

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

\*19302126\*

Déposé  
10-01-2019

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 14/01/2019 - Annexes du Moniteur belge

**N° d'entreprise :** 0717951933**Dénomination :** (en entier) : **OPEN HOUSE REAL ESTATE**

(en abrégé) :

**Forme juridique :** Société privée à responsabilité limitée**Siège :** Chaussée de Wemmel 24  
(adresse complète) 1090 Jette**Objet(s) de l'acte :** CONSTITUTION (NOUVELLE PERSONNE MORALE, OUVERTURE  
SUCCURSALE)

Il résulte d'un acte reçu par Maître Sandry Gypens, Notaire à Strombeek-Bever (Grimbergen), le dix janvier deux mille dix-neuf, qu'il a été constitué une société privée à responsabilité limitée, par:

1) Monsieur **COUSCOURAS, Stamatis**, né à Bruxelles le 14 septembre 1990, célibataire, domicilié à 1731 Asse, Jan Baptist De Greeflaan 70.

2) Monsieur **COUSCOURAS, Andréas**, né à Schaerbeek le 14 mai 1987, époux de madame Mataliotakis Irini, domicilié à Molenbeek-Saint-Jean, rue auguste Vansande 12 mais demeurant actuellement à 1861 Meise, Breemweg 37. (...)

**TITRE I.- CONSTITUTION.****FORME JURIDIQUE - DENOMINATION - SIEGE.**

La société est constituée sous la forme d'une so-ciété privée à responsabi-lité limitée, qui sera dénommée "OPEN HOUSE REAL ESTATE".

Le siège social est établi pour la première fois à 1090 Jette, Chaussée de Wemmel 24

**CAPITAL.**

Le capital est entièrement souscrit et est fixé à dix-huit mille cinq cent cinquante euros euros (EUR 18.550,00)

Il est représenté par deux cents (200) parts sociales sans mention de valeur

Les parts sociales sont souscrites en espèces, comme suit :

- par Monsieur Couscouras, Stamatis, prénommé sub 1), à concurrence de cent nonante-huit parts sociales : 198

- par Monsieur Couscouras, Andreas, prénommé sub 2), à concurrence de deux parts sociales : 2.

Total : deux cent parts sociales : 200

**ATTESTATION BANCAIRE.**

Les susdits apports en espèces ont été déposés, conformément à l'article 224 du Code des sociétés, sur -un compte spécial numéro 0018-5449-9752 ouvert au nom de la société en formation auprès de Fortis ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par cette institution financière, le 7 janvier 2019, soumise au notaire soussigné.

Les constituant déclarent que le capital ainsi souscrit est libéré à concurrence de six mille deux cent euros (6.200,00- €).

La société a dès à présent à sa disposition une somme en espèces de six mille deux cents euros (6.200,00)

**DUREE.**

La société est constituée pour une durée illi-mitée et commence ses opérations à la date de ce jour.

**--- DECLARATIONS.**

Les comparants reconnaissent : (...)

- que le montant des frais, dépenses, rémuné-rati-ons et charges, qui incombe à la société est estimé à mille trois cent quatre-vingt-huit euros (EUR 1.388,00)

**TITRE II.- STATUTS****Article 1. - FORME - DENOMINATION.**

La société revêt la forme d'une société privée à responsa-bilité limitée, et est dénommée « OPEN

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.

## HOUSE REAL ESTATE »

### Article 2. - SIEGE SOCIAL.

Le siège est établi à 1090 Jette, Chaussée de Wemmel 24. (...)

### Article 3. - OBJET.

La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou pour compte de tiers, le courtage immobilier, l'entretien et la rénovation d'immeubles, la gestion d'un patrimoine immobilier, la location de biens immeubles, l'acquisition par l'achat ou autrement, la vente, l'échange, la construction, la transformation, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, l'embellissement, l'entretien, la location ou sous location, la prise en location, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immobiliers, la promotion de projets immobiliers, la démolition, la reconstruction, la négociation, la représentation, le conseil, la consultance: et l'expertise en matière immobilière.

Cette énumération n'est pas limitative; d'une manière générale elle peut faire toutes les opérations civiles, commerciales, mobilières et immobilières, industrielles ou financières, se rapportant directement ou indirectement, en tout ou en partie à l'une ou l'autre branche de son objet, ou de nature à en développer ou en faciliter la réalisation. Elle peut s'intéresser par voie d'apports, de fusion, de souscription, de participation, d'intervention financiers ou autrement, dans toutes sociétés et entreprises existantes ou à créer, dont l'objet serait analogue ou connexe au sien.

La société peut d'une façon générale, accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers, se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou qui seraient de nature à en faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement la réalisation.

La société peut exercer toutes fonctions et mandats et s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autres manière dans toutes autres 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 ressources ou à faciliter l'écoulement des services et produits.

Seule l'assemblée générale des associés a qualité pour interpréter cet objet.

### Article 4. - DUREE.

La société est constituée pour une durée illimitée.

### Article 5. - CAPITAL.

Le capital social est fixé à la somme de dix-huit mille cinq cent cinquante euros (18.550,00 EUR), représenté par deux cents (200) parts sociales, sans mention de valeur.(...)

### Article 11.- ASSEMBLEE ANNUELLE - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.

L'assemblée générale des associés se réunit annuellement chaque premier mercredi du mois de juin à 18h au siège social de la société, ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.(...)

### Article 25.- ADMINISTRATION.

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou personnes morales, associés ou non.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent, personne physique, chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale.

La désignation et la cessation des fonctions du représentant permanent sont soumises aux mêmes règles de publicité que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre.

Les gérants sont nommés par l'assemblée générale pour une durée à déterminer par elle.

### Article 26.- POUVOIRS DES GERANTS.

Les gérants peuvent accomplir tous actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux réservés par le Code des sociétés à l'assemblée générale.

En cas d'existence de deux gérants ils exerceront l'administration conjointement.

En cas d'existence de trois ou de plusieurs gérants, ils formeront un collège qui désigne un président et qui, par la suite, agira comme le fait une assemblée délibérante.

Les gérants peuvent par procuration spéciale déléguer une partie de leurs pouvoirs à un préposé de la société. S'il existe plusieurs gérants, cette procuration sera donnée conjointement.

Les gérants règlent entre eux l'exercice de la compétence.

### Article 27.- REPRESENTATION.

Chaque gérant - aussi lorsqu'il y en a plusieurs - représente la société vis-à-vis de tiers, ainsi qu'en justice, tant comme demandeur que comme défendeur.

La société est en même temps engagée valablement par les représentants repris ci-dessus, désignés par procuration spéciale.

### Article 28.- CONTROLE.

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels, doit être confié à un ou plusieurs commissaires. Les commissaires sont nommés par l'assemblée générale des associés parmi les membres, personnes

physiques ou morales, de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Les commissaires sont nommés pour un terme renouvelable de trois ans. Sous peine de dommages-intérêts, ils ne peuvent être révoqués en cours de mandat que par l'assemblée générale et pour un juste motif. Toutefois, aussi longtemps que la société pourra bénéficier des exceptions prévues à l'article 141, 2° du Code des sociétés, chaque associé aura, conformément à l'article 166 du Code des sociétés, individuellement les pouvoirs de contrôle et d'investigation des commissaires.

Nonobstant toute disposition légale en la matière, l'assemblée générale aura le droit de nommer un commissaire. S'il n'a pas été nommé de commissaire, chaque associé pourra se faire représenter ou se faire assister par un expert-comptable. La rémunération de l'expert-comptable 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. En ce cas les observations de l'expert-comptable sont communiquées à la société.

#### **Article 29.- EXERCICE SOCIAL.**

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

A la fin de chaque exercice social, l'organe de gestion dresse un inventaire et établit les comptes annuels de la société comprenant un bilan, le compte des résultats, ainsi que l'annexe. Ces documents sont établis conformément à la loi et déposés à la Banque Nationale de Belgique.(...)

#### **Article 32.- DISSOLUTION - LIQUIDATION.**

Lors de la dissolution avec liquidation, les liquidateurs sont nommés par l'assemblée générale. Si rien n'est décidé à ce sujet, les gérants en fonction seront considérés de plein droit comme liquidateurs, non seulement pour l'acceptation de notifications et significations, mais également pour liquider effectivement la société, et ce non seulement à l'égard des tiers, mais aussi vis-à-vis des associés. Ils disposent de tous les pouvoirs prévus aux articles 186 et 187 du Code des sociétés, sans autorisation spéciale de l'assemblée générale. Toutefois, l'assemblée générale peut à tout moment limiter ces pouvoirs par décision prise à une majorité simple de voix.

Tous les actifs de la société seront réalisés, sauf si l'assemblée générale en décide autrement.

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

#### **Article 38.- GERANT - NOMINATION.**

Si aucun gérant n'est nommé, l'associé unique exercera de plein droit, tous les droits et obligations d'un gérant. Tant l'associé unique qu'un tiers peuvent être nommés gérant.

#### **Article 39.- DEMISSION.**

Si un tiers est nommé gérant, même dans les statuts et sans limitation de durée, il pourra à chaque instant être révoqué par l'associé unique, à moins qu'il ne soit nommé pour une durée déterminée ou pour une durée indéterminée mais avec préavis.

#### **Article 40.- CONTROLE.**

Aussi longtemps que la société n'a pas de commissaire et qu'un tiers est gérant, l'associé unique exerce toutes les compétences d'un commissaire, tel que prévu à l'article 28 des présents statuts. Cependant, aussi longtemps que l'associé unique exerce la fonction de gérant et qu'aucun commissaire n'a été nommé, il n'existe pas de contrôle dans la société.(...)

### **TITRE III.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES.**

#### **DISPOSITIONS TEMPORAIRES**

La société recevra, en application de l'article 2, quatrième alinéa du Code des sociétés, la personnalité juridique à partir du jour du dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce compétent d'une expédition du présent acte de constitution, conformément à l'article 68 du Code des sociétés.

#### **NOMINATION D'UN GERANT NON-STATUTAIRE**

Les fondateurs ont décidé de nommer à la fonction de premier gérant non statutaire, et ceci pour une durée illimitée :

Monsieur **COUSCOURAS, Stamatis**, né à Bruxelles le 14 septembre 1990, célibataire, domicilié à 1731 Asse, Jan Baptist De Greeflaan 70.

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

Le notaire soussigné attire l'attention sur le fait que les gérants seront éventuellement personnellement et solidairement responsables de tous engagements pris au nom et pour compte de la société en constitution dans la période entre l'acte de constitution et l'obtention par la société de sa personnalité juridique, à moins que la société, en application de et dans les termes prévus par l'article 60 du Code des Sociétés, ne reprenne ces engagements. En application du même article, la société peut procéder à la reprise des engagements pris en son nom et pour son compte avant la signature de l'acte de constitution.

#### **NOMINATION REPRESENTANT PERMANENT**

Les fondateurs décident de nommer à la fonction de représentant permanent à compter de ce jour : Monsieur **COUSCOURAS, Stamatis**, né à Bruxelles le 14 septembre 1990, célibataire, domicilié à

1731 Asse, Jan Baptist De Greeflaan 70.

**PREMIER EXERCICE SOCIAL.**

Le premier exercice social commence ce jour et prend fin le 31 décembre 2019

**PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE.**

La première assemblée générale se tiendra le premier mercredi du mois de juin de l'an 2020

**PROCURATION REGISTRE DES PERSONNES MORALES, ADMINISTRATION TVA et BANQUE  
CARREFOUR DES ENTREPRISES**

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne pour une durée illimitée, tout pouvoir à la société TFRS Accountancy Sprl, Kleinewinkellaan, 16 – 1853 Strombeek-Bever avec pouvoir de substitution, pour accomplir toutes les formalités de dépôt et/ou de publications et/ou d'inscription au registre et/ou au greffe et/ou à la chambre des métiers et négoce et/ou à la TVA et/ou auprès de toute autre autorité administrative.

Ces pouvoirs rapportent sur tous les changements, inscriptions, radiations et toutes autres formalités pour des décisions prises dans le passé ou le futur.(...)

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME.

Annexe : une expédition conforme

Notaire Sandry Gypens.