

« IMMO-KAISER SRL »

A 6670 LIMERLE,  
RUE DU ROY 2

**SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE**

Inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0729.693.287

**STATUTS COORDONNES du 18 juillet 2019**

Historique :

- Société constituée aux termes de l'acte reçu par Pierre-Yves Erneux, notaire associé à Namur, le deux juillet deux mille dix-neuf, dont les statuts ont été publiés à l'Annexe au Moniteur belge du 4 juillet 2019, sous le numéro 0324603.
- Dont les statuts ont été modifiés aux termes de l'acte reçu par Pierre-Yves Erneux, notaire associé à Namur, le dix-huit juillet deux mille dix-neuf, en cours de publication.

---

**TITRE I : DENOMINATION, SIEGE, OBJET, DUREE**

**Article 1 : Dénomination**

- 1.1. La société revêt la forme d'une **société à responsabilité limitée**.
- 1.2. Elle est dénommée « **IMMO-KAISER SRL** ».
- 1.3. Dans tous les actes, annonces, publications et autres pièces émanant de la société, la raison sociale sera précédée ou suivie immédiatement des initiales « SRL » ou de ces mots écrits en toutes lettres « Société à responsabilité limitée », avec l'indication du siège social, du ou des numéros d'entreprise, suivies de l'indication du ou des sièges du tribunal de commerce dans le ressort duquel la société a son siège social.

**Article 2 : Siège social – Adresse électronique**

- 2.1. Le siège est établi en Région wallonne.
- 2.2. Il peut être transféré dans l'ensemble du territoire de la Belgique, par simple décision de l'organe d'administration, pour autant que ce déplacement n'entraîne pas de modification du régime linguistique.
- 2.3. L'adresse électronique de la société est « *info@immo-kaiser.be* » et son site internet est « *immo-kaiser.be* ».

**Article 3 : Objet**

- 3.1. La société a pour objet toutes **opérations immobilières**, incluant les différentes étapes de la promotion, de l'urbanisation, du financement, de la valorisation et de la gestion, en ce compris les actes plus spécialisés comme l'achat et la vente, la construction, l'entretien, la réparation, la rénovation, la transformation, la location, l'exploitation et la mise à disposition sous toutes ses formes, le cas échéant, avec ou sans prestations de services, que celles-ci soient principales ou accessoires ; cet objet recouvre notamment les actes ou opérations complexes, relatifs à tout ou

partie de biens immeubles, quel qu'en soit la catégorie, que la société maîtrise totalement ou partiellement, le cas échéant, par le biais de droits réels démembres, de droits personnels ou encore, de droits réels par le droit public.

- 3.2. La société peut également acquérir toute société ou entité juridique, ou encore des **participations** dans toute société ou entité juridique, avec ou sans personnalité juridique, ayant un objet identique, similaire ou utile à la réalisation de son objet social ou pouvant en favoriser le développement.
- 3.3. La société peut toujours agir à des fins personnelles ou pour compte de tiers, individuellement, en participation ou en association avec des tiers, le cas échéant, à travers des contrats d'agences, de franchises ou de représentation exclusive ou non.
- 3.4. La société peut assumer toute **fonction** ou mission au sein d'autres entités, en qualité d'organe ou non, en ce compris dans le cadre de liquidation.
- 3.5. La société peut également se porter caution et consentir toute sûreté ou aider à la constitution de toute sûreté, personnelle ou réelle, en faveur de toute personne ou société, liée ou non, dans le respect de son intérêt social.
- 3.6. Elle peut faire toutes opérations commerciales, industrielles et financières, immobilières et mobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou susceptibles de favoriser son développement, en Belgique ou à l'étranger.

#### **Article 4 : Durée**

- La société est constituée pour une durée *illimitée*.

### **TITRE II : APPORTS - ACTIONS**

#### **Article 5 : Emission des actions**

- 5.1. La société a émis 1.000 actions, respectivement de catégorie A, B et C, en rémunération des apports. Elles confèrent les mêmes droits au dividende et au boni de liquidation.
- 5.2. Les actions de catégorie A et B confèrent chacune une voix et correspondent chacune à une branche descendante des fondateurs, tandis que les actions C, réservées exclusivement aux fondateurs, confèrent mille voix chacune.

