

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

\*19309565\*

Déposé  
01-03-2019

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 05/03/2019 - Annexes du Moniteur belge

**N° d'entreprise :** 0721756709**Dénomination :** (en entier) : **BELFA INVEST**

(en abrégé) :

**Forme juridique :** Société privée à responsabilité limitée**Siège :** Rue sous l'Abbaye 2 bte A  
(adresse complète) 4870 Trooz**Objet(s) de l'acte :** CONSTITUTION (NOUVELLE PERSONNE MORALE, OUVERTURE  
SUCCURSALE)

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Stéphane DELANGE à Liège, le 28 février 2019, en cours d'enregistrement, il résulte que s'est constituée la société privée à responsabilité limitée "BELFA INVEST" ayant son siège social à 4870 Trooz, rue Sous l'Abbaye 2A.

**ONT COMPARU:**

1) Monsieur **SIMONET Christophe** Michel, né à Namur, le 29 juillet 1985, célibataire, cohabitant légal de Madame WYNANDS Justine Isabelle Alain, domicilié à 4870 Trooz, rue Sous l'Abbaye 2A.

2) Monsieur **HEINEN Jérôme** Jean-Nicolas, né à Liège, le 15 septembre 1974, époux séparé de biens de Madame BOUFFIOUX Julie Andrée, domicilié à 4052 Beaufays, Voie de l'Air Pur 130.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des comparants au vu du registre national des personnes physiques. Le numéro du registre national est mentionné avec l'accord exprès des parties concernées.

Les comparants prénomnés sont ci-après dénommés "**LE FONDATEUR**".

Lesquels comparants fondateurs ont requis le notaire Stéphane DELANGE soussigné, de constater authentiquement les statuts d'une société privée à responsabilité limitée qu'ils constituent sous la dénomination : « **BELFA INVEST** ».

**A. PLAN FINANCIER**

Préalablement à la passation de l'acte constitutif, le fondateur a remis au notaire Stéphane DELANGE soussigné, un plan financier établi et signé par lui ou son mandataire, dans lequel il justifie le montant du capital social de la société en formation pour une somme de DIX HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (18.600,00 €).

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 six cents euros (18.600,00 €) est représenté par cent quatre-vingt-six (186) parts sociales sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/cent quatre-vingt sixième (1/186ème) du capital.

Les 186 parts sociales sont intégralement souscrites au pair et en espèces par :

Monsieur **Christophe SIMONET** prénomné : à concurrence de 93 parts.

Monsieur **Jérôme HEINEN** prénomné : à concurrence de 93 parts.

Les comparants déclarent et reconnaissent que le capital social est libéré à concurrence de six mille deux cents euros (6.200 €), et que cette somme se trouve à la disposition de la société.

La totalité des apports en espèces a été déposé à un compte spécial ouvert au nom de la société en formation auprès de la Banque Belfius, sur le numéro BE09 0689 3332 7357.

Une attestation de ladite Banque, 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**

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 l'association ou la fondation à l'égard des tiers

**Au verso :** Nom et signature.

Les comparants déclarent en outre que le notaire soussigné les a éclairé 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 quatre cents euros (1.400,00 €).

## **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 « **BELFA INVEST** ».

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 responsabilité 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 **4870 Trooz, Rue Sous l'Abbaye 2A**.

Le siège social peut être transféré en tout endroit de la région de langue française de Belgique ou de la région de Bruxelles-Capitale par simple décision de la gérance, qui veillera à la publication à l'annexe au Moniteur belge de tout changement du siège social.

