

FAIR GROUND BRUSSELS

Règlement d'Ordre Intérieur consolidé suite aux modifications adoptées

à l'AG extraordinaire du 14 septembre 2021

- Article 1.** Les statuts disposent que les actions de classe B sont réservées aux coopérateurs/trices habitant.e.s et demandeurs/ses. *« Est considéré.e comme habitant.e toute personne physique ou morale qui occupe un bien sur lequel la coopérative détient en tout ou partie des droits réels. Est considéré comme demandeur/se, toute personne physique ou morale qui selon la procédure prévue dans le Règlement d'Ordre Intérieur a été admise comme tel pour occuper un bien sur lequel la coopérative détient en tout ou partie des droits réels ».* (Art 6.2)
- 1.1. Procédure d'admission comme demandeur/se :
- 1.1.1 Pour un logement :
- 1.1.1.1 Acquisitif : Seules les candidatures valables dans un Community Land Trust agréé en Belgique pourront être prises en considération. Les Community Land Trust agréés sont :
- 1.1.1.1.1 Community Land Trust Brussels
- 1.1.1.1.2
- 1.1.1.2 Locatif : dont le loyer est \leq au loyer maximum en faveur des propriétaires d'un logement confié à une Agence Immobilière Sociale agréée par la Région où l'un et l'autre sont situés : Seules les candidatures valablement inscrites dans le registre de l' AIS partenaire du projet pourront être prises en considération.
- 1.1.1.3 Locatif : dont le loyer est $>$ au loyer maximum en faveur des propriétaires d'un logement confié à une Agence Immobilière Sociale agréée par la Région où l'un et l'autre sont situés : Seules les candidatures valablement inscrites auprès d'un partenaire du projet pourront être prises en considération.
- 1.1.2 Pour un espace non-logement seules les candidatures valablement inscrites auprès d'un partenaire du projet pourront être prises en considération.
- 1.1.3. Dans tous les cas, le CLT, l' AIS ou le partenaire du projet produira une attestation confirmant la qualité de candidat.e du/de la demandeur/se.
- Article 2.** Les statuts disposent que : *« L'assemblée générale élit les administrateurs/trices (5 à maximum 13) sur base des candidatures que lui présentent chacune des classes d'actionnaires, comme il est précisé par règlement d'ordre intérieur. Le règlement d'ordre intérieur organise la détermination du nombre de postes d'administrateurs/trices à pourvoir sur base des présentations respectivement faites par les différentes catégories d'actionnaires. »* (Art 14.1 et 14.2)
- 2.1.1. Lors de la constitution le Conseil d'Administration sera composé de 8 administrateurs/trices tous membres fondateurs.
- 2.1.2. A la première échéance des mandats des fondateurs, chaque classe d'action pourra présenter autant de candidats que le nombre de postes vacants.
- 2.1.3 A la première échéance des mandats des fondateurs, chaque classe d'action devra au moins disposer d'un.e administrateur/trice.
- 2.1.4. Conformément aux statuts, la parité homme/femme sera encouragée, avec au moins 40% de représentant de chaque genre, tout en soutenant la candidature des autres genres.
- 2.1.5. Le Conseil d'Administration ne pourra comporter le cas échéant plus de 25 % de représentants de pouvoirs publics.

Article 3. Les statuts disposent que : « *Le mandat d'administrateur a une durée de quatre années. Toutefois, la durée de mandats attribués lors de la constitution de la Société pourra être raccourcie, afin d'échelonner les échéances des mandats, comme il est précisé par règlement d'ordre intérieur* ». (Art 14.3)

3.1.1. La durée des mandats des 8 administrateurs fondateurs sera pour 5 administrateurs de 18 mois et pour les 3 autres de 4 ans. La détermination de la durée du mandat se fera par tirage au sort à l'exception du Président et/ou de l'Administrateur délégué dont la durée du mandat sera nécessairement de 4 ans.

3.1.2. Dispositions concernant la réélection des administrateurs (Art 14.4) : Chaque administrateur ne pourra exercer que deux mandats successifs.

