

## Mieux comprendre la fusion – Questions / réponses

*Ce document répond de manière simple et précise à certaines questions que vous vous posez très probablement. Les enjeux de la fusion sont importants, il est nécessaire de les comprendre pour que chacun puisse prendre part au vote de façon éclairée.*

### **La fusion aura-t-elle un impact sur mon contrat de bail ?**

NON.

Avec la fusion, les baux signés par les locataires de Floréal seront automatiquement transférés vers la société « LE LOGIS-FLOREAL ». Les baux signés par les locataires du LOGIS ne sont en rien modifiés.

### **La fusion aura-t-elle des conséquences sur mon logement ?**

NON.

La société continuera à gérer l'ensemble des logements. Les interventions seront effectuées de la même manière au Logis et à Floréal.

### **La fusion aura-t-elle des conséquences sur mon loyer ?**

NON.

La fusion, en tant que telle, n'implique aucune augmentation de loyer, ni pour les locataires du LOGIS ni pour ceux de FLOREAL. Au 1<sup>er</sup> janvier 2018 votre loyer ne sera pas modifié par la fusion.

Par contre, le nouveau Conseil d'Administration devra prendre des décisions concernant l'harmonisation des loyers. Ceux-ci étant plus élevés à FLOREAL qu'au LOGIS, il est possible que les paramètres de révision de loyers décidés par le nouveau Conseil d'Administration engendre une augmentation progressive de l'ensemble des loyers.

Néanmoins, même sans fusion, une augmentation progressive des loyers a été amorcée il y a plusieurs années. Les loyers au LOGIS sont, en effet, fort bas. Ils ne permettent pas à terme d'assurer l'équilibre financier de la société.

Pour rappel, les loyers sont contrôlés chaque année par la SLRB. La Tutelle veille au respect, par la société, de l'application des dispositions réglementaires. Ce contrôle continuera à s'opérer après la fusion.

Les loyers sont directement liés aux revenus des ménages. Ils sont plafonnés à maximum 24% des revenus.

### **Est-ce qu'il y aura plus de mutations après la fusion ?**

NON.

Il n'y aura ni plus ni moins de mutations obligatoires après la fusion.

Chaque année, les sociétés de logements sociaux doivent introduire, auprès de la Région, un plan de mutation. Cette dernière marque ou non son accord sur la proposition.

Depuis 2015, Le Logis et Floréal adoptent donc chaque année un plan de mutation. Le pourcentage annuel de mutation est, notamment, déterminé en fonction du nombre d'attributions réalisées l'année précédente. Le Conseil d'administration du « LOGIS-FLOREAL » devra introduire un nouveau plan de mutation en 2018. Il n'y a aucune raison de penser que ce plan de mutation soit différent de ceux adoptés par les sociétés avant la fusion.

Il faut relativiser la portée du plan de mutation car très peu de locataires sont concernés par ces mutations obligatoires. En 2017, il y a eu 2 mutations obligatoires au Logis.

### **Pourrais-je être muté à FLOREAL ?**

OUI.

Les mutations obligatoires peuvent s'effectuer sur l'ensemble du patrimoine de la société. Il est donc possible qu'un logement adapté disponible à Floréal vous soit proposé. Si le logement proposé se situe sur la commune d'Auderghem (Floréal dispose de quelques logements situés sur cette commune), le locataire pourra refuser la proposition.

Le patrimoine du Logis et de Floréal est fort semblable. Les logements sont rénovés et mis aux normes du Code bruxellois du Logement avant la mise en location.

### **La fusion diminue-t-elle mon droit de vote aux Assemblées générales ?**

NON.

Les Conseils d'administration du Logis et de Floréal ont veillé à assurer l'égalité entre tous les coopérateurs-locataires. Tous auront le même nombre de parts sociales (150). Chaque coopérateur-locataire aura le même poids de vote dans la société fusionnée.

### **La Région pourra-t-elle imposer ses décisions lors des Assemblées générales ?**

NON.

Après la fusion, l'ensemble de coopérateurs détiendront la majorité des parts de la société.

Pour rappel, il est prévu dans les statuts actuels ainsi que dans les statuts de la future société, que chaque coopérateur ne peut prendre part aux votes pour un nombre supérieur au cinquième du nombre des parts émises ou aux deux/cinquième du nombre de parts représentées.

