

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

19309986

Déposé
05-03-2019

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 07/03/2019 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0721879542**Dénomination :** (en entier) : **YES REAL ESTATE**

(en abrégé) :

Forme juridique : Société privée à responsabilité limitée Starter**Siège :** Rue du Béguinage 14
(adresse complète) 1400 Nivelles**Objet(s) de l'acte :** CONSTITUTION (NOUVELLE PERSONNE MORALE, OUVERTURE
SUCCURSALE)

Il résulte d'un acte reçu par le notaire François Noé, à Nivelles, le 05 mars 2019, qu'a été constituée la société privée à responsabilité limitée starter " YES REAL ESTATE ".

Dépôt du capital libéré.

Les fonds affectés à la libération des apports en numéraire ont été versés en un compte spécial ouvert auprès de la banque ING, au nom de la société en formation et dont une attestation justifiant ce dépôt a été présentée au Notaire prénommé pour être gardée par lui.

La fondatrice ayant entièrement libéré le capital, il n'est pas requis de reprendre son identité dans le présent extrait.

Les statuts de la société sont les suivants :

TITRE I : Dénomination - Siège social - Objet – Durée.

Article 1 : Forme – Dénomination.

La société revêt la forme d'une société privée à responsabilité limitée starter, en abrégé « SPRL-S ». Elle est dénommée " YES REAL ESTATE ".

Article 2 : Siège.

Le siège social est établi à 1400 Nivelles, rue du Béguinage, 14.

Il peut être transféré partout en Belgique par simple décision de la Gérance, si ce changement n'a pas pour conséquence le transfert du siège dans une autre Région linguistique de Belgique, la gérance ayant tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification qui en résulte au présent article des statuts.

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.

Tout changement du siège social est publié aux annexes du Moniteur belge par les soins du gérant.

Article 3 : Objet.

La société a pour objet en Belgique ou à l'étranger, pour son compte ou pour compte de tiers :

- L'exercice de la profession d'agent immobilier.
- L'activité d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droit immobiliers ou fonds de commerce.
- L'activité d'administrateur de biens assurant soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.
- Toutes opérations pour le compte propre de la société ou pour le compte d'autrui, 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 tous types de biens immeubles, et le plus généralement toutes opérations se rapportant directement ou indirectement aux secteurs des travaux d'embellissement et de décoration du bâtiment et décoration intérieure.
- L'achat, la vente, la location, la gestion, l'entretien de maisons, appartement, bureaux, magasins, fonds de commerce, terrains, terres et domaines, et de manière générale, de tous biens immobiliers, ainsi que toutes opérations de financement.
- L'activité d'architecte d'intérieure en ce compris tout conseil relatif à l'ameublement, l'équipement, l'aménagement et la décoration des immeubles tant d'habitation que professionnels en ce compris la

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.

création de concept architecturaux.

