

Volet B**Copie à publier aux annexes du Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge***19306358***Déposé
07-02-2019

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 11/02/2019 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0719966563**Dénomination :** (en entier) : **VIAGER.BE**

(en abrégé) :

Forme juridique : Société privée à responsabilité limitée**Siège :** Chemin de Plancenoit 10
(adresse complète) 1380 Lasne**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 06 février 2019, qu'a été constituée la société privée à responsabilité limitée " VIAGER.BE ".

Dépôt du capital libéré.

Les fonds affectés à la libération des apports en numéraire ont été versés en un compte spécial ouvert auprès de AXA BANK BELGIUM, 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.

Identité des fondateurs n'ayant pas entièrement libéré leurs apports.

- Monsieur BLONDEL David Albert Daniel, né à Saint Omer (France), le 15 février 1969, domicilié à 1490 Court-Saint-Etienne, rue d'Heuval, 2, qui doit encore libérer trois mille six cent soixante-trois euros (3.663 EUR)..

2) Monsieur GILSON Jean Raphaël Claude, né à Etterbeek, le 26 septembre 1962, domicilié à 1380 Lasne, Chemin de Plancenoit, 10, qui doit encore libérer mille huit cent quatre-vingt-sept euros (1.887 EUR)..

3) Madame DE LOOR Christine Pierrette Renée, née à Lessines, le 09 février 1962, domiciliée à 1380 Lasne, Chemin de Plancenoit, 10, qui doit encore libérer mille huit cent quatre-vingt-sept euros (1.887 EUR).

4) Monsieur CHERUY Christian Aimé Robert Philippe, né à Uccle, le 14 octobre 1959, domicilié à 1380 Lasne, rue de la Kelle, 6, qui doit encore libérer trois mille six cent soixante-trois euros (3.663 EUR).

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.

Elle est dénommée " VIAGER.BE ".

Article 2 : Siège.

Le siège social est établi à 1380 Lasne, Chemin de Plancenoit, 10.

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, tant en Belgique qu'à l'étranger :

- l'activité immobilière en tant qu'agent immobilier, comprenant notamment la promotion, la gestion, l'expertise et le courtage de tous biens immobiliers, en ce compris plus spécifiquement la vente en viager ;

- pour son compte propre, la gestion et la valorisation d'un patrimoine immobilier, en pleine propriété

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.

ou en droits réels, notamment par l'achat, la vente, la location, la viabilisation, le lotissement, la mise à disposition, la rénovation, la construction, le tout au sens le plus large ; l'activité de marchand de biens.

La société pourra louer ou sous louer, acquérir des droits réels ou la pleine propriété de tout immeuble dans le but soit d'y établir son siège social, un siège d'exploitation ou d'y loger son/ses dirigeant(s) et les membres de sa (leur) famille à titre de résidence principale ou secondaire, tant en Belgique qu'à l'étranger.

La société pourra hypothéquer et affecter en garantie tous biens meubles ou immeubles pour son compte propre ou pour le compte de tiers.

La société peut réaliser toute opération d'engagements à titre de caution, aval ou garanties quelconques pour le compte de ses dirigeants.

La société peut donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements de tiers.

Elle peut réaliser toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet social ou de nature à en favoriser la réalisation et le développement.

Elle peut s'intéresser par voie d'apport, de souscription, de cession, de participation, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations et entreprises, tant en Belgique qu'à l'étranger.

La société peut exercer la ou les fonctions d'administrateur, de gérant ou de liquidateur.

Le tout, sous réserve des activités requérant un accès à la profession ou des spécialités réglementées par la loi, lesquelles s'exerceront à défaut d'accès reconnu à la société par le biais de sous-traitants spécialisés.

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

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 commerce 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 dix-huit mille six cents euros (18.600 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 dix-huit mille six cents euros (18.600 EUR), représenté par cent (100) parts sociales sans valeur nominale, libérées à concurrence de sept mille cinq cents euros (7.500 EUR).

Article 7 : Augmentation et réduction de capital – Appels de fonds.

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par décision de l'Assemblée Générale délibérant dans les conditions requises pour les modifications aux statuts.

Les versements ultérieurs à effectuer sur les parts souscrites en numéraire sont décidés souverainement par la gérance.

Tout versement appelé s'impute sur l'ensemble des parts sociales dont l'associé est titulaire. La gérance peut autoriser les associés à libérer leurs titres par anticipation; dans ce cas, elle détermine les conditions auxquelles les versements sont admis.

