

**Volet B****Copie à publier aux annexes au Moniteur belge  
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé  
au  
Moniteur  
belge**\*19319278\***Déposé  
27-05-2019

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 29/05/2019 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0727516826

Nom

(en entier) : **IMMO GAY**

(en abrégé) :

Forme légale : Société à responsabilité limitée

Adresse complète du siège Rue Alphonse Balis 9  
: 1150 Woluwe-Saint-PierreObjet de l'acte : CONSTITUTION

D'après un acte reçu par Maître **Damien HISETTE**, notaire associé à Bruxelles, notaire à Bruxelles (2ème canton), membre de Van Halteren, notaires associés, à 1000 Bruxelles, rue de Ligne 13, le 23 mai 2019, il résulte que :

.../...

La société privée à responsabilité limitée ARTePUB ACKA, ayant son siège social à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, rue Alphonse Balis 9, numéro d'entreprise 0460.320.032.

Société partiellement scindée suivant procès-verbal dressé ce jour par le notaire soussigné, ici représentée conformément à ses statuts par son gérant, Monsieur VANKASTER Paul, domicilié à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, rue Alphonse Balis 9, nommé à cette fonction pour une durée illimitée lors de l'acte constitutif, suivant acte du notaire Michel Cornelis, à Anderlecht, du 27 mars 1997, publié aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 1997-04-10 / 057.

.../...

1. *Rapports relatifs à la scission partielle et à l'apport en nature*i) *Rapport du gérant de la société à scinder partiellement.*

*En application de l'article 745 du Code des sociétés, le rapport de l'organe de gestion ne doit pas être établi, pour autant que les actions de la nouvelle société à constituer sont attribuées aux associés de la société à scinder partiellement proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société, lequel est le présent cas.*

ii) *Rapport du réviseur d'entreprise de la société scindée partiellement sur le projet de scission partielle.*

*Le réviseur d'entreprise, la société « Ghislain Dochen & Co », représentée par Monsieur Ghislain Dochen réviseur d'entreprises, a établi un rapport écrit sur le projet de scission en application de l'article 677 juncto 746 du Code des sociétés.*

*Ce rapport daté du 20 mai 2019 contient les conclusions ci-après littéralement reproduites :*

*«En conclusion, nous sommes d'avis que, sur la base des travaux de contrôle que nous avons effectués conformément aux normes professionnelles, la proposition de rapport d'échange, à savoir l'attribution de 750 actions nouvelles de la société bénéficiaire à constituer « Immo Gay » contre une quote-part d'actif net évaluée à 164.802,61 EUR de la société scindée SPRL « ARTePUB ACKA », peut être qualifiée de pertinente, raisonnable et appropriée au regard du contexte particulier de l'opération de scission partielle projetée»*

*Une copie de ce rapport est annexée au procès-verbal de la société scindée partiellement dressé ce jour par le notaire soussigné.*

iii) *Rapport du fondateur de la société constituée.*

*Le fondateur se réfère à l'article 742 du Code des Sociétés selon lequel l'article 219 du Code des sociétés alinéa n'est pas d'application si un rapport a été établi conformément à l'article 746 du Code des sociétés.*

.../...

2. *Transfert de la branche d'activité « immobilière » en suite de la scission.*a) *Apport – Description des éléments transférés.*

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 la personne morale à l'égard des tiers

**Au verso** : Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").

Est transférée à la société constituée de l'activité «immobilière» de la société apporteuse ; cette activité constitue une branche d'activité à part entière et est plus amplement décrite au projet de scission partielle et au rapport du réviseur d'entreprises dont question ci-après.

.../...

#### 8. *Capitaux propres – actions – Libération.*

En conséquence de la scission, les capitaux propres de la société sont constitués par des apports provenant du traitement comptable du patrimoine de la société scindée, plus amplement décrits dans le rapport du réviseur visé ci-dessus :

- le capital social : 3.198,12 EUR.
- la réserve légale : 319,81 EUR ;
- les réserves immunisées : 17.722,05 EUR;
- le résultat reporté : 13.562,63 EUR; et,
- les plus-values de réévaluation: 130.000 EUR.
- les dettes à concurrence de 12.437,26 EUR.

En contrepartie, sept cent cinquante (750) actions, sans valeur nominale et libérées entièrement libérées seront attribuées aux associés de la société apporteuse dans un rapport d'une (1) part sociale de la société scindée partiellement pour une (1) action de la société nouvellement constituée dans la proportion de leur participation actuelle dans le capital de la société scindée partiellement.