- L'activité de designer, de graphiste, d'infographiste, la réalisation de site web, en utilisant toutes les techniques existantes ou futures, le tout pris dans le sens le plus large.
- L'activité de p, le tout pris dans le sens le plus large.
- La consultance dans le domaine de l'informatique au sens large.
- La maintenance de tout matériel informatique, la gestion de serveurs.
- L'installation d'applications ou programmes aussi bien sur internet que sur ordinateurs voire même sur tous support électronique d'information.
- Toutes opérations et activités de vente, location, organisation et assistance dans le domaine de l'informatique au sens large.
- L'hébergement, la conception, la réalisation, le développement, la gestion, la promotion et la maintenance de sites Web, y compris la réservation, l'achat et la vente de noms de domaine.
- Toute activité relative aux réseaux d'information, réseaux sociaux, réseaux informatiques, internet, intranet, extranet, E-commerce, y compris l'achat, la vente, la location et installation de matériel informatique au sens large.
- Toute activité liée aux textiles pris au sens large, à savoir la consultance, la prestation de services, la vente, l'achat, l'entretien, la vente, la confection pris au sens le plus large.
- Toutes les activités de promotion, marketing et/ou sponsoring, que ce soit dans des domaines commerciaux, sociaux, culturels, artistiques, sportifs, éducationnels, avec ou sans buts lucratifs, ou autres;
- Tous les services et activités liés directement ou indirectement tant avec l'organisation et l'exploitation de manifestations et événements qu'avec la gestion et l'exploitation d'infrastructures, en ce compris tant tous les services techniques que tous les services liés à l'accueil, la surveillance, la conciergerie, le gardiennage, le nettoyage, le catering, le secrétariat et les activités de business center, la mise à disposition des certaines fonctions comme celles d'hôtesse, caissiers, parking boys et autres fonctions, sans que cette liste soit limitative;
- Tous les services et activités de gestion, d'exploitation et de coordination liés directement ou indirectement à l'horeca, les restaurants, les snackbars et points de petite restauration, le service traiteur et autres prestations relatives au catering;
- Tous les services et activités d'entretien et d'investissement liés directement ou indirectement aux infrastructures et biens immobiliers, ainsi que l'achat, l'administration, la vente de toutes valeurs mobilières et immobilières, de tous droits sociaux et d'une manière plus générale toutes opérations quelconques liées aux biens meubles et immeubles, en ce compris les opérations de gestion du portefeuille ainsi constitué;
- La prise de participation, directe ou indirecte, dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières;
- Le contrôle de la gestion de toutes sociétés ou entreprises, ou la participation à celle-ci par la prise de tous mandats;
- L'exercice de fonctions d'administration et de gestion, la prestation de tout type de services stratégiques, de management, administratifs, financiers, comptables, de consultation, d'avis, de conseil et autres services, ces fonctions pouvant être exercées et ces services pouvant être rendus en vertu de désignations contractuelles ou statutaires ou en tant que conseil externe;
- Les activités de financement et/ou de soutien financier au sens le plus large, que ce soit par la conclusion ou l'octroi de prêts ou crédits, par la prise ou l'octroi de sûretés et/ou de caution (même hypothécairement), principalement au bénéfice de toutes les sociétés liées, sociétés associées, sociétés avec lesquelles il existe un lien de participation ou sociétés placées sous une même direction, sans pour autant exclure les personnes tierces, sauf si ces opérations sont réservées par la loi ou toute autre réglementation aux établissements de crédit, entreprises d'investissement, sociétés de gestion de fortune ou de conseil en placements et organismes de placements, dans la mesure où la société ne dispose pas des autorisations nécessaires.

Cette énumération est purement indicative et n'est donc pas limitative.

La société peut effectuer, d'une manière générale, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières et immobilières qui sont de nature à élargir ou à promouvoir de manière directe ou indirecte son entreprise. Elle peut acquérir tous biens mobiliers ou immobiliers, même si ceux-ci n'ont aucun lien direct ou indirect avec l'objet de la société.

Elle peut, par n'importe quel moyen, prendre des intérêts dans, coopérer ou fusionner avec toutes associations, affaires, entreprises ou sociétés qui ont, en tout ou en partie, un objet social identique, similaire ou connexe, ou qui sont susceptibles de favoriser son entreprise ou de faciliter l'exploitation de ses produits ou services ou encore de constituer pour elle une source de nouveaux développements.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne ces prestations, à la réalisation de ces conditions.

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

Article 4 : Durée.

La société a été constituée pour une durée illimitée. Elle n'aura toutefois la personnalité juridique qu'à dater du dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise compétent d'un extrait de l'acte constitutif aux fins de publication aux annexes du Moniteur belge.

Elle peut prendre des engagements pour un terme dépassant la date de sa dissolution éventuelle.

TITRE II - Capital - Parts sociales.

Article 5 : Capital.

Le capital est fixé à un euro (1 EUR) et est représenté par cent (100) parts sociales sans valeur nominale, représentant chacune un/centième (1/100) de l'avoir social.