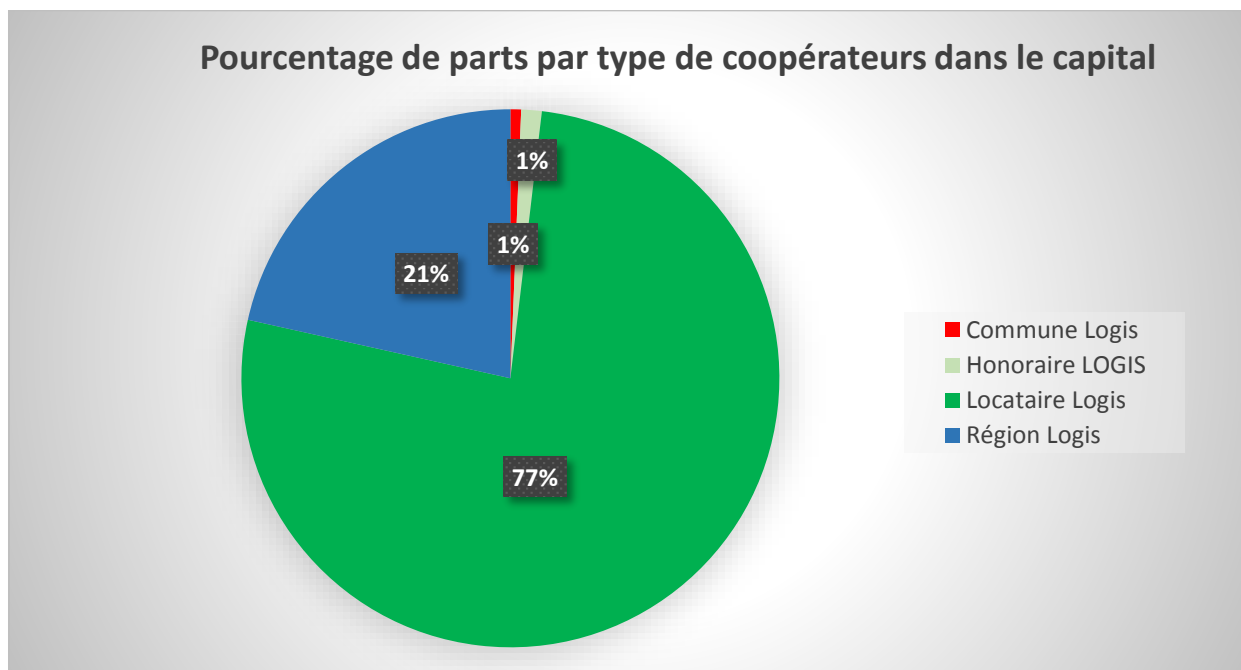
Ce qui signifie, par exemple, que la Région ne pourra jamais « imposer » son avis car d'une part elle n'est pas majoritaire, d'autre part, lors des AG, son vote est limité à 2/5<sup>ème</sup> du nombre de parts représentées. Cette situation est donc identique par rapport à la situation existante.

Enfin, la Région s'est toujours abstenue de prendre part aux votes lorsqu'ils concernent les nominations statutaires (administrateurs).

