



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



**\*19002754\***

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE  
DU HAINAUT

24 DEC. 2018

DIVISION MONS

N° d'entreprise : 0716.827.723  
Dénomination

(en entier) : REFLEX IMMO

(en abrégé) :

Forme juridique : Société en Nom Collectif

Adresse complète du siège : Rue Clémenceau 201 à 7340 WASMES

**Objet de l'acte : Constitution**

STATUTS D'UNE SOCIETE EN NOM COLLECTIF

Les soussignés :

• Monsieur Michel Dirosa, indépendant, né à Frameries le 5 octobre 1970, époux de Dame Vazzano Nathalie, demeurant à 7340 Wasmes, Ruelle Widgies 22.

Registre national n° 70.10.05-119.10.

Agent immobilier (N° d'agrément en attente).

• Monsieur Albano Caico, indépendant, né à Frameries le 1er octobre 1971, divorcé, demeurant à 7340 Pâturages, Rue du Grand Passage 233 - Registre national n° 71.10.01-287.80

BCE 0680.984.540, agent immobilier stagiaire – IPI n° 512.523

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société en nom collectif (en abrégé : SNC) devant exister entre eux.

Les associés fondateurs mentionnés ci-dessus s'engagent personnellement et solidairement envers la SNC constituée par la présente.

**Article 1 - Forme**

Il est formé entre les soussignés, une Société civile à forme de Société en nom collectif (SNC) régie par le Code des sociétés ainsi que par les présents statuts.

**Article 2 – Dénomination sociale**

La société a pour dénomination REFLEX IMMO SNC.

Dans tous les actes factures et documents émanant de la société, quels qu'ils soient, cette dénomination est précédée ou suivie de la mention "société en nom collectif" ou de l'abréviation "SNC".

**Article 3 - Siège social**

Le siège social de la société est établi à 7340 Wasmes – Rue Clémenceau 201.

Il pourra être transféré par simple décision de l'organe de gestion, à publier aux annexes du Moniteur Belge.

Mentionner sur la dernière page du Volet B :

Au recto : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

#### Article 4 - Objet

La société a pour objet, à titre principal, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou pour compte de tiers ou en participation avec ceux-ci, toutes les activités d'agent immobilier et notamment les transactions immobilières dont (liste énumérative et non exhaustive) l'achat, la vente, le courtage et la mise à disposition, la location, la gestion de tout bien immobilier, location commerciale, rédactions de baux, états des lieux, estimation / expertise, ...

A titre accessoire, la société pourra accomplir tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre :

- L'activité de marchands de biens
- La prise de participation directe ou indirecte dans d'autres personnes morales. L'objet social et les activités de ces sociétés ne peuvent pas être incompatibles avec la fonction d'agent immobilier.
- Le contrôle de leur gestion ou la participation à celles-ci par la prise de tous mandats au sein desdites sociétés ou entreprises (mandat d'administrateur, gérant ou liquidateur de société).
- La société pourra réaliser pour son compte propre, toutes activités et opérations se rapportant à la constitution et la gestion d'un patrimoine mobilier et/ou immobilier et la location-financement de biens meubles et/ou immeubles aux tiers, notamment l'acquisition par l'achat ou autrement, la vente, l'échange, la construction, la transformation, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, l'embellissement, l'entretien, la locations, la prise en location, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens meubles et/ou immobiliers, de même que se porter caution pour la bonne fin d'engagements pris par des tiers qui auraient la jouissance de ces biens meubles et/ou immeubles.

#### Article 5 - Durée

La société est constituée pour une durée indéterminée, prenant cours le jour de la publication de l'acte de constitution au greffe du tribunal de commerce.

La société est susceptible d'être dissoute anticipativement moyennant l'accord à l'unanimité de tous les associés présents ou représentés. Cette disposition ne préjudicie pas le droit de tout associé de demander la dissolution de la société pour de justes motifs.

Le décès, la faillite, l'incapacité permanente grave d'un associé ne pourront pas entraîner la dissolution de celle-ci. La société continue entre les associés survivants. Les parts de cet associé seront cédées.

#### Article 6 – Capital social

Le capital social est fixé à 1.000,00 Eur et est représenté par 100 parts sociales sans désignation de valeur nominale.

Le capital est souscrit comme suit :

- Monsieur Michel Dirosa à concurrence de 600,00 € représentant 60 parts sociales sans désignation de valeur nominale
- Monsieur Albano Caico à concurrence de 400,00 € représentant 40 parts sociales sans désignation de valeur nominale.

