

Volet B**Copie à publier aux annexes du Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge***19310335***Déposé
08-03-2019

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 12/03/2019 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0722547456**Dénomination :** (en entier) : **KARAM IMMO**

(en abrégé) :

Forme juridique : Société privée à responsabilité limitée**Siège :** Trihette 232
(adresse complète) 4480 Engis**Objet(s) de l'acte :** CONSTITUTION (NOUVELLE PERSONNE MORALE, OUVERTURE
SUCCURSALE)

Il résulte d'un acte reçu le 08 mars 2019 par Maître **Anne-Françoise LAMBRECHTS**, Notaire de résidence à Verlaine, membre de la société privée à responsabilité limitée « Louis le Maire & Anne-Françoise Lambrechts, Notaires associés » ayant son siège à 4537 Verlaine, rue Haute Voie 59, en cours d'enregistrement, que :

1°) Monsieur FOSSION Pascal Denis Robert Evan, né à Huy le 12 juin 1966, et son épouse, Madame **GILLET Nadine Dominique Michelle**, née à Liège le 29 novembre 1958, domiciliés ensemble à 4480 Engis, Trihette 232.

2°) Monsieur GRANDMAISON Grégory François Jean, né à Huy le 24 septembre 1982, domicilié à 4480 Engis, rue Trihette 33.

3°) Monsieur FOSSION Andy Grégory François Joseph, né à Huy le 18 décembre 1991, domicilié à 6630 Martelange, Grand-Rue 17.

Ont remis au notaire Lambrechts le plan financier prescrit par le code des sociétés, et l'ont re-quis de constater authentiquement les statuts d'une société privée à responsabilité limitée, qu'ils constituent à titre de fondateurs, sous la dénomination "**KARAM IMMO**", au capital de septante-cinq mille euros (75.000 EUR) divisé en mille cinq cents (1.500) parts sociales.

Ils en ont arrêté les statuts comme suit :

TITRE UN DENOMINATIONSIEGEOBJETDUREE.

ARTICLE UN. La société est formée sous la dénomination de "**KARAM IMMO.**" société privée à responsabilité limitée.

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 les initiales " SPRL " reproduite lisiblement, suivie de l'immatriculation au registre des personnes morales.

ARTICLE DEUX. Le siège social est établi à 4480 Engis, Trihette 232. Il peut être transféré en tout endroit de la Région de langue française de Belgique, de Bruxelles ou de l'agglomération bruxelloise, par simple décision de la gérance à publier aux annexes du Moniteur Belge.

La société peut établir, par simple décision de la gérance, des sièges administratifs, sièges d'exploitation, succursales, dépôts, représentation ou agences en Belgique ou à l'étranger.

ARTICLE TROIS. L'objet de la société consiste en toutes opérations, tant en Belgique qu'à l'étranger, en son nom propre ou au nom de tiers, pour son compte propre ou pour le compte d'autrui, se rapportant directement ou indirectement et sans que la liste qui va suivre soit limitative, à :

- La promotion, l'achat, l'échange, la vente, la location et sous-location de tous immeubles, la gestion, la mise en valeur, le lotissement, la transformations, l'exploitation et l'entretien de maisons, appartements, bureaux, magasins, fonds de commerce, terrains, terre et domaines, et de manière générale, de tous biens immobiliers.

- La négociation pour compte de tiers dans le cadre de la vente, l'acquisition et location d'immeubles

- L'achat, la vente en gros, semi-gros et au détail, la location, l'importation, l'exportation de tous matériaux, marchandises, appareils, en ce compris notamment matériaux de construction, équipements sanitaires, matériel d'électricité, carrelages, peintures, meubles, papiers peints, articles de décoration et produits d'entretien, articles de loisirs, matériels et mobiliers de jardin, cette liste n'

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.

étant pas limitative.

