

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

\*19304309\*

Déposé  
24-01-2019

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 28/01/2019 - Annexes du Moniteur belge

**N° d'entreprise :** 0719366945**Dénomination :** (en entier) : **ESMD PATRI SPRL**

(en abrégé) :

**Forme juridique :** Société privée à responsabilité limitée**Siège :** Rue de l'Atelier 4  
(adresse complète) 1480 Tubize**Objet(s) de l'acte :** CONSTITUTION (NOUVELLE PERSONNE MORALE, OUVERTURE  
SUCCURSALE)

L'AN DEUX MIL DIX-NEUF.

Le vingt-trois janvier.

Par devant Nous, **Alexandre LECOMTE**, Notaire à la résidence de Braine-le-Comte, exerçant sa fonction dans la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Amélie Lecomte & Alexandre Lecomte », ayant son siège à 7090 Braine-le-Comte, place de la Victoire, 14, numéro d'entreprise 666 765 924RPM Mons.

**A COMPARU**

Monsieur **MARZOUGUI, Elhadi**, né à Soignies, le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-trois (numéro national : 83.10.27-295.29), célibataire, domicilié à 1480 Tubize, rue du Pont Demeur, 39 R01.

Lequel Nous a requis d'acter authentiquement qu'il constitue une société commerciale et d'arrêter les statuts d'une société privée à responsabilité limitée, sous la dénomination « ESMD PATRI SPRL », dont le siège social sera établi à 1480 Tubize, rue de l'Atelier, 4, et au capital de dix-huit mille six cents euros (18.600,00 EUR) représenté par cent (100) parts sans valeur nominale, représentant chacune un/centième (1/100) de l'avoir social, auxquelles il souscrit en espèces, au prix de cent quatre-vingt-six euros (186,00 EUR) chacune, comme suit :

- Monsieur MARZOUGUI Elhadi : cent (100) parts sociales pour dix-huit mille six cents euros (18.600,00 EUR).

Le comparant déclare et reconnaît :

1° Que chaque souscription est libérée en totalité pour arriver à un montant total libéré de dix-huit mille six cents euros (18.600,00 EUR).

1. Que les fonds affectés à la libération des apports en numéraire cidessus ont été versés à un compte spécial numéro BE15 0689 3271 3530 ouvert au nom de la société en formation auprès de BELFIUS.

Une attestation de l'organisme susvisé est produite à l'instant au notaire soussigné.

3° Que la société a, par conséquent, et dès à présent à sa disposition, une somme de dix-huit mille six cents euros (18.600,00 EUR).

4° Que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions légales relatives, respectivement à la responsabilité personnelle qu'encourent les administrateurs et gérants de sociétés, en cas de faute grave et caractérisée et à l'interdiction faite par la loi à certaines personnes de participer à l'administration ou à la surveillance d'une société.

Un plan financier justifiant le montant du capital de la présente société a été remis ce jour au Notaire instrumentant.

5° Que le montant des frais, dépenses, rémunérations et charges, incombant à la société en raison de sa constitution, s'élève à mille cent septante-deux euros et trente cents (1.172,30 EUR).

**STATUTS.**

Il fixe les statuts de la société comme suit :

**Article 1 — Forme. Dénomination.**

La société revêt la forme d'une société privée à responsabilité limitée. Elle est dénommée « ESMD

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.

PATRI SPRL ».

Cette dénomination devra toujours être précédée ou suivie des mots "société privée à responsabilité limitée" en abrégé « SPRL ».

**Article 2 —Siège social.**

Le siège social est établi à 1480 Tubize, rue de l'Atelier, 4.

Il peut être transféré partout ailleurs en région de langue française de Belgique ou en région de Bruxelles-Capitale par simple décision de la gérance qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

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

**Article 3 —Objet social.**

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou pour compte de tiers, ou en participation avec ceux-ci 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 :

\*l'acquisition, la location, la cession, la mise en valeur, de tous biens immobiliers nus ou meublés ou de tous biens mobiliers et la prestation de services y associés.

\*la prise de participations sous quelque forme que ce soit dans des sociétés belges ou étrangères, l'acquisition par achat, souscription ou de tout autre manière, ainsi que l'aliénation par vente, échange, ou de tout autre manière, de valeurs mobilières de toutes espèces, la gestion ou la mise en valeur du portefeuille qu'elle possédera.

\*l'achat et la vente de toutes valeurs mobilières et plus principalement d'actions, obligations ou titres généralement quelconques, cotés ou non en bourse, la prise de participation financière dans des sociétés de droit belge ou étranger. Cette activité sera exercée exclusivement pour le compte propre de la société.

\*la gestion d'un patrimoine immobilier et mobilier. Dans ce cadre, la société pourra faire toutes opérations civiles d'achat, de vente, de transformation, d'aménagement, de conclusion de baux commerciaux et/ou civils, de sous-location, d'échange et de vente de tous immeubles à l'exclusion de l'entreprise d'achats d'immeubles en vue de la revente. La société pourra également contracter ou consentir tout prêt généralement quelconque.