Les apports ont été intégralement libérés à la constitution

Cette somme de 1.000,00 Eur sera intégralement versée sur un compte ouvert au nom de la société à la banque BNP Paribas Fortis – Rue de la Perche 73 (7340) Colfontaine.

#### Article 7 – Parts sociales

Les parts sociales sont nominatives et indivisibles.

Afin que la société soit inscrite au tableau de l'Institut Professionnel des agents immobiliers, au moins 60 % des parts sociales ainsi que des droits de vote doivent être détenus, directement ou indirectement, par des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier. Toutes les autres parts peuvent uniquement être détenues par des personnes physiques ou morales, signalées à l'Institut Professionnel des agents immobiliers, exerçant une profession qui ne soit pas incompatible avec l'activité d'agent immobilier.

#### Article 8 : Droits et obligations attachés à la qualité d'associé

La souscription de la présente convention implique l'adhésion à ce texte et aux décisions régulièrement arrêtées par les associés. Les dettes et les pertes sociales, éventuellement mises à charge des associés, se partagent proportionnellement au nombre de titres détenus par les associés dans le capital de la société.

Les héritiers et légataires de parts ou les créanciers d'un associé ne peuvent sous aucun prétexte exiger la dissolution et la liquidation de la société, s'immiscer en aucune manière dans l'administration de la société.

#### Article 9 – Responsabilité des associés

Les associés sont indéfiniment et solidairement responsables vis-à-vis des tiers, des engagements et obligations sociales.

#### Article 10 – Abandon et perte de la qualité d'associé

Tout associé a le droit de se démettre de sa qualité d'associé. Il doit pour ce faire en informer les autres associés au moins un mois avant l'abandon effectif de cette qualité. Cette démission ne sera de surcroît effective qu'à partir du moment où les travaux entamés par le démissionnaire seront terminés ou que la personne désignée pour les terminer sera en mesure de le faire sans dommage pour la société.

#### Article 11 – Agrément des candidats associés

Toute personne pressentie ou candidate à la qualité d'associé après la constitution de la société doit être préalablement agréée par tous les associés. Pour ce faire, la proposition d'agrément doit être approuvée par tous les associés. L'agrément est requis pour l'acquisition de parts existantes et la création de nouvelles parts en contrepartie des apports du nouvel associé. La gérance convoque les associés en vue de l'agrément dans le mois du dépôt de la candidature.

Le refus d'agrément ne donne lieu à aucun recours. En aucun cas, on ne peut demander la dissolution de la société de ce chef.

#### Article 12 – Fixation du prix de la part

Le prix de la part sociale est celui qui a éventuellement été fixé de commun accord entre les parties à la convention de cession. Hormis le cas de la cession, le candidat doit convenir avec le cédant de la désignation d'un expert dans les quinze jours de la constatation du désaccord. A défaut de réponse d'une partie sur la proposition de l'autre ou d'accord sur la personne d'un expert, la partie la plus diligente pourra saisir le président du tribunal de commerce afin de désigner un expert.

#### Article 13 – Registre des associés

Le ou les gérants tiennent au siège social un registre des associés où sont transcrits l'identité précise et la profession de chacun des associés depuis la constitution de la société, le nombre de parts sociales, la date de la souscription des engagements sociaux ainsi que, le cas échéant, de la cessation de la couverture de ces engagements, les éventuelles quotités de libération des apports promis ainsi que les transferts valables de parts. La relation de chacune des différentes opérations est signée par les associés concernés, ou leurs ayants-droit ou ayants-cause sur la production d'un titre valable, et la gérance pour acquit.

#### Article 14 – Exclusion d'un associé

Les associés peuvent décider d'exclure un de leurs pairs pour violation grave ou répétée des statuts ou des conventions relatives à la qualité d'associé ou tout autre fait grave pouvant porter un préjudice sérieux à la société suivant la procédure suivante. La personne dont l'exclusion est proposée est convoquée par la gérance. L'associé visé doit être entendu. L'exclusion est prononcée par les autres associés à l'unanimité. Elle doit être assortie de motifs. Le ou les gérants dressent et signent le procès-verbal de la décision d'exclusion. Ce procès-verbal contient l'exposé des faits fondant la décision d'exclusion. L'exclusion est mentionnée dans le registre des associés. Une copie du procès-verbal est notifiée à l'intéressé dans les quinze jours de la décision, par lettre recommandée.

#### Article 15 – Gérance

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, personne physique ou personne morale, associé ou tiers de la société.

Afin que la société soit inscrite au tableau de l'Institut Professionnel des agents immobiliers, tous les gérants, administrateurs, membres du comité de direction et de façon plus générale, les mandataires indépendants qui interviennent au nom et pour compte de la personne morale, sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier.

