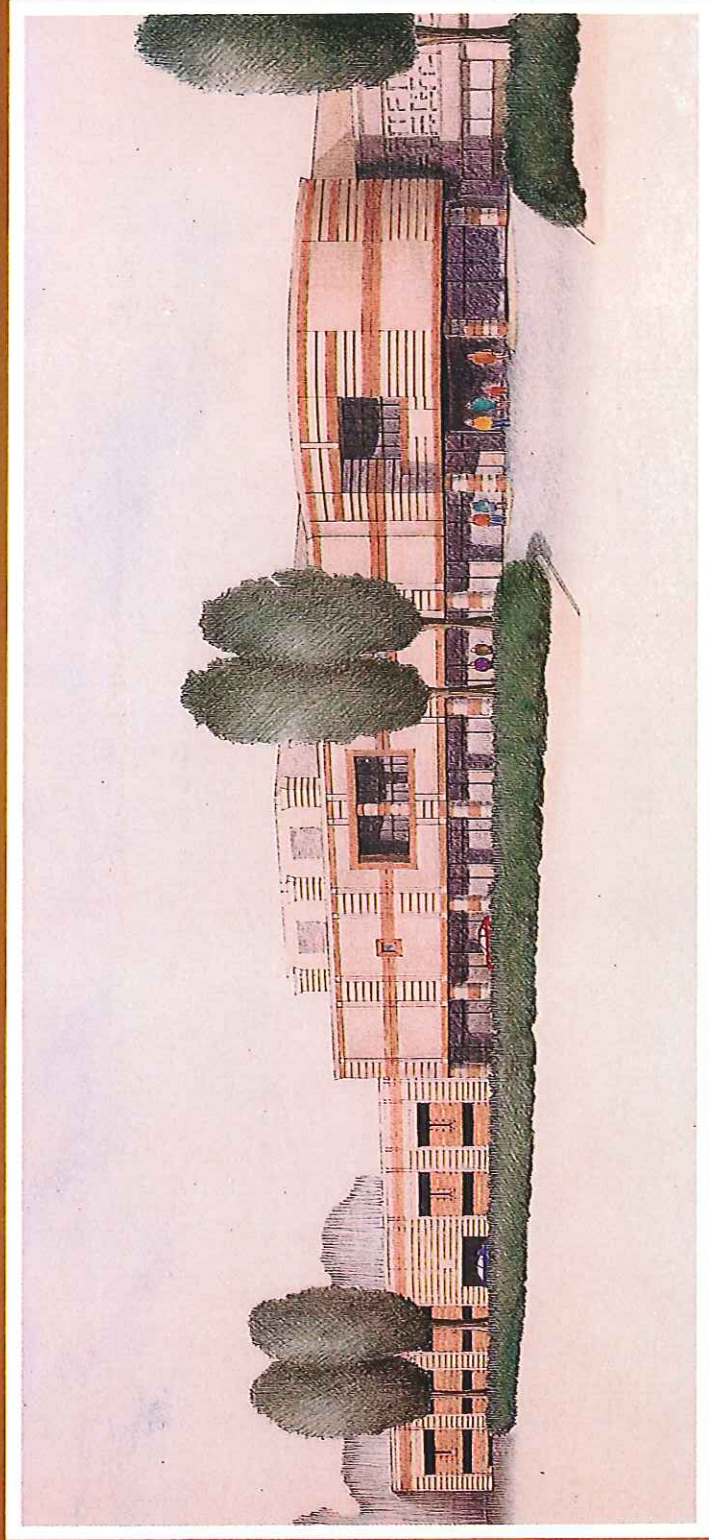


Certificats de placement immobilier

Woluwe Extension



Emission publique réalisée par

BBL

Avril 1988

Un placement MOBILIER basé sur un investissement IMMOBILIER **WOLUWE EXTENSION**

qui sur base des loyers, une fois l'immeuble occupé, procurera, selon les prévisions, aux souscripteurs un revenu annuel de 7,28% INDEXE (avant précompte mobilier) sur base du prix de souscription de F 10.000.

La BBL offre en souscription publique 103.000 certificats de placement immobilier

WOLUWE EXTENSION

au prix unitaire de F 10.000 augmenté de F 300 pour frais.

Ces certificats sont émis par la S.A. Le Certificat Foncier.

Le produit de cette opération est destiné à financer la construction d'un immeuble commercial et de parkings sur le site du Woluwe Shopping Center.

Les certificats de placement immobilier donnent droit à une quote-part des loyers et du produit de la vente (après une période de l'ordre de 15 à 30 ans).

Particularités de la présente émission

Les certificats «Woluwe Extension» procureront aux porteurs, outre un **revenu indexé**, un **remboursement** annuel de F 300, une fois l'immeuble construit.

Fiscalement

Après la construction de l'immeuble, les coupons mis en paiement comprendront une part de revenus et un remboursement de F 300 ; dans le régime fiscal actuel, seule la quote-part «revenus» donnera lieu à la retenue du précompte mobilier. Lors de la liquidation, seule la plus-value éventuellement réalisée sera taxable.

Le certificat de placement immobilier est un titre qui procure à son porteur une quote-part des revenus d'un immeuble déterminé et une quote-part du prix de vente de cet immeuble lorsqu'il sera vendu. A la différence d'une obligation dont le rendement et le montant remboursable sont prédéterminés, le certificat de placement immobilier comporte une possibilité de variation de revenus annuels, de plus-values ou de moins-values.

Sommaire

	Page
1. Modalités de la souscription	3
2. Nature de l'opération	4
3. L'immeuble	5
4. Description de l'opération	6
5. Coût	7
6. Rendement prévu	8
7. Négociabilité	10
8. Liquidation	11
9. Garanties	12
10. Assemblées des porteurs de certificats	13

Annexe:

Bulletins de souscription comportant le texte du statut des certificats de placement immobilier et le texte du contrat d'association en participation.

Modalités de la souscription

l'acquisition d'un immeuble de commerces et de parkings; elles les offrent en souscription publique selon les modalités suivantes:

a) Le **prix de souscription** est de F 10.300 payable intégralement à la souscription. Ce prix comprend une commission de 3% couvrant les frais d'émission.

b) La **souscription publique** sera ouverte du 19 avril au 5 mai 1988 auprès des sièges et agences de la BBL.

c) Les détenteurs de certificats de placement immobilier **Woluwe Shopping Center** auront le droit de souscrire **par priorité** aux certificats de placement immobilier Woluwe Extension, à raison d'un maximum de 5 certificats Woluwe Extension de F 10.000 pour un certificat Woluwe Shopping Center de F 50.000.

Leur droit de priorité est matérialisé par le coupon n° 9 des certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center, qui devra être remis à l'appui de leur souscription. Il y aura lieu de compléter le bulletin de souscription prévu à cet effet.

d) Sur la partie de l'émission restant éventuellement disponible, après l'exercice des droits de priorité, la Compagnie Belge d'Assurances Générales «Vie» S.A. (AG de 1824) s'est réservée une souscription à con-

currence d'un maximum de 20.000 certificats.

e) Le **solde de l'émission** qui serait disponible après l'exercice des droits de priorité et de la souscription des AG de 1824, dont il vient d'être question, pourra être souscrit sans droit de priorité, pendant la même période du 19 avril au 5 mai 1988. Il y aura lieu de compléter le bulletin de souscription prévu à cet effet. Les demandes de certificats donneront éventuellement lieu à répartition. Les sommes versées sur les certificats souscrits et non attribués seront remboursées dans les 10 jours de la clôture de l'offre, sans bonification d'intérêt.

f) Les souscriptions sont soumises à la taxe sur les opérations de bourse de 3,5‰.

g) Sauf imprévu, la délivrance matérielle des certificats de placement immobilier Woluwe Extension s'effectuera dans le courant du mois de juillet 1988.

La BBL et la S.A. Compagnie Financière et de Réassurance du Groupe AG (AG Fin) ont pris ferme les 103.000 certificats de placement immobilier de F 10.000 émis par la S.A. Le Certificat Foncier en vue de financer

Nature de l'opération

sement Foncier Woluwe Extension les terrains nécessaires à l'extension, le vendeur de l'immeuble étant la S.A. Immobilière Bernheim-Outremer.

Si, du point de vue juridique, le porteur de certificat ne détient pas directement un titre de propriété sur l'immeuble, il se trouve **au point de vue économique** dans la même situation qu'un particulier qui acquiert la propriété d'un immeuble locatif, dont le rendement est fonction du montant investi et des loyers obtenus et dont le prix de vente ultérieur dépendra notamment de sa valeur locative à l'époque.

Les certificats de placement immobilier sont des titres qui procurent à leurs porteurs une quote-part des revenus d'un immeuble déterminé et une quote-part du prix de vente de cet immeuble lorsqu'il sera vendu.

Le porteur de certificat n'a cependant aucun souci de gestion, de location ou de vente de l'immeuble, l'opération étant entièrement gérée dès le départ par des sociétés spécialisées.

Le certificat de placement immobilier donne droit à :

a. *une quote-part de revenu indexé :*
Pendant la période de construction, le porteur de certificat bénéficiera, selon les prévisions, d'un coupon de 7,24% par an, avant précompte mobilier.

Après la livraison de l'immeuble, le coupon annuel sera, selon les prévisions, de 7,28% par an, avant précompte mobilier, indexé comme les loyers et comprenant un remboursement annuel fixe de 3%, soit F 300 par certificat.

b. *une quotité du prix de vente :*

Lors de la liquidation de l'opération, le porteur de certificat aura droit à une quotité du prix de vente de l'immeuble. Il bénéficiera donc de la plus-value éventuelle réalisée à ce moment.

Juridiquement

Les certificats de placement immobilier sont des valeurs mobilières représentatives de droits de créance. Ce sont des titres au porteur qui s'acquiescent par souscription et qui se transmettent sans formalité spéciale. Leur cession n'est donc pas soumise aux frais, taxes et droits d'enregistrement inhérents au transfert de propriétés immobilières.

Fiscalement

Les revenus attribués aux porteurs de certificats sont considérés par l'Administration des Contributions comme des revenus de créance : leur répartition donnera donc lieu à la retenue à la source du précompte mobilier. Les plus-values éventuelles de réalisation de l'immeuble subiront le même régime. Ces plus-values représenteront la différence entre la quote-part des porteurs de certificats dans le prix de vente de l'immeuble et le solde non encore remboursé des certificats.

L'opération a pour but le financement par la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension de la construction d'un immeuble de commerces et de parkings, conformément à l'accord obtenu lors de l'assemblée générale extraordinaire des porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center du 24 février 1988, permettant le financement de l'extension du Woluwe Shopping Center par l'émission de certificats offerts en souscription, par priorité aux porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center. La S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center concèdera en emphytéose pour 99 ans à la S.A. L'Investis-

L'immeuble

un canon annuel de F2 millions indexé. L'immeuble sera construit par la S.A. Immobilière Bernheim-Outremer suivant les plans de l'architecte Lenders. Il comprendra approximativement 6.700 m² de commerces et de services répartis sur deux niveaux, 750 parkings et 3.000 m² de Mall.

La S.A. Immobilière Bernheim-Outremer vendra les constructions à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension pour un prix ferme et définitif de F 1.005.000.000, T.V.A. comprise. Ce prix sera payé à la livraison qui aura lieu au moment de l'agréation des constructions par l'acquéreur. La livraison est prévue pour le mois d'octobre 1989.

Pour rendre possible la réalisation de l'extension, des boutiques construites sur 1.115 m², un local communal de $\pm$ 10 m² et une chapelle doivent être démolis. Ces locaux seront reconstruits et feront partie de l'extension. Ils produiront des loyers et redevances emphytéotiques à concurrence de F 9.500.000 l'an. Un montant identique sera prélevé sur les recettes de la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension et cédé à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center afin que celle-ci dispose des mêmes revenus que précédemment.

Les terrains nécessaires à l'extension seront donnés à bail emphytéotique de 99 ans par la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension moyennant

engagée à garantir pendant 2 ans après la livraison de l'immeuble, le montant global indiqué ci-dessous pour les loyers. En contrepartie, si le montant des loyers dépasse le montant indexé garanti par la S.A. Immobilière Bernheim-Outremer, celle-ci aura droit, pour elle ou pour toute société désignée par elle, pendant 2 ans, à la différence entre les loyers perçus et le montant garanti. Ce montant sera toutefois limité annuellement à maximum 10% du montant garanti.

Le contrat de location prévoit généralement une liaison des loyers ou des redevances emphytéotiques aux chiffres d'affaires des locataires avec un minimum adapté annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation.

C'est ce minimum qui a été pris en considération pour calculer la garantie de F 95.000.000. Il est peu probable que les premières années la clause de liaison aux chiffres d'affaires génère une augmentation sensible des recettes.

L'immeuble sera mis en location et les loyers attendus sont de l'ordre de F 95.000.000.

La S.A. Immobilière Bernheim-Outremer s'est

Description de l'opération

La S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension apporte à l'Association le droit de percevoir les revenus de l'immeuble, les produits de sa réalisation, l'obligation d'en supporter les charges et son industrie pour gérer l'Association.

La S.A. Bernheim Immobilier et Financier apporte ses connaissances et son expérience immobilière et financière.

La S.A. Le Certificat Foncier apporte les fonds nécessaires, soit F.1.030.000.000 qu'elle recueille par l'émission de certificats de placement immobilier.

La gérance de l'Association est assurée par la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension. Quant à la gestion de l'immeuble, elle a été confiée à la S.A. Devimo-Consult, déjà gestionnaire du centre commercial existant.

Les certificats de placement immobilier donnent droit, chacun pour une fraction, à la quasi-intégralité de la part de la S.A. Le Certificat Foncier dans les rentrées nettes de l'Association (revenus des loyers, des placements provisoires, produits de réalisation, le tout sous déduction des charges).

(*) On trouvera au verso des bulletins de souscription le texte du statut du certificat de placement immobilier ainsi que le texte du contrat d'association en participation.

Pour étudier, financer et gérer cet investissement, il a été créé une association en participation, appelée « l'Association », entre la S.A. Bernheim Immobilier et Financier, la S.A. Le Certificat Foncier et la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension (*).