Article 6 : Formation du capital.

Lors de la constitution de la société, le capital a été fixé à un euro (1 EUR), représenté par cent (100) parts sociales sans valeur nominale, entièrement libérées.

Article 7 : Cession et transmission de parts.

Les parts d'un associé ne peuvent être cédées à une personne morale, à peine de nullité de l'opération.

A/ Cessions libres.

Les parts peuvent être cédées entre vifs ou transmises pour cause de mort, sans agrément, à un associé, au conjoint/cohabitant légal du cédant ou du testateur, aux ascendants ou descendants en ligne directe des associés.

B/ Cessions soumises à agrément.

Dans tous les autres cas, la cession et transmission sont soumises :

- 1) à un droit de préférence ;
- 2) en cas de non-exercice total ou partiel du droit de préférence, à l'agrément du cessionnaire ou de l'héritier ou légataire.

Droit de préférence.

L'associé qui veut céder tout ou partie de ses droits doit en informer un gérant par lettre recommandée en indiquant :

- le nombre et le numéro des parts dont la cession est demandée ;
- les nom, prénoms, profession et domicile du cessionnaire proposé.

Dans les huit jours de la réception de cette lettre, le gérant transmet la demande aux autres associés par lettres recommandées.

Les associés autres que le cédant ont un droit de préférence pour le rachat des parts dont la cession est proposée. Ce droit s'exerce proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés qui exercent le droit de préférence. Le non-exercice, total ou partiel, par un associé de son droit de préférence accroît celui des autres. En aucun cas les parts ne sont fractionnées ; si le nombre des parts à céder n'est pas exactement proportionnel au nombre de parts pour lequel s'exerce le droit de préférence, les parts en excédent sont, à défaut d'accord, attribuées par la voie du sort et par les soins du gérant.

L'associé qui entend exercer son droit de préférence doit en informer le gérant par lettre recommandée dans les quinze jours de la lettre l'avisant de la demande de cession, faute de quoi il est déchu de son droit de préférence.

Le prix de rachat est fixé par un expert choisi de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Commerce du siège social statuant comme en référé.

Le prix est payable au plus tard dans les six mois à compter de la demande de cession. Le dividende de l'exercice en cours est réparti prorata temporis entre le cédant et le cessionnaire à partir de la même date.

Les formalités ci-dessus s'appliquent en cas de transmission pour cause de mort ; les associés survivants doivent dans les trois mois du décès informer un gérant de leur intention d'exercer leur droit de préférence ; passé ce délai, ils sont déchus de leur droit de préférence.

Agrément.

Les parts qui ne sont pas absorbées par l'exercice du droit de préférence ne peuvent être cédées au cessionnaire proposé ou transmises aux héritiers et légataires que moyennant l'agrément de la moitié des associés possédant les trois quarts au moins du capital, déduction faite des parts dont la cession ou transmission est proposée.

A cette fin, il devra adresser à la gérance, sous pli recommandé, une demande indiquant les noms, prénoms, professions, domiciles 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 un écrit adressé dans un délai de quinze jours et en signalant que ceux qui s'abstiendraient de donner leur avis seraient 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 est sans recours. Néanmoins, l'associé voulant céder tout ou partie de ses parts pourra exiger des opposants qu'elles lui soient rachetées au prix mentionné par lui dans sa notification initiale ou, en cas de contestation de ce prix, au prix fixé par un expert choisi de commun accord ou, à défaut d'accord sur ce choix, par le président du tribunal de commerce statuant comme en référé à la requête de la partie la plus diligente, tous les frais de procédure et d'expertise étant pour moitié à charge du cédant et pour moitié à charge du ou des acquéreurs, proportionnellement au nombre de parts acquises s'ils sont plusieurs. Il en ira de même en cas de refus d'agrément d'un héritier ou d'un légataire. Dans l'un et l'autre cas, le paiement devra intervenir dans les six mois du refus.