#### 9. *Approbation des statuts et le projet d'acte constitutif de la société*

L'assemblée des associés de la comparante aux présentes a approuvé les statuts et le projet constitutif de la société à constituer.

#### 10. *Connaissances de gestion de base et compétence professionnelle.*

La société apporteuse reconnaît avoir été informée par le notaire soussigné de la nécessité pour la personne physique qui exerce effectivement la gestion journalière de la société d'établir, préalablement à l'inscription de la société au registre du commerce, ses connaissances de gestion de base et/ou sa compétence professionnelle.

#### - STATUTS -

Ensuite la comparante a requis le notaire soussigné de dresser acte des statuts d'une société à responsabilité limitée, qu'elle déclare avoir arrêtés comme suit :

#### **TITRE I: FORME LÉGALE – DÉNOMINATION – SIÈGE – OBJET – DURÉE**

##### **Article 1: Nom et forme**

*La société a la forme d'une société à responsabilité limitée.*

*Elle porte la dénomination "IMMO GAY"*

##### **Article 2. Siège**

*Le siège est établi en Région de Bruxelles-Capitale.*

*Il peut être transféré en tout endroit de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la région de langue française de Belgique, par simple décision de l'organe d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification statutaire éventuelle qui en résulte, sans que cela ne puisse entraîner une modification de la langue des statuts.*

*La société peut, par simple décision de l'organe d'administration, établir ou supprimer des sièges d'exploitation, pour autant que cette décision n'entraîne pas de changement en matière de régime linguistique applicable à la société.*

##### **Article 3. Objet**

*La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger*

*I. Pour son propre compte, pour compte de tiers ou en participation avec des tiers,*

*A) L'achat, la vente, la gestion, l'exploitation, la mise en valeur de tous biens immobiliers et, d'une manière générale, toutes transactions immobilières, mobilières et financières quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet.*

*B) d'exécuter tous mandats d'administrateur, de gérant ou de liquidateur et en général, tous mandats et fonctions se rapportant directement ou indirectement à son objet ; Elle pourra rendre tous services de nature administrative, commerciale et financière et tous autres services de nature similaire, propres à développer les activités de la société.*

*C) l'attribution de prêts et d'ouvertures de crédit aux sociétés et aux particuliers sous quelque forme que ce soit ; dans ce cadre, la société peut également se porter fort ou se porter caution dans le sens le plus large du terme, réaliser toutes opérations commerciales et financières à l'exception de celles réservées aux banques de dépôt, détenteurs de dépôts à court terme, caisse d'épargne, sociétés hypothécaires et entreprises de capitalisation*

*II. Pour son propre compte :*

*L'acquisition par souscription ou achat et la gestion d'actions, d'obligations, de bons de caisse et d'autres valeurs mobilières généralement quelconques, de sociétés belges ou étrangères, existantes ou à constituer ainsi que la gestion d'un patrimoine mobilier. La société peut exécuter toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières ou financières qui directement ou indirectement sont liées ou apparentées à son objet ou qui peuvent en favoriser la réalisation.*

III. L'énumération qui précède n'est pas limitative de sorte que la société peut effectuer toutes opérations susceptibles de contribuer à la réalisation de tout ou partie de son objet social. La société peut réaliser son objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, sous les formes et de toutes les manières qu'elle jugera les mieux appropriées. Elle peut accomplir d'une manière générale toutes opérations industrielles et commerciales, financières et civiles, mobilières et immobilières ayant un rapport direct ou indirect avec son objet et pouvant en faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation. Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est analogue ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise ou de constituer pour elle une source de débouchés. 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 la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions.

#### **Article 4. Durée**

La société est constituée pour une durée illimitée.

### **TITRE II: CAPITAUX PROPRES ET APPORTS**

#### **Article 5: Apports**

En rémunération des apports, sept cent cinquante (750) actions ont été émises. Chaque action donne un droit égal dans la répartition des bénéfices et des produits de la liquidation.

#### **Article 6. Appels de fonds**

Les actions doivent être entièrement libérées à leur émission.

#### **Article 7. Apport en numéraire avec émission de nouvelles actions – Droit de préférence**

Les actions nouvelles à souscrire en numéraire doivent être offertes par préférence aux actionnaires existants, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Le droit de souscription préférentielle peut être exercé pendant un délai d'au moins quinze jours à dater de l'ouverture de la souscription.