Il est proposé l'élection de Monsieur Michel Dirosa en qualité de gérant, pour une durée indéterminée.

Le mandat de gérance peut être révoqué pour de justes motifs. Cette révocation peut être décidée à la majorité des autres associés.

Cette révocation n'entraîne pas la dissolution de la société. Le gérant révoqué peut décider de se retirer de la société et demander le remboursement de ses parts sociales.

Le gérant non statutaire peut à tout moment se faire décharger de son mandat au terme des six mois qui suivent l'expiration de l'exercice au cours duquel la démission a été présentée aux associés.

Le gérant ne peut se retirer à contretemps ou sans avoir terminé la mission qui lui était impartie. Il veillera à mettre son successeur en mesure de poursuivre la tâche qu'il remplissait sans dommage pour la société.

Le ou les gérants sont investis des pouvoirs nécessaires pour accomplir les actes qui intéressent la société dans la stricte limite fixée par l'objet social. Les actions en justice sont exercées et poursuivies par le ou les gérants.

Tous les actes engageant la société sont valablement signés par un seul gérant.

Ses fonctions cesseront également par décès, interdiction, déconfiture, faillite personnelle, incompatibilité, révocation judiciaire, ou démission.

Il est également prévu que le(s) gérant(s) seront rémunérés.

#### Article 16 – Contrôle

Le contrôle de la situation financière des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels en vertu de la loi ou des statuts est exercé conformément aux dispositions légales.

Aussi longtemps que la société est sans la situation où la loi n'exige pas la nomination d'un commissaire-réviseur, les pouvoirs d'investigation et de contrôle des commissaires appartiennent individuellement à chacun des associés lesquels peuvent désigner un ou plusieurs commissaires internes.

#### Article 17 – Assemblée générale

Sauf le recours à une ou plusieurs déclarations écrites unanimes des associés, les associés se réunissent chaque fois que l'intérêt de la société le nécessite et au moins une fois par an pour l'approbation des comptes annuels et la décharge de la gérance. Cette assemblée se tient dans les six mois qui suivent le dernier jour de l'exercice social, soit, sauf indication contraire au plus tard le trente juin à 18 heures.

Les associés doivent être convoqués et réunis à la demande de l'un d'eux associés. Toute réunion se déroule au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans les convocations.

#### Article 18 – Convocation

Les associés sont convoqués par la gérance. Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la réunion. Les convocations peuvent être envoyées par voie électronique.

#### Article 19 – Représentation

Tout associé peut se faire représenter à la réunion par un mandataire spécial, lui-même associé et ayant droit de vote.

#### Article 20 – Bureau de la réunion

Toute réunion des associés est présidée par le gérant le plus ancien ou en l'absence de tout gérant, par l'associé présent le plus ancien dans la société. Par défaut, par l'associé le plus âgé. Le président désigne un secrétaire.

#### Article 21 – Délibérations

Sauf dans les cas prévus par la loi et les statuts, les décisions sont prises, quel que soit le nombre de parts représentées, à la majorité absolue des voix pour lesquelles, il est pris part au vote.

Les associés peuvent en outre décider d'ajourner une réunion pour régler tout problème ou différend qui pourrait empêcher la poursuite de la réunion dans des conditions convenables.

#### Article 22 – Modification des statuts

Les associés peuvent modifier les éléments des statuts et ont le droit de transformer la société, fusionner, d'éteindre ou de restreindre l'objet social.

Ces modifications statutaires devront être approuvées par la majorité des quatre cinquièmes des associés présents ou représentés.

Ces modifications sont expressément proposées par la gérance aux associés pour courrier ou voie électronique, adressées quinze jours avant la date prévue de la réunion.

La réunion ne peut se tenir que si les associés présents (ou représentés par procuration contenant l'indication précise du sens des modifications proposées ainsi que le texte de ces modifications) représentent au moins la moitié des droits de vote. Si tel n'est pas le cas, une seconde assemblée générale devra être convoquée dans les 15 jours de la première et pourra statuer quel que soit le nombre de titres représentés.

Toute modification des statuts, ainsi que tout changement dans la composition des associés, sont publiés aux annexes du Moniteur Belge par extrait ou par mention conformément aux dispositions légales.

#### Article 23 – Procès-verbaux

Les procès-verbaux des réunions sont signés par les associés.

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

#### Article 24 - Exercice social

L'exercice social débute le 1er janvier pour être clos le 31 décembre de chaque année.

Toutefois, le premier exercice social a pris cours le jour du dépôt des statuts au greffe du Tribunal de Commerce et se clôturera le 31 décembre 2019.