#### **Article 6 : Indivisibilité et démembrement**

- 6.1. Le droit de vote attaché à une part détenue en indivision, ne pourra être exercé que par une seule personne, désignée par tous les indivisaires.
- 6.2. En cas de démembrement du droit de propriété sur les actions, les attributs liés à celles-ci se répartissent comme suit :
  - seul l'usufruitier, à l'exclusion du nu-propriétaire, exerce le *droit de vote* en assemblée générale et ce, quel que soit l'ordre du jour ;
  - l'usufruitier acquiert de plein droit la propriété de l'ensemble des *dividendes* mis en distribution par l'assemblée générale et ce, pendant la partie d'exercice sociale qui s'est écoulée de l'ouverture de son droit jusqu'à l'extinction de celui-ci ;
  - l'usufruit participe seul aux *libérations de capital* préalablement souscrit, seulement s'il n'est pas encore exigible à la naissance de son droit et se voit alors restituer le capital libéré à l'extinction de celui-ci, le cas échéant, volontaire ;
  - à moins d'une convention contraire avec le nu-propriétaire, l'usufruitier a seul le droit de souscrire aux *augmentations de capital* ;
  - à chaque remboursement d'apport (partage partiel, liquidation, rachat de actions propres,...), la société est tenue de payer le montant dû, partie au nu-propriétaire et partie à l'usufruitier, chacun au prorata de la valeur de leurs droits respectifs. L'évaluation de ceux-ci s'opère conformément à une moyenne entre deux tables

actuarielles récents, librement identifiées par les actionnaires concernés par le démembrement et à défaut, par l'expert-comptable de la société, l'impératif étant que ces tables soient au plus près de la valeur économique réelle, ce que ne permet pas la table visée à l'article 624/1 du Code civil.

- Il est loisible aux titulaires de droits réels démembrés (usufruitier, nu-propriétaire, ...) de convenir à l'unanimité de toutes dispositions contraires, à condition d'en aviser la administration sans délai et dans la forme recommandée, à l'initiative d'au moins un titulaire de droits réels.

**6.3.** Le décès de l'actionnaire unique n'entraîne pas la dissolution de la société.

**Article 7 : Scellés**

- Les ayants cause et créanciers d'un actionnaire ne peuvent sous aucun prétexte, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société.

**Article 8 : Registre des actionnaires**

**8.1.** Il est tenu au siège social un registre des actionnaires. Tout actionnaire peut exiger la délivrance d'un certificat constatant son inscription.

**8.2.** Les cessions et transmissions n'ont d'effet vis-à-vis de la société et des tiers qu'à dater de leur inscription dans le registre des sociétaires. Tout actionnaire ou tiers intéressé pourra prendre connaissance de ce registre.

**Article 9 : Cession de actions**

**a) Restriction générale :**

**9.1.** Si la société compte plusieurs actionnaires, la valeur de rachat peut être fixée par l'assemblée générale ordinaire, appelée à statuer sur les comptes annuels.

**9.2.** Les actions ne sont cessibles, tant entre vifs qu'à cause de mort, sans préjudice des stipulations prévues dans une ou plusieurs conventions d'actionnaires, qu'au bénéfice des personnes physiques ou morales suivantes :

**9.2.1.** SOIT à des actionnaires et, s'il existe différentes classes d'actions, au sein de la même catégorie et à défaut, moyennant la conversion automatique des titres en actions de la catégorie dont ils sont ressortissant ;

**9.2.2.** SOIT, celles ayant préalablement bénéficié d'un agrément de l'assemblée générale.

**9.3.** Toute convention d'actionnaires pourra notamment prévoir et sans exhaustivité, des stipulations visant à :

- la définition des hypothèses de transfert de titres sociaux,
- la définition d'une période de *standstill*, en particulier, pour stabiliser la mise en place d'une association,
- la création d'une *droit de préemption*, le cas échéant, à degrés, c'est-à-dire visant à asseoir une priorité au sein d'une catégorie d'actionnaires donnée,
- et l'attribution de droit d'option, notamment en cas de sortie d'un ou plusieurs actionnaires et ce, quelles qu'en soient les circonstances.

**b) Cession aux tiers :**

**9.3.1.** En outre, après *agrément écrit* de l'assemblée générale, les actions peuvent être cédées ou transmises à des tiers, à condition que ceux-ci aient la qualité de *descendant des comparants sub 1 et 2*.