5 Coût

Le coût de l'opération, correspondant au montant global de l'émission, est fixé à F 1.030.000.000 et comprend les postes suivants :

1. Prix d'acquisition

Les constructions seront vendues par la S.A. Immobilière Bernheim-Outremer pour un prix ferme et définitif de

F 1.005.000.000

2. Frais d'actes et divers

Les frais d'actes et d'acquisition de mobilier divers pour l'aménagement du Mall sont évalués à

F 5.000.000

3. Commission d'acquisition et de montage

Cette commission couvre les frais exposés par la S.A. Bernheim Immobilier et Financier dans ses négociations pour permettre le montage de l'opération

F 9.700.000

4. Frais de dossier

Ces frais sont fixés forfaitairement à 1% du montant de l'émission. Ils couvrent les frais administratifs et comptables de l'opération à payer à la S.A. Bernheim Immobilier et Financier

F 10.300.000

Coût de l'opération

F 1.030.000.000

A. RENDEMENT

a) Pendant la période de construction (prévue pour 20 mois)	
1. Le prix d'acquisition de l'immeuble n'étant payable qu'à la fin des constructions, le produit de l'émission pourra être intégralement placé. La S.A. Immobilière Bernheim-Outremer garantit que ce placement générera un montant annuel de	F 92.350.000
2. Redevance due à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center pour mise à disposition des terrains et perte de revenus (voir page 5)	F 11.500.000
3. Budget et frais d'ouverture de l'extension du Shopping Center	F 250.000
	F 80.600.000
Solde PREVISIONNEL de l'Association	
b) Lorsque l'immeuble sera construit	
1. Loyers et redevances emphytéotiques annuels	
Les loyers et redevances emphytéotiques (*) à percevoir par l'Association sont estimés à	
2. Frais de gestion	
La gestion du bien sera assurée par la S.A. Devimo-Consult(**). Sa rémunération, à charge de l'Association, a été fixée à 3%, plus T.V.A., du montant des loyers perçus par l'Association	
3. Provision pour entretien, réparation, vacances locatives, assurances et divers	
Comme il s'agira d'un immeuble neuf, il est prévu de constituer une provision annuelle s'élevant à 3% des loyers, soit	
4. Redevance	
Redevance due à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center pour mise à disposition des terrains et perte de revenus (voir page 5)	
5. Revenus financiers	
Les revenus financiers du placement provisoire des loyers entre la date de leur perception et celle de leur distribution sont estimés à	
	F 11.500.000
	F 77.684.000
Revenu locatif net	
	F 3.365.000
	F 81.049.000
Revenu PREVISIONNEL de l'Association	

Il n'est pas prévu d'autres charges pour l'Association que les frais de contrôle des comptes par le Contrôleur de gestion, évalués à un maximum de F 100.000. Les comptes de l'Association seront arrêtés chaque année au 31 décembre et pour la première fois le 31 décembre 1988.

(*) Garanties pendant 2 ans par la S.A. Immobilière Bernheim-Outremer.

(**) La S.A. Devimo-Consult est détenue à raison de 44,5% par Prominvest, 30% par le groupe AG et par des actionnaires privés pour le solde.

Exemplaire destiné à la Banque

**CERTIFICATS DE PLACEMENT IMMOBILIER
WOLUWE EXTENSION**

émis par la société anonyme «Le Certificat Foncier»
Siège social: avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles
R.C. Bruxelles n° 328493

SOUSCRIPTION AVEC DROIT DE PRIORITE

BULLETIN DE SOUSCRIPTION
(à établir en double exemplaire)

Je soussigné(e)

demeurant à (.....)

(nom et prénom)

(localité, rue et numéro)

ayant pris connaissance du prospectus d'émission des certificats de placement immobilier Woluwe Extension émis par la société anonyme Le Certificat Foncier et exerçant les droits de priorité afférents à certificat(s) de placement immobilier Woluwe Shopping Center, déclare souscrire à certificat(s) de placement immobilier Woluwe Extension au prix de F 10.000 augmenté de F 300 pour frais, soit F 10.300 par certificat.

Cette opération sera réglée par:

- (1) ☐ débit de mon compte n°
☐ versement en espèces

Je désire que ce(s) certificat(s) me soit(en)t délivré(s) sous forme de:

- (1) ☐ titre(s) de 1 certificat
☐ titre(s) de 5 certificats

Le(s) certificat(s) me revenant est(sont) à:

- (1) ☐ placer sous mon dossier n°
☐ me faire parvenir à mes frais
☐ tenir à ma disposition

Je déclare avoir consulté les listes des titres et coupons frappés d'opposition ou menacés de déchéance et accepter d'avance les conséquences résultant du dépôt de valeurs mentionnées sur ces listes, même postérieurement à ma remise.

Fait en double, à, le, 1988

Pour la société émettrice,

Le souscripteur,

BORDEREAU NUMERIQUE

des coupons n°9 des certificats de placement immobilier
Woluwe Shopping Center

(l'inscription doit être faite dans l'ordre numérique)

NUMEROS	NOMBRE
..... à	
..... à	
..... à	
..... à	
TOTAL:	

(1) Noircir les cases ad hoc.

émis par la
société anonyme LE CERTIFICAT FONCIER

Constituée par acte reçu par Me RAUQU, notaire à Bruxelles, le 23 juin 1965, publié aux annexes au «Moniteur belge» du 16 juillet 1965 sous le n° 24168.

Siège social : avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles. Registre du commerce de Bruxelles n° 328493. Capital social : F 4.795.000.

A l'intervention de la Banque Bruxelles Lambert S.A., ayant son siège social avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles - Registre du commerce de Bruxelles n° 77186, laquelle garantit les engagements résultant du présent certificat.

§ 1.

Le présent certificat, dénommé certificat de placement immobilier, confère à son porteur le droit de percevoir, à charge de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, sur les répartitions effectuées par l'association en participation dont les statuts sont reproduits au verso des présentes et ci-après dénommée «ASSOCIATION», une quote-part du produit, en revenu et en principal, d'un immeuble de commerce à construire, extension du Woluwe Shopping Center sis à l'angle de l'Avenue Paul Hymans et du Boulevard de la Woluwe à Woluwe-St-Lambert.

Ladite quote-part est égale, par certificat émis, aux montants revenant à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans ces répartitions, divisés par le nombre de certificats émis sous déduction des frais prévus au paragraphe 4.

§ 2.

Le présent certificat est émis contre versement de F 10.000 majorés d'une commission d'émission de 3%.

Le nombre de certificats est de 103.000.

§ 3.

La détention du certificat ne confère pas au porteur la qualité d'associé dans l'ASSOCIATION. Elle lui confère uniquement un droit de créance contre la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, à concurrence, par certificat dévolu, de la quote-part déterminée aux paragraphes précédents.

§ 4.

Les sommes revenant au porteur, en vertu des présentes, lui seront payées sur présentation des coupons annuels, attachés au présent certificat, au mois de juin de chaque année, sous déduction de tous frais et charge fiscale que la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aura à supporter du chef de l'encaissement et du transfert de ces sommes.

Ces frais comportent les frais directs et la contribution aux frais généraux fixée forfaitairement à 1% de la somme perçue par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Les montants éventuellement reçus par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER en vertu du dernier paragraphe de l'article 6 du contrat d'association en participation seront remboursés sans frais aux porteurs de certificats.

Le montant du coupon mis en paiement sera publié par les soins de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans les principaux journaux financiers belges. Il sera loisible à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER d'effectuer des distributions intercalaires en acompte sur la distribution annuelle.

§ 5.

Les comptes de l'ASSOCIATION ainsi que les rapports de la gérance et du Contrôleur de gestion, visés à l'article 8 du contrat d'association en participation, seront déposés à la BBL, avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles, où tout porteur de certificats pourra obtenir un exemplaire sur production de son titre. La gestion de l'immeuble est confiée par le contrat d'association à la S.A. Demimo-Consult sans préjudice des pouvoirs de l'assemblée générale des porteurs de certificats prévus au paragraphe 10.

§ 6.

Les droits représentés par le présent certificat de placement immobilier s'éteignent par la répartition, aux porteurs, de leur quote-part dans le produit de la liquidation de l'ASSOCIATION.

§ 7.

L'admission des certificats aux Ventes Publiques Supplémentaires de la bourse de Bruxelles sera demandée.

Jusqu'à l'admission de cette cotation, la BBL centralisera les offres et demandes relatives à la cession de ces certificats; tout intéressé pourra prendre connaissance, auprès de la BBL, des derniers cours auxquels les transactions auront été opérées par ses soins.

§ 8.

Aucun recours ne pourra être exercé contre la société émettrice en raison de retenues fiscales opérées par elle conformément aux indications de l'administration fiscale.

§ 9.

La BBL garantit en qualité de caution solidaire de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER la parfaite exécution par celle-ci des engagements résultant du présent certificat.

§ 10.

Assemblées générales des porteurs de certificats

1) Assemblées annuelles d'information

L'assemblée aura lieu d'office et sans convocation le 1er mercredi non férié du mois de mai à 10 heures 30 au siège social de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou tout lieu désigné par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER. Tout porteur de certificats, sur production de son titre ou d'un certificat de dépôt dans une banque belge, pourra assister à l'assemblée.

2) Assemblées extraordinaires

Les porteurs de certificats seront réunis en assemblée extraordinaire dans les conditions suivantes :

Initiative de la convocation

Les porteurs seront convoqués à l'initiative de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou du Contrôleur de gestion dont il est question à l'article 8 du contrat d'association ou à la demande de porteurs représentant 10% des certificats émis.

Constitution du bureau

Le bureau est présidé par le Président du Conseil d'administration de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou son délégué.

Fonction du bureau : un Secrétaire nommé par le Président et deux Scrutateurs qui seront les personnes présentes qui par elles-mêmes représenteront le plus grand nombre de certificats. Le Contrôleur de gestion assiste à l'assemblée avec voix consultative.

Procédure

Les règles de convocation et d'admission aux assemblées, de limitation du droit de vote ainsi que les règles de procédure seront celles prévues par la loi pour les assemblées générales d'actionnaires de sociétés anonymes et, à défaut de règles précises, il sera fait application des règles régissant les assemblées des actionnaires de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Si la première assemblée ne réunit pas au moins la moitié des certificats émis, une seconde assemblée sera convoquée qui délibérera et statuera quel que soit le nombre de certificats présents ou représentés.

Objet de l'assemblée

Dissolution anticipée de l'ASSOCIATION avant le 31 décembre 2003 ou prorogation au-delà du 31 décembre 2018.

La dissolution ou la prorogation ne sera admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs de certificats que par tranche de cinq ans maximum et si l'assemblée générale extraordinaire des porteurs de certificats l'autorise à la majorité des deux tiers des votes valablement émis.

Reconstruction de l'immeuble totalement détruit.

La reconstruction de l'immeuble ne sera proposée ou admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs de certificats que si l'assemblée générale des porteurs de certificats l'autorise à la majorité simple des votes valablement émis. La décision de reconstruction ne devra toutefois pas être soumise à l'assemblée si la perception des indemnités de sinistres est conditionnée par la reconstruction.

Extension éventuelle

L'extension éventuelle des constructions pour un montant supérieur à 20% de la valeur vénale du bien à l'époque. Préalablement à la réalisation d'une telle extension, l'assemblée des porteurs de certificats, dûment informée, statuant à la majorité simple des votes valablement émis, se prononcera sur l'opportunité soit de permettre à des tiers de réaliser et de financer l'extension moyennant contrepartie pour la cession des droits réels, soit de financer l'extension par une nouvelle émission de certificats de placement immobilier offerte en souscription publique par préférence aux porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Extension.

Nomination d'un nouveau gestionnaire de l'immeuble. Si la gérance décidait de nommer un nouveau gestionnaire de l'immeuble, l'assemblée des porteurs de certificats pourrait s'opposer à la nomination du gestionnaire choisi, par un vote recueillant un tiers au moins des certificats émis et la majorité simple des votes valablement émis.

Vente de l'immeuble à une société de Groupe Bruxelles Lambert S.A.

Cette vente ne sera autorisée par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs que si le projet de vente est agréé par l'assemblée des porteurs statuant à la majorité simple des votes valablement émis et si aucuns frais de vente ne sont mis à charge de l'ASSOCIATION.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER s'engage envers les porteurs de certificats à veiller à l'exécution des décisions des assemblées générales.

Exemplaire destiné au souscripteur

**CERTIFICATS DE PLACEMENT IMMOBILIER
WOLUWE EXTENSION**

émis par la société anonyme «Le Certificat Foncier»
Siège social: avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles
R.C. Bruxelles n° 328493

SOUSCRIPTION AVEC DROIT DE PRIORITE

BULLETIN DE SOUSCRIPTION
(à établir en double exemplaire)

Je soussigné(e)

demeurant à (.....)

(localité, rue et numéro)

(nom et prénom)

ayant pris connaissance du prospectus d'émission des certificats de placement immobilier Woluwe Extension émis par la société anonyme Le Certificat Foncier et exerçant les droits de priorité afférents à certificat(s) de placement immobilier Woluwe Shopping Center, déclare souscrire à certificat(s) de placement immobilier Woluwe Extension au prix de F 10.000 augmenté de F 300 pour frais, soit F 10.300 par certificat.

Cette opération sera réglée par :

- (1) ☐ débit de mon compte n°
☐ versement en espèces

Je désire que ce(s) certificat(s) me so(en)t délivré(s) sous forme de :

- (1) ☐ titre(s) de 1 certificat
☐ titre(s) de 5 certificats

Le(s) certificat(s) me revenant est(sont) à :

- (1) ☐ placer sous mon dossier n°
☐ me faire parvenir à mes frais
☐ tenir à ma disposition

Je déclare avoir consulté les listes des titres et coupons frappés d'opposition ou menacés de déchéance et accepter d'avance les conséquences résultant du dépôt de valeurs mentionnées sur ces listes, même postérieurement à ma remise.

Fait en double, à, le 1988

Pour la société émettrice,

Le souscripteur,

BORDEREAU NUMERIQUE

des coupons n°9 des certificats de placement immobilier
Woluwe Shopping Center

(l'inscription doit être faite dans l'ordre numérique)

NUMEROS	NOMBRE
..... à	
..... à	
..... à	
..... à	
TOTAL :	

émis par la
société anonyme LE CERTIFICAT FONCIER

Constituée par acte reçu par Me RAUCQ, notaire à Bruxelles, le 23 juin 1985, publié aux annexes au «Moniteur belge» du 16 juillet 1985 sous le n° 24168.

Siège social: avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles. Registre du commerce de Bruxelles n° 328493. Capital social: F.4.795.000.

A l'intervention de la Banque Bruxelles Lambert S.A., ayant son siège social avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles. Registre du commerce de Bruxelles n° 77186, laquelle garantit les engagements résultant du présent certificat.

§ 1.