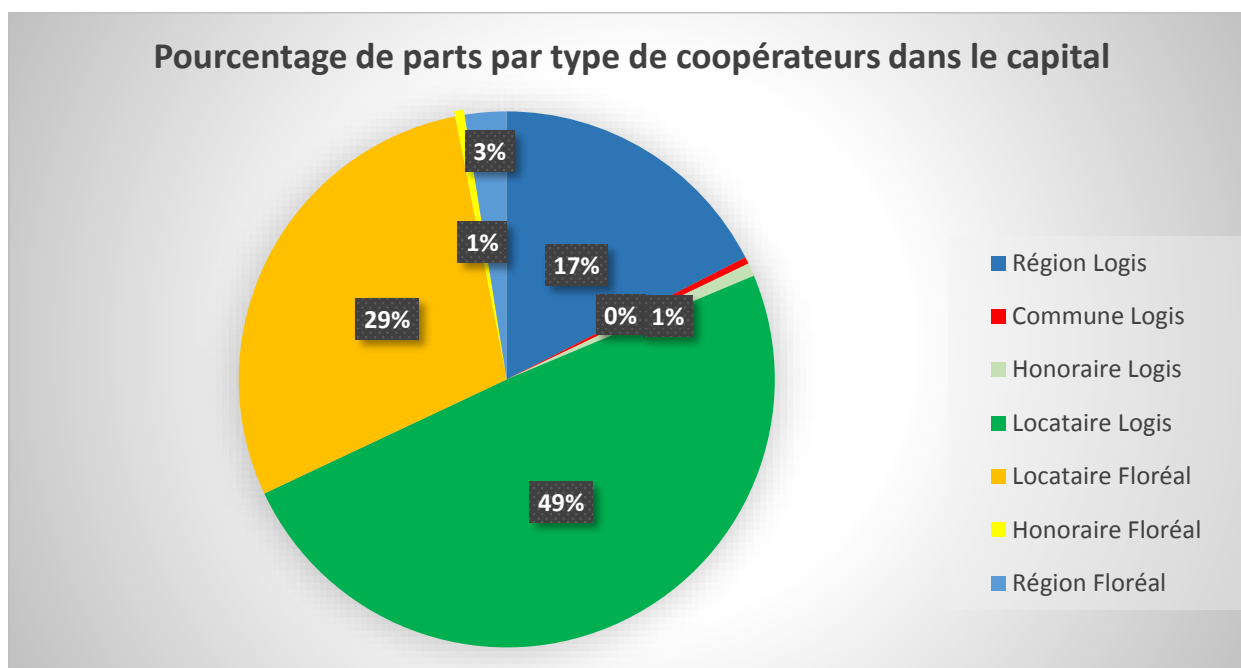
### Comment se répartiront les parts entre coopérateurs après la fusion ?

Pour répondre à cette question, nous avons représenté le capital de la société avant et après fusion sous forme de graphes.

#### AVANT FUSION



#### APRES FUSION



**La fusion aura-t-elle des conséquences sur la gestion de la société ?**

OUI.

Un nouveau Conseil d'Administration sera composé. Il sera composé de 5 administrateurs du LOGIS et de 5 administrateurs de FLOREAL.

La gestion de la société sera organisée par un Comité de gestion qui se composera du président (choisi parmi les administrateurs de FLOREAL), d'un vice-président - administrateur-délégué (choisi parmi les administrateurs du LOGIS) et des deux Directeurs-Gérants (celui du LOGIS et celui de FLOREAL).

La société « LE LOGIS-FLOREAL » sera constituée sous la forme d'une Coopérative de Locataires tout comme le sont actuellement Le Logis et Floréal.

**La fusion aura-t-elle un impact sur le personnel des sociétés Floréal et Le Logis ?**

NON.

Il n'y aura aucun licenciement.

La société « LE LOGIS – FLOREAL » aura besoin de toutes ses compétences pour assurer un service de qualité aux locataires.

Les contrats de travail du personnel de Floréal sont automatiquement transférés lors la fusion à la société « LE LOGIS – FLOREAL ».

Lors d'une fusion entre sociétés, la législation prévoit des mesures de protection du personnel.

**Je suis convoqué à une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) par recommandé, est-ce que je dois y aller ?**

NON, votre présence n'est pas obligatoire.

Néanmoins votre participation aux AG vous donne l'occasion d'être informé et de faire valoir votre opinion sur la coopérative.

Tous les coopérateurs sont convoqués lors des Assemblées mais leur présence n'est pas obligatoire. Les convocations sont envoyées par recommandé pour s'assurer que chaque coopérateurs l'ait reçue.

**Une deuxième Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) est convoquée, est-ce normal ?**

OUI. S'il n'y a pas eu assez de coopérateurs lors de la première AGE, une deuxième AGE doit être convoquée.

Il s'agit d'une obligation légale. L'Assemblée générale ne peut valablement délibérer sur une modification des statuts que si le nombre de coopérateurs qui assistent à la réunion (ou ont donné procuration) est suffisant. Les statuts du Logis fixent ce minimum de participants à au moins  $\frac{3}{4}$  du nombre de parts souscrites.

Si ce nombre n'est pas atteint, une deuxième AGE doit être convoquée. Cette deuxième AGE pourra alors voter quel que soit le nombre de parts détenues par les coopérateurs présents ou représentés.

### Que se passera-t-il si l'Assemblée générale du Logis vote contre la fusion ?

#### Conséquences pour la société

Comme le nombre d'agrément a diminué (de 33 à 16 agréments), Le Logis a décidé de partager un agrément avec Floréal et de fusionner.