Les dispositions du présent article sont applicables dans tous les cas de cessions entre vifs, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, tant volontaires que forcées (cas de l'exclusion et du retrait d'un associé), tant en usufruit qu'en nue-propriété ou pleine propriété, qui portent sur des parts ou tous autres titres donnant droit à l'acquisition de parts.

Par dérogation à ce qui précède, au cas où la société ne compterait plus qu'un associé, celui-ci sera libre de céder tout ou partie de ses parts librement.

Les héritiers et légataires de parts qui ne peuvent devenir associés ont droit à la valeur de parts transmises.

Le dividende de l'exercice en cours est réparti prorata temporis à dater du décès entre les acquéreurs des parts et les héritiers ou légataires.

Article 8 : Vote par l'usufruitier éventuel

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

TITRE III - Gérance - Surveillance

Article 9 : Gérance.

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, nommés avec ou sans limitation de durée.

L'assemblée qui nomme les gérants 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 la gérance lui est attribuée.

Article 10 : Pouvoirs des gérants – Représentation de la société.

S'il n'y a qu'un seul gérant, ce dernier 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. S'ils sont plusieurs et sauf organisation par l'assemblée générale 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.

Article 11 : Délégation de pouvoirs.

Chaque gérant peut, sous sa responsabilité, déléguer à une ou plusieurs personnes, des pouvoirs spéciaux déterminés et en fixer la durée.

Article 12 : Emoluments.

Le mandat de gérant est exercé à titre gratuit ou rémunéré selon décision de l'assemblée générale. Toutefois, le mandat de gérant, de même que les prestations des associés, pourront être rémunérés à la condition que l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix décide l'octroi de telles rémunérations et fixe le montant de ces rémunérations, soit fixe, soit proportionnel.

Si le mandat est rémunéré, il le sera, mensuellement, trimestriellement ou annuellement en nature et notamment par la mise à disposition gratuite d'un logement, d'un véhicule et de tout autre avantage en nature dont le coût est supporté en tout ou partie par la société. Le montant de l'avantage de toute nature et celui de l'intervention éventuelle du gérant dans le coût de l'avantage de toute nature qui lui est octroyé pourra faire l'objet d'une inscription à son compte courant actif/passif dans les comptes de la société.

La rémunération en nature ou l'absence de rémunération en nature pourra, sur décision de l'assemblée générale, être complétée d'une rémunération en espèces dont le montant sera déterminé et approuvé par l'assemblée générale. Dans ce cas, l'approbation des comptes comprenant le montant de la rémunération en espèces par l'assemblée générale vaudra approbation de celle-ci.

Le mandat de gérant sera rémunéré exclusivement en contre-partie de prestations effectivement réalisées pour le compte de la société par le gérant dans le cadre du mandat qui lui aura été attribué.

Article 13 : Contrôle.

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.

TITRE IV - Assemblée générale

Article 14 : Réunions – Convocations – Prorogation.

Les associés se réunissent en Assemblée générale pour délibérer sur les objets qui intéressent la société.

Il est tenu chaque année au siège social une Assemblée ordinaire, le 3ème vendredi du mois de juin à 11 heures.

Si ce jour est férié, l'Assemblée est remise au 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.

Les convocations se font conformément aux dispositions légales.

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.

Toute assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par la gérance. La prorogation annule toutes les décisions prises. La seconde assemblée délibère sur le même ordre du jour et statue définitivement.

Article 15 : Représentation.

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

Un seul et même mandataire peut représenter plusieurs associés.

Les copropriétaires doivent se faire représenter par une seule et même personne.

Article 16 : Nombre de voix.

Chaque part donne droit à une voix.

Article 17 : Délibérations – Associé unique – Assemblée par écrit.

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

Si la société ne compte qu'un seul associé, il exerce les pouvoirs dévolus à l'assemblée générale. Il ne peut les déléguer.

Les associés peuvent, à l'unanimité, par écrit, prendre 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 18 : Procès-verbaux des assemblées générales.