L'associé qui, après une mise en demeure notifiée par recommandé, ne satisfait pas à un appel de fonds, doit payer à la société un intérêt calculé au taux d'intérêt légal, à dater du jour de l'exigibilité du versement. La gérance peut, en outre, après un second avis resté infructueux dans le mois de sa date, prononcer la déchéance de l'associé et faire vendre ses titres, sans préjudice du droit de lui réclamer le solde restant dû ainsi que tous dommages et intérêts. Le produit net de la vente s'impute sur ce qu'il est dû par l'associé défaillant, lequel reste tenu de la différence ou profite de l'excédent.

L'exercice du droit de vote afférent aux parts sociales sur lesquelles les versements n'ont pas été opérés est suspendu aussi longtemps que ces versements, régulièrement appelés et exigibles, n'ont pas été effectués.

Article 8 : Droit de souscription préférentielle.

Les parts souscrites en numéraire doivent être offertes par préférence aux associés proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs parts.

Le droit de souscription peut être exercé pendant un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours à dater de l'ouverture de la souscription, ce délai est fixé par l'Assemblée Générale.

L'ouverture de la souscription ainsi que son délai d'exercice sont annoncés par un avis porté à la connaissance des associés par lettre recommandée.

Les parts qui n'ont pas été souscrites conformément aux alinéas qui précèdent, ne peuvent l'être que par les personnes indiquées à l'article 249 du Code des sociétés sauf l'agrément de la moitié au

moins des associés possédant au moins trois/quart du capital.

Article 9 : Nature des titres – Registre des parts.

Les parts sont nominatives et sont inscrites au Registre des Associés tenu au siège social. Ce registre des parts contient :

- la désignation précise de chaque associé et du nombre de parts lui appartenant ;
- l'indication des versements effectués ;
- les transferts ou transmissions de parts datés et signés par le cédant et le cessionnaire dans le cas de cession entre vifs, par le gérant et le bénéficiaire dans le cas de transmission pour cause de mort. Les cessions ou transmissions n'ont d'effet vis-à-vis de la société qu'à dater de leur inscription dans le registre des associés.

Tout associé ou tout tiers intéressé peut prendre connaissance de ce registre.

Les parts sociales portent un numéro d'ordre.

Article 10 : Cession et transmission de parts.

A/ Cessions libres .

Les parts peuvent être cédées entre vifs ou transmises pour cause de mort, sans agrément, à un associé, au conjoint ou 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 11 : 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 12 : Gérance.

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

Si une personne morale est nommée gérant, elle doit désigner un représentant permanent, personne physique, à l'intervention de laquelle elle exercera ses fonctions de gérant. La publication au Moniteur Belge de la désignation de ce représentant permanent se fera conformément aux dispositions légales applicables.

A cet égard, les tiers ne pourront exiger la justification des pouvoirs, la simple identification de sa qualité de représentant permanent de la personne morale étant suffisante.

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 13 : Pouvoirs des gérants – Représentation de la société.

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.

Il est ici rappelé que, conformément à l'article 62 du Code des Sociétés, le gérant doit, dans tous les actes engageant la responsabilité de la société, faire précéder ou suivre immédiatement sa signature de l'indication de la qualité en vertu de laquelle il agit

Article 14 : 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 15 : 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 16 : 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 17 : 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 deuxième mardi 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 18 : 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.

Toutefois, les personnes morales peuvent être représentées par un mandataire non associé.

Article 19 : Nombre de voix.

Chaque part donne droit à une voix.

Article 20 : 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 21 : 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 22 : Exercice social.

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

Article 23 : Inventaire – Comptes annuels.

Le trente et un 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 24 : Répartition des bénéfices.

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

Sur ce bénéfice, il est prélevé tout d'abord cinq pour cent au moins pour constituer la réserve légale, ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social mais doit être repris, si pour quelque motif que ce soit, le fonds de réserve venait à être entamé.

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 25 : 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 26: 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.

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 27 : 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 28 : 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 06 février 2019 et finira le 31 décembre 2019.

2. Première assemblée générale annuelle.

La première assemblée générale annuelle aura lieu en juin 2020.

3. Nomination d'un gérant non statutaire.

L'assemblée générale décide :

- de nommer au poste de gérant non statutaire pour toute la durée de la société sauf démission ou révocation, Monsieur David BLONDEL, prénommé ;
- que son mandat est gratuit, sauf décision contraire ultérieure de l'assemblée générale.

4. Commissaire.

L'assemblée générale décide de ne pas nommer 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 les fondateurs et notamment du plan financier remis au Notaire.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME