

Volet B**Copie à publier aux annexes du Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge***19306387***Déposé
07-02-2019

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 11/02/2019 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0719976263**Dénomination :** (en entier) : **RAAL Immo**

(en abrégé) :

Forme juridique : Société privée à responsabilité limitée**Siège :** Rue Hamoir 2
(adresse complète) 7100 La Louvière**Objet(s) de l'acte :** CONSTITUTION (NOUVELLE PERSONNE MORALE, OUVERTURE
SUCCURSALE)D'un acte reçu par Jean FONTEYN, Notaire associé à Seneffe, le 07 février 2019.
Il résulte que :**RAAL La Louvière**, société coopérative à responsabilité limitée, dont le siège social est établi à 7100 Saint-Vaast (La Louvière), Rue des Chasseurs, 155.
RPM numéro 0675.684.677 à Mons.

A constitué une société dont les statuts suivent :

STATUTS**Article 1 FORME - DÉNOMINATION**

La société adopte la forme de la société privée à responsabilité limitée.

Elle est dénommée « **RAAL Immo** ».

Dans tous documents écrits émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement de la mention "société privée à responsabilité limitée" ou des initiales "SPRL".

Article 2 SIÈGE SOCIAL

Le siège social est établi à 7100 La Louvière, Rue Hamoir 2.

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

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 3 OBJET

La société a pour objet, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique ou à l'étranger, toutes activités immobilières au sens le plus large, et notamment :

- la gestion et la valorisation d'un patrimoine immobilier au sens large ;
 - l'acquisition, la vente, l'échange, l'apport, la cession, la division et le lotissement, la mise et la prise en location ou en leasing, la promotion, et toutes autres formes d'opérations portant sur des immeubles ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit ;
 - la construction, la transformation, l'aménagement, la valorisation, sous quelque forme que ce soit, d'un patrimoine immobilier de quelque nature que ce soit ;
 - la souscription de tous prêts, emprunts, crédits, la constitution de toute garantie réelle ou personnelle, pour compte propre ou pour compte de sociétés, associations ou organismes liés.
- Le courtage et la négociation immobilière pour compte de tiers sont cependant exclus.
La société peut accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet.

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 exercer les fonctions d'administrateur, de gérant ou de liquidateur dans d'autres sociétés.

Article 4 DURÉE

La société est constituée pour une durée illimitée.

Elle peut être dissoute par décision de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification des statuts.

Article 5 CAPITAL

Le capital social est fixé à vingt-quatre mille huit cent quarante-cinq euros et soixante cents (24.845,60 €).

Il est divisé en quatre cents (400) parts sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/quatre centième (1/400e) de l'avoir social, libérées à concurrence douze mille quatre cents euros (12.400 EUR) à la constitution.

Le fondateur déclare que les quatre cents (400) parts sont intégralement souscrites par lui au prix de soixante-deux euros et onze cents quatre dixièmes de cents (62,114 EUR) chacune, à concurrence de :

- six mille deux cent onze euros et quarante cents (6.211,40 EUR) par **l'apport de branche d'activité**, entièrement libéré;
- dix-huit mille six cent trente-quatre euros et vingt cents (18.634,20 EUR) par **apport en numéraire**, libérée à concurrence de six mille cent quatre-vingt-huit euros et soixante cents (6.188,60 EUR).

Il reste donc douze mille quatre cent quarante-cinq euros et soixante cents (12.445,60 EUR) à libérer en numéraire par la sprl RAAL La Louvière.

Rapport du réviseur d'entreprises

Le rapport dressé le 06.02.2019, par Alexis Pruneau, réviseur d'entreprises, comprenant la description détaillée des apports et l'établissement des valeurs reprises ci-dessous. Ledit rapport conclut en ces termes :

« (...) **CONCLUSIONS**

Des vérifications effectuées dans le cadre de l'article 219 du code des sociétés, nous sommes d'avis que:

