

**Volet B**

**Copie à publier aux annexes du Moniteur belge  
après dépôt de l'acte au greffe**

Réservé  
au  
Moniteur  
belge

\*18326493\*



Déposé  
30-08-2018

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 03/09/2018 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0701914071

Dénomination : (en entier) : **GUK IMMO**

(en abrégé) :

Forme juridique : Société privée à responsabilité limitée

Siège : Rue Gachard 34  
(adresse complète) 1050 Ixelles

Objet(s) de l'acte : Constitution

**"GUK IMMO"**

**Société privée à responsabilité limitée**

**Siège social à 1050 Ixelles, Rue Gachard 34**

**RPM Bruxelles**

## **STATUTS**

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT.

Le vingt-neuf août.

Devant Nous, Maître Patrick VAN HAVERBEKE, notaire à la résidence de Jette, exerçant sa fonction dans la société "Patrick VAN HAVERBEKE, Société notariale sous forme de SPRL", ayant son siège à 1090 Jette, Rue Léon Theodor 49.

### **I. ACTE CONSTITUTIF**

#### **A COMPARU**

Monsieur **GUKASIAN Antranik**, né à Leninakan le 30 mai 1988,, domicilié à 1090 Jette, Rue Léon Theodor 168/02+3.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

Le comparant prénommé est ci-après dénommé **"LES FONDATEURS"**.

Lesquel comparant fondateur a requis le notaire Maître Patrick VAN HAVERBEKE soussigné, de constater authentiquement les statuts d'une société privée à responsabilité limitée qu'ils ont constituée sous la dénomination: « **GUK IMMO** ».

#### **A. PLAN FINANCIER**

Préalablement à la passation de l'acte constitutif, le fondateur a remis au notaire Maître Patrick VAN HAVERBEKE soussigné, un plan financier établi le 24 août 2018 et signé par lui, dans lequel il justifie le montant du capital social de la société en formation pour une somme de DIX-HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (18.550,00 €).

Ledit plan financier est conservé par Nous Notaire selon les prescriptions de l'article 215 du Code des Sociétés.

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur la portée de l'article 229 du Code des Sociétés concernant la responsabilité des fondateurs en cas de faillite de la société constituée avec un capital manifestement insuffisant.

#### **B. souscription - libération**

Le capital social de dix-huit mille cinq cent cinquante euros (18.550,00 €) est représenté par cent (100) parts sociales sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/centième du capital.

Les cent (100) parts sociales sont souscrites au pair et en espèces comme suit:

1. Monsieur **GUKASIAN Antranik**, prénommé, titulaire de cent (100) parts sociales, soit la totalité des parts sociales.

Les comparants déclarent et reconnaissent que chaque part sociale a été libérée à concurrence du

minimum légal, soit un/cinquième, soit en l'espèce à concurrence de douze mille quatre cents euros (12.400,00 €), de sorte que la somme de douze mille quatre cents euros (12.400,00 €) se trouve à la disposition de la société.

La totalité des apports en espèces a été déposée à un compte spécial ouvert au nom de la société en formation auprès de la BANQUE BELFIUS sous le numéro BE34 0689 1071 0290.

Une attestation de ladite Banque en date du 29 août 2018, justifiant ce dépôt, a été remise au notaire soussigné.

Le notaire soussigné atteste le dépôt du capital libéré, conformément aux dispositions du Code des sociétés.

### C. QUASI-APPORTS

Les comparants déclarent en outre que le notaire soussigné les a éclairés sur l'obligation de faire établir un rapport pour tout apport ne consistant pas en numéraire ou pour toute acquisition dans un délai de deux ans à dater de la constitution, d'un bien appartenant à l'un des fondateurs, à un associé ou à un gérant.

### FRAIS DE CONSTITUTION

Le montant des frais, dépenses, rémunérations et charges sous quelque forme que ce soit, incombant à la société ou qui seront mis à sa charge, en raison de sa constitution, s'élève à environ mille deux cent dix euros (1.210,00 €).