#### Article 25 - Dissolution

La société sera dissoute à l'expiration du terme à défaut de prorogation, ou par décision anticipée des associés statuant à une majorité des quatre cinquièmes des associés présents ou représentés, et pour des justes motifs. Les associés présents doivent représenter au moins la moitié des droits de vote. Si tel n'est pas le cas, une seconde assemblée générale devra être convoquée dans les 15 jours de la première et pourra statuer quel que soit le nombre de titres représentés.

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause que ce soit et à quelque moment que ce soit, les associés désignent un ou plusieurs liquidateurs et déterminent les modes de liquidation et les pouvoirs du ou des liquidateurs. Tant que cette nomination n'est pas intervenue, le ou les gérants, et à défaut, le ou les associés exercent de plein droit cette fonction.

Sauf décision contraire, ce ou ces liquidateurs disposent des pouvoirs normalement prévus par le Code des Sociétés, à l'exclusion des opérations nécessitant, en vertu des dispositions légales, une autorisation spéciale des associés.

Tant que la liquidation n'est pas terminée, ils soumettent chaque année à l'examen des associés les comptes de la liquidation en indiquant les raisons qui font obstacle à la clôture de celle-ci. La première année de leur entrée en fonction, ils soumettent en outre les comptes annuels du dernier exercice avant liquidation à l'approbation des associés et organisent un vote sur la décharge des éventuels organes élus.

#### Article 26 – Décès d'un associé

En cas de décès de l'un des associés, la société se poursuit.

La transmission des parts à un nouvel associé est soumise à l'agrément des associés en place.

Les héritiers de l'associé décédé doivent notifier le décès à la société par lettre recommandée ou par lettre simple contre accusé de réception dans le mois du décès.

Les héritiers ou les créanciers du défunt ne pourront faire obstacle à la désignation du nouvel associé ni demander la dissolution de la société sous aucun prétexte.

L'agrément de l'associé proposé, donné à l'unanimité des associés en place au moment du décès, est notifié aux héritiers et, le cas échéant, au conjoint de l'associé décédé dans le délai de deux mois à compter de



la notification du décès. Endéans ces deux mois, les héritiers de l'associé décédé devront de commun accord désigner leur représentant aux éventuelles assemblées générales qui se tiendront.

En cas de désaccord sur la valorisation des parts délaissées par l'associé décédé et blocage persistant à compter de la notification faite de l'éventuel repreneur, les associés en place au moment du décès désigneront à la majorité simple "un expert tiers" pour déterminer la valeur des parts à payer aux héritiers. Cette expertise qui devra intervenir dans le mois du constat de blocage liera définitivement les parties, à savoir l'associé nouvel entrant et les héritiers de l'associé décédé.

#### Article 27 – Répartition de l'actif net

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, l'actif net est d'abord affecté au remboursement en espèce des apports.

Le solde est réparti également entre toutes les parts.

Si les parts ne sont pas toutes libérées dans une égale proportion, les liquidateurs, avant de procéder aux répartitions rétablissent l'équilibre en mettant toutes les parts sur un pied d'égalité absolue, soit par des appels de fonds complémentaires à charge des parts insuffisamment libérées, soit par des remboursements préalables en espèces au profit des parts libérées dans une proportion supérieure.

#### Article 28 – Pouvoirs de l'assemblée durant la liquidation

Les associés conservent durant la liquidation des pouvoirs les plus étendus de modification des statuts, dans la mesure de ce qui est compatible avec l'état de liquidation mais dans le seul but de favoriser le règlement de cette liquidation.

#### Article 29 – Droit commun

Pour le surplus, le Code des Sociétés régit les dispositions non prévues aux présents statuts.

#### Dispositions transitoires

A l'instant, les statuts de la société ayant été adoptés, les comparants déclarent se réunir en assemblée générale et décident :

- De fixer pour le moment le nombre de gérant à un.
- De nommer en qualité de gérant Monsieur Dirosa Michel. Il est nommé pour toute la durée de la société.
- De rémunérer le mandat de gérant
- Qu'exceptionnellement, le premier exercice social commence ce jour pour se terminer le trente et un décembre 2019.
- Donne mandat et procuration pour une durée illimitée à Monsieur Caico Albano, afin d'accomplir toutes les formalités nécessaires en ce qui concerne la poste, les paiements, les administrations publiques.

Les associés ratifient tous les actes, factures, contrats, services, prestations, livraisons et autres engagements, signés ou accomplis au nom et pour compte de la société en formation par un des fondateurs et ce, à effet immédiat.

Ainsi fait à Wasmes, en triple exemplaire, le 19/12/2018.

Michel Dirosa,  
Gérant