20.

Chaque année, l'inventaire et les comptes annuels arrêtés au 31 décembre sont dressés. Avant l'Assemblée générale, ces comptes sont soumis à la Société régionale wallonne du logement dans le délai qu'elle impartit. Ils sont déposés au siège social, à l'inspection des sociétaires, pendant les quinze jours qui précèdent l'assemblée générale.

Article 21.

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

- 1° au fonds de réserve : 5 % selon le vœu de la loi ;
- 2° le solde, conformément aux prescriptions de la Société régionale wallonne du logement prises conformément au Code de Gestion annexé à l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 établissant les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés immobilières de service public.

V. Administration et surveillance

Article 22.

La société est administrée par un conseil composé de membres nommés pour années par l'assemblée générale des actionnaires et révocables par elle.

Ils sont rééligibles.

Un mandat d'administrateur est réservé à la (Région wallonne).

Un mandat d'administrateur est réservé à (la Province).

..... mandat(s) d'administrateur(s) réservé(s) à (la Commune).

..... mandat(s) d'administrateur(s) réservé(s) au C.P.A.S. de

..... mandat(s) d'administrateur(s) réservé(s) aux autres souscripteurs.

Les administrateurs élus sur présentation de la Région wallonne, la Province, la Commune et le C.P.A.S. sont choisis parmi les candidats qui sont présentés par les pouvoirs ou administrations publics intéressés ; leur mandat prend fin d'office, soit par la cessation des fonctions en raison desquelles ils avaient été délégués, soit à la demande des pouvoirs ou administrations publics intéressés notifiée à la société par simple lettre recommandée à la poste.

Dans tous les cas, il est mis fin d'office au mandat des administrateurs lors de l'assemblée générale ordinaire qui suit leur 65^{ème} anniversaire.

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

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

L'ordre de sortie est déterminé par un tirage au sort entre les administrateurs.

..... administrateurs sortent (chaque année) (.....) lors de la réunion de l'assemblée générale.

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

Article 23.

Le Commissaire de la Société régionale wallonne du logement assiste avec voix consultative aux réunions des organes d'administration et de contrôle de la société ; il a les pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de sa mission.

Article 24.

Le Conseil d'administration, dans les limites des statuts, délibère, transige, compromet et statue sur tout ce qui a trait aux intérêts de la société.

Article 25.

Il ne peut être pris, vis-à-vis de tiers et au nom de la société, aucun engagement non agréé par le Conseil d'administration ou par l'assemblée générale et non constaté par le procès-verbal inscrit dans un registre à ce destiné.¹

Article 26.

Sous réserve de la stipulation qui fait l'objet de l'article 25, le Conseil d'administration délègue la gestion journalière des affaires de la société.²

Article 27.

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

¹ Peut être remplacé par :
« Le Conseil peut déléguer ses pouvoirs, en tout ou en partie, à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers. Ainsi, il peut notamment confier la gestion journalière de la société à un administrateur délégué ou à un gérant dont il délimite les pouvoirs à cette fin. »

² Peut être remplacé par :
« Le Conseil fixe la rémunération attachée aux délégations qu'il confère ; il en avise la Société régionale wallonne du logement. »

Ils ont qualité pour représenter la société dans les actes ou en justice.³

Article 28.

1. Le Conseil se réunit aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent.
2. A moins d'urgence déclarée et consignée à la lettre de convocation transmise sous recommandation à tous les administrateurs, le Conseil ne peut délibérer valablement en dehors de la présence de la moitié au moins des membres.
3. Les résolutions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées ; en cas de partage,⁴
4. Pour les matières qu'il détermine, le Conseil d'administration peut déléguer à administrateurs le pouvoir de prendre sous leur responsabilité personnelle, des décisions à soumettre à la ratification du plus prochain Conseil d'administration et à faire constater dans les formes prévues à l'article 25.

Article 29.

Quand un membre du personnel commet une faute justifiant un congé pour motif grave, le président a le droit de lui notifier ce congé. Il doit en saisir le Conseil d'administration lors de sa première réunion.

Article 30.

La surveillance de la société est confiée, soit à un ou plusieurs commissaires, soit à un ou plusieurs associés désignés par l'Assemblée générale. Les commissaires sont nommés pour un terme de trois années, renouvelable.

La mission et les pouvoirs des commissaires sont ceux que leur assignent les lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Aussi longtemps que la société n'est pas légalement tenue de nommer de commissaire, les pouvoirs d'investigation et de contrôle des commissaires peuvent être confiés à un ou plusieurs associés.

Cet associé (ces associés), chargé(s) de contrôle, est (sont) nommé(s) par l'Assemblée générale des associés et révocable(s) par elle. Cette mission lui (leur) est confiée pour un terme de années, renouvelable. Il(s) est(sont) rééligible(s).

Il est mis fin d'office à son (leur) mandat lors de l'assemblée générale ordinaire qui suit leur 65ème anniversaire.

Si, par suite de décès ou autrement, il n'existe plus d'associé(s) chargé(s) de contrôle, le Conseil d'administration doit convoquer immédiatement l'Assemblée générale pour pourvoir à son (leur) remplacement.