## II. STATUTS

### TITRE PREMIER – CARACTERE DE LA SOCIETE

#### Article premier - **DENOMINATION**

La société est constituée sous forme de société privée à responsabilité limitée. Elle est dénommée : **"GUK IMMO"**.

La dénomination doit dans tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes de commande et autres documents émanant de la société, être précédée ou suivie immédiatement de la mention "société privée à res-ponsabilité limitée" ou des initiales "SPRL", reproduites lisiblement. Elle doit en outre, être accompagnée de l'indication précise du siège social de la société, des mots "registre des personnes morales" ou l'abréviation "RPM" suivi de l'indication du siège du tribunal dans le ressort territorial duquel la société a son siège social et des sièges d'exploitation, ainsi que le numéro d'entreprise.

#### Article deux - **SIEGE SOCIAL**

Le siège social est établi à 1050 Ixelles, Rue Gachard 34.

Il peut être transféré en tout endroit de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la région de langue française de Belgique, par simple décision de la gérance qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification qui en résulte et de la faire publier aux annexes du Moniteur belge.

La société peut établir, par simple décision de la gérance, des sièges administratifs, agences, ateliers, dépôts et succursales, tant en Belgique qu'à l'étranger.

#### Article trois - **OBJET**

La société a pour objet :

1. L'achat, l'échange, la vente, la prise en location et en sous-location, ainsi que la cession en location et en sous-location, le tout avec ou sans option d'achat, l'exploitation et l'entretien de maisons, appartements, bureaux, magasins, fonds de commerce, terrains, terres et domaines, et de manière générale, de tous biens immobiliers, ainsi que toutes opérations de financement.

Elle pourra ériger toutes constructions pour son compte ou pour compte de tiers, en tant que maître de l'ouvrage ou entrepreneur général, et effectuer, éventuellement aux biens immobiliers, des transformations et mises en valeur ainsi que l'étude et l'aménagement de lotissements y compris la construction de routes et égouts; souscrire des en-gagements en tant que conseiller en construction (études de génie civil et des divers équipements techniques des im-meubles); acheter tous matériaux, signer tous contrats d'entreprises qui seraient nécessaires: réaliser toutes opérations de change, commission et courtage, ainsi que la gérance d'immeubles.

Elle peut acheter, exploiter et construire tant pour elle-même que pour des tiers, par location ou autrement, tous parkings, garages, station-service et d'entretien.

2. La conception, l'invention, la fabrication la construction, l'importation, l'exportation l'achat et la vente, la distribution, l'entretien, l'exploitation tant en nom propre qu'en qualité d'agent, de commissionnaire ou de cour-tier :

1. de tout bien immobilier accessoire aux biens immobiliers visés au numéro un ;
2. de parcomètres, ainsi que de tous autres appareils destinés à contrôler, empêcher ou limiter le stationnement de véhicules, tant sur la voie publique que dans les propriétés privées ;
3. de tous véhicules et machines à moteur, de tous accessoires de pièces de rechange, d'essence, d'huile, de pneumatiques et de tous articles généralement quelconques de garage.
3. La prestation de tous services dans le cadre de son objet, y compris la gestion de patrimoine.

4. La société peut réaliser son objet en tous lieux, en Belgique ou à l'étranger, de toutes manières et suivants les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées.

Elle peut faire, tant pour elle-même que pour compte de tiers, tous actes et opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement en tout ou en partie à son objet social. ou pouvant en amener le développement ou en faciliter la réalisation, notamment sans que la désignation soit limitative : prêter, emprunter, hypothéquer, acquérir ou céder tous brevets, patentes, licences, marques: s'intéresser par voie d'apport, de cession, de souscription, de participation, de fusion, d'achat d'actions ou autres valeurs, ou par toutes autres voies dans toutes sociétés, entreprises ou associations existantes ou à créer, dont l'objet est identique, analogue, similaire ou connexe à tout ou partie de celui de la présente société, exercer la gérance d'autres sociétés

**Article quatre - DUREE**

La société est constituée pour une durée illimitée à partir du jour où elle acquiert la personnalité juridique.