- L'étude, la gestion et la coordination de tous travaux de construction, publics et privés, l'étude et la réalisation de décorations tant intérieures qu'extérieures;
- Toutes opérations de gestion et de coordination se rapportant directement ou indirectement à l'entretien, la rénovation, les travaux de réparations, d'embellissements, de renouvellement et de modernisation, et la maintenance de biens immeubles, et plus généralement toutes opérations se rapportant directement ou indirectement aux secteurs des travaux publics et privés et du bâtiment;
L'objet de la société pourra s'étendre à l'import-export, le commerce en gros et en détail, l'achat, la vente, l'expédition, la création, la fabrication, le montage-démontage, la réparation, la transformation, le traitement, l'entreposage et le transport de tous produits manufacturés.

La société pourra développer ces activités elle-même ou en collaboration avec des gérants ou franchisés indépendants.

La société pourra également effectuer toutes prestations de service telles que l'activité d'intermédiaire et de conseil dans les domaines précités, le conseil en management, le bureau d'étude, l'immobilier, la gestion du bâtiment et la gestion d'immeuble (acquisition, location, construction, etc ...) sans toutefois que cette activité ne tombe dans le champ d'application de l'arrêté royal du six septembre mil neuf cent nonante-trois protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, ainsi que toutes prestations administratives.

La société pourra exercer en tous lieux, de toutes manières et suivant les modalités qui lui paraîtront appropriées, et pourra posséder, soit en jouissance, soit en propriété, tous les biens meubles et immeubles nécessaires ou utiles à la réalisation de son objet social.

La société pourra de même accomplir toutes opérations ci-viles, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet ou qui serait de nature à en faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement la réalisation et ce tant à l'étranger qu'en Belgique.

La société pourra en outre, s'intéresser par toutes voies d'apport, de fusion ou de toute autre manière, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet analogue, similaire ou connexe au sien ou qui sont de nature à favori-ser le développement de son entreprise.

La société pourra exercer le mandat d'administrateur, gérant ou liquidateur de société.

Elle pourra sans que la désignation qui va suivre soit limitative, acquérir, aliéner, prendre ou donner en location, tous immeubles ou fonds de commerce, acquérir créer, céder tous brevets, licences, marques de fabrique et de commerce, s'intéresser de toutes manières et en tous lieux, dans toutes sociétés ou entreprises dont l'objet serait similaire, analogue ou connexe ou de nature à favoriser le sien ou serait susceptible de constituer pour elle une source ou un débouché.

ARTICLE QUATRE. La société est constituée pour une durée illimitée, à compter de ce jour.

Sans préjudice à la dissolution judiciaire, elle peut être dissoute par décision de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modifications des statuts.

TITRE DEUX CAPITAL QUASI APPORT PARTS SOCIALES.

ARTICLE CINQ. Le capital est fixé septante-cinq mille euros (75.000,- EUR) représenté par mille cinq cents parts sociales sans désignation de valeur nominale.

ARTICLE SIX. Toute augmentation de capital a lieu dans les formes et selon les prescriptions reprises ciaprès:

A l'occasion de toute augmentation de capital, la gérance fixe le taux et les conditions d'émission des parts sociales nouvelles, à moins que l'assemblée n'en décide elle-même.

Lors de toute augmentation de capital, les nouvelles parts sociales à souscrire en espèces doivent être offertes aux associés, proportionnellement à la part de capital que repré-sentent leurs parts.

Toute réduction de capital ne pourra avoir lieu que dans les cas et suivant les formes prescrites par le code des sociétés.

Toute réduction de capital ayant pour effet de porter le capital de la société en dessous du capital minimum légal, ne sortira ses effets qu'à partir du moment où interviendra une décision d'augmentation de capital portant ce capital à un niveau égal au capital minimum légal.

ARTICLE SEPT. Tous les appels de fonds sur les parts non intégralement libérées sont décidées souverainement par la gérance qui déterminera au fur et à mesure des besoins de la société, et aux époques qu'elle jugera utile, les versements ultérieurs à effectuer sur les parts souscrites en numéraire.

L'exercice des droits afférents aux parts sur lesquelles les versements requis n'ont pas été opérés est suspendu aussi longtemps que ces versements régulièrement appelés et exigibles, n'ont pas été effectués.

ARTICLE HUIT. Si dans les deux ans de sa constitution, la société se propose d'acquérir, par voie d'achat ou d'é-change, le cas échéant suite à la reprise des engagements contractés pour compte de la société en formation, un bien appartenant à l'un des fondateurs, à un associé ou à un gérant, pour une contreva-leur au moins égale à un dixième du capital souscrit, pareille acquisition sera soumise à l'auto-risation de l'Assemblée Générale délibérant à la simple ma-jorité, quelque soit

le nombre de titres présents ou représen-tés.

Préalablement, il sera établi un rapport par un réviseur d'entreprise désigné par la gérance ainsi qu'un rapport par la gérance.

Sont exclues, les acquisitions faites dans le cadre de la gestion courante de la société, les acquisitions en bourse et les acquisitions en vente judiciaire.

ARTICLE NEUF. Chaque part sociale confère un droit égal dans la répartition des bénéfices et des produits de la liquidation.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les parts sociales sont indivisibles. S'il y a plusieurs propriétaires d'une part sociale ou si la propriété d'une part sociale est démembrée entre un nupropriétaire et un usufruitier, la gérance a le droit de suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'une personne ait été désignée comme étant propriétaire de cette part, à l'égard de la société.

ARTICLE DIX. Il est tenu au siège, un registre des parts qui contient les mentions reprises par le Code des sociétés.

Tout associé ou tiers intéressé peut en prendre connais-sance. Les certificats d'inscription audit registre, signés par un gérant, sont délivrés à chaque associé.

Les transferts ou transmissions de parts sont inscrits dans le registre des associés à leur date; ces inscriptions sont signées par le cédant et le cessionnaire dans le cas de cession entre vifs, par un gérant et les bénéficiaires dans le cas de transmission à cause de mort.

Les transferts de parts n'ont d'effet vis-à-vis de la société et des tiers, qu'à dater de leur inscription dans le dit registre.

ARTICLE ONZE. Aucun associé ne pourra céder ses droits entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, ou les transmettre à cause de mort à une personne autre qu'un associé, qu'avec le consentement des trois quarts au moins des associés possédant les trois quarts au moins du capital déduction faite des droits dont la cession est proposée. Les héritiers de l'associé décédé ne deviendront associés au décès de leur auteur, qu'à condition de se conformer aux dispositions de l'article quatorze des statuts.

Les règles applicables en cas de cession entre vifs s'ap- pliquent en cas de cession par ou en faveur d'une personne morale.

ARTICLE DOUZE. Lorsqu'une cession nécessitera, pour être valide, l'agrément des associés, ainsi qu'il est prévu ci dessus, elle se requerra suivant la procédure suivante :

a) au cas où la société ne comprendrait que deux membres et à défaut d'accord différent entre les associés, celui d'entre eux qui désire céder une ou plusieurs parts sociales, devra informer son coassocié de son projet de cession, par lettre recommandée en indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du ou des cessionnaires proposés, le nombre de parts sociales dont la cession est proposée, ainsi que le prix offert.

Dans la quinzaine de la date de la lettre du cédant éven-tuel, l'autre associé devra adresser à celui-ci une lettre recommandée faisant connaître sa décision. Il n'est pas tenu de la motiver. Faute pour lui d'avoir adressé sa réponse dans les formes et délais cidessus, sa décision sera considérée comme affirmative.

b) au cas où la société est composée de plus de deux membres, et à défaut d'accord contraire entre tous les associés, il sera procédé comme suit :

L'associé qui veut céder une ou plusieurs parts sociales doit aviser la société par lettre recommandée, de son projet de cession, en fournissant sur la cession proposée les indi-cations de détail prévues cidessus.