3.1.3. Dispositions pour éviter les conflits d'intérêt (Art 14.7) :

Il existe trois types de conflit d'intérêt : le conflit réel, le conflit potentiel et le conflit apparent. Le conflit réel survient quand un administrateur se retrouve dans une situation dans laquelle il a été avéré qu'il a privilégié son intérêt (ou celui de proches) au détriment de celui de la coopérative. Le conflit potentiel représente une probabilité de conflit qui pourrait survenir si jamais l'administrateur se trouve dans une situation opposant ses intérêts et ceux de la coopérative. Le conflit apparent est lié à la perception faite d'une situation et de l'interprétation qui en découle. Le conflit n'est pas avéré, mais tout laisse à croire qu'il existe.

Afin de prévenir ces situations, l'acceptation du mandat d'administrateur vaut déclaration de l'absence de conflits d'intérêts permanents au moment de leur nomination et engagement à agir honnêtement et en toute bonne foi dans l'exercice de leur mandat d'administrateur.

En tout état de cause, dans les situations de conflit potentiel ou apparent qui pourraient apparaître dans l'exercice de leur mandat, le ou les administrateurs concernés s'engage(nt) à en informer les autres membres. Il/elle(s) ne participe(nt) ni au débat ni à la prise de décision. Le procès-verbal du Conseil d'Administration fait état du risque et du retrait du, de la ou des administrateurs/trices.

Article 4. Les statuts disposent : « Après affectation de la part du bénéfice net résultant du bilan aux projets ou affectations nécessaires ou utiles à la réalisation de son objet social ainsi qu'à l'information et à la formation de ses membres, actuels et potentiels, ou du grand public, le solde sera affecté suivant les dispositions reprises dans le Règlement d'Ordre Intérieur ». (Art 27.1)

4.1. Conformément aux statuts, seules les parts de classe B et C donnent droit à un dividende et, en tout état de cause, ce dividende distribué aux coopérateurs/trices, sous quelque forme que ce soit, ne pourra excéder le taux d'intérêt fixé par le Roi en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération, de l'Entrepreneuriat social et de l'entreprise Agricole, appliqué au montant réellement versé par les actionnaires sur les actions.

4.2. Pour les parts de classe B, le dividende sera capitalisé et ne sera distribué qu'en cas de démission du/de la coopérateur/trice ou de dissolution de la Coopérative.

4.3. Pour les parts de classe C, le dividende sera automatiquement versé aux coopérateurs/trices sous réserve du respect des règles de distributions.

Article 5. Les statuts disposent que le Règlement d'Ordre Intérieur fixe le taux d'intérêt maximum appliqué au montant réellement versé par les actionnaires sur les actions en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération, de l'Entrepreneuriat social et de l'entreprise Agricole. (Art 27.2) **Le taux est fixé à 2% maximum.**

Article 6. Les statuts (Art 6.8) – que le ROI définit le cas échéant d'autres conditions d'admission des nouveaux/elles coopérateurs/trices. **A définir ultérieurement si nécessaire.**

Article 7. Formule de calcul du prix de revente des droits (tels que emphytéose, superficie, etc.) d'un bien provenant de la coopérative.

1. Le prix de revente [PRV]

Le prix de revente ou prix de cession porte sur l'ensemble des droits du/de la cédante, tant le droit de superficie que la propriété des constructions.

Il se compose de la contribution initiale du ménage acquéreur à l'acquisition de ces droits ([CI], augmentée :

- de la valeur nette des investissements réalisés dans le bien [Inv-Am] ;
- de 25% de la plus-value [PV]
- d'un montant revenant à la coopérative [M-CGB]

La formule déterminant le prix de revente est donc la suivante :

$$\text{PRV} = \text{CI} + \text{Inv-Am} + 25\% * \text{PV} + \text{M-CGB}$$

2. Détermination de la contribution initiale [CI]

La contribution initiale correspond au montant déboursé par le/la cédant.e pour obtenir le droit de superficie et la propriété des constructions. Ce montant est repris sur l'acte d'achat initial.

3. Détermination de la valeur nette des investissements [Inv-An]

Les investissements réalisés par le/la cédant.e pourront être pris en considération sur décision de la coopérative conformément à la procédure qui sera reprise dans l'acte d'achat.

