

**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge  
après dépôt de l'acte au greffe**Greffier de l'Entreprise du Hainaut  
Division de Charleroi**\*19006925\***

de

**03 JAN. 2019****Le Greffier****Greffie****N° d'entreprise :**  
**Dénomination**

011. 581. 353

(en entier) : **NEW DELTA IMMO**

(en abrégé) :

**Forme juridique : Société privée à responsabilité limitée****Adresse complète du siège : rue Grande, 121 - 6250 Aiseau-Presles****Objet de l'acte : CONSTITUTION dans le cadre de la scission de la société anonyme DELTA IMMO**

D'un acte dressé par le Notaire Nathalie HUSSON à Marcinelle, le 24 décembre 2018, en cours d'enregistrement, il résulte qu'a été constituée une société privée à responsabilité limitée dénommée NEW DELTA IMMO au capital de 18.600,00 Euros représenté par 537 parts sociales, intégralement souscrit et entièrement libéré.

**IDENTITE DES COMPARANTS**

1/ Madame LOVATO Catherine, née à Charleroi, le 26 janvier 1970, célibataire, demeurant à 6250 Aiseau-Presles, rue Grande, 121

2/ Madame LOVATO Claudia, née à Charleroi, le 12 décembre 1972, épouse de Monsieur Fabian CANNOLETTA, demeurant à Charleroi section de Roux, rue de Marchienne, 79

agissant en qualité de représentants de la société anonyme scindée DELTA IMMO, ayant son siège à 6200 Châtelet, rue des Campagnes, 78, inscrite à la BCE sous le numéro 0449.476.719

Société dissoute sans liquidation en vue de sa scission par transfert de l'intégralité de son patrimoine, tant activement que passivement à deux sociétés privées à responsabilité limitée "NEW DELTA IMMO" et "IMMOBILIERE DES CERISES" à constituer.

**SCISSION PAR CONSTITUTION****A/ Constitution**

La société comparante, société scindée, conformément aux articles 674 et 742 et suivants du Code des sociétés et aux décisions prises par l'assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires tenue ce jour devant le notaire Nathalie HUSSON, constitue une société privée à responsabilité limitée sous la dénomination « NEW DELTA IMMO », par le transfert de l'intégralité de son patrimoine actif et passif, partie à une société privée à responsabilité limitée constituée sous la dénomination IMMOBILIERE DES CERISES et partie à la présente société, par suite de sa dissolution sans liquidation.

Ce transfert par voie de scission se réalise moyennant l'attribution aux actionnaires de la société scindée de 537 parts de la société présentement constituée NEW DELTA IMMO, qui seront réparties entre les actionnaires de la société scindée, comme suit, et sans soulte :

269 parts sont attribuées à Madame Catherine LOVATO ;

268 parts sont attribuées à Madame Claudia LOVATO ;

aucune part n'est attribuée à la société anonyme « AU TEMPS DES CERISES » ayant son siège social à 6200 Châtelet, rue des Campagnes, 78, dont le numéro d'entreprises est le 0444.572.279.

Conformément à l'article 754 du Code des sociétés, la scission sera réalisée lorsque les deux nouvelles sociétés – savoir la présente société « NEW DELTA IMMO » et la SPRL « IMMOBILIERE DES CERISES » auront été constituées.

**B/ Rapports**

1° - Projet de scission – Rapports – Documents mis à la disposition des actionnaires de la société scindée

La société comparante dépose sur le bureau les documents suivants, communiqués sans frais et mis sans frais à la disposition des actionnaires de la société scindées dans les délais légaux :

1) Le projet de scission de la société établi en date du 26 octobre 2018, conformément à l'article 743 du Code des sociétés et déposé au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut – division de Charleroi, le 02 novembre 2018,

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 15/01/2019 - Annexes du Moniteur belge

soit six semaines au moins avant ce jour, par le conseil d'administration de la société scindée, ainsi que la preuve de dépôt délivrée par le greffe ; ce projet a été publié par voie de mention à l'annexe au Moniteur belge du 14 novembre 2018, sous le numéro 18165188.