**9.3.2.** L'agrément peut être subordonné au non exercice d'un droit de préemption s'il est conventionnellement ou statutairement organisé. En cas d'existence de différentes catégories d'actions, il l'est d'office prioritairement au sein de la catégorie concernée.

**9.3.3.** Le transfert d'action par voie de libéralité ou d'apport à une communauté, société d'acquêts ou interne n'est autorisé que sous les conditions suivantes :

- s'agissant de libéralité, au bénéfice de descendant des comparants sub 1 et 2,
- et s'agissant d'apport, avec l'assentiment de l'assemblée générale et moyennant l'insertion d'une clause précipitaire, en cas de dissolution de ce patrimoine d'affectation pour une autre cause que le décès.

**c) Décès d'un associé**

**9.3.4.** A défaut de transmission aux ayants cause dans les conditions susénoncées, celles-ci sont de plein droit réparties entre les actionnaires existant. Le rachat et le paiement des actions du défunt par ses ayants cause doit alors intervenir dans les six mois du décès ; à défaut de respect de la dite échéance de paiement, les ayants cause peuvent exiger, en sus du prix, le paiement d'un intérêt moratoire calculé au taux légal majoré de trois points, sans préjudice à tous autres moyens de droit pour en obtenir la pleine exécution du paiement.

**d) Exclusion :**

**9.4.** Tout actionnaire peut être exclu pour justes motifs.

**9.4.1.** L'exclusion est prononcée par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue, en ce compris au sein des actionnaires de catégorie C.

**9.4.2.** L'actionnaire dont l'exclusion est demandée doit être invité à faire connaître ses observations par écrit, devant l'organe chargé de se prononcer, dans le mois de l'envoi d'un pli recommandé contenant la proposition motivée d'exclusion. S'il le demande dans l'écrit contenant ses observations, l'actionnaire doit être entendu. La décision d'exclusion ne doit pas être motivée.

**9.4.3.** La décision d'exclusion est constatée par écrit. Une copie conforme de la décision est adressée, par les soins de l'assemblée générale ou de son délégué, dans les quinze jours à l'associé exclu, par lettre recommandée. Il est fait mention de l'exclusion dans le registre.

**9.5.** S'agissant des actionnaires entrés dans la société par alliance avec un descendant des comparants sub 1 et 2, la qualité d'actionnaire se perd de plein droit par la perte de cette qualité.

**e) Droits patrimoniaux des sortants :**

**9.6.** Si la société compte plusieurs actionnaires, la valeur de rachat peut être fixée par l'assemblée générale ordinaire, appelée à statuer sur les comptes annuels ou encore, dans une convention entre actionnaires.

**9.7.** A défaut, l'actionnaire exclu a uniquement droit au remboursement de ses actions telles qu'elles résultent des comptes annuels de l'exercice social pendant lequel l'exclusion a été prononcée.

**9.8.** Le bilan régulièrement approuvé, lie l'actionnaire exclu, sauf le cas de fraude ou de dol.

**9.9.** Le remboursement des parts aura lieu dans le courant de l'exercice au cours duquel auront été approuvés les comptes annuels déterminant la valeur de remboursement, pour autant que les conditions légales applicables à une distribution soient respectées. Si c'était le cas, le remboursement serait postposé jusqu'au moment où les conditions le permettront, sans intérêt jusqu'alors.

### **TITRE III : ADMINISTRATION - SURVEILLANCE**

#### **Article 10 : Administration**

**10.1.** La société est administrée par un ou plusieurs administrateurs, actionnaires ou non, rémunérés ou gratuits, nommés avec ou sans limitation de durée et pouvant, dans cette dernière hypothèse, avoir la qualité d'administrateur statutaire.

- 10.2. L'assemblée qui les nomme fixe leur nombre, la durée de leur mandat et, en cas de pluralité, leurs pouvoirs.
- 10.3. Chaque catégorie d'actionnaire des catégories A, B et C dispose du droit de présenter à l'assemblée générale au moins un administrateur ressortissant de sa catégorie, si les actions A et B sont détenues par un ou plusieurs descendants des fondateurs.
- 10.4. Lorsque plusieurs administrateurs sont nommés, ils forment, le cas échéant, sur décision de l'assemblée générale, un Conseil d'administration. Celui-ci fonctionne alors collégialement, en dehors des actes de gestion journalière et à moins d'une différenciation de pouvoir au sein des différentes catégories d'administrateur.
- 10.5. Toute décision du Conseil d'Administration sera adoptée à la majorité absolue des voix, en ce compris celle des administrateurs de catégorie C, sans qu'il soit tenu compte des abstentions.
- 10.6. Sont désignés en qualité d'administrateurs statutaires de catégorie C, **Monsieur KAISER** et son épouse **Madame LINERS**, prénommés.

