



**Copie qui sera publiée aux annexes du Moniteur belge  
après dépôt de l'acte au greffe**

Réservé  
au  
Moniteur  
belge



\*07083928\*

TRIBUNAL COMMERCE  
CHARLEROI - ENTRE LE

05.06.2007

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 13/06/2007 - Annexes du Moniteur belge

Dénomination : **" M & BATIR "**

Forme juridique **Société anonyme**

Siège **7160 Chapelle lez Herlaimont, rue Solvay, n° 21**

N° d'entreprise **889.853.155**

Objet de l'acte **Constitution**

Les comparants, assumant la qualité de fondateur, nous ont requis d'acter qu'ils constituent entre eux une société commerciale et d'établir les statuts d'une société anonyme, dénommée "M & BATIR", ayant son siège social à 7160 Chapelle lez Herlaimont, rue Solvay, n° 21 au capital de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,-) représenté par CENT CINQUANTE (150) actions sans désignation de valeur nominale.

Préalablement à la constitution de la société, les comparants, en leur qualité de fondateurs, ont remis au Notaire soussigné le plan financier, conformément à l'article 440 du Code des Sociétés.

Les comparants reconnaissent avoir été informés parfaitement par le notaire, qu'il leur appartient de vérifier s'ils doivent obtenir des autorisations ou licences préalables ou remplir certaines conditions en raison des règlements en vigueur en matière d'accès à la profession.

**1/APPORT EN NATURE**

**a/ Rapport**

1. Monsieur Rousseaux Bernard, réviseur d'entreprises, à Mons, rue d'Enghien, n° 51, désigné par les fondateurs, a dressé le rapport prescrit par l'article 444 du code des sociétés. Ce rapport conclut dans les termes suivants : « VII.

**CONCLUSIONS**

Des vérifications effectuées dans le cadre de l'article 444 du Code des Sociétés relatif à la constitution de la SA « M & BATIR », nous sommes d'avis que:

-l'apport du terrain effectué par Madame Maria Rosa MONGIOVI consistant en immobilisé corporel de type immobilier a été contrôlé conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature et que 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 de l'apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté. L'apport est considéré comme quitte et libre de toute hypothèque ; l'acte de mainlevée a été signé le 20 avril 2007. La radiation des inscriptions est en cours aux hypothèques de Charleroi ;

-que le mode d'évaluation adopté conduit à une valeur nette d'apport de 152.000 €. Celle-ci correspond au moins au nombre et au pair comptable des actions de la SA « M & BATIR » à émettre en contrepartie, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué ;

-la rémunération de l'apport en nature consiste en 145 actions sans désignation de valeur nominale. Madame MONGIOVI bénéficiera en outre d'un compte courant de 7.000 €

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

Les fondateurs ont dressé le rapport spécial prescrit par le même article 444 du code des sociétés.

Un exemplaire de ces deux rapports demeurera ci-annexé.

**B/ Apport**

Madame Mongiovi déclare faire apport à la société des biens suivants .

**COMMUNE DE CHAPELLE LEZ HERLAIMONT Première division**

Une parcelle de terrain d'un seul tenant sise à front de la rue des Alliés, cadastrée comme suit .

- en lieu-dit « Grande Campagne » section A numéro 216 Y 14 en nature de verger à hautes tiges pour une contenance de deux ares quarante centiares

- rue des Alliés section A numéro 216 G 25 en nature de verger à hautes tiges pour une contenance de douze ares quatre vingt centiares

l'ensemble d'une contenance totale de quinze ares vingt centiares.

**Origine de 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 la personne morale à l'égard des tiers

Au verso Nom et signature

Ce bien appartient à Madame Mongiovi pour l'avoir acquis en nom personnel aux termes d'un acte reçu par le notaire Depouhon Valérie suppléant Patrick Linker à Trazegnies, le quatorze mai deux mil trois, de Monsieur Claude Godefroid.