2) Le rapport de Monsieur Sébastien GONET, Réviseur d'entreprises représentant la SCPRL « JOIRIS, ROUSSEAU & Co- Réviseurs d'Entreprises Associés » ayant son siège à Mons rue de la Biche numéro 18, rapport relatif aux apports en nature, dressé en date du 21 décembre 2018, conformément à l'article 219 du Code des sociétés.

Le rapport de Monsieur Sébastien GONET conclut dans les termes suivants :

« L'opération soumise à l'approbation de l'assemblée générale consiste en l'apport en nature à la société en formation SPRL « NEW DELTA IMMO » suite au transfert d'actifs et passifs résultant de la scission de la SPRL « DELTA IMMO ».

Soulignons que la société en formation devra augmenter ses fonds propres (son capital souscrit) au cours du même acte notarié afin d'atteindre le capital minimum de 18.550,00 euros.

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

-Les apports en nature effectués dans le cadre de la scission et considérée à ce titre comme branche d'activité a fait l'objet des contrôles prévus par les normes de révision de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises ;

-L'organe de gestion est responsable de l'évaluation des biens apportés, ainsi que de la détermination du nombre d'actions à émettre en contrepartie de l'apport en nature ;

-La description des apports en nature répond à des conditions normales de précisions et de clarté ;

-Tenant compte des principes de continuité comptable applicable aux scissions, le mode d'évaluation adopté est justifié par l'économie d'entreprise et conduit à une valeur nette d'apport (fonds propres) de 20.815,37€.

En rémunération des apports en nature résultant de la scission de la SA « DELTA IMMO », les détenteurs de parts de la SPRL « NEW DELTA IMMO » recevront 537

parts sociales compte tenu du rapport spécial des fondateurs.

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

Enfin, nous n'avons pas eu connaissance d'événements postérieurs à nos contrôles susceptibles de modifier les conclusions du présent rapport.

Fait à Charleroi le 21 décembre 2018.

Signé Sébastien GONET pour la SCPRL « JOIRIS, ROUSSEAU & Co- Réviseurs d'Entreprises Associés ».

3) Les comptes annuels des trois derniers exercices de la société scindée.

## 2° - Renonciation aux rapports de scission et de contrôle

Conformément à l'article 749 du Code des sociétés, la société comparante décide de renoncer à l'établissement du rapport écrit et circonstancié du conseil d'administration et du rapport de contrôle du réviseur d'entreprises, prescrits par les articles 745 et 746 du Code des sociétés et à leur communication prescrite par l'article 748 du même Code.

## 3° - Modifications importantes du patrimoine

La société comparante déclare qu'aucune modification importante du patrimoine actif et passif de la société scindée n'est intervenue depuis la date de l'établissement du projet de scission susmentionné, en application de l'article 747 du Code des sociétés.

La société comparante requiert le notaire soussigné de constater que toutes les informations et communications légales ont bien été exécutées préalablement par elle, dans le respect de l'article 748, § 1er, du Code des sociétés.

## C/ Transfert

La société comparante expose qu'aux termes du procès-verbal dressé ce jour par le notaire Nathalie HUSSON, l'assemblée générale extraordinaire de ces actionnaires :

1° - a approuvé le projet de scission, comme signalé ci-avant, en application de l'article 749 du code des sociétés ;

2° - a renoncé aux rapports de scission et de contrôle, comme signalé ci-avant, en application de l'article 749 du code des sociétés ;

3° - a décidé la scission de la société comparante aux conditions prévues au projet de scission ci-avant, par voie de transfert de l'intégralité de son patrimoine actif et passif à deux sociétés qu'elle constitue, savoir :

\* partie à la société privée à responsabilité limitée constituée sous la dénomination « IMMOBILIERE DES CERISES », moyennant l'attribution immédiate et directe aux actionnaires de la société à scinder de 1821 parts sociales, sans désignation de valeur nominale, entièrement libérées de la SPRL « IMMOBILIERE DES CERISES », qui seront réparties entre les actionnaires de la société à scinder.

\* partie à la présente société privée à responsabilité limitée « NEW DELTA IMMO », moyennant l'attribution immédiate et directe aux actionnaires de la société à scinder de 537 parts sociales, sans désignation de valeur nominale, entièrement libérées de la SPRL « NEW DELTA IMMO », qui seront réparties entre les actionnaires de la société à scinder.