Le présent certificat, dénommé certificat de placement immobilier, confère à son porteur le droit de percevoir, à charge de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, sur les répartitions effectuées par l'association en participation dont les statuts sont reproduits au verso des présentes et ci-après dénommée «ASSOCIATION», une quotité du produit, en revenu et en principal, d'un immeuble de commerce à construire, extension du Woluwe Shopping Center sis à l'angle de l'Avenue Paul Hymans et du Boulevard de la Woluwe à Woluwe-St-Lambert.

Ladite quotité est égale, par certificat émis, aux montants revenant à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans ces répartitions, divisés par le nombre de certificats émis sous déduction des frais prévus au paragraphe 4.

§ 2.

Le présent certificat est émis contre versement de F 10.000 majorés d'une commission d'émission de 3%.

Le nombre de certificats est de 103.000.

§ 3.

La détention du certificat ne confère pas au porteur la qualité d'associé dans l'ASSOCIATION. Elle lui confère uniquement un droit de créance contre la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, à concurrence, par certificat détenu, de la quotité déterminée aux paragraphes précédents.

§ 4.

Les sommes revenant au porteur, en vertu des présentes, lui seront payées sur présentation des coupons annuels, attachés au présent certificat, au mois de juin de chaque année, sous déduction de tous frais et charge fiscale que la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aurait à supporter du chef de l'encaissement et du transfert de ces sommes.

Ces frais comportent les frais directs et la contribution aux frais généraux fixés forfaitairement à 1% de la somme perçue par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Les montants éventuellement recus par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER en vertu du dernier paragraphe de l'article 6 du contrat d'association en participation seront remboursés sans frais aux porteurs de certificats.

Le montant du coupon mis en paiement sera publié par les soins de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans les principaux journaux financiers belges. Il sera loisible à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER d'effectuer des distributions intercalaires en acompte sur la distribution annuelle.

§ 5.

Les comptes de l'ASSOCIATION ainsi que les rapports de la gérance et du Contrôleur de gestion, visés à l'article 8 du contrat d'association en participation, seront déposés à la BBL, avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles, où tout porteur de certificats pourra obtenir un exemplaire sur production de son titre. La gestion de l'immeuble est confiée par le contrat d'association à la S.A. Devimo-Consult sans préjudice des pouvoirs de l'assemblée générale des porteurs de certificats prévus au paragraphe 10.

§ 6.

Les droits représentés par le présent certificat de placement immobilier s'éteignent par la répartition, aux porteurs, de leur quotité dans le produit de la liquidation de l'ASSOCIATION.

§ 7.

L'admission des certificats aux Ventes Publiques Supplémentaires de la Bourse de Bruxelles sera demandée.

Jusqu'à l'admission de cette cotation, la BBL centralisera les offres et demandes relatives à la cession de ces certificats; tout intéressé pourra prendre connaissance, auprès de la BBL, des derniers cours auxquels les transactions auront été opérées par ses soins.

§ 8.

Aucun recours ne pourra être exercé contre la société émettrice en raison de retenues fiscales opérées par elle conformément aux indications de l'administration fiscale.

§ 9.

La BBL garantit en qualité de caution solidaire de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER la parfaite exécution par celle-ci des engagements résultant du présent certificat.

§ 10.

Assemblées générales des porteurs de certificats

1) Assemblées annuelles d'information

L'assemblée aura lieu d'office et sans convocation le 1er mercredi non férié du mois de mai à 10 heures 30 au siège social de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou tout lieu désigné par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER. Tout porteur de certificats, sur production de son titre ou d'un certificat de dépôt dans une banque belge, pourra assister à l'assemblée.

2) Assemblées extraordinaires

Les porteurs de certificats seront réunis en assemblée extraordinaire dans les conditions suivantes:

Initiative de la convocation

Les porteurs seront convoqués à l'initiative de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou du Contrôleur de gestion dont il est question à l'article 8 du contrat d'association ou à la demande de porteurs représentant 10% des certificats émis.

Constitution du bureau

Le bureau est présidé par le Président du Conseil d'administration de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou son délégué.

Font partie du bureau: un Secrétaire nommé par le Président et deux Scrutateurs qui seront les personnes présentes qui par elles-mêmes représenteront le plus grand nombre de certificats. Le Contrôleur de gestion assiste à l'assemblée avec voix consultative.

Procédure

Les règles de convocation et d'admission aux assemblées, de limitation du droit de vote ainsi que les règles de procédure seront celles prévues par la loi pour les assemblées générales d'actionnaires de sociétés anonymes et à défaut de règles précises, il sera fait application des règles régissant les assemblées des actionnaires de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Si la première assemblée ne réunit pas au moins la moitié des certificats émis, une seconde assemblée sera convoquée qui délibérera et statuera quel que soit le nombre de certificats présents ou représentés.

Objet de l'assemblée

- Dissolution anticipée de l'ASSOCIATION avant le 31 décembre 2003 ou prorogation au-delà du 31 décembre 2018.

La dissolution ou la prorogation ne sera admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs de certificats que par tranche de cinq ans maximum et si l'assemblée générale extraordinaire des porteurs de certificats l'autorise à la majorité des deux tiers des votes valablement émis.

- Reconstruction de l'immeuble totalement détruit.

La reconstruction de l'immeuble ne sera proposée ou admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs de certificats que si l'assemblée générale des porteurs de certificats l'autorise à la majorité simple des votes valablement émis. La décision de reconstruction ne devra toutefois pas être soumise à l'assemblée si la perception des indemnités de sinistre est conditionnée par la reconstruction.

- Extension éventuelle.

L'extension éventuelle des constructions pour un montant supérieur à 20% de la valeur vénale du bien à l'époque. Préalablement à la réalisation d'une telle extension, l'assemblée des porteurs de certificats, dûment informée, statuant à la majorité simple des votes valablement émis, se prononcera sur l'opportunité soit de permettre à des tiers de réaliser et de financer l'extension moyennant contrepartie pour la cession des droits réels, soit de financer l'extension par une nouvelle émission de certificats de placement immobilier offerte en souscription publique par préférence aux porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Extension.

- Nomination d'un nouveau gestionnaire de l'immeuble. Si la gérance décidait de nommer un nouveau gestionnaire de l'immeuble, l'assemblée des porteurs de certificats pourrait s'opposer à la nomination du gestionnaire choisi, par un vote recueillant un tiers au moins des certificats émis et la majorité simple des votes valablement émis.

- Vente de l'immeuble à une société de Groupe Bruxelles Lambert S.A.

Cette vente ne sera autorisée par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs que si le projet de vente est agréé par l'assemblée des porteurs statuant à la majorité simple des votes valablement émis et si aucuns frais de vente ne sont mis à charge de l'ASSOCIATION.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER s'engage envers les porteurs de certificats à veiller à l'exécution des décisions des assemblées générales.

Exemplaire destiné à la Banque

**CERTIFICATS DE PLACEMENT IMMOBILIER
WOLUWE EXTENSION**

émis par la société anonyme «Le Certificat Foncier»
Siège social: avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles
R.C. Bruxelles n° 328493

SOUSCRIPTION SANS DROIT DE PRIORITE

**BULLETIN DE SOUSCRIPTION
(à établir en double exemplaire)**

Je soussigné(e)
demeurant à (.....)
(nom et prénom)

.....
(localité, rue et numéro)

ayant pris connaissance du prospectus d'émission des certificats de placement immobilier Woluwe Extension émis par la société anonyme Le Certificat Foncier et en particulier du Chapitre 1, décrivant la possibilité de souscrire au solde de l'émission restant éventuellement disponible après l'exercice

a) des droits de priorité par les porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center et
b) du droit reconnu à la S.A. Compagnie Belge d'Assurances Générales «Vie» de souscrire à un nombre maximum de 20.000 certificats après exercice des droits de priorité,
déclare souscrire à certificat(s) de placement immobilier Woluwe Extension au prix de F 10.000 augmenté de F 300 pour frais, soit F 10.300 par certificat.

Je m'engage à accepter la répartition éventuelle telle qu'elle aura été arrêtée; aucun intérêt ne me sera bonifié sur les fonds versés à l'appui de ma demande et non utilisés pour la souscription.

Cette opération sera réglée par:

- (1) ☐ débit de mon compte n°
☐ versement en espèces

Je désire que ce(s) certificat(s) me soit(en)t délivré(s) sous forme de:

- (1) ☐ titre(s) de 1 certificat
☐ titre(s) de 5 certificats

Le(s) certificat(s) me revenant est(sont) à:

- (1) ☐ placer sous mon dossier n°
☐ me faire parvenir à mes frais
☐ tenir à ma disposition

Fait en double à le 1988

Pour la société émettrice,

Le souscripteur,

(1) Noircir les cases ad hoc.

émis par la
société anonyme LE CERTIFICAT FONCIER

Constituée par acte reçu par Me RAUCQ, notaire à Bruxelles, le 23 juin 1965, publié aux annexes au «Moniteur belge» du 16 juillet 1965 sous le n° 24168.

Siège social: avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles. Registre du commerce de Bruxelles n° 328493. Capital social: F 4.795.000.

A l'intervention de la Banque Bruxelles Lambert S.A., ayant son siège social avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles - Registre du commerce de Bruxelles n° 77186, laquelle garantit les engagements résultant du présent certificat.

§ 1.

Le présent certificat, dénommé certificat de placement immobilier, confère à son porteur le droit de percevoir, à charge de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, sur les répartitions effectuées par l'association en participation dont les statuts sont reproduits au verso des présentes et ci-après dénommée «ASSOCIATION», une quote-part du produit, en revenu et en principal, d'un immeuble de commerce à construire, extension du Woluwe Shopping Center sis à l'angle de l'Avenue Paul Hymans et du Boulevard de la Woluwe à Woluwe-St-Lambert.

Ladite quote-part est égale, par certificat émis, aux montants revenant à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans ces répartitions, divisés par le nombre de certificats émis sous déduction des frais prévus au paragraphe 4.

§ 2.

Le présent certificat est émis contre versement de F 10.000 majorés d'une commission d'émission de 3%.

Le nombre de certificats est de 103.000.

§ 3.

La détention du certificat ne confère pas au porteur la qualité d'associé dans l'ASSOCIATION. Elle lui confère uniquement un droit de créance contre la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, à concurrence, par certificat détenu, de la quote-part déterminée aux paragraphes précédents.

§ 4.

Les sommes revenant au porteur, en vertu des présentes, lui seront payées sur présentation des coupons annuels, attachés au présent certificat, au mois de juin de chaque année, sous déduction de tous frais et charge fiscale que la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aura à supporter du chef de l'encaissement et du transfert de ces sommes.

Ces frais comportent les frais directs et la contribution aux frais généraux fixée forfaitairement à 1% de la somme perçue par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Les montants éventuellement reçus par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER en vertu du dernier paragraphe de l'article 6 du contrat d'association en participation seront remboursés sans frais aux porteurs de certificats.

Le montant du coupon mis en paiement sera publié par les soins de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans les principaux journaux financiers belges. Il sera loisible à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER d'effectuer des distributions intercalaires en compte sur la distribution annuelle.

§ 5.

Les comptes de l'ASSOCIATION ainsi que les rapports de la gérance et du Contrôleur de gestion, visés à l'article 8 du contrat d'association en participation, seront déposés à la BBL, avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles, où tout porteur de certificats pourra obtenir un exemplaire sur production de son titre. La gestion de l'immeuble est confiée par le contrat d'association à la S.A. Devimo-Consult sans préjudice des pouvoirs de l'assemblée générale des porteurs de certificats prévus au paragraphe 10.

§ 6.

Les droits représentés par le présent certificat de placement immobilier s'éteignent par la répartition, aux porteurs, de leur quote-part dans le produit de la liquidation de l'ASSOCIATION.

§ 7.

L'admission des certificats aux Ventes Publiques Supplémentaires de la bourse de Bruxelles sera demandée.

Jusqu'à l'admission de cette cotation, la BBL facilitera les offres et demandes relatives à la cession de ces certificats; tout intéressé pourra prendre connaissance, auprès de la BBL, des derniers cours auxquels les transactions auront été opérées par ses soins.

§ 8.

Aucun recours ne pourra être exercé contre la société émettrice en raison de retenues fiscales opérées par elle conformément aux indications de l'administration fiscale.

§ 9.

La BBL garantit en qualité de caution solidaire de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER la parfaite exécution par celle-ci des engagements résultant du présent certificat.

§ 10.

Assemblées générales des porteurs de certificats

1) Assemblées annuelles d'information

L'assemblée aura lieu d'office et sans convocation le 1er mercredi non férié du mois de mai à 10 heures 30 au siège social de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou tout lieu désigné par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER. Tout porteur de certificats, sur production de son titre ou d'un certificat de dépôt dans une banque belge, pourra assister à l'assemblée.

2) Assemblées extraordinaires

Les porteurs de certificats seront réunis en assemblée extraordinaire dans les conditions suivantes:

Initiative de la convocation

Les porteurs seront convoqués à l'initiative de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou du Contrôleur de gestion dont il est question à l'article 8 du contrat d'association ou à la demande de porteurs représentant 10% des certificats émis.

Constitution du bureau

Le bureau est présidé par le Président du Conseil d'administration de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou son délégué.

Font partie du bureau: un Secrétaire nommé par le Président et deux Scrutateurs qui seront les personnes présentes qui par elles-mêmes représenteront le plus grand nombre de certificats. Le Contrôleur de gestion assiste à l'assemblée avec voix consultative.

Procédure

Les règles de convocation et d'admission aux assemblées, de limitation du droit de vote ainsi que les règles de procédure seront celles prévues par la loi pour les assemblées générales d'actionnaires de sociétés anonymes et à défaut de règles précises, il sera fait application des règles régissant les assemblées des actionnaires de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Si la première assemblée ne réunit pas au moins la moitié des certificats émis, une seconde assemblée sera convoquée qui délibérera et statuera quel que soit le nombre de certificats présents ou représentés.

Objet de l'assemblée

- Dissolution anticipée de l'ASSOCIATION avant le 31 décembre 2003 ou prorogation au-delà du 31 décembre 2018.

- La dissolution ou la prorogation ne sera admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs de certificats que par tranches de cinq ans maximum et si l'assemblée générale extraordinaire des porteurs de certificats l'autorise à la majorité des deux tiers des votes valablement émis.

- Reconstruction de l'immeuble totalement détruit.

- La reconstruction de l'immeuble ne sera proposée ou admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs de certificats que si l'assemblée générale des votes valablement émis l'autorise à la majorité simple des votes valablement émis. La décision de reconstruction ne devra toutefois pas être soumise à l'assemblée si la perception des indemnités de sinistre est conditionnée par la reconstruction.

- Extension éventuelle.