A l'origine, le bien appartenait sous plus grand à Madame Arlette Van Leuven, de Chapelle lez Herlaimont, pour l'avoir recueilli dans la succession de ses parents, Monsieur Emile Van Leuven et son épouse Madame Josephine Huwart de Chapelle lez Herlaimont, lesquels en étaient propriétaires depuis plus de trente ans.

Madame Arlette Van Leuven, précitée, est décédée le vingt octobre mil neuf cent quatre vingt six. Sa succession a été recueillie par son fils, Monsieur Claude Godefroid, prénommé, sous réserve de la totalité en usufruit revenant tant en vertu de la loi que de son contrat de mariage reçu par le notaire Pastur à Trazegnies, le seize mai mil neuf cent trente six, à son époux survivant, Monsieur Richard Godefroid.

L'usufruit que détenait Monsieur Richard Godefroid s'est éteint suite à son décès survenu le vingt cinq juin mil neuf cent nonante trois.

#### Situation hypothécaire et locative

1. Madame Mongiovi déclare que les biens immeubles apportés sont quittes et libres de toutes inscriptions ou charges hypothécaires généralement quelconques.

2. Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance de la situation locative des immeubles apportés et des transcriptions hypothécaires éventuelles qui en résultent.

#### Conditions générales de l'apport en nature

1° La société présentement constituée aura à partir de l'acquisition de la personnalité morale, la propriété et la jouissance des biens apportés à charge de supporter, à partir de cette dernière date, tous impôts, taxes et contributions quelconques.

2° Les biens sont apportés dans l'état où ils se trouvent actuellement sans garantie d'absence de vices et défauts, avec toutes servitudes actives et passives, apparents ou occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la société à faire valoir les uns à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls et sans recours contre l'apporteur.

3° La contenance susindiquée n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins, excédant-elle un vingtième, fera profit ou perte pour la société constituée par le présent acte.

4° Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

5° Le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte pour quelque cause que ce soit.

6° La société présentement constituée fera son affaire personnelle de l'assurance incendie et prendra toutes dispositions y relatives.

7° Les droits et actions qui pourraient appartenir à l'apporteur en raison des dommages causés par des exploitations ou industries, notamment minières, font partie du présent apport.

#### Urbanisme :

Madame Mongiovi déclare que le bien :

est repris au plan de secteur de La Louvière Soignies en zone d'habitat, a fait l'objet, d'un permis d'urbanisme octroyé par la Commune de Chapelle lez Herlaimont en date du HUIT janvier deux mil sept pour la construction d'un immeuble de dix neuf appartements et qu'il n'existe pas d'autres engagements quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1e°, le cas échéant ceux visés à l'article 84 §2 al., 2.

#### Conditions spéciales

Les comparants dispensent le notaire de reproduire au présent acte les conditions spéciales figurant éventuellement dans le titre de propriété prérelaté, déclarant en avoir parfaite connaissance.

#### Rémunération :

En rémunération de l'apport en nature évalué à cent cinquante deux mille euros (152.000,00) ainsi effectué, il est attribué à Madame Mongiovi cent quarante cinq (145) actions libérées et elle se voit octroyer un compte courant de sept mille euros (7.000,00) euros.

#### 2/ APPORT EN NUMERAIRE

Les actions restantes sont à l'instant souscrites en espèces, par Monsieur Militello Giovanni à concurrence de cinq mille euros soit cinq actions.

Cette somme de cinq mille euros formant avec celle de cent quarante cinq mille euros montant des actions attribuées à l'apport en nature, un total de cent cinquante mille euros, représente l'intégralité du capital qui se trouve ainsi entièrement souscrit.

#### C/ Libération du capital

Les comparants nous prient d'acter que la totalité des actions correspondant aux apports en nature est entièrement libérée.

Ils déclarent en outre qu'ils ont libéré la totalité de l'apport en numéraire qu'ils réalisent, soit la somme de cinq mille euros. Cette somme a été préalablement à la constitution de la société déposée par un versement à un compte spécial portant le numéro 001-5172917-80 ouvert au nom de la société en formation auprès de FORTIS.

Une attestation bancaire de ce dépôt reste annexée au présent acte.

#### Certificat d'état civil

Le notaire soussigné certifie l'identité de l'apporteur sur le vu de documents officiels.

#### Déclarations fiscales

##### 1) Code de la Taxe sur la valeur ajoutée

L'apporteur lui a déclaré qu'il n'est pas assujéti à la TVA, et ce, après avoir reçu lecture des articles 62§2 et 73§1 du code de la TVA.

##### 2/ Code des droits d'enregistrement

a) Le Notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, sur la répression des dissimulations.

#### B. STATUTS

##### TITRE I.: TYPE DE SOCIÉTÉ

###### Article 1

La société adopte la forme de la société anonyme.

Elle est dénommée "M & BATIR".

###### Article 2

Le siège social est établi à 7160 Chapelle lez Herlaimont, rue Solvay, n° 21.

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 du conseil d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

La société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, agences, ateliers, dépôts, représentations et succursales, tant en Belgique qu'à l'étranger.

###### Article 3

La société a pour objet : la promotion immobilière, l'achat, la vente, l'activité de marchand de biens, l'échange, la construction, la démolition, la rénovation, la transformation, l'entreprise générale de construction, le lotissement, la mise en valeur, la location, la sous-location, l'exploitation, l'entretien et la gestion de terrains, maisons, appartements, entrepôts, bureaux, bâtiments industriels ou commerciaux, terres, bois, domaines et forêts, et plus généralement le patrimoine au sens large, de tous biens et droits réels immobiliers, ainsi que tous fonds de commerce et de droits et biens mobiliers.

Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, 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, de cession, de souscription, de prise de participation ou tout autre forme d'investissement en titres ou droits mobiliers, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, dans toutes affaires, sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est identique, analogue, similaire ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières, à faciliter l'écoulement de ses produits et services ou de constituer pour elle une source de débouchés.

La société peut se porter caution et donner toute sûreté, personnelle, ou réelle, en faveur de toute personne ou société, liée ou non.

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

La société est constituée pour une durée illimitée. Elle peut être dissoute par décision de l'Assemblée générale délibérant comme en matière de modification aux statuts.

##### TITRE II.: CAPITAL □ ACTIONS

###### Article 5

Le capital est fixé à CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00).

Il est représenté par CENT CINQUANTE (150) actions sans mention de valeur nominale.

Le capital est entièrement libéré.

###### Article 6

Les actions non entièrement libérées sont nominatives. Les actions sont toutes nominatives.

Toute action est indivisible. La société reconnaît, quant à l'exercice des droits accordés aux actionnaires, qu'un seul propriétaire pour chaque titre. Si le titre fait l'objet d'une copropriété, la société a le droit de suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme étant à son égard propriétaire du titre.

En cas de démembrement du droit de propriété d'une action, les droits y afférents sont exercés par l'usufruitier.

### TITRE III. : ADMINISTRATION □ SURVEILLANCE

#### Article 7

La société est administrée par un conseil de trois membres au moins, actionnaires ou non, nommés pour six ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires, et en tout temps révocables par elle. Les administrateurs sortants sont rééligibles.

Toutefois, lorsque la société est constituée par deux fondateurs ou que, à une assemblée générale des actionnaires de la société, il est constaté que celle-ci n'a pas plus de deux Actionnaires, la composition du conseil d'administration peut être limitée à deux membres jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui suivra la constatation, par toute voie de droit, de l'existence de plus de deux actionnaires.

Si une personne morale est nommée administrateur ou membre du comité de direction, elle pourra désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission et pourra également désigner un suppléant pour pallier tout empêchement de celui-ci. A cet égard, les tiers ne pourront exiger de justification des pouvoirs du représentant (s'il échoue : et du représentant suppléant) autre que la réalisation de la publicité requise par la loi de sa désignation en qualité de représentant.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le mandat d'administrateur est gratuit.

#### Article 8

Le conseil d'administration peut élire, parmi ses membres, un président. Il peut créer un comité de direction dont il détermine les pouvoirs. Il peut, en outre, déléguer la gestion journalière de la société à une ou plusieurs personnes, administrateurs ou non. Il peut, enfin, déléguer à toute personne des pouvoirs spéciaux et limités

#### Article 9

Le conseil d'administration se réunit, en Belgique ou à l'étranger, sur convocation de son président ou de deux administrateurs, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige

Les convocations sont écrites ou verbales, et sont faites par tout moyen de transmission. Tout administrateur peut renoncer à la convocation et, en tout cas, sera considéré comme ayant été régulièrement convoqué s'il est présent ou représenté à la réunion.

#### Article 10

Le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée.

Tout administrateur empêché ou absent peut donner, par écrit, par tout moyen de transmission, à un de ses collègues, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Le mandant est, dans ce cas, réputé présent.

Dans les cas prévus par la loi, les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par consentement unanime des administrateurs exprimé par écrit.

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité simple des voix, sans tenir compte des abstentions. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante. Toutefois, si le conseil d'administration est composé de deux membres, la voix de celui qui préside la réunion cesse d'être prépondérante jusqu'à ce que le conseil d'administration soit à nouveau composé de trois membres au moins.

#### Article 11

Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

#### Article 12

La société est représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel et en justice, \*soit par le président du conseil agissant seul, \*soit par deux administrateurs conjointement. Elle est en outre représentée par toute autre personne agissant dans les limites des pouvoirs délégués par ou en vertu d'une décision du conseil d'administration.

#### Article 13 – Gestion journalière – Contrôle de la société

Le conseil d'administration peut conférer la gestion journalière des affaires de la société ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion et confier la direction de l'ensemble ou d'une partie des affaires sociales :

- soit à un ou plusieurs de ses membres qui portent le titre d'administrateur-délégué
- soit à un ou plusieurs directeurs ou fondés de pouvoirs choisis dans ou hors de son sein

En cas de coexistence de plusieurs délégations générales de pouvoirs, le conseil d'administration fixe les attributions respectives.

Le conseil d'administration et les délégués à la gestion journalière dans le cadre de cette gestion peuvent déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire.

Le conseil peut révoquer en tout temps les mandats des personnes mentionnées aux alinéas qui précèdent

Il fixe les attributions et les rémunérations, fixes ou variables, des personnes à qui il confère les délégations. 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 IV.: ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

##### Article 14

L'assemblée Générale ordinaire se réunit annuellement le trente juin à dix huit heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant, même endroit, même heure.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant ensemble le cinquième du capital social

Les assemblées générales se tiennent au siège social ou à l'endroit indiqué dans la convocation.

Les convocations sont faites conformément à la loi.

##### Article 15

Les assemblées se réunissent au siège social ou à l'endroit indiqué dans la convocation, à l'initiative du conseil d'administration 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 16

Toute assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par le conseil d'administration. Cette prorogation annule toute décision prise. La seconde assemblée délibérera sur le même ordre du jour et statuera définitivement.

##### Article 17

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

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 son lieu et place.

##### Article 18

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou, à défaut, par une personne désignée par l'assemblée.

Le président peut désigner un secrétaire.

L'assemblée peut choisir, parmi ses membres, un ou plusieurs scrutateurs

##### Article 19

Chaque action donne droit à une voix.

#### TITRE V.: ÉCRITURES □ AFFECTATION DES RÉSULTATS

##### Article 20

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

##### Article 21

L'assemblée générale annuelle statue sur les comptes annuels et sur les affectations et prélèvements. Elle affecte à la réserve légale une dotation de cinq pour cent au moins des bénéfices nets de l'exercice. Cette affectation cesse d'être obligatoire lorsque la réserve légale atteint dix pour cent du capital social

##### Article 22 – Paiement des dividendes et acomptes sur dividendes

Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut décider, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes, payables en espèces ou sous une autre forme ; il fixe le montant de ces acomptes et la date de leur paiement.

#### TITRE VI.: DISSOLUTION □ LIQUIDATION

##### Article 23

En cas de dissolution de la société pour quelque raison que ce soit et à n'importe quel moment, la liquidation s'opère par les liquidateurs nommés par l'assemblée générale.

A défaut de nomination, la liquidation se fait par les administrateurs en fonction qui agissent en qualité de comité de liquidation.

A cette fin les liquidateurs disposent des pouvoirs les plus étendus prévus par la loi.

L'assemblée fixe la rémunération des liquidateurs.

##### Article 24

## Volet B - Suite

Après paiement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, ou après consignation des montants à cette fin, les liquidateurs répartissent l'actif net en espèces ou en titres, entre les actionnaires au prorata du nombre d'actions qu'ils possèdent.

En outre les biens qui subsistent en nature sont répartis de la même façon.

Si toutes les actions ne sont pas libérées de la même façon, les liquidateurs doivent rétablir l'équilibre avant de procéder au partage précité, en mettant toutes les actions sur pied d'égalité, soit en inscrivant des versements supplémentaires à charge des actions qui ne sont pas suffisamment libérées, soit en remboursant en espèces ou en titres les actions libérées dans des proportions supérieures.

### TITRE VII: DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 25

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, commissaire directeur, liquidateur domicilié à l'étranger, fait éléction de domicile au siège social où toutes communications peuvent lui être valablement faites, s'il n'a pas élu un autre domicile en Belgique vis-à-vis de la société.

#### Article 26

Pour tout litige entre la société, ses actionnaires, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social, à moins que la société n'y renonce expressément.

#### Article 27

Les parties entendent se conformer entièrement au Code des sociétés.

En conséquence, les dispositions de ce texte, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires à ses dispositions impératives sont censées non écrites.

### C. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les comparants prennent à l'unanimité les décisions suivantes qui ne deviendront effectives qu'à dater du dépôt au greffe d'un l'extrait de l'acte constitutif, conformément à la loi.

#### 1/ Clôture du premier exercice social

Le premier exercice social débutera le jour du dépôt d'un extrait du présent acte au greffe du tribunal de commerce et se terminera le trente et un décembre deux mil huit.

#### 2/ Première assemblée générale annuelle

La première assemblée générale annuelle se tiendra en deux mil neuf.

#### 3/ Administrateurs

Les comparants décident de fixer le nombre d'administrateurs à deux et appellent à cette fonction, pour un terme de six ans :

1° Monsieur MILITELLO Giovanni, précité.

2° Madame MONGIOVI Maria-Rosa, précitée.

Ici présents ou dûment représentés et qui acceptent. \*Le mandat des administrateurs est gratuit.

#### 4/ Commissaire

Compte tenu des critères légaux, les comparants décident de ne pas nommer de commissaire-réviseur

#### 5/ Pouvoirs

Monsieur Militello Giovanni précité, ou toute autre personne désignée par lui, est désignée en qualité de mandataire ad hoc de la société, afin de signer tous documents et de faire toutes les déclarations nécessaires en vue de l'inscription de la société au Registre de commerce. De même, le mandataire ad hoc aura le pouvoir de faire toutes les démarches utiles ou nécessaires et signer tous documents et déclarations en vue de l'attribution à la société d'un numéro de T.V.A. (formalités à la Banque Carrefour)

Aux effets ci-dessus, le mandataire ad hoc aura le pouvoir de prendre tous engagements au nom de la société, faire telles déclarations qu'il y aura lieu, signer tous documents et en général faire tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du mandat lui confié.

#### 6/ Frais

Les comparants déclarent que le montant des frais, rémunérations, ou charges incombant à la société en raison de sa constitution s'élève à mille sept cent six euros cinq cents.

Sont déposés en même temps que les présentes :

une expédition de l'acte constitutif

une copie du rapport des fondateurs

une copie du rapport du réviseur d'entreprises

*Allard, Notaire*