\*le courtage immobilier, la vente et/ou l'achat en totalité ou par lots de biens immeubles construits ou à construire, achevés ou à parachever.

\*toutes activités ressortissant de la profession de géomètre-expert immobilier c'est-à-dire la topographie, l'urbanisme, l'étude de voiries, l'expertise, le syndic, la gestion et la transaction immobilière au sens le plus large.

Elle peut notamment 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 voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autre manière dans toutes affaires, entreprises, associations ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe au sien ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits.

La société peut être administrateur, gérant ou liquidateur.

**Article 4 —Durée.**

La société est constituée pour une durée illimitée.

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

La société n'est pas dissoute par la mort, l'interdiction, la faillite ou la déconfiture d'un associé.

**Article 5 —Capital.**

Le capital social est fixé à dix-huit mille six cents euros (18.600,00EUR).

Il est divisé en cent (100) parts sans valeur nominale, représentant chacune un/centième (1/100) de l'avoir social.

**Article 6— Vote par l'usufruitier éventuel.**

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

**Article 7—Cession et transmission de parts - Droit de préemption entre associés.**

A/ Cession et transmission des parts :

Les parts peuvent être cédées entre vifs ou transmises pour cause de mort mais la cession ou la transmission devra, à peine de nullité, obtenir l'agrément de la moitié au moins des associés, possédant les trois/quarts au moins des parts sociales, 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 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 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 est sans recours; néanmoins, l'associé voulant céder tout ou partie de ses parts pourra exiger des opposants qu'elles lui soient rachetées à leur valeur 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. Il en sera 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.

B/ Droit de préemption en faveur de tous les coassociés.

§1. Si la société ne compte qu'un seul associé, celui-ci peut décider librement de la cession de tout ou partie de ses parts moyennant, le cas échéant, le respect des règles de son régime matrimonial.

§2. Si la société est composée de deux membres et de non accord entre les associés, celui d'entre eux qui désire céder une ou plusieurs parts doit 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 dont la cession est projetée, ainsi que le prix offert pour chaque part. L'autre associé aura la faculté, par droit de préemption, d'acheter personnellement tout ou partie des parts offertes ou de les faire acheter par tout tiers de son choix dont il sera garant solidaire, ce tiers devant toutefois être agréé par l'associé cédant, si celui-ci, ne cédant pas toutes ses parts demeure associé.

Dans la quinzaine de la réception de la lettre du cédant éventuel, l'autre associé doit lui adresser une lettre recommandée faisant connaître sa décision, soit qu'il exerce son droit de préemption, soit que, à défaut d'exercice de ce droit, il autorise la cession. Sa décision ne doit pas être motivée. Faute par lui d'avoir adressé sa réponse dans les formes et délais ci-dessus, il est réputé autoriser la cession.

§3. Si la société est composée de plus de deux membres et de non accord entre tous les associés, il sera procédé comme suit.

L'associé qui veut céder une ou plusieurs parts doit aviser la gérance par lettre recommandée de son projet de cession, en fournissant sur la cession projetée toutes les indications prévues au §2 du présent article.

Dans la huitaine de la réception de cet avis, la gérance doit informer, par lettre recommandée, chaque associé du projet de cession en lui indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du ou des cessionnaires proposés, le nombre de parts dont la cession est projetée ainsi que le prix offert pour chaque part, en demandant à chaque associé, s'il est disposé à acquérir tout ou partie des parts offertes ou, à défaut, s'il autorise la cession au ou aux cessionnaire(s) proposé(s) par le cédant éventuel.

Dans la quinzaine de la réception de cette lettre, chaque associé doit adresser à la gérance une lettre recommandée faisant connaître sa décision, soit qu'il exerce son droit de préemption, soit que, à défaut, d'exercice de ce droit, il autorise la cession. Sa décision ne doit pas être motivée. Faute par lui d'avoir adressé sa réponse dans les formes et délais ci-dessus, il est réputé autoriser la cession.

La gérance doit notifier au cédant éventuel, ainsi qu'à chacun des associés ayant déclaré vouloir exercer le droit de préemption, le résultat de la consultation des associés, par lettre recommandée, dans les trois jours de l'expiration du délai imparti aux associés pour faire connaître leur décision.

L'exercice du droit de préemption par les associés ne sera effectif et définitif que :

1° si la totalité des parts offertes a fait l'objet de l'exercice du droit de préemption, de manière à ce que le cédant soit assuré de la cession, par l'effet de ce droit de préemption, de la totalité de ses parts ;

2° ou si le cédant déclare accepter de céder seulement les parts faisant l'objet de l'exercice du droit de préemption.