L'ouverture de la souscription avec droit de préférence ainsi que son délai d'exercice sont fixés par l'organe qui procède à l'émission et sont portés à la connaissance des actionnaires par courrier électronique, ou, pour les personnes dont elle ne dispose pas d'une adresse électronique, par courrier ordinaire, à envoyer le même jour que les communications électroniques. Si ce droit n'a pas entièrement été exercé, les actions restantes sont offertes conformément aux alinéas précédents par priorité aux actionnaires ayant déjà exercé la totalité de leur droit de préférence. Il sera procédé de cette manière, selon les modalités arrêtées par l'organe d'administration, jusqu'à ce que l'émission soit entièrement souscrite ou que plus aucun actionnaire ne se prévale de cette faculté.

Les actions qui n'ont pas été souscrites par les actionnaires comme décrit ci-dessus peuvent être souscrites par - les personnes auxquelles les actions peuvent être librement cédées conformément à la loi ou à l'article 10 des présents statuts ou par des tiers moyennant l'agrément de la moitié au moins des actionnaires possédant au moins trois quart des actions.

#### **Article 7bis: Compte de capitaux propres statutairement indisponible**

Au moment de la constitution de la société, les apports de fondateurs sont inscrits sur un compte de capitaux propres indisponibles, qui n'est pas susceptible de distribution aux actionnaires.

Pour les apports effectués après la constitution, les conditions d'émission détermineront s'ils sont également inscrits sur ce compte de capitaux propres indisponible. A défaut de stipulation à cet égard dans les conditions d'émission, ils sont présumés ne pas être également inscrits sur ce compte de capitaux propres indisponible.

En cas d'apport sans émission de nouvelles actions, ils sont présumés ne pas être également inscrits sur ce compte de capitaux propres indisponible.

### **TITRE III. TITRES**

#### **Article 8. Nature des actions**

Toutes les actions sont nominatives, elles portent un numéro d'ordre.

Elles sont inscrites dans le registre des actions nominatives; ce registre contiendra les mentions requises par le Code des sociétés et des associations. Les titulaires d'actions peuvent prendre connaissance de ce registre relatif à leurs titres.

Les cessions n'ont d'effet vis-à-vis de la société et des tiers qu'à dater de leur inscription dans le registre des actions. Des certificats constatant ces inscriptions sont délivrés aux titulaires des titres.

#### **Article 9: Nature des autres titres**

Tous les titres, autres que les actions, sont nominatifs, ils portent un numéro d'ordre.

Ils sont inscrits dans un registre des titres nominatifs de la catégorie à laquelle ils appartiennent; ce registre contiendra les mentions requises par le Code des sociétés et des associations. Chaque titulaire de pareils titres peut prendre connaissance de ce registre relatif à ses titres.

#### **Article 10. Cession d'actions**

Les actions peuvent être cédées entre vifs ou transmises pour cause de mort, sans agrément.

## **TITRE IV. ADMINISTRATION – CONTRÔLE**

### **Article 11. Organe d'administration**

La société est administrée par un ou plusieurs administrateurs, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non, nommés avec ou sans limitation de durée et pouvant, s'ils sont nommés dans les statuts, avoir la qualité d'administrateur statutaire.

L'assemblée qui nomme le ou les administrateur(s) fixe leur nombre, la durée de leur mandat et, en cas de pluralité, leurs pouvoirs. A défaut d'indication de durée, le mandat sera censé conféré sans limitation de durée.

### **Article 12. Pouvoirs de l'organe d'administration**

Lorsque la société est administrée par plusieurs administrateurs, chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet, sous réserve de ceux que la loi et les statuts réservent à l'assemblée générale.

Chaque administrateur représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant.

Il peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire.

### **Article 13. Rémunération des administrateurs**

L'assemblée générale décide si le mandat d'administrateur est ou non exercé gratuitement.

Si le mandat d'administrateur est rémunéré, l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix, ou l'actionnaire unique, détermine le montant de cette rémunération fixe ou proportionnelle.

Cette rémunération sera portée aux frais généraux, indépendamment des frais éventuels de représentation, voyages et déplacements

### **Article 14. Contrôle de la société**

Lorsque la loi l'exige et dans les limites qu'elle prévoit, le contrôle de la société est assuré par un ou plusieurs commissaires, nommés pour trois ans et rééligibles.

## **TITRE V. ASSEMBLEE GENERALE**

### **Article 15. Tenue et convocation**

Il est tenu chaque année, au siège ou à l'endroit indiqué dans les convocations, une assemblée générale ordinaire le premier vendredi du mois de juin, à onze heures. Si ce jour est férié, l'assemblée est remise au premier jour ouvrable suivant. S'il n'y a qu'un seul actionnaire, c'est à cette même date qu'il signe pour approbation les comptes annuels.