- *l'apport en nature à la SPRL "RAAL IMMO" consiste en l'apport d'une branche d'activité composée d'un immeuble et de la dette qui est liée à celui-ci ;*
- *les biens apportés par la SCRL « RAAL IMMO » consistant en une branche d'activité composée d'un immeuble ont été contrôlés conformément aux normes édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature et que l'organe de gestion de la société est responsable de l'évaluation des biens apportés, ainsi que de la détermination du nombre de parts à émettre en contrepartie de l'apport en nature ;*
- *la description de l'apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté ;*
- *le mode d'évaluation adopté conduit à une valeur nette d'apport de 6.211,40 €. Celle-ci correspond au moins au nombre et au pair comptable des 100 parts sociales de la SPRL « RAAL IMMO » à émettre en contrepartie ;*
- *les modes d'évaluation de l'apport en nature arrêtés par les parties sont justifiés par les principes de l'économie d'entreprise, applicables à la présente opération. Les modes d'évaluation retenus conduisent ainsi à une valeur d'apport de 6.211,40 € et correspond au moins à la rémunération attribuée en contrepartie, consistant en 100 parts sociales sans désignation de valeur nominale représentant un montant en capital de 6.211,40 €, de sorte que l'apport n'est pas surévalué.*

Nous croyons enfin utile de rappeler que notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

Fait à La Louvière, le 6 février 2019.

SCPRL "Joiris, Rousseaux & Co – Reviseurs d'Entreprises Associés"

Représentée par

(signature)

Alexis PRUNEAU

Réviseur d'entreprises associé (...) »

Article 6 CESSION ET TRANSMISSION DE PARTS

A/ Cessions libres

Les parts peuvent être cédées entre vifs ou transmises pour cause de mort, sans agrément, à un

associé.

B/ Cessions soumises à agrément

Tout associé qui voudra céder ses parts entre vifs à une personne autre que celles visées à l'alinéa précédent devra, à peine de nullité, obtenir l'agrément à l'unanimité des parts de la société, déduction faite des parts dont la cession est proposée.

A cette fin, il devra adresser à la gérance, sous pli recommandé, une demande indiquant les nom, prénom, profession, domicile du ou des cessionnaires proposés ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les huit jours de la réception de cette lettre, la gérance en transmet la teneur, par pli recommandé, à chacun des associés, en leur demandant une réponse affirmative ou négative par écrit dans un délai de quinze jours et en signalant que ceux qui s'abstiennent de donner leur avis seront considérés comme donnant leur agrément. Cette réponse devra être envoyée par pli recommandé.

Dans la huitaine de l'expiration du délai de réponse, la gérance notifie au cédant le sort réservé à sa demande.

Les héritiers et légataires qui ne deviendraient pas de plein droit associés aux termes des présents statuts seront tenus de solliciter, selon les mêmes formalités, l'agrément des associés.

Le refus d'agrément d'une cession entre vifs ou d'une transmission à cause de mort est sans recours; néanmoins, il pourra être exigé à l'encontre des associés ayant refusé de donner leur agrément, l'acquisition des titres concernés à leur juste valeur, laquelle valeur sera, à défaut d'accord à cet égard, fixée par un expert choisi de commun accord ou, à défaut, par le président du tribunal de commerce du siège social, statuant comme en référé, saisi par la partie la plus diligente.

Le paiement devra intervenir dans les trois mois de la fixation de commun accord ou par expert, selon le cas, de la valeur des titres concernés.

Article 7 REGISTRE DES PARTS

Les parts, nominatives, sont inscrites dans un registre tenu au siège social dont tout associé ou tout tiers intéressé pourra prendre connaissance. Y seront relatés, conformément à la loi, les transferts ou transmissions de parts.

Article 8 GÉRANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés ou non, nommés avec ou sans limitation de durée et pouvant, dans cette dernière hypothèse, avoir la qualité de gérant statutaire.

L'assemblée qui les nomme fixe leur nombre, la durée de leur mandat et, en cas de pluralité, leurs pouvoirs. S'il n'y a qu'un seul gérant, la totalité des pouvoirs de gérance lui est attribuée.

Article 9 POUVOIRS DU GÉRANT

Conformément à l'article 257 du Code des sociétés et sauf organisation par l'assemblée d'un collège de gestion, chaque gérant représente la société à l'égard des tiers et en justice et peut poser tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social, sauf ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

Chaque gérant pourra agir séparément pour les opérations à accomplir auprès des administrations, notamment les services des chèques postaux, la poste, les services d'entreprises de télécommunication dont notamment Belgacom.

Un gérant peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire, associé ou non.

Article 10 RÉMUNÉRATION

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

Article 11 CONTROLE

Tant que la société répond aux critères énoncés à l'article 15 du Code des sociétés, il n'est pas nommé de commissaire, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Dans ce cas, chaque associé 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.