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.

TITRE V – Exercice social - Inventaire – Comptes annuels – Répartition.

Article 19 : Exercice social.

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

Article 20 : Inventaire – Comptes annuels.

Le 31 décembre de chaque année, la gérance dresse un inventaire et établit les comptes annuels.

Ces comptes annuels comprennent le bilan, le compte des résultats ainsi que l'annexe et forment un tout.

Ces documents sont établis conformément aux dispositions légales relatives à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises, dans la mesure où la société y sera soumise et conformément aux dispositions légales et réglementaires particulières qui lui seront applicables.

Pour les cas où la société ne serait pas soumise à l'alinéa précédent les amortissements, réductions de valeurs, provisions pour risques et charges doivent être faits suivant les règles d'évaluations établies par la gérance.

Article 21 : Répartition des bénéfices.

L'excédent favorable du bilan, déduction faite des frais généraux, charges sociales et amortissements, constitue le bénéfice net.

L'assemblée générale fait annuellement, sur les bénéfices nets, un prélèvement d'un quart au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserve. Cette obligation de prélèvement existe jusqu'à ce que le fonds de réserve ait atteint le montant de la différence entre dix-huit mille cinq cent cinquante euros (18.550 EUR) et le capital souscrit

Le solde est mis à la disposition de l'Assemblée générale qui en détermine l'affectation, étant toutefois fait observer que chaque part confère un droit égal dans la répartition des bénéfices.

TITRE VI - Dissolution - Liquidation

Article 22 : Dissolution.

La société peut être dissoute en tout temps par décision de l'Assemblée générale.

La réunion de toutes les parts entre les mains d'une seule personne n'entraîne ni la dissolution de

plein droit ni la dissolution judiciaire de la société. De même, la société ne sera pas dissoute par le décès, l'interdiction, la faillite ou la déconfiture d'un associé.

Article 23: Liquidation.

En cas de dissolution de la société pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, l'Assemblée générale des associés désigne le ou les liquidateurs, détermine leurs pouvoirs et leurs émoluments et fixe le mode de liquidation conformément aux dispositions légales.

Les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de leur nomination.

Après apurement de toutes les dettes et charges, et des frais de liquidation, l'actif net sert tout d'abord à rembourser en espèces ou en titres le montant libéré non amorti des parts.

Le surplus disponible est réparti entre tous les associés, suivant le nombre de leurs parts.

Toutefois, si toutes les parts sociales ne sont pas libérées dans une égale proportion, les liquidateurs rétablissent l'équilibre soit par des appels de fonds, soit par des remboursements partiels.

TITRE VI I- Dispositions générales.

Article 24 : Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les associés et le(s) gérant(s) qui seraient domiciliés à l'étranger, élisent domicile au siège de la Société.

Article 25 : Droit commun.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présents statuts, il est référé à la loi.

DISPOSITIONS FINALES ET/OU TRANSITOIRES.

1. Premier exercice social.

Le premier exercice social débute le 05 mars 2019 et finira le 31 décembre 2020.

2. Première assemblée générale annuelle.

La première assemblée générale annuelle aura lieu en juin 2021.

3. Nomination d'une gérante non statutaire.

Madame SERVAIS Isabelle Marie Josèphe, née à Huy, le 30 avril 1967, domiciliée à 1400 Nivelles, rue du Béguinage, 14, est nommée au poste de gérante non statutaire pour toute la durée de la société sauf démission ou révocation.

Son mandat est gratuit, sauf décision contraire ultérieure de l'assemblée générale.

4. Commissaire.

Il n'est pas nommé de commissaire, la société présentement constituée répondant aux critères visés à l'article 15 du Code des Sociétés, ainsi qu'il résulte d'estimations faites de bonne foi par la fondatrice et notamment du plan financier remis au Notaire.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME

Notaire François Noé,
à Nivelles

Pièces jointes: une expédition de l'acte de constitution