- L'extension éventuelle des constructions pour un montant supérieur à 20% de la valeur vénale du bien à l'époque. Préalablement à la réalisation d'une telle extension, l'assemblée des porteurs de certificats, dûment informée, statuant à la majorité simple des votes valablement émis, se prononcera sur l'opportunité soit de permettre à des tiers de réaliser et de financer l'extension moyennant contrepartie pour la cession des droits réels, soit de financer l'extension par une nouvelle émission de certificats de placement immobilier offerte en souscription publique par préférence aux porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Extension.

- Nomination d'un nouveau gestionnaire de l'immeuble. Si la gérance décidait de nommer un nouveau gestionnaire de l'immeuble, l'assemblée des porteurs de certificats pourrait s'opposer à la nomination du gestionnaire choisi, par un vote recueillant un tiers au moins des certificats émis et la majorité simple des votes valablement émis.

- Vente de l'immeuble à une société de Groupe Bruxelles Lambert S.A.

Cette vente ne sera autorisée par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs que si le projet de vente est agréé par l'assemblée des porteurs statuant à la majorité simple des votes valablement émis et si aucuns frais de vente ne sont mis à charge de l'ASSOCIATION.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER s'engage envers les porteurs de certificats à veiller à l'exécution des décisions des assemblées générales.

Exemplaire destiné au souscripteur

**CERTIFICATS DE PLACEMENT IMMOBILIER
WOLUWE EXTENSION**

émis par la société anonyme «Le Certificat Foncier»
Siège social: avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles
R.C. Bruxelles n° 328493

SOUSCRIPTION SANS DROIT DE PRIORITE

BULLETIN DE SOUSCRIPTION
(à établir en double exemplaire)

Je soussigné(e)

demeurant à ()

(nom et prénom)

(localité, rue et numéro)

ayant pris connaissance du prospectus d'émission des certificats de placement immobilier Woluwe Extension émis par la société anonyme Le Certificat Foncier et en particulier du Chapitre 1, décrivant la possibilité de souscrire au solde de l'émission restant éventuellement disponible après l'exercice

a) des droits de priorité par les porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center et
b) du droit reconnu à la S.A. Compagnie Belge d'Assurances Générales «Vie» de souscrire à un nombre maximum de 20.000 certificats après exercice des droits de priorité,
déclare souscrire à certificat(s) de placement immobilier Woluwe Extension au prix de F 10.000 augmenté de F 300 pour frais, soit F 10.300 par certificat.

Je m'engage à accepter la répartition éventuelle telle qu'elle aura été arrêtée; aucun intérêt ne me sera bonifié sur les fonds versés à l'appui de ma demande et non utilisés pour la souscription.

Cette opération sera réglée par:

- (1) ☐ débit de mon compte n°
☐ versement en espèces

Je désire que ce(s) certificat(s) me soit(en)t délivré(s) sous forme de:

- (1) ☐ titre(s) de 1 certificat
☐ titre(s) de 5 certificats

Le(s) certificat(s) me revenant est(sont) à:

- (1) ☐ placer sous mon dossier n°
☐ me faire parvenir à mes frais
☐ tenir à ma disposition

Fait en double à, le 1988

Pour la société émettrice,

Le souscripteur,

Constituée par acte reçu par Me RAUCCO, notaire à Bruxelles, le 23 juin 1965, publié aux annexes au «Moniteur belge» du 16 juillet 1965 sous le n° 24168.

Siège social: avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles. Registre du commerce de Bruxelles n° 328493. Capital social: F 4.795.000.

A l'intervention de la Banque Bruxelles Lambert S.A., ayant son siège social avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles - Registre du commerce de Bruxelles n° 77186, laquelle garantit les engagements résultant du présent certificat.

§ 1.

Le présent certificat, dénommé certificat de placement immobilier, confère à son porteur le droit de percevoir, à charge de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, sur les répartitions effectuées par l'association en participation dont les statuts sont reproduits au verso des présentes et ci-après dénommée «ASSOCIATION», une quote-part du produit, en revenu et en principal, d'un immeuble de commerce à construire, extension du Woluwe Shopping Center sis à l'angle de l'Avenue Paul Hymans et du Boulevard de la Woluwe à Woluwe-St-Lambert.

Ladite quote-part est égale, par certificat émis, aux montants revenant à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans ces répartitions, divisés par le nombre de certificats émis sous déduction des frais prévus au paragraphe 4.

§ 2.

Le présent certificat est émis contre versement de F 10.000 majorés d'une commission d'émission de 3%.

Le nombre de certificats est de 103.000.

§ 3.

La détention du certificat ne confère pas au porteur la qualité d'associé dans l'ASSOCIATION. Elle lui confère uniquement un droit de créance contre la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, à concurrence, par certificat détenu, de la quote-part déterminée aux paragraphes précédents.

§ 4.

Les sommes revenant au porteur, en vertu des présentes, lui seront payées sur présentation des coupons annuels, attachés au présent certificat, au mois de juin de chaque année, sous déduction de tous frais et charge fiscale que la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aura à supporter du chef de l'encaissement et du transfert de ces sommes.

Ces frais comportent les frais directs et la contribution aux frais généraux fixée forfaitairement à 1% de la somme perçue par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Les montants éventuellement reçus par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER en vertu du dernier paragraphe de l'article 6 du contrat d'association en participation seront remboursés sans frais aux porteurs de certificats.

Le montant du coupon mis en paiement sera publié par les soins de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans les principaux journaux financiers belges. Il sera loisible à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER d'effectuer des distributions intercalaires en compte sur la distribution annuelle.

§ 5.

Les comptes de l'ASSOCIATION ainsi que les rapports de la gérante et du Contrôleur de gestion, visés à l'article 8 du contrat d'association en participation, seront déposés à la BBL, avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles, où tout porteur de certificats pourra obtenir un exemplaire sur production de son titre. La gestion de l'immeuble est confiée par le contrat d'association à la S.A. Devimo-Consult sans préjudice des pouvoirs de l'assemblée générale des porteurs de certificats prévus au paragraphe 10.

§ 6.

Les droits représentés par le présent certificat de placement immobilier s'éteignent par la répartition, aux porteurs, de leur quote-part dans le produit de la liquidation de l'ASSOCIATION.

§ 7.

L'admission des certificats aux Ventes Publiques Supplémentaires de la bourse de Bruxelles sera demandée.

Jusqu'à l'admission de cette cotation, la BBL centralisera les offres et demandes relatives à la cession de ces certificats; tout intéressé pourra prendre connaissance, auprès de la BBL, des derniers cours auxquels les transactions auront été opérées par ses soins.

§ 8.

Aucun recours ne pourra être exercé contre la société émettrice en raison de retenues fiscales opérées par elle conformément aux indications de l'administration fiscale.

§ 9.

La BBL garantit en qualité de caution solidaire de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER la parfaite exécution par celle-ci des engagements résultant du présent certificat.

§ 10.

Assemblées générales des porteurs de certificats

1) Assemblées annuelles d'information

L'assemblée aura lieu d'office et sans convocation le 1er mercredi non férié du mois de mai à 10 heures 30 au siège social de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou tout lieu désigné par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER. Tout porteur de certificats, sur production de son titre ou d'un certificat de dépôt dans une banque belge, pourra assister à l'assemblée.

2) Assemblées extraordinaires

Les porteurs de certificats seront réunis en assemblée extraordinaire dans les conditions suivantes:

Initiative de la convocation

Les porteurs seront convoqués à l'initiative de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou du Contrôleur de gestion dont il est question à l'article 8 du contrat d'association ou à la demande de porteurs représentant 10% des certificats émis.

Constitution du bureau

Le bureau est présidé par le Président du Conseil d'administration de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou son délégué.

Font partie du bureau: un Secrétaire nommé par le Président et deux Scrutateurs qui seront les personnes présentes qui par elles-mêmes représenteront le plus grand nombre de certificats. Le Contrôleur de gestion assiste à l'assemblée avec voix consultative.

Procédure

Les règles de convocation et d'admission aux assemblées, de limitation du droit de vote ainsi que les règles de procédure seront celles prévues par la loi pour les assemblées générales d'actionnaires de sociétés anonymes et à défaut de règles précises, il sera fait application des règles régissant les assemblées des actionnaires de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Si la première assemblée ne réunit pas au moins la moitié des certificats émis, une seconde assemblée sera convoquée qui délibérera et statuera quel que soit le nombre de certificats présents ou représentés.

Objet de l'assemblée

- Dissolution anticipée de l'ASSOCIATION avant le 31 décembre 2003 ou prorogation au-delà du 31 décembre 2018.

La dissolution ou la prorogation ne sera admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs de certificats que par tranche de cinq ans maximum et si l'assemblée générale extraordinaire des porteurs de certificats l'autorise à la majorité des deux tiers des votes valablement émis.

- Reconstruction de l'immeuble totalement détruit.

La reconstruction de l'immeuble ne sera proposée ou admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs de certificats que si l'assemblée générale des porteurs de certificats l'autorise à la majorité simple des votes valablement émis. La décision de reconstruction ne devra toutefois pas être soumise à l'assemblée si la perception des indemnités de sinistre est conditionnée par la reconstruction.

- Extension éventuelle.

L'extension éventuelle des constructions pour un montant supérieur à 20% de la valeur vénale du bien à l'époque. Préalablement à la réalisation d'une telle extension, l'assemblée des porteurs de certificats, dûment informée, statuant à la majorité simple des votes valablement émis, se prononcera sur l'opportunité soit de permettre à des tiers de réaliser et de financer l'extension moyennant contrepartie pour la cession des droits réels, soit de financer l'extension par une nouvelle émission de certificats de placement immobilier offerte en souscription publique par préférence aux porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Extension.

- Nomination d'un nouveau gestionnaire de l'immeuble. Si la gérante décidait de nommer un nouveau gestionnaire de l'immeuble, l'assemblée des porteurs de certificats pourrait s'opposer à la nomination du gestionnaire choisi, par un vote recueillant un tiers au moins des certificats émis et la majorité simple des votes valablement émis.

- Vente de l'immeuble à une société de Groupe Bruxelles Lambert S.A.

Cette vente ne sera autorisée par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs que si le projet de vente est agréé par l'assemblée des porteurs statuant à la majorité simple des votes valablement émis et si aucuns frais de vente ne sont mis à charge de l'ASSOCIATION.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER s'engage envers les porteurs de certificats à veiller à l'exécution des décisions des assemblées générales.

TEXTE COORDONNE DU CONTRAT D'ASSOCIATION EN PARTICIPATION

Les sous-signés

1. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles;
 2. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles;
 3. LE CERTIFICAT FONCIER, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles
- conviennent de coordonner comme suit les statuts de leur association en participation, ci-après dénommée ASSOCIATION, laquelle sera dorénavant régie par les statuts suivants:

Article 1^{er} — Objet

L'ASSOCIATION a pour objet exclusif:

- de financer l'acquisition par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION d'un immeuble de commerces à construire, extension du Woluwe Shopping Center sis à l'angle de l'Avenue Paul Hymans et du Boulevard de la Woluwe à Woluwe-St-Lambert;

- d'étudier et de gérer cet investissement.

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION restera propriétaire de l'immeuble. Toutefois, si des extensions nécessaires ou utiles devaient être réalisées, des droits réels pourraient être concédés à des tiers pour permettre la réalisation et le financement éventuel de ces extensions.

Article 2 — Durée

L'ASSOCIATION a pris cours à la signature des présentes et prendra fin le 31 décembre 2018, sauf prorogation ou application de l'article 10. Elle prendra fin par anticipation si les bâtiments sont expropriés ou en application de l'article 10.

Article 3 — Absorption, fusion ou liquidation

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant l'absorption d'un associé par une société tierce, la fusion d'un associé avec une autre société ou pendant la liquidation d'un associé. En cas d'absorption, de fusion ou d'apport d'universalité, l'ASSOCIATION subsistera avec la société absorbante ou issue de la fusion ou bénéficiant de l'apport d'universalité.

Article 4 — Gérance de l'ASSOCIATION. — Gestion de l'immeuble La gérance de l'ASSOCIATION confiée initialement à la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER est confiée irrévocablement pour toute la durée de l'ASSOCIATION à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION qui, en cette qualité, aura le droit de faire tout acte qu'elle jugera nécessaire ou utile à la réalisation de l'objet social.

Dans l'exercice de la gérance, la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION sera habilitée notamment à:

- conclure tous contrats avec les architectes et entrepreneurs et passer toutes commandes pour la reconstruction, l'amélioration ou l'extension éventuelle de l'immeuble;
- payer toutes sommes dues;
- se faire assister par tous spécialistes aux frais de l'ASSOCIATION;
- encaisser tous loyers, redevances et indemnités afférents à l'immeuble;
- gérer tous fonds non encore distribués;
- contracter des emprunts modérés pour l'extension ou la reconstruction éventuelles et pour effectuer les réparations et aménagements nécessaires ou utiles à la conservation ou à l'amélioration de la valeur locative de l'immeuble;

- se substituer des mandataires pour des actes d'administration et ce sous son entière responsabilité et à ses frais;
- confier la gestion de l'immeuble à un gestionnaire comme dit ci-dessous;
- vendre le bien. La vente de l'immeuble à une société de Groupe Bruxelles Lambert S.A. ne pourra être décidée qu'avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Ces pouvoirs subsisteront pendant la durée de l'ASSOCIATION et de sa liquidation.

La gestion de l'immeuble sera confiée par la gérance à un gestionnaire avec tous les pouvoirs nécessaires pour:

- 1° négocier les conditions des nouveaux baux à conclure;
- 2° gérer l'immeuble;
- 3° faire effectuer les réparations et entretiens;
- 4° procéder avec tous les propriétaires de terrains adjacents à la mise au point des actes de base et règlements de copropriété;
- 5° négocier les conditions de la vente de l'immeuble à la dissolution de l'ASSOCIATION;
- 6° négocier les conditions de toute aliénation partielle par vente, échange, constitution de droits réels ou autres nécessaires ou indispensables à la bonne organisation ou utilisation de l'immeuble, comme l'octroi de servitudes de passage, la pose de canalisations, l'octroi de droits aux sociétés de distribution d'énergie et d'autres droits similaires.

Le gestionnaire sera la S.A. DEVIMO-CONSULT.

La gérance, avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, pourra, si elle le juge nécessaire, après avoir demandé l'avis du Contrôleur de gestion dont il sera question ci-après, désigner un nouveau gestionnaire aux conditions d'usage en vigueur à l'époque. La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pourra, si elle le souhaite, s'opposer à la nomination du nouveau gestionnaire choisi.