Article 12 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale ordinaire se réunit chaque année le premier vendredi du mois de juin à 16 heures, au siège social ou à l'endroit indiqué dans la convocation.

Si ce jour est férié, l'assemblée est remise au plus prochain jour ouvrable.

Des assemblées générales extraordinaires doivent être convoquées par la gérance chaque fois que

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.

l'intérêt social l'exige ou sur la requête d'associés représentant le cinquième du capital.

Les assemblées se réunissent au siège social ou à l'endroit indiqué dans les convocations, à l'initiative de la gérance ou des commissaires.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont adressées à chaque associé quinze jours francs au moins avant l'assemblée par lettre recommandée. Elles ne sont pas nécessaires lorsque tous les associés consentent à se réunir. Toute personne peut renoncer à cette convocation et, en tout cas, sera considérée comme ayant été régulièrement convoquée si elle est présente ou représentée à l'assemblée.

En application de l'article 268 § 2 du Code des Sociétés, les associés peuvent, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par un acte authentique.

Article 13 REPRÉSENTATION

Tout associé peut se faire représenter à l'assemblée générale par un autre associé porteur d'une procuration spéciale.

Toutefois, les personnes morales peuvent être représentées par un mandataire non associé.

Article 14 PROROGATION

Toute assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par la gérance.

La prorogation n'annule pas les autres décisions prises, sauf si l'assemblée en décide autrement.

La seconde assemblée délibère sur le même ordre du jour et statue définitivement.

Article 15 PRÉSIDENCE DÉLIBÉRATIONS PROCÈS VERBAUX

L'assemblée générale est présidée par un gérant ou, à défaut, par l'associé présent qui détient le plus de parts.

Sauf dans les cas prévus par la loi, l'assemblée statue quelle que soit la portion du capital représentée et à la majorité des voix.

Chaque part donne droit à une voix.

En cas de démembrement du droit de propriété d'une ou de parts sociales, les droits y afférents sont exercés par l'usufruitier.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont consignés dans un registre. Ils sont signés par les associés qui le demandent. Les copies ou extraits sont signés par un gérant.

Article 16 EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Article 17 AFFECTATION DU BÉNÉFICE

Sur le bénéfice net, tel qu'il découle des comptes annuels arrêtés par la gérance, il est prélevé annuellement au moins cinq (5%) pour cent pour être affectés au fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve légale atteint le dixième du capital.

Le solde reçoit l'affectation que lui donne l'assemblée générale statuant sur proposition de la gérance, dans le respect des dispositions légales.

Article 18 DISSOLUTION LIQUIDATION

En cas de dissolution de la société, la liquidation est effectuée par le ou les gérants en exercice, à moins que l'assemblée générale ne désigne un ou plusieurs liquidateurs dont elle déterminera les pouvoirs et les émoluments.

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 parts.

Toutefois, si toutes les parts sociales 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.

Article 19 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des statuts, tout associé, gérant ou liquidateur, domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège social.

DISPOSITIONS TEMPORAIRES ET FINALES

Premier exercice social

Le premier exercice social commencera lors du dépôt du présent acte constitutif pour se terminer le 31 décembre 2019.

Nomination de gérant(s)

Sont désignés en qualité de gérants non statutaire :

- Monsieur CURABA Salvatore, domicilié à 7100 La Louvière (Saint-Vaast), rue des Chasseurs 155 ;
- Monsieur TURI Toni, domicilié à 7061 Casteau, chemin de la Poudrerie 10B.

Ils sont nommés jusqu'à révocation et peuvent engager valablement la société sans limitation de sommes.

Leur mandat sera gratuit, sauf décision contraire ultérieure.

Contrôle

Le fondateur décide de ne pas nommer de commissaire réviseur, compte tenu des prévisions du plan financier.

Reprise d'engagements

Tous engagements souscrits par le fondateur pour le compte de la présente société en formation depuis le 1er janvier 2019 sont expressément validés et repris par celle-ci et spécialement, le mandat hypothécaire reçu ce jour par le notaire Jean Fonteyn, à Seneffe.

Le Notaire soussigné atteste que la part libérée du capital social a été déposée auprès de ING conformément au Code des Sociétés.

Déposée en même temps :

- Expédition de l'acte de constitution

Pour extrait analytique conforme délivré en vue de la publication au Moniteur belge.

Jean FONTEYN
Notaire à Seneffe