Dans les huit jours de cet avis, la gérance doit informer, par lettre recommandée, chaque associé du projet de cession en lui indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du ou des cessionnaires proposés, le nombres de parts dont la cession est projetée, ainsi que le prix offert pour chaque part sociale, et en demandant à chaque associé, s'il autorise la cession au(x) cessionnaire(s) proposé(s) par le cédant éventuel.

Dans la quinzaine de cet avis, chaque associé doit adres-ser à la gérance, une lettre recommandée faisant connaître sa décision. Il n'est pas tenu de la motiver. Faute pour lui d'avoir adressé sa réponse dans les formes et délais ci dessus, sa décision sera considérée comme affirmative.

La gérance doit notifier au cédant éventuel, le résultat de la consultation des associés, par lettre recommandée, dans les trois jours de l'expiration du délai donné aux associés pour faire connaître leur décision.

Les dispositions qui précèdent sont applicables dans tous les cas de cession de parts sociales entre vifs, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, alors même que la cession aurait lieu en vertu d'une décision de justice ou par voie d'adjudication aux enchères. L'avis de cession, point de départ des délais, peut être donné, en ce dernier cas, soit par le cédant, soit pas l'adjudicataire.

ARTICLE TREIZE. Au cas où une cession entre vifs de parts sociales ne serait pas agréée, les intéressés auront recours au tribunal de l'entreprise du siège de la société, par voie de référé, les opposants dûment assignés.

Si le refus d'agrément est jugé arbitraire par le tri-bunal, les opposants ont trois mois à dater de l'ordonnan- ce pour trouver acheteur aux prix et conditions à convenir entre les intéressés ou à défaut d'accord, à fixer par un expert comptable ou un reviseur d'entreprises désigné par le tri-bunal à la requête de la partie la plus diligente, l'autre étant régulièrement assignée.

Si le rachat n'a pas été effectué dans le délai de trois mois prévu cidessus, le cédant pourra exiger la dissolution de la société, mais il devra exercer ce droit dans les qua- rante jours qui suivent l'expiration du délai de trois mois.

ARTICLE QUATORZE. - En cas de transmission des parts pour cause de mort, les héritiers et légataires de l'associé décédé, seront tenus dans le plus bref délai, de faire con- naître à l'autre associé (ou si la société compte plus de deux associés, à la gérance), leurs nom, prénoms, profession et domicile, de justifier de leurs qualités héréditaires en produisant des actes réguliers établissant ces qualités à titre universel ou particulier, et de désigner éventuellement celui d'entre eux qui remplira les fonctions de mandataire commun.

Jusqu'à ce qu'ils aient produit cette justification, les ayant cause du défunt ne pourront exercer aucun des droits appartenant à ce dernier visàvis des associés survivants de la société; celleci suspendra notamment le paiement des dividendes revenant aux parts du défunt et des intérêts des créances de ce dernier sur la société.

Les héritiers et représentants qui ne deviendraient pas de plein droit associés aux termes des présents statuts, sont tenus de solliciter l'agrément des coassociés du défunt, par lettre recommandée adressée à la gérance. Dans les huit jours celleci en avise l'ensemble des associés.

Dans la quinzaine de cet avis, chaque associé doit adres- ser à la gérance, une lettre recommandée faisant connaître sa décision. Il n'est pas tenu de la motiver. Faute pour lui d'avoir adressé sa réponse dans les formes et délais ci dessus, sa décision sera considérée comme affirmative.

La gérance doit notifier à l'héritier le résultat de la consultation des associés par lettre recommandée, dans les trois jours de l'expiration du délai donné aux associés pour faire connaître leur décision.