Pour les mises en relocation et pour la vente de l'immeuble, la commission d'usage en vigueur à l'époque sera supportée par l'ASSOCIATION.

La gérance s'engage à n'effectuer aucune transaction importante sans en avertir préalablement la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et le Contrôleur de gestion.

L'immeuble ne pourra être hypothéqué que dans l'intérêt de l'ASSOCIATION ou en faveur de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

En garantie de la parfaite exécution des obligations de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans le cadre de la présente association, l'immeuble sera hypothéqué au profit de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à la première demande du Contrôleur de gestion. A cet effet, un mandat d'hypothèque sera donné au Contrôleur de gestion dont question à l'article 8. Les frais résultant du mandat et de la prise éventuelle d'hypothèque seront payés par l'ASSOCIATION.

Article 5 — Apports

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, fait apport du droit de percevoir les revenus et les produits de la réalisation de l'immeuble, l'obligation d'en supporter les charges et de son industrie pour gérer l'ASSOCIATION.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A. fait apport de ses connaissances et de son expérience immobilière et financière. La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER fait apport des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social, soit F 1.030.000.000.

Article 6 — Libération — Remboursement

Les fonds seront mis à la disposition de l'ASSOCIATION à la première demande faite par la gérance à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

La gérance remboursera à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER le montant éventuellement non employé de sa mise de fonds.

Article 7 — Cession de droits

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aura le droit de céder à des tiers tout ou partie de ses droits aux distributions de toute nature, en principal et en revenus, qui seront effectuées par l'ASSOCIATION.

Les droits ainsi cédés par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER seront constatés par des certificats de placement immobilier au porteur ou nominatifs.

Nonobstant cette cession éventuelle, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER conservera seule la qualité d'associé avec tous les droits non cédés et les obligations que cette qualité implique.

La gérance s'engage envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à se conformer sur simple requête de cette dernière aux décisions des assemblées extraordinaires des cessionnaires de droits visés à l'alinéa 1 du présent article conformément aux droits réservés par le présent contrat à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et aux engagements pris par cette dernière envers lesdits cessionnaires de droits.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A. pourra à tout moment détenir des certificats de placement immobilier.

Article 8 — Comptes — Contrôleur de gestion

La participation des associés aux pertes et profits sera réglée conformément au présent article et aux articles 9 et 10 ci-après.

Chaque année au 31 décembre et pour la première fois en 1989, les comptes de l'ASSOCIATION seront établis par la gérance.

Les comptes seront transmis dans le courant du mois de janvier suivant à un Contrôleur de gestion désigné par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui fera dans les 15 jours un rapport contenant son appréciation du bien-fondé des opérations et son avis quant à l'exactitude des comptes.

La mission du Contrôleur de gestion consistera:

- 1° à s'assurer de l'exactitude des comptes de l'ASSOCIATION à l'instar du Commissaire réviseur de sociétés anonymes et à faire toutes remarques et propositions à ce sujet;

- 2° à apprécier les opérations effectuées par la gérance et le gestionnaire et à donner son avis sur leur bien-fondé dans le but particulier d'éclairer les porteurs de certificats de placement immobilier, principaux bénéficiaires de cette opération.

Cet avis portera notamment sur:

- le bon emploi des fonds, la destination donnée aux placements provisoires;
- le respect par les différentes parties des clauses des contrats relatifs à l'acquisition, à la gestion et aux locations;
- les clauses des contrats de location;
- la justification des travaux d'aménagement, de réparation ou d'extension éventuels pris en charge par l'ASSOCIATION;
- la désignation éventuelle d'un nouveau gestionnaire par la gérance, l'étendue de sa mission et sa rémunération conformément aux usages;
- les conditions de la mise en vente éventuelle de l'immeuble à la dissolution de l'ASSOCIATION.

A cet effet, le Contrôleur de gestion aura accès à tous les documents détenus par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER

WOLUWE EXTENSION pour la gérance de l'ASSOCIATION, par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pour la répartition des sommes dues aux porteurs de certificats et par le gestionnaire de l'immeuble pour la gestion de celui-ci.

Il lui sera loisible de recourir à l'avis d'experts dans des cas particuliers requérant des connaissances techniques spéciales et il aura à juger de l'opportunité de cette mesure eu égard aux frais qu'elle entraînerait à charge de l'ASSOCIATION.

3° à assister avec voix consultative aux assemblées des porteurs de certificats et au besoin à requérir la tenue de ces assemblées ou à les réunir de sa propre autorité;

4° à exercer, dans le cas où il l'estimerait nécessaire pour la sauvegarde des droits des porteurs de certificats, le mandat d'hypothéquer l'immeuble qui lui sera confié.

Le Contrôleur de gestion et la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER recevront chaque semestre la situation de l'ASSOCIATION.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A., en sa qualité de gérante initiale, prélèvera sur le montant de l'investissement une commission de F 9.700.000 pour couvrir les frais exposés pour le montage de l'opération.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A., en sa qualité de gérante initiale, prélèvera sur le montant de l'investissement une somme de F 10.300.000 à titre de frais de dossier et d'administration.

Solde d'exploitation

Le montant à répartir constituant le solde d'exploitation sera constitué par la différence entre d'une part:

1° les revenus des placements provisoires;

2° le produit de l'encaissement des loyers de l'immeuble;

3° les autres rentrées perçues, telles que intérêts de retard, domages et intérêts de toute sorte, prélèvements sur provision non utilisée et tout produit généralement quelconque y compris l'avantage éventuel retiré de l'imputation du précompte

immobilier. Le calcul de cet avantage sera fait en comparant la situation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, si elle n'avait pas été propriétaire de l'immeuble, avec sa taxation en tenant compte de cette propriété. Au cas où la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION serait propriétaire de plusieurs immeubles faisant l'objet d'une situation analogue, l'avantage de l'imputation du précompte immobilier de ces différents immeubles serait réparti entre les opérations au prorata du revenu cadastral des immeubles. Ce calcul sera établi sous le contrôle du Contrôleur de gestion qui ne pourra dévier les éléments de taxation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION

et, d'autre part:

1° les loyers, redevances et indemnités dues à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER;

2° les frais, indemnités, honoraires et provisions de tout ordre, relatifs à l'immeuble ou à l'activité de l'ASSOCIATION ou à charge de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION en sa qualité de propriétaire ou gérant, tels que les réparations qui ne seraient pas prises en charge par un preneur de bail, les charges fiscales de toute nature afférentes à l'immeuble ou ses revenus et payées pendant l'année par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, le service des emprunts éventuels, les primes d'assurances, la rémunération du gestionnaire de l'immeuble etc.

Il ne pourra être constitué de provision pour frais d'entretien et de réparation et de vacances locatives qu'à concurrence d'un montant maximum de 3% des loyers annuels.

Les constructions et frais seront amortis à raison de 3% l'an; 3° La rémunération du Contrôleur de gestion et les frais éventuels d'experts, à indiquer séparément dans chaque cas.

Article 9 — Distribution du solde d'exploitation

La totalité du montant à répartir conformément à l'article 8 sera

distribuée annuellement au cours du mois de juin aux associés de la manière suivante:

- 95 % pour la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;

- 2 % pour la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION;

- 3 % pour la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER.

Les pertes éventuelles d'un exercice seront imputées et apurées par les bénéfices postérieurs.

Il sera loisible à la gérance d'effectuer des distributions intercalaires en acompte sur la distribution annuelle.

Article 10 — Dissolution

L'ASSOCIATION peut être dissoute anticipativement moyennant l'accord de tous les associés.

La dissolution de l'ASSOCIATION, quelle qu'en soit la cause, entraînera automatiquement la mise en vente de l'immeuble. Celle-ci devra intervenir au plus tard dans les trois ans.

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant la dissolution pour les besoins de la liquidation.

Du prix de vente de l'immeuble, il sera déduit les frais de vente, y compris la commission de négociation au taux d'usage et les pertes éventuelles reportées. Le solde sera réparti à raison de:

- 95 % à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;

- 4 % à la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER;

- 1 % à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION

à titre de reprise forfaitaire de leurs apports respectifs.

Les indemnités de sinistre non utilisées à la reconstruction ou le produit d'une expropriation seront répartis de la même manière.

TEXTE COORDONNE DU CONTRAT D'ASSOCIATION EN PARTICIPATION

Les soussignés

1. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles;
 2. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles;
 3. LE CERTIFICAT FONCIER, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles
- conviennent de coordonner comme suit les statuts de leur association en participation, ci-après dénommée ASSOCIATION, laquelle sera dorénavant régie par les statuts suivants:

Article 1^{er} — Objet

L'ASSOCIATION a pour objet exclusif:

- de financer l'acquisition par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION d'un immeuble de commerces à construire, extension du Woluwe Shopping Center sis à l'angle de l'Avenue Paul Hymans et du Boulevard de la Woluwe à Woluwe-St-Lambert;

- d'étudier et de gérer cet investissement.

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION restera propriétaire de l'immeuble. Toutefois, si des extensions nécessaires ou utiles devaient être réalisées, des droits réels pourraient être concédés à des tiers pour permettre la réalisation et le financement éventuel de ces extensions.

Article 2 — Durée

L'ASSOCIATION a pris cours à la signature des présentes et prendra fin le 31 décembre 2018, sauf prorogation ou application de l'article 10. Elle prendra fin par anticipation si les bâtiments sont expropriés ou en application de l'article 10.

Article 3 — Absorption, fusion ou liquidation

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant l'absorption d'un associé par une société tierce, la fusion d'un associé avec une autre société ou pendant la liquidation d'un associé. En cas d'absorption, de fusion ou d'apport d'universalité, l'ASSOCIATION subsistera avec la société absorbante ou issue de la fusion ou bénéficiant de l'apport d'universalité.

Article 4 — Gérance de l'ASSOCIATION. Gestion de l'immeuble
La gérance de l'ASSOCIATION confiée initialement à la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER est confiée irrévocablement pour toute la durée de l'ASSOCIATION à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION qui, en cette qualité, aura le droit de faire tout acte qu'elle jugera nécessaire ou utile à la réalisation de l'objet social.

Dans l'exercice de la gérance, la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION sera habilitée notamment à:

- conclure tous contrats avec les architectes et entrepreneurs et passer toutes commandes pour la reconstruction, l'amélioration ou l'extension éventuelle de l'immeuble;
- payer toutes sommes dues;
- se faire assister par tous spécialistes aux frais de l'ASSOCIATION;
- encaisser tous loyers, redevances et indemnités afférents à l'immeuble;
- gérer tous fonds non encore distribués;
- contracter des emprunts modérés pour l'extension ou la reconstruction éventuelles et pour effectuer les réparations et aménagements nécessaires ou utiles à la conservation ou à l'amélioration de la valeur locative de l'immeuble;

- se substituer des mandataires pour des actes d'administration et ce sous son entière responsabilité et à ses frais;
- confier la gestion de l'immeuble à un gestionnaire comme dit ci-dessous;

- vendre le bien. La vente de l'immeuble à une société de Groupe Bruxelles Lambert S.A. ne pourra être décidée qu'avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Ces pouvoirs subsisteront pendant la durée de l'ASSOCIATION et de sa liquidation.

La gestion de l'immeuble sera confiée par la gérance à un gestionnaire avec tous les pouvoirs nécessaires pour:

- 1° négocier les conditions des nouveaux baux à conclure;
- 2° gérer l'immeuble;
- 3° faire effectuer les réparations et entretiens;
- 4° procéder avec tous les propriétaires de terrains adjacents à la mise au point des actes de base et règlements de copropriété;
- 5° négocier les conditions de la vente de l'immeuble à la dissolution de l'ASSOCIATION;
- 6° négocier les conditions de toute aliénation partielle par vente, échange, constitution de droits réels ou autres nécessaires ou indispensables à la bonne organisation ou utilisation de l'immeuble, comme l'octroi de servitudes de passage, la pose de canalisations, l'octroi de droits aux sociétés de distribution d'énergie et d'autres droits similaires.

Le gestionnaire sera la S.A. DEVIMO-CONSULT.

La gérance, avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, pour, si elle le juge nécessaire, après avoir demandé l'avis du Contrôleur de gestion dont il sera question ci-après, désigner un nouveau gestionnaire aux conditions d'usage en vigueur à l'époque. La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pourra, si elle le souhaite, s'opposer à la nomination du nouveau gestionnaire choisi.

Pour les mises en relocation et pour la vente de l'immeuble, la commission d'usage en vigueur à l'époque sera supportée par l'ASSOCIATION.

La gérance s'engage à n'effectuer aucune transaction importante sans en avoir préalablement informé la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et le Contrôleur de gestion.

L'immeuble ne pourra être hypothéqué que dans l'intérêt de l'ASSOCIATION ou en faveur de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

En garantie de la parfaite exécution des obligations de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans le cadre de la présente association, l'immeuble sera hypothéqué au profit de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à la première demande du Contrôleur de gestion. A cet effet, un mandat d'hypothèque sera donné au Contrôleur de gestion dont question à l'article 8. Les frais résultant du mandat et de la prise éventuelle d'hypothèque seront payés par l'ASSOCIATION.

Article 5 — Apports

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, fait apport du droit de percevoir les revenus et les produits de la réalisation de l'immeuble, l'obligation d'en supporter les charges et de son industrie pour gérer l'ASSOCIATION.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A. fait apport de ses connaissances et de son expérience immobilière et financière.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER fait apport des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social, soit F 1.030.000.000.

Article 6 — Libération — Remboursement

Les fonds seront mis à la disposition de l'ASSOCIATION à la première demande faite par la gérance à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

La gérance remboursera à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER le montant éventuellement non employé de sa mise de fonds.

Article 7 — Cession de droits

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aura le droit de céder à des tiers tout ou partie de ses droits aux distributions de toute nature, en principal et en revenus, qui seront effectuées par l'ASSOCIATION.

Les droits ainsi cédés par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER seront constatés par des certificats de placement immobilier au porteur ou nominatifs.

Nonobstant cette cession éventuelle, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER conservera seule la qualité d'associé avec tous les droits non cédés et les obligations que cette qualité implique.

La gérance s'engage envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à se conformer sur simple requête de cette dernière aux décisions des assemblées extraordinaires des cessionnaires de droits visés à l'alinéa 1 du présent article conformément aux droits réservés par le présent contrat à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et aux engagements pris par cette dernière envers lesdits cessionnaires de droits.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A. pourra à tout moment détenir des certificats de placement immobilier.

Article 8 — Comptes — Contrôleur de gestion

La participation des associés aux pertes et profits sera réglée conformément au présent article et aux articles 9 et 10 ci-après.