La valeur des investissements correspond à la différence entre le montant des investissements réalisés [Inv] et les amortissements cumulés [Am] calculés sur base d'une règle d'amortissement reprise également dans l'acte d'achat.

4. Détermination de la plus-value [PV]

La plus-value représente la différence entre la valeur vénale expertisée du bien au moment de la cession [EC] et celle expertisée à l'acquisition [EA]. Les expertises ne tiennent pas compte du démembrement du droit de propriété. $\text{PV} = \text{EC} - \text{EA}$

Valeur expertisée à la cession [EC]

Une estimation de la valeur du bien sera réalisée dans le mois de la notification par le/la cédant.e à la coopérative de son intention de vendre. La validité de cette expertise sera de maximum 1 an.

Valeur expertisée à l'acquisition [EA]

Lors de la première occupation du bien, dans un délai de 3 mois suivant la réception définitive, une expertise déterminera la valeur vénale du bien. Ensuite, à chaque changement de propriétaire, la « valeur expertisée à l'acquisition » du cessionnaire sera égale à la « valeur expertisée à la cession » du cédant.

En cas de moins-value [MV]

En cas de moins-value [MV], celle-ci sera entièrement supportée par le/la cédant.e. La formule de revente devient donc :

$$\text{PRV} = \text{CI} + \text{Inv-Am} - \text{MV} + \text{M-CGB}$$

5. Détermination du montant revenant à la coopérative [M-CGB]

Le montant revenant à la coopérative sera égal à 6% de la plus-value [PV] avec un minimum de 4.000 € indexé annuellement au 1^{er} janvier – Indice des prix à la consommation – Indice de base janvier 2020 : 109.69 – Base 2013.

Article 8.

Pour la rémunération du personnel, la tension salariale devra être :

- de 1 à maximum 2,5 si le personnel comporte jusqu'à 50 travailleurs

- de 1 à maximum 3 si le personnel comporte plus de 50 travailleurs

Article 9.

Tant que BRUSOC détiendra des parts de la Société FAIR GROUND BRUSSELS, cette dernière respectera et se porte fort que les principes suivants seront appliqués :

- 1) Le siège statutaire, le siège administratif et le lieu d'exploitation principal de la Société ne peuvent être fixés que dans la Région de Bruxelles-Capitale. Ils peuvent être transférés en tout autre endroit de la Région de Bruxelles-Capitale, par simple décision du conseil d'administration. La Société pourra néanmoins établir des sièges d'exploitation secondaires, sièges administratifs, succursales, dépôts ou agences, ailleurs en Belgique ou même à l'étranger ;
- 2) La Société est contrôlée par un commissaire réviseur et ce même si elle n'est pas dans l'obligation légale de le faire. La nomination du commissaire réviseur doit être effective au plus tard lors de la souscription de BRUSOC ;
- 3) La Société mettra en place une procédure interne visant à permettre à BRUSOC de démissionner progressivement pour l'intégralité de ses actions, et ce à partir de la 6^{ème} année, et au plus tard à la fin de la 10^{ème} année suivant sa souscription. Cette procédure prévoira que le remboursement des actions de BRUSOC sera prioritaire à toute distribution aux actionnaires.
Sans préjudice des articles 6:115 et 6:116 du Code des sociétés et associations, BRUSOC démissionnera au maximum pour vingt pourcent (20%) de sa participation chaque année durant les cinq (5) années visées au 1^{er} paragraphe, ce plafond étant automatiquement adapté aux années restantes sur base de la même proportion en cas d'impossibilité pour la Société de rembourser les sommes dues.
- 4) Le conseil d'administration de la Société doit obtenir l'accord préalable et exprès de BRUSOC dès qu'il est question de statuer et/ou de proposer à l'assemblée générale de statuer au sujet des points suivants :
 - L'établissement de sièges d'exploitation secondaires, sièges administratifs, succursales, dépôts ou agences, ailleurs en Belgique ou même à l'étranger ;
 - La proposition à l'assemblée générale d'octroyer un dividende ou tout paiement aux coopérateurs.