ARTICLE QUINZE. Les héritiers et légataires de parts qui ne peuvent devenir associés ont droit à la valeur des parts transmises. Ils peuvent en demander le rachat par lettre recommandée à la poste, adressée à la gérance de la société et dont copie recommandée sera aussitôt transmise par la gérance aux autres associés.

A défaut d'accord entre les parties, les conditions de rachat seront déterminées de la manière indiquée à l'article seize cidessous.

Les parts achetées seront incessibles jusqu'à entier paiement du prix.

Si le rachat n'a pas été effectué endéans les trois mois, les héritiers ou légataires seront en droit d'exiger la dissolution de la société.

ARTICLE SEIZE. La valeur des parts sociales transmises à cause de mort sera, à défaut d'accord entre les parties, déterminée comme prévu à l'article treize.

TITRE III GERANCE SURVEILLANCE.

ARTICLE DIXSEPT. La société est gérée par un ou plusieurs mandataire(s), personne(s) physique (s), associé(s) ou non, rémunéré(s) ou non.

La durée des fonctions du gérant statutaire n'est pas limitée. La durée des fonctions du gérant non statutaire est fixée par l'assemblée générale qui le nomme.

En cas de décès, démission ou révocation d'un gérant, il sera pourvu à son remplacement par l'assemblée générale des associés statuant à la majorité absolue des voix.

ARTICLE DIXHUIT. Dans la mesure où le gérant est unique il pourra accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'ob- jet social de la société, sauf ceux que la loi réserve à l'assem- blée générale, et le gérant représente la société à l'égard des tiers et en justice, tant en demandant qu'en défendant.

La société est liée par les actes accomplis par le gérant, même si ces actes excèdent l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait l'objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer, compte tenu des circonstances, sans que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le gérant peut, dans ses rapports avec les tiers, se faire représenter sous sa responsabilité par des mandataires de son choix.

ARTICLE DIXNEUF. Il peut être alloué au gérant des émoluments fixes ou proportionnels imputables sur les frais généraux, ainsi que des tantièmes sur les bénéfices nets de la société. Les rémunérations sont fixées par les associés réunis en assemblée générale.

ARTICLE VINGT. Aussi longtemps que la société se trouve dans les conditions dérogatoires légales lui permet- tant de ne pas devoir nommer de commissaire, elle ne sera pas tenue de la faire. Dans ce cas, chaque associé a individuel- lement les pouvoirs d'investigation et de contrôle des com- missaires, et il pourra se faire représenter par un expert comptable, conformément à la loi.

Les fondateurs déclarent que leur société rentrera dans ces conditions dérogatoires.

ARTICLE VINGT ET UN. Il sera tenu chaque année une assem- blée générale ordinaire le premier vendredi du mois de juin, à dix-huit heures au siège social ou à l'endroit indiqué dans les

convocations, et pour la première fois en deux mille vingt. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée se tiendra le premier jour ouvrable suivant.

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 VINGTDEUX. Les assemblées générales sont con-vouquées par les gérants ou l'un d'eux. Les convocations se font par lettre recommandée adressée aux associés au moins huit jours avant l'assemblée. Les convocations ne sont pas nécessaires lorsque tous les associés consentent à se réunir.

Les associés peuvent se faire représenter par un manda-taire agréé par les autres associés présents à l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-TROIS. Toute assemblée est présidée par le gérant le plus âgé. Le président désigne le secrétaire.

Si le nombre des associés le permet, il est désigné deux scrutateurs.

Chaque associé peut voter par lui-même ou émettre son vote par écrit.

Chaque part sociale ne confère qu'une seule voix.

TITRE IV EXERCICE SOCIAL BENEFICES.

ARTICLE VINGT-QUATRE. L'année sociale commence le pre-mier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

ARTICLE VINGT CINQ. L'excédent favorable du bilan dé-duction faite des frais généraux, charges sociales et amor-tissements, résultant du bilan approuvé, forme le bénéfice annuel net.