#### **Article 11 : Rémunération**

- 11.1. Si l'assemblée générale le décide, tout administrateur est susceptible de prétendre à un traitement dont le chiffre et le mode de paiement sont déterminés, en accord avec l'administrateur intéressé, par décision de l'assemblée générale.
- 11.2. Cette rémunération peut être mensuelle, trimestrielle ou annuelle, exécutée en argent ou en nature, notamment par la mise à disposition gratuite de logement(s), véhicule(s), consommables, énergies ou autres, dont le coût est supporté en tout ou partie par la société. Dans ce contexte, la société peut également décider que le montant de l'avantage de toute nature, en ce compris celui de l'intervention éventuelle de l'administrateur (dans le coût de cet avantage), pourra faire l'objet d'une inscription au compte-courant « actif/passif » du dirigeant (tel qu'ouvert en ses comptes sociaux).
- 11.3. Ce traitement peut être modifié à tout moment par décision de l'assemblée générale arrêtée aux mêmes conditions. Tout traitement demeure maintenu de plein droit jusqu'à nouvelle décision acceptée expressément ou tacitement par l'administrateur concerné.
- 11.4. Ces traitements et frais seront portés aux frais généraux. Si l'assemblée générale le décide, moyennant le respect du double test (solvabilité et liquidité), l'organe d'administration a droit à titre de tantièmes, à une fraction des bénéfices sociaux.

#### **Article 12 : Pouvoirs**

- 12.1. L'administration peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet de la société, sauf ceux que la loi réserve à l'assemblée générale et elle représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant.
- 12.2. Dans tous les actes engageant la responsabilité de la société, la signature du ou des administrateurs et des autres agents doit être précédée ou suivie immédiatement de la qualité en vertu de laquelle ils agissent.
- 12.3. Lorsqu'une personne morale est nommée administrateur de la société, la première est obligée de désigner parmi ses actionnaires, administrateurs, administrateurs ou travailleurs, une ou exceptionnellement, plusieurs personnes physiques, en qualité de « représentant permanent ». Ce représentant permanent est nommé jusqu'à la désignation de son successeur. La preuve de l'acceptation de cette mission est

établie par écrit ou déduite de la volonté claire du représentant permanent. Cette nomination, de même que le contrôle de l'exercice de la mission du représentant permanent sont le fait de l'organe de gestion. Le représentant permanent a individuellement ou conjointement, s'ils sont plusieurs, le pouvoir exclusif de représenter la société administrateur pour tous les actes relatifs à cette administration. Si dans l'exercice de ce pouvoir, le représentant permanent rencontre un conflit d'intérêts, il est tenu d'observer la loi.

- 12.4.** En cas de cessation de ses fonctions par suite d'un décès ou d'une démission, ou en cas d'interruption temporaire par suite d'une incapacité physique ou mentale, même temporaire, l'éventuel administrateur unique est remplacé de plein droit par un administrateur suppléant, nommé pour une durée limitée ou illimitée. Le mandat de l'administrateur suppléant est gratuit, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

**Article 13 : Mandats spéciaux - Subdélégations**

- L'administrateur ou s'ils sont plusieurs, les administrateurs agissant collégialement, peuvent, dans leurs rapports avec les tiers, se faire représenter, sous leur responsabilité, par un ou des mandataires de leur choix, employés ou non de la société, le cas échéant, pour l'administration journalière.

**Article 14 : Opposition d'intérêts**

- En cas d'opposition d'intérêts de nature patrimoniale, le ou les administrateurs, le cas échéant, réunis en collège, observent les procédures prévues par la loi.

**Article 15 : Inventaire et comptes annuels**

- Chaque année, le ou les administrateurs dressent un inventaire et établissent les comptes annuels ainsi que, si besoin est, un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion.

**Article 16 : Surveillance**

- La surveillance de la société est exercée par les actionnaires. Chaque actionnaire possède individuellement les pouvoirs d'investigation et de contrôle du commissaire. Il peut se faire représenter par un expert-comptable. La rémunération de celui-ci incombe à la société s'il a été désigné avec son accord ou si cette rémunération a été mise à sa charge par décision judiciaire.