Article 31.

L'(les) associé(s) qui a (ont) été chargé(s) du contrôle de la société, ne peut (peuvent) exercer

aucune autre fonction, ni accepter aucune autre mission ou mandat dans la société. Il(s) peut (peuvent) se faire représenter par un expert comptable. La rémunération de l'expert comptable incombe à la société s'il a été désigné avec son accord ou si cette rémunération a été mise à sa charge par décision judiciaire. En ces cas, les observations de l'expert comptable sont communiquées à la société.

Article 32.

L'(les) associé(s) chargé(s) du contrôle de la société doit (doivent) soumettre à l'Assemblée générale un rapport indiquant le résultat de sa (leur) mission avec les propositions qu'il(s) croit (croient) convenables. Il(s) fait (font) également connaître le mode d'après lequel il(s) a (ont) contrôlé les inventaires.

Article 33.

Il peut être alloué aux administrateurs, au commissaire de la Société régionale wallonne du logement et à tou(t)s associé(s) chargé(s) du contrôle de la société, un jeton de présence dont le montant sera fixé par l'assemblée générale moyennant l'accord préalable de la Société régionale wallonne du logement.

VI. Assemblée générale

Article 34.

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

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

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

Tous les associés qui ont effectué les versements régulièrement appelés et exigibles peuvent voter à l'assemblée générale ; ils ont autant de voix que de parts sociales. Toutefois, nul ne peut prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur au cinquième du nombre des parts émises ou aux deux cinquièmes du nombre des parts représentées.

Article 35.

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

Article 36.

Tous les ans, les associés se réunissent en Assemblée générale ordinaire dans le courant du mois de pour entendre le rapport de gestion des administrateurs et le rapport du (des) commissaire(s) ou bien de l'(des) associé(s) chargé(s) du contrôle de la société et discuter le bilan.

Après l'adoption du bilan, l'Assemblée générale se prononce, par un vote spécial, sur la décharge des administrateurs, du (des) commissaire(s) ou de l'(des) associé(s) chargé(s) du contrôle de la société.

Article 37.

³ Peut être remplacé par :
« Dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ou en justice, la société est valablement représentée par le Président du Conseil d'administration et le gérant, ou par deux administrateurs agissant conjointement, sans devoir justifier vis-à-vis des tiers d'une autorisation ou d'un pouvoir spécial. »

⁴ Préciser si, en cas de partage, "la voix du président est prépondérante" ou "si la proposition de résolution est rejetée".

L'Assemblée générale procède, soit à la désignation et au renouvellement du (des) commissaire(s) et nomme de nouveaux titulaires en cas de vacance, soit au renouvellement de l'(des) associé(s) chargé(s) du contrôle de la société et nomme de nouveaux titulaires en cas de vacance.

Article 38.

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

Une modification aux statuts ne peut être valablement votée qu'à la majorité des trois quarts des voix pour lesquelles il est pris part au vote, et dans les cas seulement où les membres présents à l'assemblée réunissent au moins les trois quarts du nombre total des parts émises. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la nouvelle assemblée délibère valablement quelle que soit la portion du fonds social représentée par les coopérateurs présents.

Article 39.

Indépendamment des assemblées générales ordinaires, des assemblées extraordinaires peuvent avoir lieu sur la décision du Conseil. L'assemblée générale doit être convoquée dans les 30 jours, sur la demande de sociétaires représentant le cinquième du capital social, précisant les objets à porter à l'ordre du jour et adressée au président du Conseil d'administration. Ces assemblées se constituent et délibèrent comme il est dit à l'article 34.

Article 40.

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les sociétaires.

Article 41.

Les convocations pour toutes assemblées générales contiennent l'ordre du jour et sont faites par des lettres ou de simples circulaires adressées sous pli recommandé aux sociétaires au moins jours avant toute assemblée générale. En outre, il est donné connaissance, dans le même délai, de la date de la réunion, à la Société régionale wallonne du logement.

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

Article 42.

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

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

Article 43.

Les administrateurs, commissaires, associé(s) délégué(s) par l'assemblée générale pour exercer le contrôle de la société, gérant et liquidateurs de la société sont censés, pendant toute la durée de leurs fonctions, être domiciliés au siège social où toutes assignations et notifications peuvent être données, relativement aux affaires de la société et à la responsabilité de leur gestion.

VII. Dissolution, liquidation

Article 44.

L'assemblée générale fixe le mode de liquidation et nomme, à la simple majorité des voix un ou trois liquidateurs.

VIII. Généralités

Article 45.

Dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du logement, et en cas de silence des présents statuts, les lois coordonnées sur les sociétés commerciales sont applicables.

IX. Dispositions transitoires

Article 46.

Sont nommés administrateurs :

MM
.....
.....

tous préqualifiés qui acceptent.

X. Déclaration pour le fisc

Les parties déclarent, aux fins de jouir des exemptions fiscales, conformément à l'article 122, 1°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, que la société présentement constituée a été agréée par la Société régionale wallonne du logement le et qu'aucun apport n'est rémunéré autrement que par l'attribution de droits sociaux.

Fait en deux originaux à
.....

Le