**TITRE DEUX - CAPITAL**

**Article cinq - CAPITAL**

Le capital social est fixé à DIX-HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (18.550,00 €).

Il est représenté par cent (100) parts sociales sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/centième du capital.

**Article six - NATURE DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont nominatives. Un numéro de suite leur est attribué.

Les parts sociales sont inscrites dans un registre des parts tenu au siège social et qui contiendra la désignation précise de chaque associé et le nombre de parts lui appartenant, ainsi que l'indication des versements effectués.

Seul le registre des parts fait foi de la propriété des parts sociales. Des certificats constatant ces inscriptions seront délivrés aux titulaires des parts.

**Article sept - INDIVISIBILITE DES TITRES**

Les parts sociales sont indivisibles. S'il y a plusieurs propriétaires d'une part sociale, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une personne ait été désignée comme étant propriétaire de cette part à l'égard de la société.

Les droits afférents aux parts sociales seront, à défaut de convention contraire, exercés par l'usufruitier.

**Article huit - CESSIION ET TRANSMISSION DES PARTS**

**A. CESSIION ENTRE VIFS ET TRANSMISSION DES PARTS AU CAS OU LA SOCIETE NE COMPREND QU'UN ASSOCIE**

**a) La cession entre vifs**

Si la société ne comprend qu'un associé, celui-ci sera libre de céder tout ou partie des parts à qui il l'en-tend.

**b) La transmission pour cause de mort**

Le décès de l'associé unique n'entraîne pas la dissolution de la société.

Si l'associé unique n'a laissé aucune disposition de dernières volontés concernant l'exercice des droits afférents aux parts sociales, lesdits droits seront exercés par les héritiers et légataires régulièrement saisis ou envoyés en possession, proportionnellement à leurs droits dans la succession, jusqu'au partage desdites parts ou jusqu'à la délivrance de legs portant sur celles-ci. Pour le cas où il y aurait des parts sociales non proportionnellement partageables, lesdits héritiers et légataires auront l'obligation, pour lesdites parts sociales, de désigner un mandataire; en cas de désaccord, le mandataire sera désigné par le Président du Tribunal de Commerce du lieu où la société a son siège social, siégeant en référé à la requête de la partie la plus diligente.

A défaut de désignation d'un mandataire spécial, l'exercice des droits afférents aux parts sociales non proportionnellement partageables sera suspendu.

Par dérogation à ce qui précède, celui qui hérite de l'usufruit des parts d'un associé unique exerce les droits attachés à celles-ci.

**B. CESSIION ENTRE VIFS ET TRANSMISSION DES PARTS AU CAS OU LA SOCIETE COMPREND PLUSIEURS ASSOCIES**

La cession entre vifs ou la transmission pour cause de mort des parts d'un associé est soumise, à peine de nullité, à l'agrément:

a) de l'autre associé, si la société ne compte que deux associés au moment de la cession ou de la transmission;

b) si la société compte plus de deux associés, de la moitié au moins des associés qui possèdent les trois/quarts au moins des parts sociales autres que celles cédées ou transmises.

Toutefois, cet agrément ne sera pas requis en cas de cession ou de transmission s'opérant au profit d'un associé, de son conjoint, de ses ascendants ou descendants en ligne directe.

En cas de refus d'agrément d'une cession entre vifs ou d'une transmission pour cause de mort, il

sera référé aux dispositions légales applicables.

### TITRE TROIS - GERANCE ET CONTROLE

#### Article neuf : **GERANT**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants (dans les présents statuts "la gérance"), personnes physiques ou morales, associés ou non. Le ou les gérants sont nommés par l'assemblée générale pour une durée à déterminer par l'assemblée générale, et est en tout temps révocable par elle. Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le mandat de gérant n'est pas rémunéré. Un gérant peut démissionner à tout moment. Il est néanmoins tenu de poursuivre son mandat jusqu'à ce qu'il ait pu raisonnablement être pourvu à son remplacement.