Chaque année au 31 décembre et pour la première fois en 1989, les comptes de l'ASSOCIATION seront établis par la gérance.

Les comptes seront transmis dans le courant du mois de janvier suivant à un Contrôleur de gestion désigné par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui fera dans les 15 jours un rapport contenant son appréciation du bien-fondé des opérations et son avis quant à l'exactitude des comptes.

La mission du Contrôleur de gestion consistera:

- 1° à s'assurer de l'exactitude des comptes de l'ASSOCIATION à l'instar du Commissaire réviseur de sociétés anonymes et à faire toutes remarques et propositions à ce sujet;
 - 2° à apprécier les opérations effectuées par la gérance et le gestionnaire et à donner son avis sur leur bien-fondé dans le but particulier d'éclairer les porteurs de certificats de placement immobilier, principaux bénéficiaires de cette opération.
- Cet avis portera notamment sur:
- le bon emploi des fonds, la destination donnée aux placements provisoires;
 - le respect par les différentes parties des clauses des contrats relatifs à l'acquisition, à la gestion et aux locations;
 - les clauses des contrats de location;
 - la justification des travaux d'aménagement, de réparation ou d'extension éventuels pris en charge par l'ASSOCIATION;
 - la désignation éventuelle d'un nouveau gestionnaire par la gérance, l'étendue de sa mission et sa rémunération conformément aux usages;
 - les conditions de la mise en vente éventuelle de l'immeuble à la dissolution de l'ASSOCIATION.
- A cet effet, le Contrôleur de gestion aura accès à tous les documents détenus par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER

WOLUWE EXTENSION pour la gérance de l'ASSOCIATION, par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pour la répartition des sommes dues aux porteurs de certificats et par le gestionnaire de l'immeuble pour la gestion de celui-ci.

Il lui sera loisible de recourir à l'avis d'experts dans des cas particuliers requérant des connaissances techniques spéciales et il aura à juger de l'opportunité de cette mesure eu égard aux frais qu'elle entraînerait à charge de l'ASSOCIATION.

3° à assister avec voix consultative aux assemblées des porteurs de certificats et au besoin à requérir la tenue de ces assemblées ou à les réunir de sa propre autorité;

4° à exercer, dans le cas où il l'estimerait nécessaire pour la sauvegarde des droits des porteurs de certificats, le mandat d'hypothèque sur l'immeuble qui lui sera confié.

Le Contrôleur de gestion et la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER recevront chaque semestre la situation de l'ASSOCIATION.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A., en sa qualité de gérant initial, prélèvera sur le montant de l'investissement une commission de F 9.700.000 pour couvrir les frais exposés pour le montage de l'opération.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A., en sa qualité de gérant initial, prélèvera sur le montant de l'investissement une somme de F 10.300.000 à titre de frais de dossier et d'administration.

Solde d'exploitation

Le montant à répartir constituant le solde d'exploitation sera constitué par la différence entre d'une part:

1° les revenus des placements provisoires;

2° le produit de l'encassement des loyers de l'immeuble;

3° les autres rentrées perçues, telles que intérêts de retard, domages et intérêts de toute sorte, prélèvements sur provision non utilisée et tout produit généralement quelconque y compris l'avantage éventuel retiré de l'imputation du précompte

immobilier. Le calcul de cet avantage sera fait en comparant la situation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, si elle n'avait pas été propriétaire de l'immeuble, avec sa situation en tant que propriétaire de l'immeuble. Au cas où la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION serait propriétaire de plusieurs immeubles faisant l'objet d'une situation analogue, l'avantage de l'imputation du précompte immobilier de ces différents immeubles serait réparti entre les opérations au prorata du revenu cadastral des immeubles. Ce calcul sera établi sous le contrôle du Contrôleur de gestion qui ne pourra dévoiler les éléments de taxation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION

et, d'autre part:

1° les loyers, redevances et indemnités dues à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER;

2° les frais, indemnités, honoraires et provisions de tout ordre, relatifs à l'immeuble ou à l'activité de l'ASSOCIATION ou à charge de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION en sa qualité de propriétaire ou gérant, tels que les réparations qui ne seraient pas prises en charge par un preneur de bail, les charges fiscales de toute nature afférentes à l'immeuble ou ses revenus et payées pendant l'année par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, le service des emprunts éventuels, les primes d'assurances, la rémunération du gestionnaire de l'immeuble etc.

Il ne pourra être constitué de provision pour frais d'entretien et de réparation et de vacances locatives qu'à concurrence d'un montant maximum de 3% des loyers annuels.

Les constructions et frais seront amortis à raison de 3% l'an; 3° La rémunération du Contrôleur de gestion et les frais éventuels d'experts, à indiquer séparément dans chaque cas.

Article 9 — Distribution du solde d'exploitation

La totalité du montant à répartir conformément à l'article 8 sera

distribuée annuellement au cours du mois de juin aux associés de la manière suivante:

- 95 % pour la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;

- 2 % pour la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION;

- 3 % pour la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER.

Les pertes éventuelles d'un exercice seront imputées et apurées par les bénéfices postérieurs.

Il sera loisible à la gérance d'effectuer des distributions intercalaires en acompte sur la distribution annuelle.

Article 10 — Dissolution

L'ASSOCIATION peut être dissoute anticipativement moyennant l'accord de tous les associés.

La dissolution de l'ASSOCIATION, quelle qu'en soit la cause, entraînera automatiquement la mise en vente de l'immeuble. Celui-ci devra intervenir au plus tard dans les trois ans.

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant la dissolution pour les besoins de la liquidation.

Du prix de vente de l'immeuble, il sera déduit les frais de vente, y compris la commission de négociation au taux d'usage et les pertes éventuelles reportées. Le solde sera réparti à raison de:

- 95 % à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;

- 4 % à la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER;

- 1 % à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION

à titre de reprise forfaitaire de leurs apports respectifs.

Les indemnités de sinistre non utilisées à la reconstruction ou le produit d'une expropriation seront répartis de la même manière.

TEXTE COORDONNE DU CONTRAT D'ASSOCIATION EN PARTICIPATION

Les sous-signés

1. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles;
 2. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles;
 3. LE CERTIFICAT FONCIER, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles
- conviennent de coordonner comme suit les statuts de leur association en participation, ci-après dénommée ASSOCIATION, laquelle sera dorénavant régie par les statuts suivants:

Article 1^{er} — Objet

L'ASSOCIATION a pour objet exclusif:

- de financer l'acquisition par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION d'un immeuble de commerces à construire, extension du Woluwe Shopping Center sis à l'angle de l'Avenue Paul Hymans et du Boulevard de la Woluwe à Woluwe-St-Lambert;

- d'étudier et de gérer cet investissement.

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION restera propriétaire de l'immeuble. Toutefois, si des extensions nécessaires ou utiles devaient être réalisées, des droits réels pourraient être concédés à des tiers pour permettre la réalisation et le financement éventuel de ces extensions.

Article 2 — Durée

L'ASSOCIATION a pris cours à la signature des présentes et prendra fin le 31 décembre 2018, sauf prorogation ou application de l'article 10. Elle prendra fin par anticipation si les bâtiments sont expropriés ou en application de l'article 10.

Article 3 — Absorption, fusion ou liquidation

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant l'absorption d'un associé par une société tierce, la fusion d'un associé avec une autre société ou pendant la liquidation d'un associé. En cas d'absorption, de fusion ou d'apport d'universalité, l'ASSOCIATION subsistera avec la société absorbante ou issue de la fusion ou bénéficiant de l'apport d'universalité.

Article 4 — Gérance de l'ASSOCIATION. Gestion de l'immeuble
La gérance de l'ASSOCIATION confiée initialement à la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER est confiée irrévocablement pour toute la durée de l'ASSOCIATION à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION qui, en cette qualité, aura le droit de faire tout acte qu'elle jugera nécessaire ou utile à la réalisation de l'objet social.

Dans l'exercice de la gérance, la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION sera habilitée notamment à:

- conclure tous contrats avec les architectes et entrepreneurs et passer toutes commandes pour la reconstruction, l'amélioration ou l'extension éventuelle de l'immeuble;
- payer toutes sommes dues;

- se faire assister par tous spécialistes aux frais de l'ASSOCIATION;

- encaisser tous loyers, redevances et indemnités afférents à l'immeuble;
- gérer tous fonds non encore distribués;

- contracter des emprunts modérés pour l'extension ou la reconstruction éventuelles et pour effectuer les réparations et aménagements nécessaires ou utiles à la conservation ou à l'amélioration de la valeur locative de l'immeuble;

- se substituer des mandataires pour des actes d'administration et ce sous son entière responsabilité et à ses frais;
- confier la gestion de l'immeuble à un gestionnaire comme dit ci-dessous;

- vendre le bien. La vente de l'immeuble à une société de Groupe Bruxelles Lambert S.A. ne pourra être décidée qu'avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Ces pouvoirs subsisteront pendant la durée de l'ASSOCIATION et de sa liquidation.

La gestion de l'immeuble sera confiée par la gérance à un gestionnaire avec tous les pouvoirs nécessaires pour:

- 1^o négocier les conditions des nouveaux baux à conclure;
- 2^o gérer l'immeuble;
- 3^o faire effectuer les réparations et entretiens;
- 4^o procéder avec tous les propriétaires de terrains adjacents à la mise au point des actes de base et règlements de copropriété;
- 5^o négocier les conditions de la vente de l'immeuble à la dissolution de l'ASSOCIATION;
- 6^o négocier les conditions de toute aliénation partielle par vente, échange, constitution de droits réels ou autres nécessaires ou indispensables à la bonne organisation ou utilisation de l'immeuble, comme l'octroi de servitudes de passage, la pose de canalisations, l'octroi de droits aux sociétés de distribution d'énergie et d'autres droits similaires.

Le gestionnaire sera la S.A. DEVIMO-CONSULT.

La gérance, avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, pourra, si elle le juge nécessaire, après avoir demandé l'avis du Contrôleur de gestion dont il sera question ci-après, désigner un nouveau gestionnaire aux conditions d'usage en vigueur à l'époque. La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pourra, si elle le souhaite, s'opposer à la nomination du nouveau gestionnaire choisi.

Pour les mises en location et pour la vente de l'immeuble, la commission d'usage en vigueur à l'époque sera supportée par l'ASSOCIATION.

La gérance s'engage à n'effectuer aucune transaction importante sans en avoir préalablement la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et le Contrôleur de gestion.

L'immeuble ne pourra être hypothéqué que dans l'intérêt de l'ASSOCIATION ou en faveur de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

En garantie de la parfaite exécution des obligations de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans le cadre de la présente association, l'immeuble sera hypothéqué au profit de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à la première demande du Contrôleur de gestion. A cet effet, un mandat d'hypothèque sera donné au Contrôleur de gestion dont question à l'article 8. Les frais résultant du mandat et de la prise éventuelle d'hypothèque seront payés par l'ASSOCIATION.

Article 5 — Apports

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, fait apport du droit de percevoir les revenus et les produits de la réalisation de l'immeuble, l'obligation d'en supporter les charges et de son industrie pour gérer l'ASSOCIATION.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A. fait apport de ses connaissances et de son expérience immobilière et financière.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER fait apport des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social, soit F 1.030.000.000.

Article 6 — Libération — Remboursement

Les fonds seront mis à la disposition de l'ASSOCIATION à la première demande faite par la gérance à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

La gérance remboursera à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER le montant éventuellement non employé de sa mise de fonds.

Article 7 — Cession de droits

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aura le droit de céder à des tiers tout ou partie de ses droits aux distributions de toute nature, en principal et en revenus, qui seront effectuées par l'ASSOCIATION.

Les droits ainsi cédés par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER seront constatés par des certificats de placement immobilier au porteur ou nominatifs.

Nonobstant cette cession éventuelle, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER conservera seule la qualité d'associé avec tous les droits non cédés et les obligations que cette qualité implique.

La gérance s'engage envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à se conformer sur simple requête de cette dernière aux décisions des assemblées extraordinaires des cessionnaires de droits visés à l'alinéa 1 du présent article conformément aux droits réservés par le présent contrat à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et aux engagements pris par cette dernière envers lesdits cessionnaires de droits.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A. pourra à tout moment détenir des certificats de placement immobilier.

Article 8 — Comptes — Contrôleur de gestion

La participation des associés aux pertes et profits sera réglée conformément au présent article et aux articles 9 et 10 ci-après.

Chaque année au 31 décembre et pour la première fois en 1989, les comptes de l'ASSOCIATION seront établis par la gérance.

Les comptes seront transmis dans le courant du mois de janvier suivant à un Contrôleur de gestion désigné par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui fera dans les 15 jours un rapport contenant son appréciation du bien-fondé des opérations et son avis quant à l'exactitude des comptes.

La mission du Contrôleur de gestion consistera:

- 1^o à s'assurer de l'exactitude des comptes de l'ASSOCIATION à l'instar du Commissaire réviseur de sociétés anonymes et à faire toutes remarques et propositions à ce sujet;
- 2^o à apprécier les opérations effectuées par la gérance et le gestionnaire et à donner son avis sur leur bien-fondé dans le but particulier d'éclairer les porteurs de certificats de placement immobilier, principaux bénéficiaires de cette opération.

Cet avis portera notamment sur:

- le bon emploi des fonds, la destination donnée aux placements provisoires;
- le respect par les différentes parties des clauses des contrats relatifs à l'acquisition, à la gestion et aux locations;
- les clauses des contrats de location;
- la justification des travaux d'aménagement, de réparation ou d'extension éventuels pris en charge par l'ASSOCIATION;
- la désignation éventuelle d'un nouveau gestionnaire par la gérance, l'étendue de sa mission et sa rémunération conformément aux usages;
- les conditions de la mise en vente éventuelle de l'immeuble à la dissolution de l'ASSOCIATION.

A cet effet, le Contrôleur de gestion aura accès à tous les documents détenus par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER

WOLUWE EXTENSION pour la gérance de l'ASSOCIATION, par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pour la répartition des sommes dues aux porteurs de certificats et par le gestionnaire de l'immeuble pour la gestion de celui-ci.

Il lui sera loisible de recourir à l'avis d'experts dans des particularités requérant des connaissances techniques spéciales et il aura à juger de l'opportunité de cette mesure eu égard aux frais qu'elle entraînerait à charge de l'ASSOCIATION.