Si plusieurs associés usent simultanément du droit de préemption et sauf accord différent entre eux, il sera procédé à la répartition des parts à racheter proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Si la répartition proportionnelle laisse des parts à racheter non attribuées, ces parts seront tirées au sort par les soins de la gérance entre les associés ayant exercé le droit de préemption. Le tirage au sort aura lieu en présence des intéressés ou après qu'ils auront été appelés par lettre recommandée.

Le prix des parts rachetées par droit de préemption sera égal au montant du prix de cession ou d'adjudication si ce dernier est égal ou inférieur au prix établi à dire d'experts. Il sera fixé à ce dernier prix si le prix de cession ou d'adjudication est supérieur.

Les dispositions qui précèdent sont applicables dans tous les cas de cession de parts entre vifs à titre onéreux, même s'il s'agit d'une vente publique, volontaire, ou ordonnée par décision de justice. L'avis de cession peut être donné dans ce cas, soit par le cédant, soit par l'adjudicataire.

**Article 8—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 9—Gérance.**

La société est confiée à un ou plusieurs gérants, associés ou non, nommés soit dans les statuts soit par l'assemblée générale.

L'assemblée générale des associés fixe le nombre de gérants, détermine la durée de leurs mandats et l'étendue de leurs pouvoirs.

Chaque gérant peut démissionner à tout moment par simple notification à la société, sous contrainte de continuer à remplir sa fonction jusqu'à ce qu'il ait pu être raisonnablement pourvu à sa succession.

Aucun autre gérant ne peut être nommé sauf accord des gérants statutaires.

**Article 10—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.

**Article 11—Rémunération.**

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

**Article 12—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.

**Article 13—Assemblées générales.**

L'assemblée générale annuelle se réunit le deuxième mardi du mois de juin, à 20h30 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 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 la convocation, à l'initiative de la gérance ou des commissaires. Les convocations sont faites conformément à la loi. 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.

**Article 14—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 15—Prorogation.**

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 16—Présidence—Délibérations—Procès-verbaux.**

Chaque part donne droit à une voix.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont consignés dans un registre. Les copies ou extraits sont signés par un gérant.

**Article 17—Exercice social.**

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente-et-un décembre de chaque année.

**Article 18—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 affecté 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 19—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 20—Election de domicile.**

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

#### **Article 21—Droit commun.**

Pour les objets non expressément réglés par les statuts, il est référé à la loi.

#### **Autorisation(s) préalable(s)**

*Le notaire a attiré l'attention des comparants sur le fait que la société, dans l'exercice de son objet social, pourrait devoir, en raison des règles administratives en vigueur, obtenir des attestations, autorisations ou licences préalables.*

#### **DISPOSITIONS TEMPORAIRES.**

Les comparants prennent à l'unanimité les décisions suivantes qui ne deviendront effectives qu'à dater du dépôt de l'extrait de l'acte constitutif au greffe du tribunal de commerce du Brabant wallon, lorsque la société acquerra la personnalité morale.

1° Le premier exercice social a commencé le premier janvier deux mille dix-neuf pour se terminer le trente et un décembre deux mille dix-neuf.

2° La première assemblée générale annuelle se tiendra en juin deux mille vingt.

3° - est désigné en qualité de gérant non statutaire, Monsieur Elhadi MARZOUGUI prénommé.

Il est nommé jusqu'à révocation et peut engager valablement la société, sans limitation de sommes. Son mandat est rémunéré sauf autre décision de l'assemblée générale.

Le gérant reprendra, le cas échéant, dans le délai légal, les engagements souscrits au nom de la société en formation et ce depuis le premier octobre deux mille dix-huit.

4°- Nomination de commissaire : les comparants nous déclarent que suivant estimations faites de bonne foi et reprises au plan financier, la société répond aux critères énoncés à l'article 12, paragraphe 2 de la loi du dix-sept juillet mil neuf cent septante-cinq relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises, de sorte qu'en application des articles 130 et suivants du Code des Sociétés, il n'y a pas lieu actuellement de nommer un commissaire.

#### **Déclaration**

L'attention des parties a été attirée sur l'obligation, en cas d'acquisition par la société d'un bien appartenant au comparant, à un gérant ou à un associé dans un délai de deux ans à compter de sa constitution pour une contre-valeur au moins égale à un dixième du capital souscrit, de se conformer aux dispositions des articles 220 et suivants du Code des Sociétés.

#### **LOI DE VENTOSE**

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le présent acte est soumis à un droit d'écriture de nonante-cinq euros (95 EUR).

#### **IDENTITE**

Le notaire certifie l'identité des parties au vu de la carte d'identité des comparants.

#### **DONT ACTE.**

Passé à Braine-le-Comte en l'étude.

Le comparant a déclaré avoir pris connaissance du projet d'acte dans un délai suffisant et, de son accord, nous avons procédé à un commentaire et à une lecture partielle de l'acte, conformément à la loi.

Le comparant signe avec le notaire.

**Pour extrait analytique conforme.**

**Le Notaire Alexandre LECOMTE.**

**Dépôt en même temps : expédition de l'acte.**