Sur ce bénéfice, il sera tout d'abord prélevé au moins cinq pour cent pour être affecté à la constitution du fonds de réserve légale. Ce prélèvement cessera d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve aura atteint le dixième du capital social.

Le solde sera également réparti entre toutes les parts sociales. Toutefois l'assemblée pourra décider que ce solde sera affecté à des fonds de réserve extraordinaire ou à des reports à nouveau.

TITRE V DISSOLUTION.

ARTICLE VINGT-SIX Si l'actif net est réduit à un mon-tant inférieur à la moitié du capital social, le gérant convoquera une assemblée générale qui devra être tenue dans un délai de deux mois à dater de la constatation de la perte aux fins de délibérer, le cas échéant, dans les formes pres-crites pour la modification aux statuts, sur la dissolution éventuelle de la société ou sur d'autres mesures annoncées dans l'ordre du jour.

Le gérant justifiera ses propositions dans un rapport spécial tenu à la disposition des associés, conformément à la loi.

Si l'actif net est réduit à un montant inférieur à un quart du capital social, la dissolution peut être prononcée par un quart des voix émises à l'assemblée.

Si l'actif net est réduit à un montant inférieur au capi-tal minimum légal, tout intéressé peut demander la disso-lution de la société au Tribunal qui peut accorder un délai en vue de régulariser la situation.

ARTICLE VINGT-SEPT. La réunion de tous les titres entre les mains d'un seul associé n'entraîne ni la dissolution de plein droit ni la dissolution judiciaire de la société.

ARTICLE VINGT-HUIT. En cas de dissolution de la société pour quelque cause que ce soit et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opérera par un liquidateur agréé par le Président du Tribunal de l'entreprise, dont les pouvoirs seront fixés par l'Assemblée générale qui le nommera. Les liquidateurs disposeront des pouvoirs les plus étendus prévus par le code des sociétés.

ARTICLE VINGT-NEUF. Après apurement de toutes les det-tes, charges et frais de liquidation, l'actif net sert d'abord à rembourser en espèces, le montant libéré des parts sociales.

Si toutes les parts ne sont pas libérées dans une égale proportion, les liquidateurs, avant de procéder aux réparti-tions, 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.

Le solde sera également réparti entre toutes les parts.

TITRE VI DIVERS.

ARTICLE TRENTE. En aucun cas et pour quelque cause que ce soit, il ne pourra être requis d'apposition de scellés sur l'actif de la société, soit à la requête des associés, soit à la requête de leurs créanciers ou ayants droit.

ARTICLE TRENTE ET UN. Tous les associés, gérants et le cas échéant, commissairesréviseurs font élection de domicile pour l'exécution des présentes au siège de la société.

ARTICLE TRENTE-DEUX.- Toutes dispositions des statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives du code des sociétés seront censées non écrites. Toutes les dispositions de ces lois non contraires aux présents statuts et qui ne sont pas reprises aux présentes y seront réputées inscrites de plein droit.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

L'assemblée générale de la société privée à responsabilité limitée "KARAM IMMO" réunie immédiatement après la constitution de la société a décidé à l'unanimité:
a/ de désigner en qualité de gérant et pour une durée illimitée: Monsieur FOSSION Pascal, prénommé,
b/Le mandat des gérants sera gratuit sauf décision contraire de l'assemblée générale,
c/ Exceptionnellement, le premier exercice social se clôturera le 31 décembre 2019.

Reprise des engagements pris au nom de la société en formation

Tous les engagements ainsi que les obligations qui en résultent, et toutes les activités entreprises depuis le 1er novembre 2018 par les comparants au nom et pour compte de la société en formation sont repris par la société présentement constituée, par décision de la gérance qui sortira ses effets à compter de l'acquisition par la société de sa personnalité juridique.

Pour extrait conforme aux fins de publication aux annexes du Moniteur Belge

Déposée en même temps, une expédition de l'acte

Signé AF Lambrechts, Notaire à Verlaine