3° à assister avec voix consultative aux assemblées des porteurs de certificats et au besoin à requérir la tenue de ces assemblées ou à les réunir de sa propre autorité;

4° à exercer, dans le cas où il l'estimerait nécessaire pour la sauvegarde des droits des porteurs de certificats, le mandat d'hypothéquer l'immeuble qui lui sera confié.

Le Contrôleur de gestion et la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER recevront chaque semestre la situation de l'ASSOCIATION.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A., en sa qualité de gérante initiale, prélèvera sur le montant de l'investissement une commission de F 9.700.000 pour couvrir les frais exposés pour le montage de l'opération.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A., en sa qualité de gérante initiale, prélèvera sur le montant de l'investissement une somme de F 10.300.000 à titre de frais de dossier et d'administration.

Solde d'exploitation

Le montant à répartir constituant le solde d'exploitation sera constitué par la différence entre d'une part :

1° les revenus des placements provisoires;

2° le produit de l'encaissement des loyers de l'immeuble;

3° les autres rentrées perçues, telles que intérêts de retard, domages et intérêts de toute sorte, prélèvements sur provision non utilisée et tout produit généralement quelconque y compris l'avantage éventuel retiré de l'imputation du précompte

immobilier. Le calcul de cet avantage sera fait en comparant la situation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, si elle n'avait pas été propriétaire de l'immeuble, avec sa taxation en tenant compte de cette propriété. Au cas où la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION serait propriétaire de plusieurs immeubles faisant l'objet d'une situation analogue, l'avantage de l'imputation du précompte immobilier de ces différents immeubles serait réparti entre les opérations au prorata du revenu cadastral des immeubles. Ce calcul sera établi sous le contrôle du Contrôleur de gestion qui ne pourra dévoiler les éléments de taxation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION.

et, d'autre part :

1° les loyers, redevances et indemnités dues à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER;

2° les frais, indemnités, honoraires et provisions de tout ordre, relatifs à l'immeuble ou à l'activité de l'ASSOCIATION ou à charge de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION en sa qualité de propriétaire ou gérante, tels que les réparations qui ne seraient pas prises en charge par un preneur de bail, les charges fiscales de toute nature afférentes à l'immeuble ou ses revenus et payées pendant l'année par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, le service des emprunts éventuels, les primes d'assurances, la rémunération du gestionnaire de l'immeuble etc.

Il ne pourra être constitué de provision pour frais d'entretien et de réparation et de vacances locales qu'à concurrence d'un montant maximum de 3% des loyers annuels.

Les constructions et frais seront amortis à raison de 3% l'an;

3° La rémunération du Contrôleur de gestion et les frais éventuels d'experts, à indiquer séparément dans chaque cas.

Article 9 — Distribution du solde d'exploitation

La totalité du montant à répartir conformément à l'article 8 sera

distribuée annuellement au cours du mois de juin aux associés de la manière suivante :

- 95 % pour la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;

- 2 % pour la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION;

- 3 % pour la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER.

Les pertes éventuelles d'un exercice seront imputées et apurées par les bénéfices postérieurs.

Il sera loisible à la gérante d'effectuer des distributions intercalaires en acompte sur la distribution annuelle.

Article 10 — Dissolution

L'ASSOCIATION peut être dissoute anticipativement moyennant l'accord de tous les associés.

La dissolution de l'ASSOCIATION, quelle qu'en soit la cause, entraînera automatiquement la mise en vente de l'immeuble. Celle-ci devra intervenir au plus tard dans les trois ans.

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant la dissolution pour les besoins de la liquidation.

Du prix de vente de l'immeuble, il sera déduit les frais de vente, y compris la commission de négociation au taux d'usage et les pertes éventuelles reportées. Le solde sera réparti à raison de :

- 95 % à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;

- 4 % à la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER;

- 1 % à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION

à titre de reprise forfaitaire de leurs apports respectifs.

Les indemnités de sinistre non utilisées à la reconstruction ou le produit d'une expropriation seront répartis de la même manière.

TEXTE COORDONNE DU CONTRAT D'ASSOCIATION EN PARTICIPATION

Les soussignés

1. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles;
 2. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles;
 3. LE CERTIFICAT FONCIER, Société Anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24, à 1050 Bruxelles
- conviennent de coordonner comme suit les statuts de leur association en participation, ci-après dénommée ASSOCIATION, laquelle sera dorénavant régie par les statuts suivants:

Article 1^{er} — Objet

L'ASSOCIATION a pour objet exclusif:

- de financer l'acquisition par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION d'un immeuble de commerces à construire, extension du Woluwe Shopping Center sis à l'angle de l'Avenue Paul Hymans et du Boulevard de la Woluwe à Woluwe-St-Lambert;

- d'étudier et de gérer cet investissement.

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION restera propriétaire de l'immeuble. Toutefois, si des extensions nécessaires ou utiles devaient être réalisées, des droits réels pourraient être concédés à des tiers pour permettre la réalisation et le financement éventuel de ces extensions.

Article 2 — Durée

L'ASSOCIATION a pris cours à la signature des présentes et prendra fin le 31 décembre 2018, sauf prorogation ou application de l'article 10. Elle prendra fin par anticipation si les bâtiments sont expropriés ou en application de l'article 10.

Article 3 — Absorption, fusion ou liquidation

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant l'absorption d'un associé par une société tierce, la fusion d'un associé avec une autre société ou pendant la liquidation d'un associé. En cas d'absorption, de fusion ou d'apport d'universalité, l'ASSOCIATION subsistera avec la société absorbante ou issue de la fusion ou bénéficiant de l'apport d'universalité.

Article 4 — Gérance de l'ASSOCIATION - Gestion de l'immeuble
La gérance de l'ASSOCIATION confiée initialement à la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER est confiée irrévocablement pour toute la durée de l'ASSOCIATION à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION qui, en cette qualité, aura le droit de faire tout acte qu'elle jugera nécessaire ou utile à la réalisation de l'objet social.

Dans l'exercice de la gérance, la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION sera habilitée notamment à:

- conclure tous contrats avec les architectes et entrepreneurs et passer toutes commandes pour la reconstruction, l'amélioration ou l'extension éventuelle de l'immeuble;
- payer toutes sommes dues;

- se faire assister par tous spécialistes aux frais de l'ASSOCIATION;
- encaisser tous loyers, redevances et indemnités afférents à l'immeuble;

- gérer tous fonds non encore distribués;

- contracter des emprunts modérés pour l'extension ou la reconstruction éventuelles et pour effectuer les réparations et aménagements nécessaires ou utiles à la conservation ou à l'amélioration de la valeur locative de l'immeuble;

- se substituer des mandataires pour des actes d'administration et ce sous son entière responsabilité et à ses frais;
- confier la gestion de l'immeuble à un gestionnaire comme dit ci-dessous;

- vendre le bien. La vente de l'immeuble à une société de Groupe Bruxelles Lambert S.A. ne pourra être décidée qu'avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Ces pouvoirs subsisteront pendant la durée de l'ASSOCIATION et de sa liquidation.

La gestion de l'immeuble sera confiée par la gérance à un gestionnaire avec tous les pouvoirs nécessaires pour:

- 1^{er} négocier les conditions des nouveaux baux à conclure;
- 2^e gérer l'immeuble;
- 3^e faire effectuer les réparations et entretiens;
- 4^e procéder avec tous les propriétaires de terrains adjacents à la mise au point des actes de base et règlements de copropriété;
- 5^e négocier les conditions de la vente de l'immeuble à la dissolution de l'ASSOCIATION;
- 6^e négocier les conditions de toute aliénation partielle par vente, échange, constitution de droits réels ou autres nécessaires ou indispensables à la bonne organisation ou utilisation de l'immeuble, comme l'octroi de servitudes de passage, la pose de canalisations, l'octroi de droits aux sociétés de distribution d'énergie et d'autres droits similaires.

Le gestionnaire sera la S.A. DEVIMO-CONSULT.

La gérance, avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, pourra, si elle le juge nécessaire, après avoir demandé l'avis du Contrôleur de gestion dont il sera question ci-après, désigner un nouveau gestionnaire aux conditions d'usage en vigueur à l'époque où la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pourra, si elle le souhaite, s'opposer à la nomination du nouveau gestionnaire choisi.

Pour les mises en relocation et pour la vente de l'immeuble, la commission d'usage en vigueur à l'époque sera supportée par l'ASSOCIATION.

La gérance s'engage à n'effectuer aucune transaction importante sans en avoir préalablement la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et le Contrôleur de gestion.

L'immeuble ne pourra être hypothéqué que dans l'intérêt de l'ASSOCIATION ou en faveur de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

En garantie de la parfaite exécution des obligations de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans le cadre de la présente association, l'immeuble sera hypothéqué au profit de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à la première demande du Contrôleur de gestion. A cet effet, un mandat d'hypothèque sera donné au Contrôleur de gestion dont question à l'article 8. Les frais résultant du mandat et de la prise éventuelle d'hypothèque seront payés par l'ASSOCIATION.

Article 5 — Apports

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, fait apport du droit de percevoir les revenus et les produits de la réalisation de l'immeuble, l'obligation d'en supporter les charges et de son industrie pour gérer l'ASSOCIATION.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A. fait apport de ses connaissances et de son expérience immobilière et financière. La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER fait apport des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social, soit F 1.030.000.000.

Article 6 — Libération — Remboursement

Les fonds seront mis à la disposition de l'ASSOCIATION à la première demande faite par la gérance à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

La gérance remboursera à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER le montant éventuellement non employé de sa mise de fonds.

Article 7 — Cession de droits

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aura le droit de céder à des tiers tout ou partie de ses droits aux distributions de toute nature, en principal et en revenus, qui seront effectuées par l'ASSOCIATION.

Les droits ainsi cédés par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER seront constatés par des certificats de placement immobilier au porteur ou nominatifs.

Nonobstant cette cession éventuelle, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER conservera seule la qualité d'associé avec tous les droits non cédés et les obligations que cette qualité implique.

La gérance s'engage envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à se conformer sur simple requête de cette dernière aux décisions des assemblées extraordinaires des cessionnaires de droits visés à l'alinéa 1 du présent article conformément aux droits réservés par le présent contrat à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et aux engagements pris par cette dernière envers lesdits cessionnaires de droits.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A. pourra à tout moment détenir des certificats de placement immobilier.

Article 8 — Comptes — Contrôleur de gestion

La participation des associés aux pertes et profits sera régie conformément au présent article et aux articles 9 et 10 ci-après.

Chaque année au 31 décembre et pour la première fois en 1989, les comptes de l'ASSOCIATION seront établis par la gérance.

Les comptes seront transmis dans le courant du mois de janvier suivant à un Contrôleur de gestion désigné par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui fera dans les 15 jours un rapport contenant son appréciation du bien-fondé des opérations et son avis quant à l'exactitude des comptes.

La mission du Contrôleur de gestion consistera:

- 1^{er} à s'assurer de l'exactitude des comptes de l'ASSOCIATION à l'instar du Commissaire réviseur de sociétés anonymes et à faire toutes remarques et propositions à ce sujet;

- 2^e à apprécier les opérations effectuées par la gérance et le gestionnaire et à donner son avis sur leur bien-fondé dans le but particulier d'éclairer les porteurs de certificats de placement immobilier, principaux bénéficiaires de cette opération.

Cet avis portera notamment sur:

- le bon emploi des fonds, la destination donnée aux placements provisoires;
- le respect par les différentes parties des clauses des contrats relatifs à l'acquisition, à la gestion et aux locaux;
- les clauses des contrats de location;
- la justification des travaux d'aménagement, de réparation ou d'extension éventuels pris en charge par l'ASSOCIATION;

- la désignation éventuelle d'un nouveau gestionnaire par la gérance, l'étendue de sa mission et sa rémunération conformément aux usages;
- les conditions de la mise en vente éventuelle de l'immeuble à la dissolution de l'ASSOCIATION.

A cet effet, le Contrôleur de gestion aura accès à tous les documents détenus par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER

WOLUWE EXTENSION pour la gérance de l'ASSOCIATION, par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pour la répartition des sommes dues aux porteurs de certificats et par le gestionnaire de l'immeuble pour la gestion de celui-ci.

Il lui sera loisible de recourir à l'avis d'experts dans des cas particuliers requérant des connaissances techniques spéciales et il aura à juger de l'opportunité de cette mesure eu égard aux frais qu'elle entraînerait à charge de l'ASSOCIATION.

3° à assister avec voix consultative aux assemblées des porteurs de certificats et au besoin à requérir la tenue de ces assemblées ou à les réunir de sa propre autorité;

4° à exercer, dans le cas où il l'estimerait nécessaire pour la sauvegarde des droits des porteurs de certificats, le mandat d'hypothéquer l'immeuble qui lui sera confié.

Le Contrôleur de gestion et la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER recevront chaque semestre la situation de l'ASSOCIATION.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A., en sa qualité de gérante initiale, prélèvera sur le montant de l'investissement une commission de F 9.700.000 pour couvrir les frais exposés pour le montage de l'opération.

BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER S.A., en sa qualité de gérante initiale, prélèvera sur le montant de l'investissement une somme de F 10.300.000 à titre de frais de dossier et d'administration.

Solde d'exploitation

Le montant à répartir constituant le solde d'exploitation sera constitué par la différence entre d'une part:

1° les revenus des placements provisoires;

2° le produit de l'encassement des loyers de l'immeuble;

3° les autres rentrées perçues, telles que intérêts de retard, dommages et intérêts de toute sorte, prélèvements sur provision non utilisée et tout produit généralement quelconque y compris l'avantage éventuel retiré de l'imputation du précompte

immobilier. Le calcul de cet avantage sera fait en comparant la situation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, si elle n'avait pas été propriétaire de l'immeuble, avec sa taxation en tenant compte de cette propriété. Au cas où la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION serait propriétaire de plusieurs immeubles faisant l'objet d'une situation analogue, l'avantage de l'imputation du précompte immobilier de ces différents immeubles serait réparti entre les opérations au prorata du revenu cadastral des immeubles. Ce calcul sera établi sous le contrôle du Contrôleur de gestion qui ne pourra dévaloir les éléments de taxation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION

et, d'autre part:

1° les loyers, redevances et indemnités dues à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER;

2° les frais, indemnités, honoraires et provisions de tout ordre, relatifs à l'immeuble ou à l'activité de l'ASSOCIATION ou à charge de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION en sa qualité de propriétaire ou gérante, tels que les réparations qui ne seraient pas prises en charge par un preneur de bail, les charges fiscales de toute nature afférentes à l'immeuble ou ses revenus et payées pendant l'année par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION, le service des emprunts éventuels, les primes d'assurances, la rémunération du gestionnaire de l'immeuble etc.