#### Article dix : **POUVOIRS**

Le ou les gérants ont le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception des actes réservés par la loi (ou par les présents statuts) à l'assemblée générale. S'il y a plusieurs gérants, ils peuvent répartir entre eux les tâches d'administration. Une telle répartition des tâches ne pourra être opposée aux tiers.

#### Article onze : **REPRESENTATION**

Le ou les gérant représentent la société à l'égard des tiers et en justice, tant en demandant qu'en défendant. En cas de pluralité de gérants, ils agiront soit séparément, soit conjointement ou en tant que collège, conformément à la décision de l'assemblée générale.

#### Article douze : **DELEGATION – MANDAT SPECIAL**

Le ou les gérants peuvent désigner des mandataires spéciaux de la société. Seules des délégations spéciales et limitées pour des actes déterminés ou pour une série d'actes déterminés sont admises. Les mandataires engagent la société dans les limites des pouvoirs qui leur ont été conférés, nonobstant la responsabilité du gérant, en cas de dépassement de son pouvoir de délégation.

#### Article treize : **RESPONSABILITE**

Le ou les gérants ne contractent aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société, mais il est responsable de l'exécution de son mandat et des fautes commises dans sa gestion, conformément au droit commun et au Code des sociétés.

#### Article quatorze : **INTERET OPPOSE**

1. Le membre d'un collège de gestion qui a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la société, dans une opération, une série d'opérations ou une décision à prendre, est tenu de le communiquer aux autres membres avant la délibération. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans le chef du gérant concerné, doivent figurer dans le procès-verbal du collège qui devra prendre la décision. De plus, il doit, lorsque la société a nommé un ou plusieurs commissaires, les en informer.

2. S'il n'y a pas de collège de gestion et qu'un gérant se trouve placé dans cette opposition d'intérêts, il en réfère aux as-sociés et la décision ne pourra être prise ou l'opération ne pourra être effectuée pour le compte de la société que par un mandataire ad hoc.

3. Lorsque le gérant est l'associé unique et qu'il se trouve placé dans cette dualité d'intérêts, il pourra prendre la décision ou conclure l'opération mais rendra spécialement compte de celle-ci dans un document à déposer en même temps que les comptes annuels.

#### Article quinze- **CONTROLE**

Chaque associé a individuellement les pouvoirs d'investigation et de contrôle d'un commissaire tant que la société ne sera pas astreinte à désigner, conformément à la loi, un commissaire.

### TITRE QUATRE – ASSEMBLEE GENERALE

#### Article seize - **REUNION**

Il est tenu une assemblée générale ordinaire chaque année le premier vendredi du mois de juin à 18 heures.

Si ce jour était férié, l'assemblée se réunit le premier jour ouvrable suivant, à la même heure.

Le ou les gérants peuvent convoquer l'assemblée chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Toute assemblée générale se tient au siège social de la société ou en tout autre endroit mentionné dans les avis de convocation.

Toutes les parts sociales étant nominatives, les convocations contenant l'ordre du jour, se font par lettres recommandées, lesquelles seront adressées, quinze jours avant l'assemblée, aux associés, aux gérants et, le cas échéant, aux commissaires.

Une copie des documents qui doivent être mis à la disposition des associés, des gérants et, le cas échéant, des commissaires en vertu du Code des Sociétés, leur est adressée en même temps que la convocation.

Tout associé, gérant ou commissaire qui assiste à une assemblée générale ou s'y est fait représenter est considéré comme ayant été régulièrement convoqué. Un associé, gérant ou commissaire peut également renoncer d'une part à être convoqué et d'autre part à se plaindre de l'absence ou d'une irrégularité de convocation avant ou après la tenue de l'assemblée à laquelle il n'a pas assisté.

**Article dix-sept – NOMBRE DE VOIX**

a) En cas de pluralité d'associés, chaque associé peut voter par lui-même ou par mandataire, associé ou non.

Le vote peut également être émis par écrit. Chaque part ne confère qu'une seule voix. L'associé qui possède plusieurs parts sociales dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses parts.

b) En cas d'associé unique, celui-ci exerce les pouvoirs dévolus à l'assemblée générale et il ne peut les déléguer.