Conformément au projet de scission susvanté, cette répartition aux actionnaires de la société scindée des parts sociales des deux nouvelles sociétés « IMMOBILIERE DES CERISES » et « NEW DELTA IMMO », ne sera pas proportionnelle à leurs droits dans le capital de la société à scinder.

4° - a proposé de créer deux sociétés privées à responsabilité limitée et a approuvé les projets d'actes constitutifs et les statuts des sociétés privées à responsabilité limitée « IMMOBILIERE DES CERISES » et « NEW DELTA IMMO » à constituer par voie de scission ;

5° - a constaté la dissolution sans liquidation de la société scindée et les effets légaux de la scission par constitution, savoir :

1. La société scindée cesse d'exister ;
2. Les actionnaires de la société scindée deviennent actionnaires des sociétés « IMMOBILIERE DES CERISES » et « NEW DELTA IMMO », conformément à la répartition prévue dans le projet de scission ;
3. L'ensemble du patrimoine actif et passif de la société scindée est transféré à la société IMMOBILIERE DES CERISES, présentement constituée, et à la société NEW DELTA IMMO, à constituer.

6° - a conféré la représentation de la société scindée aux opérations de scission à son conseil d'administration et plus spécialement aux deux administrateurs précités et a conféré audit conseil les pouvoirs les plus étendus aux fins d'organiser les effets légaux de la scission.

CECI EXPOSE, la société comparante, représentée comme dit est, confirme la décision de la scission par constitution de la présente société et de la société IMMOBILIERE DES CERISES et déclare transférer à la présente société les éléments d'actif et passif repris au projet de scission.

a) Conditions générales du transfert

1) Du point de vue comptable, le transfert est réalisé sur base de la situation active et passive de la société scindée arrêtée au 30 septembre 2018.

Toutes les opérations réalisées par la société scindée depuis cette date sont considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte des sociétés bénéficiaires des éléments transférés.

La présente société aura donc la propriété des biens transférés à compter de ce jour et leur jouissance à compter du 1er octobre 2018.

2) Le transfert dans les comptabilités des sociétés bénéficiaires du patrimoine actif et passif de la société scindée est comptabilisée à la valeur pour laquelle ses éléments d'actif et de passif et ses capitaux propres figurent dans sa comptabilité à la date de la situation comptable au 30 septembre 2018.

3) Toutes les récupérations, charges, engagements non exprimés ou provisionnés à l'actif ou au passif de la société scindée le seront pour compte de la société.

4) Si un élément du patrimoine actif ou passif de la société scindée n'est pas nommément attribué à l'une ou l'autre société dans le projet de scission, il sera considéré comme faisant partie intégrante du scide transféré à la société NEW DELTA IMMO.

5) Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, seront suivis par la société NEW DELTA IMMO, qui sera seule à en tirer profit ou à en supporter les suites, à la pleine et entière décharge de la société IMMOBILIERE DES CERISES.

6) Tous les frais, droits et honoraires à résulter de l'opération de scission seront supportés par la SPRL NEW DELTA IMMO.

7) Les attributions aux actionnaires de la société scindée des actions des sociétés bénéficiaires s'effectuent sans soule.

8) Les biens sont transférés dans l'état où ils se trouvent. La société déclare avoir parfaite connaissance des biens et droits transférés et ne pas en exiger une description plus détaillée.

9) Conformément à la répartition prévue dans le projet de scission, le transfert comprend la totalité du patrimoine actif et passif de la société scindée, à l'exception des éléments transférés à la société constituée sous la dénomination « IMMOBILIERE DES CERISES ».

La présente société est subrogée dans tous les droits et obligations de la société scindée relativement aux éléments qui lui sont transférés.

0) D'une manière générale, le transfert comprend tous les droits, créances, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours administratifs, garanties personnelles ou réelles et autres, dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, dans le cadre des éléments transférés, la société scindée, à l'égard de tous tiers, y compris les administrateurs publics.

11) Le présent transfert est fait à charge pour la présente société de :

- Supporter le passif de la société scindée envers les tiers, comme repris dans le projet de scission, exécuter tous les engagements et obligations de la société scindée, relativement aux éléments transférés ;

- Respecter et exécuter tous accords ou engagements que la société scindée aurait pu conclure soit avec tous tiers, soit avec son personnel, sa direction, ses employés, et ouvriers, ainsi que tous autres accords ou engagements l'obligeant à quelque titre que ce soit, relativement aux éléments transférés ;

- Supporter tous impôts, taxes, contributions, primes et cotisations d'assurance, généralement toutes les charges ordinaires ou extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens transférés.

12) Les immeubles sont transférés dans l'état où ils se trouvent, avec toutes les servitudes qui peuvent les avantager ou les grever et sans recours contre la société scindée et sans aucune garantie de sa part à raison soit de ces servitudes, soit de mauvais états du bâtiments et constructions, soit de vices cachés.

En ce qui concerne les servitudes actives et passives provenant des titres de propriété des immeubles transférés, la présente société s'en réfère aux stipulations y relatives, énoncées dans lesdits titres, dont elle déclare avoir parfaite connaissance et dispenser le notaire soussigné de les reproduire aux présentes. La présente société est expressément subrogée dans tous les droits et obligations pouvant résulter de ces stipulations.

13) Les contenances exprimées ne sont pas garanties, la différence en plus ou ne moins, même si elle dépasse un vingtième, fera profit ou perte pour la société présentement constituée.

14) Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements et la présente société ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

15) La présente société, bénéficiaires du transfert, devra respecter les baux qui pourraient exister, comme la société scindée était tenue de le faire, et s'entendre directement avec les occupants pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation et les objets qu'ils justifieraient leur appartenir, le tout sans aucune intervention de la société scindée ni recours contre elle.

#### b) Rémunération du transfert

En rémunération de ce transfert, il est attribué immédiatement et directement aux actionnaires de la société scindée, cinq cent trente-sept (537) parts sociales, sans désignation de valeur nominale, entièrement libérées, de la société NEW DELTA IMMO qui seront réparties entre les actionnaires de la société scindée comme suit :

269 parts sont attribuées à Madame Catherine LOVATO ;

268 parts sont attribuées à Madame Claudia LOVATO ;

0 part attribuée à la société anonyme « AU TEMPS DES CERISES » ayant son siège social à 6200 Châtelet, rue des Campagnes, 78, dont le numéro d'entreprises est le 0444.572.279.

Les actionnaires de la société comparante deviennent dès lors directement actionnaires de la présente société.

#### c) Capital

En exécution du transfert qui précède, la société scindée constate que le capital social de la société présentement constituée est fixé à CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS Euros DIX-HUIT Cents (5.583,18).

Pour répondre au prescrit légal, la comparante décide d'augmenter le capital à concurrence de TREIZE MILLE SEIZE Euros QUATRE-VINGT-DEUX cents (13.016,82) euros pour le porter à DIX-HUIT MILLE SIX CENTS Euros (18.600,00) .

Cette augmentation de capital est réalisée par le versement en espèces d'une somme de treize mille seize euros quatre-vingt-deux cents (13.016,82) au compte numéro BE79 0689 3274 2933 ouvert auprès la Banque BELFIUS au nom de la société privée à responsabilité limitée « NEW DELTA IMMO » de sorte que cette dernière a dès à présent à sa disposition une somme de treize mille seize euros quatre-vingt-deux cents (13.016,82)

La comparante requiert le notaire soussigné d'acter que l'augmentation de capital est intégralement souscrite et libérée et que le capital est ainsi effectivement porté à DIX-HUIT MILLE SIX CENTS Euros.

Il est représenté par cinq cent trente-sept (537) parts sociales, sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/537ème de l'avoir social, toutes entièrement libérées.

## II. STATUTS

### -FORME ET DENOMINATION

La société adopte la forme de société privée à responsabilité limitée. Elle est dénommée « NEW DELTA IMMO ».

### - SIEGE SOCIAL

Le siège social est établi à 6250 Aiseau-Presles, rue Grande, 121.

### - OBJET SOCIAL

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

- l'achat, la vente, l'échange, la construction, la reconstruction, la location, la gérance, la mise en valeur, le lotissement, l'exploitation de tous biens immeubles bâtis ou non bâtis ;
- la réalisation de toutes opérations relatives à la promotion immobilière ;
- l'activité d'agence immobilière, d'administrateur de biens, de marchands de biens ;
- l'achat, la remise de fonds de commerce.

La société peut effectuer seule ou en participation, toutes les opérations commerciales, mobilières et immobilières, industrielles et financières et de recherche, directement ou indirectement, se rapportant à son objet ou de nature à le développer.

En vue de la réalisation de son objet, la société peut acquérir, céder ou concéder tous brevets, licences et marques, les exploiter pour son compte ou pour compte de tiers et s'intéresser, par voie d'apport, de fusion, de souscription, de participation, d'interventions financières ou autrement, dans toutes sociétés et entreprises existantes ou à créer en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet serait analogue ou connexe au sien ou qui serait susceptible de constituer pour elle une source d'approvisionnement ou une possibilité de débouchés.

La société peut acquérir des participations dans des autres sociétés belges ou étrangères.

Elle peut effectuer l'acquisition de tous biens ou instruments financiers quelconques, même si ces derniers sont destinés à lui procurer, entre autres, des avantages fiscaux.

La société peut également exercer tous mandats, notamment de gestion, d'administration ou de liquidateur dans d'autres sociétés.

La société peut également fournir, au nom et pour compte de ses gérants ou associés toute garantie généralement quelconque dans le respect du Code des Sociétés.

Tout ceci, dans le respect des réglementations en vigueur dans ces matières.

#### -DUREE

La société est constituée pour une durée illimitée.

#### -CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à DIX-HUIT MILLE SIX CENTS euros ( 18.600 EUR), représenté par cinq cent trente-sept (537) parts, sans mention de valeur nominale, représentant chacune un/537ème de l'avoir social, totalement libérées.

Les parts sociales sont souscrites en espèces, savoir :

-Par Madame Catherine LOVATO à concurrence de 269 parts sociales ;

-Par Madame Claudia LOVATO à concurrence de 268 parts sociales.

#### - GERANCE

Un ou plusieurs gérants statutaires peuvent être appelés par l'assemblée générale, réputés alors nommés pour la durée de la société. Les pouvoirs du ou des gérant(s) ne sont révocables, en tout ou en partie, que pour motifs graves.

La société peut également être gérée par un ou plusieurs mandataires, gérants non statutaires, personnes physiques, associés ou non, rémunérés ou non. Ils sont cependant en tout temps révocables par cette dernière.

Ils sont nommés par l'assemblée générale pour un temps limité ou sans durée déterminée.

Chaque gérant peut accomplir seul 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.

La société est représentée dans les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel et en justice, par le gérant s'il est unique ou par un gérant agissant seul en cas de pluralité de gérants.

Le gérant peut conférer les pouvoirs qu'il juge utiles à un ou plusieurs mandataires choisis par lui.

La société est liée par les actes accomplis par la gérance, même si ces actes excèdent l'objet social, à moins qu'il ne soit prouvé 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 mandat de gérant de la société est exercé à titre rémunéré ou à titre gratuit selon décision de l'assemblée générale.

#### - ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée générale annuelle se réunit chaque année le premier lundi de juin à 18 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, autre qu'un samedi. 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. Chaque part donne droit à une voix.

#### - EXERCICE SOCIAL

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

#### - BENEFICE

Sur le bénéfice net, tel qu'il découle des comptes annuels arrêtés par la gérance, il est prélevé annuellement au moins cinq 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.

En cas de liquidation, 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.

#### III.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'assemblée générale réunie immédiatement après la constitution a pris les décisions suivantes:

- 1°/ Le premier exercice social commencera le 24 décembre 2018 pour se terminer le 31 décembre 2019

- 2°/ La première assemblée générale annuelle se tiendra en juin 2020.

- 3°/ Le nombre de gérants est fixé à UN.

Est appelé à cette fonction et déclare accepter et confirmer expressément qu'elle n'est pas frappé d'une décision qui s'y oppose : Madame Catherine LOVATO.

Elle est nommée jusqu'à révocation et peut engager valablement seule la société.

Son mandat de gérant sera exercé à titre rémunéré selon décision de l'assemblée générale.

-4°/ L'assemblée ne désigne pas de commissaire-réviseur.

-5°/ Décharge est donnée aux administrateurs de la société anonyme DELTA IMMO pour leur gestion.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME

Déposé en même temps: expédition du PV et rapport du réviseur d'entreprise sur l'apport en nature

Notaire instrumentant: Nathalie HUSSON Notaire à Marcinelle