Des assemblées générales extraordinaires doivent en outre être convoquées par l'organe d'administration et, le cas échéant, le commissaire, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige ou sur requête d'actionnaires représentant un dixième du nombre d'actions en circulation. Dans ce dernier cas, les actionnaires indiquent leur demande et les sujets à porter à l'ordre du jour. L'organe d'administration ou, le cas échéant, le commissaire convoquera l'assemblée générale dans un délai de trois semaines de la demande.

Les convocations aux assemblées générales contiennent l'ordre du jour. Elles sont faites par e-mails envoyés quinze jours au moins avant l'assemblée aux actionnaires, aux administrateurs et, le cas échéant, aux titulaires d'obligations convertibles nominatives, de droits de souscription nominatifs ou de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la société et aux commissaires. Elles sont faites par courrier ordinaire aux personnes pour lesquelles la société ne dispose pas d'une adresse e-mail, le même jour que l'envoi des convocations électroniques.

Toute personne peut renoncer à la convocation et, en tout cas, sera considérée comme ayant été régulièrement convoquée si elle est présente ou représentée à l'assemblée.

### **Article 16. Assemblée générale par procédure écrite**

§1. Les actionnaires peuvent, dans les limites de la loi, 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 reçues dans un acte authentique.

§2. En ce qui concerne la datation de l'assemblée ordinaire, la date de la décision signée par tous les actionnaires est réputée être la date statutaire de l'assemblée ordinaire, sauf preuve du contraire, à condition que la décision écrite signée par tous les actionnaires soit parvenue à la société 20 jours avant la date statutaire. Si plusieurs exemplaires de proposition de décisions ont été envoyés, la date de réception du dernier exemplaire est déterminante pour la date de la décision.

La décision écrite, en plusieurs exemplaires ou non, est assortie d'une déclaration datée et signée par l'organe d'administration indiquant que la décision signée par tous les actionnaires est parvenue au siège de la société au plus tard 20 jours avant la date statutaire de l'assemblée ordinaire et qu'elle porte toutes les signatures requises.

Si la dernière décision écrite n'est pas parvenue au plus tard dans les 20 jours précédant la date statutaire de l'assemblée ordinaire, l'organe d'administration doit convoquer l'assemblée générale.

§3. En ce qui concerne la datation de l'assemblée générale particulière, la date de la décision signée par tous les actionnaires est réputée être la date à laquelle la décision est parvenue au siège de la société, sauf preuve du contraire. Si plusieurs exemplaires de proposition de décisions ont été envoyés, la date de réception du dernier exemplaire est déterminante.

La décision écrite, reprise dans une ou plusieurs propositions approuvées, doit être assortie d'une déclaration datée et signée par l'organe d'administration indiquant que la décision signée par tous les actionnaires est parvenue au siège de la société à la date indiquée dans cette déclaration et qu'elle porte toutes les signatures requises.

La proposition de décision écrite envoyée doit indiquer si tous les points de l'ordre du jour doivent être approuvés dans leur ensemble pour parvenir à une décision écrite valable ou si une approbation écrite est sollicitée pour chaque point de l'ordre du jour séparément.

§4. La proposition de décision écrite envoyée peut déterminer que l'approbation doit parvenir au siège de la société avant une date bien définie pour pouvoir faire l'objet d'une décision écrite valable. Si la décision écrite approuvée à l'unanimité n'est pas parvenue, en un ou plusieurs exemplaires, en temps utile avant cette date, les approbations signées perdront toute force de droit.

#### **Article 17. Admission à l'assemblée générale**

Pour être admis à l'assemblée générale et, pour les actionnaires, pour y exercer le droit de vote, un titulaire de titres doit remplir les conditions suivantes :

- le titulaire de titres nominatifs doit être inscrit en cette qualité dans le registre des titres nominatifs relatif à sa catégorie de titres ;
- le titulaire de titres dématérialisés doit être inscrit en tant que tel sur les comptes d'un teneur de compte agréé ou de l'organisme de liquidation et doit avoir délivré ou doit délivrer à la société une attestation établie par ce teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation dont apparaît cette inscription ;
- les droits afférents aux titres du titulaire des titres ne peuvent pas être suspendus ; si seul le droit de vote est suspendu ; il peut toujours participer à l'assemblée générale sans pouvoir participer au vote.

#### **Article 18. Séances – procès-verbaux**

§ 1. L'assemblée générale est présidée par un administrateur ou, à défaut, par l'actionnaire présent qui détient le plus d'actions ou encore, en cas de parité, par le plus âgé d'entre eux. Le président désignera le secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

§ 2. Les procès-verbaux constatant les décisions de l'assemblée générale ou de l'actionnaire unique sont consignés dans un registre tenu au siège. Ils sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires présents qui le demandent. Les copies à délivrer aux tiers sont signées par un ou plusieurs membres de l'organe d'administration ayant le pouvoir de représentation..