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

La société a pour objet, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique ou à l'étranger, dans la mesure où l'exercice de ces activités n'est pas en infraction ou en contrariété avec une ou plusieurs dispositions légales ou réglementaires qui soumettraient ces activités à des conditions d'accès, d'exercice de la profession ou autres :

- Toute activité se rapportant directement ou indirectement à la gestion de tous biens immeubles et droits immobiliers, le lotissement et la promotion de projets immobiliers.
- 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.
- Toutes fonctions de consultance et de service liées aux domaines de l'immobilier, la prestation de conseils, d'assistance et de gestion, tant au point de vue technique qu'administratif et commercial, à tous particuliers, sociétés et entreprises, pour tout ce qui concerne des biens immobiliers.
- L'exploitation de toutes licences, de tous brevets et marques.
- Elle peut également louer ou sous-louer, acquérir des droits réels ou la pleine propriété de tout immeuble dans le but soit d'y établir son siège social, un siège d'exploitation, ou d'y loger ses dirigeants et les membres de leur famille à titre de résidence principale ou secondaire.
- Elle peut 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 engagements en tant que conseiller en construction (études de génie civil et des divers équipements techniques des immeubles), 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, stations-service et d'entretien.

La société peut faire toutes les opérations commerciales, industrielles, financières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet social ou pouvant en amener son développement ou en faciliter la réalisation.

Elle peut se porter caution et donner toute sûreté personnelle ou réelle en faveur de toute personne ou société liée ou non.

Elle peut s'intéresser par toutes voies dans toutes sociétés, associations ou entreprises ayant un objet similaire ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de ses activités. La société peut être administratrice, gérant ou liquidateur.

#### **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 SIX CENTS EUROS (18.600,00 €)**.

Il est représenté par cent quatre-vingt-six (186) parts sociales sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/cent quatre-vingt sixième (1/186ème) du capital, libéré à concurrence d'un tiers (1/3) à la constitution de la société.

### 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 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS

#### A. CESSION 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'entend.

##### 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. CESSION 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 contrôle

### Article neuf - GERANCE

La gérance de la société est confiée à un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou personnes morales, associés ou non.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant de la société, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de cette personne morale.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le mandat de gérant est exercé à titre gratuit.

### Article dix – POUVOIRS

\* En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants agissant séparément a pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social de la société, sauf ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

Ils peuvent représenter la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant soit en défendant.

Agissant conjointement, les gérants peuvent déléguer certains pouvoirs pour des fins déterminées à telles personnes que bon leur semble.

\* En cas de gérant unique, il exercera seul les pouvoirs conférés ci-avant et pourra conférer les mêmes délégations.

#### **Article onze - 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 douze - 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 treize – 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 quatorze – 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 quinze - 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 seize - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social **commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.**

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

##### **Article dix-sept - 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 dix-huit - 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 dix-neuf - 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 juin 2020, conformément aux statuts.

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

Le fondateur déclare 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. Le fondateur déclare 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 DIVERSES**

Le fondateur a en outre décidé:

a. de fixer le nombre de gérant à DEUX.

b. de nommer à ces fonctions :

- Monsieur **Christophe SIMONET** prénommé ;

- La Société à Responsabilité Limitée de droit luxembourgeois « **ZC Invest** », ayant son siège social à LU – 4960 Clemency (Grand-Duché de Luxembourg), rue de Bascharage 2, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg, sous le numéro B145118. Numéro d'entreprise bis belge : 0548.929.433.

Désignant en qualité de représentant permanent Monsieur HEINEN Jérôme prénommé.

Ils déclarent accepter et confirmer expressément qu'ils ne sont pas frappés d'une décision qui s'y oppose.

**Les gérants ont pouvoir d'agir chacun séparément.**

**Néanmoins, toutes opérations dépassant cinq mille euros (5.000 €), ainsi que tout nouveau projet d'investissement immobilier, tant en ce qui concerne l'acquisition que le financement, et la vente de biens immobiliers, devront être soumis à l'approbation de tous les gérants.**

c. de fixer le mandat de gérant pour une durée indéterminée.

d. que le mandat de gérant ne sera pas rémunéré.

e. de ne pas nommer un commissaire.

Pour extrait analytique conforme délivré aux fins d'insertion aux annexes du Moniteur Belge, avec en annexe l'expédition de l'acte du 28 février 2019.