**TITRE IV : ASSEMBLEES GENERALES**

**Article 17 : Assemblée générale annuelle**

- 17.1.** L'assemblée générale ordinaire des actionnaires se tiendra le **2<sup>ème</sup> lundi du mois de juin à dix-huit heures** de chaque année au siège social.
- 17.2.** L'assemblée générale peut en outre être convoquée de la manière prévue par la loi chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

**Article 18 : Prorogation**

- 18.1.** Toute assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par l'organe d'administration.
- 18.2.** La seconde assemblée délibère sur le même ordre du jour et statue définitivement. La prorogation n'annule que la décision relative aux comptes annuels, à moins que l'assemblée dans un vote spécial n'en décide autrement.

**Article 19 : Quorum de vote et de présence**

- 19.1.** L'assemblée générale statue aux quorums fixés par la loi, sauf dérogation dans les statuts ou une convention d'actionnaires.

- 19.2. Toutefois, toute décision de l'assemblée générale requiert toujours l'assentiment d'au moins, un actionnaire de catégorie C, à moins qu'il soit constaté que l'un et l'autre sont frappés d'incapacité.

**Article 20 : Nomination et révocation**

Les votes pour les nominations et les révocations ont lieu au scrutin secret. Pour le cas de nomination, si la majorité n'est pas obtenue au premier tour de scrutin, il est fait un ballottage entre les deux candidats qui ont obtenu le plus de voix. En cas de parité au ballottage le plus âgé est proclamé élu.

**Article 21 : Présidence, délibérations et procès-verbaux**

- 21.1. L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou, à défaut, par un actionnaire de catégorie C.
- 21.2. Les procès-verbaux des assemblées générales sont consignés dans un registre. Ils sont signés par les actionnaires qui le demandent. Les copies ou extraits sont signés par le président du conseil d'administration.

**Article 22 : Convocations – Décisions à distance**

- 22.1. Les convocations aux assemblées générales contiennent l'ordre du jour et sont adressées à chaque actionnaire quinze jours francs au moins avant l'assemblée par lettre recommandée. Elles ne sont pas nécessaires lorsque tous les actionnaires consentent à se réunir.
- 22.2. Hormis les points à arrêter en forme authentique, les actionnaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant de la compétence de l'assemblée générale.

**Article 23 : Représentation et droit de vote**

- 23.1. Tout actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée par un autre actionnaire porteur d'une procuration écrite. Toutefois, les mineurs ou les interdits peuvent être représentés par un tiers non actionnaire et les personnes morales, par un mandataire non actionnaire.
- 23.2. De plus, l'actionnaire unique doit nécessairement assister à l'assemblée. Il ne peut être représenté par procuration.

**TITRE V : EXERCICE SOCIAL - BILAN - REPARTITION**

**Article 24 : Exercice social, inventaire, affectation des bénéfices et réserves**

- 24.1. L'exercice social commence le **premier janvier** et finit le **trente et un décembre** de chaque année.
- 24.2. Le premier janvier de chaque année, l'organe d'administration dressera un inventaire et établira les comptes annuels.

**Article 25 : Dividendes**

- La mise en paiement des dividendes a lieu annuellement aux époques fixées par l'assemblée générale ordinaire, moyennant le respect du double test.

**TITRE VI : DISSOLUTION - LIQUIDATION**

**Article 26 : Dissolution**

- 26.1. L'assemblée générale a le pouvoir de dissoudre la société aux conditions énoncées par la loi. Elle désigne, s'il y a lieu, un ou plusieurs liquidateurs et sollicite, s'il y a lieu, la confirmation du président du tribunal compétent.
- 26.2. Après le paiement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, l'actif est réparti également entre toutes les actions.

- 26.3.** Toutefois, si toutes les actions ne sont pas libérées dans une égale proportion, les liquidateurs rétablissent préalablement l'équilibre soit par des appels de fonds, soit par des remboursements partiels.

**TITRE VII : DIVERS**

- Pour les objets non expressément réglés par les statuts, il est référé au Code des sociétés et des associations.

Pour la société,  
Evelyne Leunis, collaboratrice notariale,  
Agissant en vertu d'un mandat spécial du 18 juillet 2019