#### **Article 19. Délibérations**

§1. A l'assemblée générale, chaque action donne droit à une voix, sous réserve des dispositions légales régissant les actions sans droit de vote.

§2. Au cas où la société ne comporterait plus qu'un actionnaire, celui-ci exercera seul les pouvoirs dévolus à l'assemblée générale.

Tout actionnaire peut donner à toute autre personne, actionnaire ou non, par tout moyen de transmission, une procuration écrite pour le représenter à l'assemblée et y voter en ses lieu et place.

§ 3. Toute assemblée ne peut délibérer que sur les propositions figurant à l'ordre du jour, sauf si toutes les personnes à convoquer sont présentes ou représentées, et, dans ce dernier cas, si les procurations le mentionnent expressément.

§ 4. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix, quel que soit le nombre de titres représentés à l'assemblée générale.

#### **Article 20. Prorogation**

Toute assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par l'organe d'administration. Sauf si l'assemblée générale en décide autrement, cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises. La seconde assemblée délibérera sur le même ordre du jour et statuera définitivement.

### **TITRE VI. EXERCICE SOCIAL REPARTITION – RESERVES**

#### **Article 21. Exercice social**

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

A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et l'organe d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels dont, après approbation par l'assemblée, il assure la publication, conformément à la loi.

#### **Article 22. Répartition – réserves**

Le bénéfice annuel net recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, statuant sur proposition de l'organe d'administration, étant toutefois fait observer que chaque action confère un droit égal dans la répartition des bénéfices.

### **TITRE VII. DISSOLUTION – LIQUIDATION**

#### **Article 23. Dissolution**

La société peut être dissoute en tout temps, par décision de l'assemblée générale délibérant dans les formes prévues pour les modifications aux statuts.

#### **Article 24. Liquidateurs**

*En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par le ou les administrateurs en fonction sous réserve de la faculté de l'assemblée générale de désigner un ou plusieurs liquidateurs et de déterminer leurs pouvoirs et émoluments.*

**Article 25. Répartition de l'actif net**

*Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou après consignation des montants nécessaires à cet effet et, en cas d'existence d'actions non entièrement libérées, après rétablissement de l'égalité entre toutes les actions soit par des appels de fonds complémentaires à charge des actions insuffisamment libérées, soit par des distributions préalables au profit des actions libérées dans une proportion supérieure, l'actif net est réparti entre tous les actionnaires en proportion de leurs actions et les biens conservés leur sont remis pour être partagés dans la même proportion.*

.../...

**DISPOSITIONS FINALES**

**1. Adresse du siège:**

**L'adresse du siège est situé à : Woluwe-Saint-Pierre (1150 Bruxelles), rue Alphose Balis 9**

**2. Nominations du premier administrateur.**

**Sont nommés en qualité d'administrateurs, pour une durée illimitée :**

- Monsieur Paul VANKASTER et Monsieur Philippe GRIGNARD, ici présents qui acceptent.

Ce mandat sera rémunéré pendant toute la durée de celui-ci à moins qu'une assemblée ultérieure n'en décide autrement, conformément à l'article 8 des statuts.

La nomination des administrateurs n'aura d'effet qu'au jour de l'acquisition par la société de la personnalité morale.

**1. Commissaire.**

Il n'est pas nommé de commissaire étant donné que, suivant les estimations faites, la société répond pour son premier exercice social aux critères visés par l'article 3 :70 du Code des sociétés et des associations.

**2. Premier exercice social.**

**Le premier exercice social finira le trente et un décembre deux mille dix-neuf.**

**La première assemblée générale ordinaire aura donc lieu en deux mille vingt.**

**3. Début des activités.**

**Le début des activités de la société est fixé à l'acquisition de la personnalité juridique, soit à dater du dépôt au greffe d'une expédition de l'acte constitutif, conformément à la loi**

**4. Reprises des activités.**

**La société reprend à son compte et ratifie tous les actes fait en son nom depuis le premier octobre deux mille dix-huit.**

**5. Pouvoirs.**

**Tous pouvoirs, avec faculté de subdéléguer sont conférés à la société Seco & Partners aux fins d'assurer les formalités auprès du guichet d'entreprises et, le cas échéant, des services de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.**

.../...

**Pour extrait analytique conforme.**

**Déposé en même temps : expédition**

(signé) Damien HISETTE, notaire associé à Bruxelles.