**Article dix-huit - DELIBERATION**

Aucune assemblée ne peut délibérer sur un sujet qui n'est pas annoncé à l'ordre du jour, à moins que toutes les personnes devant être convoquées, soient présentes ou représentées, que la procuration l'autorise, et que l'unanimité des voix s'y est résolue.

Les associés peuvent, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par un acte authentique.

**Article dix-neuf - PROCES-VERBAL**

En cas de pluralité d'associés, le procès-verbal de l'assemblée générale est signé par tous les associés présents et en cas d'associé unique par ce dernier.

Le procès-verbal de l'assemblée générale est consigné dans un registre tenu au siège social.

Les expéditions ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par un gérant.

**TITRE CINQ – EXERCICE SOCIAL - DISTRIBUTION**

**Article vingt - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente-et-un décembre de la même année.

Les écritures sociales sont établies et publiées conformément aux dispositions légales en vigueur.

**Article vingt-et-un - DISTRIBUTION**

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé conformément aux dispositions légales.

Sur le bénéfice net il est fait annuellement un prélèvement d'un/vingtième au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserve. Le prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint le dixième du capital social.

Le solde restant recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale statuant à la majorité des voix sur proposition du ou des gérant(s).

**TITRE SIX - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

**Article vingt-deux - DISSOLUTION**

Outre les causes de dissolution légales, la société ne peut être dissoute que par décision de l'assemblée générale, statuant dans les formes et conditions requises pour les modifications aux statuts.

En cas de liquidation, celle-ci s'opère par les soins du ou des gérant(s) en fonction à cette époque ou par les soins d'un ou plusieurs liquidateur(s), nommé(s) par l'assemblée générale, et cela suite à une décision de l'assemblée.

Le(s) liquidateur(s) dispose(nt) à cette fin des pouvoirs les plus étendus conférés par les articles 186 et suivants du Code des Sociétés.

L'assemblée générale détermine le cas échéant les émoluments du ou des liquidateur(s).

**Article vingt-trois - DROIT COMMUN**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, il est expressément référé aux dispositions du Code des Sociétés.

**III. DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

**1. Premier exercice social**

Par exception le premier exercice social commencera le jour où la société acquerra la personnalité juridique et se clôturera le 31 décembre 2019.

**2. Première assemblée générale annuelle**

La première assemblée générale annuelle aura lieu en deux mille vingt, conformément aux statuts.

**3. Reprise par la société des engagements pris par le gérant pendant la période de transition**

Les fondateurs déclarent savoir que la société n'acquerra la personnalité juridique et qu'elle n'existera qu'à partir du dépôt au greffe du Tribunal de commerce, d'un extrait du présent acte de constitution.

Les fondateurs déclarent que, conformément aux dispositions du Code des Sociétés, la société reprend les engagements pris au nom et pour le compte de la société en constitution endéans les deux années précédant la passation du présent acte. Cette reprise sera effective dès que la société aura acquis la personnalité juridique.

Les engagements pris entre la passation de l'acte constitutif et le dépôt au greffe susmentionné, doivent être repris par la société endéans les deux mois suivant l'acquisition de la personnalité juridique par la société, conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

**IV. Dispositions finales**

**Volet B** - suite

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 03/09/2018 - Annexes du Moniteur belge

- Le fondateur a en outre décidé:

- a. de fixer le nombre de gérants à un.
- b. de nommer à cette fonction: Monsieur GUKASIAN Antranik, prénommé, qui déclare accepter et confirmer expressément qu'il n'est pas frappé d'une décision qui s'y oppose.
- c. de fixer le mandat du gérant pour une durée indéterminée.
- d. que le mandat du gérant sera exécuté à titre gratuit.
- e. de ne pas nommer un commissaire.

**Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

**Ombudsman**

Le notaire instrumentant informe les signataires au présent document qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté sur le site : [www.ombudsnotaire.be](http://www.ombudsnotaire.be).

**Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Le droit s'élève à nonante-cinq euros (95,00 €).

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Jette, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, les parties ont signé avec nous, notaire.