Il ne pourra être constitué de provision pour frais d'entretien et de réparation et de vacances locales qu'à concurrence d'un montant maximum de 3% des loyers annuels.

Les constructions et frais seront amortis à raison de 3% l'an; 3° La rémunération du Contrôleur de gestion et les frais éventuels d'experts, à indiquer séparément dans chaque cas.

Article 9 — Distribution du solde d'exploitation

La totalité du montant à répartir conformément à l'article 8 sera

distribuée annuellement au cours du mois de juin aux associés de la manière suivante:

- 95 % pour la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;

- 2 % pour la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION;

- 3 % pour la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER.

Les pertes éventuelles d'un exercice seront imputées et apurées par les bénéfices postérieurs.

Il sera loisible à la gérance d'effectuer des distributions intercalaires en acompte sur la distribution annuelle.

Article 10 — Dissolution

L'ASSOCIATION peut être dissoute anticipativement moyennant l'accord de tous les associés.

La dissolution de l'ASSOCIATION, quelle qu'en soit la cause, entraînera automatiquement la mise en vente de l'immeuble. Celle-ci devra intervenir au plus tard dans les trois ans.

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant la dissolution pour les besoins de la liquidation.

Du prix de vente de l'immeuble, il sera déduit les frais de vente, y compris la commission de négociation au taux d'usage et les pertes éventuelles reportées. Le solde sera réparti à raison de:

- 95 % à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;

- 4 % à la S.A. BERNHEIM IMMOBILIER ET FINANCIER;

- 1 % à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION

à titre de reprise forfaitaire de leurs apports respectifs.

Les indemnités de sinistre non utilisées à la reconstruction ou le produit d'une expropriation seront répartis de la même manière.

Rendement prévu

Extension et de 3% à la S.A. Bernheim Immobilier et Financier. Les acomptes éventuels décidés par la gérante seront attribués de la même manière.

La S.A. Le Certificat Foncier répartira entre les porteurs de certificats l'intégralité des montants qu'elle aura perçus sous déduction :

- d'une rémunération forfaitaire pour la couverture de ses frais généraux, fixée à 1% ;
- des frais de distribution comprenant essentiellement les commissions de service financier et les frais d'avis de mise en paiement.

a) **Pendant la période de construction**, prévue pour 20 mois, le solde prévisionnel à distribuer annuellement aux porteurs de certificats se montera à F 74.572.000.

Le coupon peut être estimé à F 724 par certificat, soit un rendement de 7,24% (avant précompte mobilier) sur base du prix d'émission de F 10.000 par certificat.

b) **Lorsque l'immeuble sera construit**, le solde prévisionnel à distribuer aux porteurs de certificats devrait se monter à F 74.984.000.

Un amortissement linéaire de 3% des constructions et frais sera effectué chaque année; il s'élèvera à F 30.900.000.

Le coupon, estimé à F 728 par certificat, comprendra en conséquence un remboursement

de F 300 et un revenu de F 428 (avant précompte mobilier), soit un paiement net de F 621 par certificat.

Rappelons que le montant des loyers permettant cette distribution est garanti pendant 2 ans par la S.A. Immobilière Bernheim-Outremer, quelle que soit la situation locative de l'immeuble.

Les coupons seront payables au mois de juin de chaque année et pour la première fois en juin 1989.

Le service financier sera assuré par la **BBL**.

Précompte immobilier

En ce qui concerne les baux, le précompte immobilier enrôlé et payé par le propriétaire juridique de l'immeuble sera, dans la mesure du possible, mis à charge des locataires. Ce précompte est partiellement imputable sur les impôts à payer par le propriétaire. Cette imputation, dans la mesure où elle peut se réaliser, constituera un avantage que la société propriétaire rétrocèdera à l'Association. Au revenu prévisionnel de l'Association, il y aura donc lieu d'ajouter l'imputation partielle éventuelle du précompte immobilier. Compte tenu de la structure probable des revenus de la société propriétaire, cet avantage éventuel sera normalement de peu d'importance.

B. REPARTITION

Le REVENU net de l'Association sera attribué à raison de 95% à la S.A. Le Certificat Foncier, de 2% à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe

Négociabilité

La S.A. Le Certificat Foncier s'efforcera d'obtenir la cotation des certificats aux Ventes Publiques Supplémentaires de la bourse de Bruxelles.

Jusqu'à l'obtention de la cotation, la BBL sera habilitée à centraliser les offres et demandes relatives aux transactions sur certificats. Elle s'efforcera de promouvoir l'établissement d'un marché à ses guichets. La BBL se tiendra à la disposition des porteurs de certificats pour fournir des informations relatives aux dernières transactions qui auront été opérées à son intervention.

Liquidation

L'opération se clôturera par la vente du bien. Il est difficile de prévoir l'époque à laquelle il sera le plus opportun de vendre. Cela dépendra du marché immobilier, des charges à prévoir pour rendre l'immeuble conforme aux exigences techniques de l'époque, des frais d'entretien et des modifications législatives éventuelles.

Dans les circonstances actuelles, on peut escompter que l'opération se poursuivra pendant un minimum de quinze ans et plus probablement pendant trente ans.

La vente de l'immeuble peut donc être prévue entre la quinzième et la trentième année à dater de l'émission. Pendant cette période, la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension pourra vendre l'immeuble.

La vente de l'immeuble avant le 31 décembre 2003 ainsi que le prolongement de l'opération au-delà du 31 décembre 2018, ne pourront être décidés qu'avec l'accord des porteurs de certificats convoqués en assemblée générale.

Les frais et commission liés à la vente seront fixés aux taux en usage à ce moment.

Le produit net de la vente sera partagé à raison de 95% pour la S.A. Le Certificat Foncier, 1% pour la S.A. L'Investissement Foncier

Woluwe Extension et de 4% pour Bernheim Immobilier et Financier S.A.

La S.A. Le Certificat Foncier redistribuera le montant perçu par elle de la même manière que les bénéfices courants, c'est-à-dire sous déduction de ses frais généraux fixés forfaitairement à 1% du montant perçu et des frais de répartition.

Il y a lieu de remarquer qu'à l'issue de l'opération, le porteur de certificats ne recevra pas le remboursement de sa mise, mais sa quote-part dans le prix de vente de l'immeuble. Il n'est pas possible actuellement de déterminer quel sera le prix de vente de l'immeuble qui dépendra évidemment du marché immobilier et de l'état de conservation des bâtiments.

Dans le cas où l'immeuble serait revendu à une société de Groupe Bruxelles Lambert S.A., le projet de contrat de vente devrait préalablement être agréé par l'assemblée des porteurs de certificats et aucuns frais de vente ne seraient portés en compte à l'Association.

Le contrat d'association en participation et le statut des certificats de placement immobilier prévoient les conditions de liquidation exceptionnelle (par exemple expropriation).

Garanties

La formulation de la mission confiée au Contrôleur de gestion est reprise à l'article 8 du contrat d'association en participation annexé au présent prospectus.

Le Contrôleur de gestion recevra **un mandat d'hypothéquer** l'immeuble en garantie de toutes les obligations souscrites envers le S.A. Le Certificat Foncier et par conséquent, envers les porteurs de certificats ; les frais découlant de ce mandat seront à charge des porteurs de certificats.

En outre, les **Commissaires réviseurs** des sociétés constituant l'association en participation seront amenés, dans le cadre de leurs compétences, à exercer la surveillance et le contrôle de toutes les opérations des associés et à vérifier leurs livres et comptes.

Les porteurs de certificats pourront, sur simple production de leur titre, en s'adressant à la BBL, obtenir un exemplaire des comptes de l'association en participation, du rapport du Contrôleur de gestion ainsi que des comptes annuels de la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension et de la S.A. Le Certificat Foncier.

La BBL, en qualité de caution solidaire de la S.A. Le Certificat Foncier, garantit la parfaite exécution des engagements pris par celle-ci envers les porteurs de certificats.

Toutes les opérations de l'association en participation seront soumises à l'appréciation d'un **Contrôleur de gestion** qui sera chargé de s'assurer de l'établissement correct des comptes de l'Association, du bien-fondé de la gérance de l'Association par la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension, de la gestion de l'immeuble par le gestionnaire et du respect par la S.A. Le Certificat Foncier des engagements pris envers les porteurs. Le Contrôleur de gestion devra être agréé par la Commission bancaire.

Assemblées des porteurs de certificats

dispositions qui se révéleraient nécessaires :

- Dissolution anticipée de l'Association avant le 31 décembre 2003 ou prorogation au-delà du 31 décembre 2018. La prorogation ne sera admise par la S.A. Le Certificat Foncier qui s'y engage envers les porteurs de certificats, que par tranche de cinq ans maximum. La dissolution anticipée avant le 31 décembre 2003 ou la prorogation au-delà du 31 décembre 2018 ne pourra être décidée que si l'assemblée extraordinaire des porteurs de certificats l'autorise à la majorité des deux tiers des votes valablement émis.

- Vente du bien à une société de Groupe Bruxelles Lambert S.A. Cette vente ne sera autorisée par la S.A. Le Certificat Foncier qui s'y engage envers les porteurs que si l'Assemblée n'a pas à supporter de frais de vente et si le projet de vente est agréé par l'assemblée des porteurs statuant à la majorité simple des votes valablement émis.

- Extension éventuelle des constructions pour un montant supérieur à 20% de la valeur vénale du bien à l'époque. Préalablement à la réalisation d'une telle extension, l'assemblée des porteurs de certificats, dûment informée, statuant à la majorité simple des votes valablement émis, se prononcera sur l'opportunité soit de permettre à des tiers de réaliser et de financer l'extension moyennant contrepartie pour la cession des droits réels, soit de financer l'extension par une nouvelle émission de certificats de placement immobilier

1. Assemblées d'information

Chaque année, le premier mercredi non férié du mois de mai à 10 heures 30, et pour la première fois en 1990, une assemblée des porteurs de certificats se tiendra au siège de la S.A. Le Certificat Foncier ou à tout autre endroit désigné par la S.A. Le Certificat Foncier. Cette assemblée, réunie d'office et sans convocation obligatoire, sera toutefois annoncée dans la presse. Ce sera une assemblée d'information au cours de laquelle les comptes seront exposés et des indications données sur la situation de l'opération.

Tout porteur de certificat pourra y assister sur simple présentation de son titre ou d'un certificat de dépôt dans une banque belge.

2. Assemblées extraordinaires

Dans certaines circonstances exceptionnelles, les porteurs de certificats seront réunis en assemblée extraordinaire afin de prendre les

offre en souscription publique par préférence aux porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Extension.

- Reconstruction de l'immeuble totalement détruit. La reconstruction de l'immeuble ne sera proposée ou admise par la S.A. Le Certificat Foncier qui s'y engage envers les porteurs de certificats, que si l'assemblée générale des porteurs de certificats l'autorise à la majorité simple des votes valablement émis. La décision de reconstruction ne devra toutefois pas être soumise à l'assemblée si la perception des indemnités de sinistre est conditionnée par la reconstruction.

- Nomination d'un nouveau gestionnaire de l'immeuble. Si la gérance décidait de nommer un nouveau gestionnaire de l'immeuble, l'assemblée des porteurs de certificats pourrait s'opposer à la nomination du gestionnaire choisi, par un vote recueillant un tiers au moins des certificats émis et la majorité simple des votes valablement émis.

Les assemblées extraordinaires sont convoquées à l'initiative de la S.A. Le Certificat Foncier ou du Contrôleur de gestion ou à la demande de porteurs de certificats représentant 10% des certificats émis.

Les modes de convocation et la procédure sont fixés à l'article 10 du statut des certificats de placement immobilier.

S.A. LE CERTIFICAT FONCIER

La S.A. Le Certificat Foncier, constituée par acte du Notaire Raucq le 23 juin 1965 au capital de F 4.795.000, a pour objet l'émission de certificats immobiliers dont le produit est destiné à contribuer au financement d'opérations immobilières et qui conféreront à leurs porteurs une quotité des produits

et revenus de ces opérations. Elle ne peut s'intéresser à des opérations immobilières ou autres que dans la mesure où celles-ci sont nécessaires ou favorables à la réalisation de cet objet social. Le capital est détenu par Bernheim Immobilier et Financier S.A., filiale à 99,9% de Groupe Bruxelles Lambert S.A.

Conseil d'administration:

E. QUEVRIN
J.M. de MUNTER
A.J. CHARLIER
J. DEPRINS
M. PILLOY
J. SONCK

Président
Administrateur
Directeur Général
Administrateur
Administrateur
Administrateur
Administrateur

Directeur:

Ph. de BETHUNE

Commissaire réviseur:

T. WODON

Reviseur agréé

Siège social: Avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles
Téléphone: 02/517.21.11
R.C. Bruxelles n° 328.493

S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE EXTENSION

acquisitions ou constructions, avec émission par elle-même ou par une autre société, de certificats donnant droit à une quotité des revenus, produits et répartitions de ces biens immeubles ou opérations immobilières. Elle peut également gérer lesdites associations en participation ainsi que les opérations immobilières.

Les opérations de la société sont réalisées au moyen de fonds provenant des souscripteurs de certificats. La société pourra toutefois emprunter en vue d'assurer le préfinancement de ses investissements, la finition des immeu-

bles, leur extension, leur réparation ou leur amélioration dans l'intérêt final des souscripteurs de certificats.

La société pourra accomplir tous les actes généralement quelconques pouvant favoriser la réalisation de son objet social.

La société ne pourra exercer aucune activité de nature à l'exposer à un risque financier sans rapport avec la réalisation de son objet social.»

Le capital a été entièrement souscrit et libéré par la S.A. Le Certificat Foncier.

L'immeuble appartient juridiquement à la société anonyme L'Investissement Foncier Woluwe Extension, constituée par acte du Notaire Dupont le 12 avril 1988, au capital de F 1.250.000.

Afin de donner toutes garanties aux porteurs de certificats, son objet social a été défini comme suit:

«La société a pour objet exclusif l'acquisition ou la construction d'un immeuble sur le site du Woluwe Shopping Center, de ses extensions éventuelles et la prise de participation dans des associations en participation ou dans des opérations immobilières déterminées ayant pour objet d'étudier, de gérer et de financer cesdites

Conseil d'administration:

E. QUEVRIN
Ph. de BETHUNE
J.M. de MUNTER
J. DEPRINS
M. PILLOY

Président
Administrateur
Administrateur
Administrateur
Administrateur

Commissaire réviseur:

T. WODON

Reviseur agréé

Siège social: Avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles
Téléphone: 02/517.21.11
R.C. Bruxelles n° (immatriculation en cours)