Dès lors si l'Assemblée générale refuse de voter la fusion avec FLOREAL, elle renonce à l'agrément conjoint promis par la Région aux deux sociétés en 2015 pour la société « LE LOGIS-FLOREAL ».

Celui-ci serait alors attribué à FLOREAL, si son Assemblée générale se prononce en faveur de la fusion.

En cas de renoncement à l'agrément :

- **La société est dissoute d'office**, comme le prévoit les statuts du Logis. LE LOGIS n'existera plus que temporairement pour les besoins de la liquidation.

L'opération de liquidation consiste à rembourser les dettes de la société avec les actifs.

La perte d'agrément fait naître les dettes suivantes : - les aides et subventions octroyées par la Région ou tout autre organisme d'intérêt public qui en dépend (par exemple la Direction des Monuments et Sites) ; - La valeur des biens (au prix du marché ou de la valeur vénale actualisée) des biens acquis ou construits grâce à ces aides et subventions.

Si Le Logis envisage de vendre des biens immobiliers pour rembourser ses dettes, ce qui sera indispensable, la Région et la SLRB disposent d'un droit de préemption sur ceux-ci. Cela signifie que la Région et la SLRB ont priorité pour racheter les logements de la société.

- **La Région** peut également faire sortir les effets de l'article 78 du Code du Logement pour non-respect de ses dispositions (et notamment l'article 54 qui organise les modalités d'octroi de l'agrément eu égard à la réduction de leur nombre) :
  - o Nomination d'un commissaire ;
  - o Proposition d'absorption de la société aux conditions que la Région impose ;
  - o Suspendre l'exercice des compétences des organes de gestion de la société et s'y substituer le temps de régulariser la situation.

#### Conséquences pour les locataires – en cas de liquidation de la société

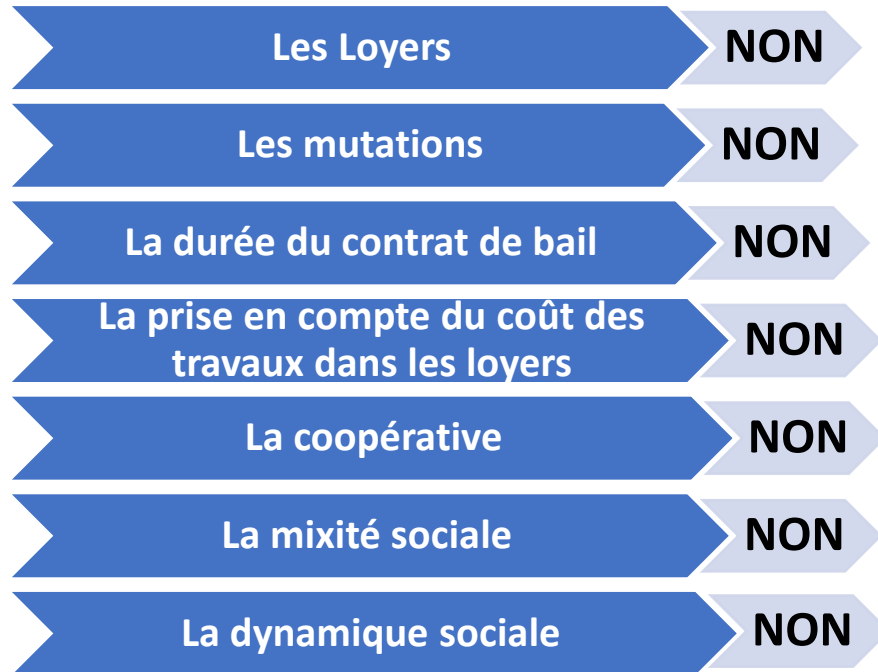
Outre la vente du logement qu'il occupe, le contrat de bail signé par le locataire – **si l'acquéreur maintient le locataire dans les lieux** – ne sera plus soumis à la réglementation du logement social :

- Les baux à durée indéterminée se verront affecter d'un terme (9 ans) ;
- Les loyers ne seront plus plafonnés en fonction des revenus du locataires. Ils seront fixés en fonction du marché.

**EN CONCLUSION : EVITONS DES AMALGAMES TROP FACILES.**

Nous entendons souvent que la fusion aura un impact négatif sur toute une série de points. C'est souvent FAUX.

**La fusion a-t-elle un impact sur ?**



**Le refus de fusion a-t-il un impact sur ?**

