

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

Greffe de Commerce du Hainaut
Division Charleroi

Entré le **02 OCT. 2018**

Le Greffier

Greffe



18149751

le

N° d'entreprise : **0909.612.723.**

Dénomination

(en entier) : **BESTO IMOGES**

(en abrégé) :

Forme juridique : **Groupement d'Intérêt Economique**

Adresse complète du siège : **Rue Wauters 152 à 7181 Familleureux**

Objet de l'acte : Constitution

ENTRE LES SOUSIGNES :

La Société Privée à Responsabilité Limitée «IMOGES», ayant son siège social à 7190 Ecaussinnes, Avenue de la Déportation, 41, inscrite à la banque carrefour des Entreprises sous le numéro 0860.782.057 et assujettie à la taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 860.782.057.

Ici représentée par son unique gérant, Monsieur SIRAULT Eric Willy Georges, né à Braine-le-Comte, le vingt-neuf octobre mil neuf cent septante, domicilié à Ecaussinnes, Avenue de la Déportation, numéro 41, en vertu de l'article 15 des statuts et de la décision de l'assemblée générale extraordinaire ayant suivi l'acte constitutif de la société.

ET

La Société Anonyme « BESTO Belgium », ayant son siège à 7170 Manage, Rue de Familleureux 150, inscrite à la banque carrefour des Entreprises sous le numéro 0889.733.686 et assujettie à la taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 889.733.686.

Ici représentée par ses administrateur-déléguées, en vertu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du vingt trois septembre deux mil treize, publié à l'annexe au Moniteur Belge du dix sept juillet deux mille quatorze sous le numéro 09165478 .

Monsieur ROOSSENS Eddy Willy J, né à Soignies, le treize novembre mil neuf cent soixante, divorcé, le domicilié à 7034 Obourg, rue du Camp, numéro 42, et Monsieur Monsieur ROOSSENS Danny Luc M, née à Soignies, le vingt-six décembre mil neuf cent soixante, domiciliée à 7190 Ecaussinnes, 15, Pré Sabot.

Ci-après désignés par le terme : « les associés »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Titre I - Dénomination – Siège administratif – Objet – Durée - Capital

Article 1 – Dénomination

Les associés forment entre eux, et pour l'objet défini à l'article 4 du présent contrat, un groupement d'intérêt économique (G.I.E. ci-après), régi par le code des sociétés.

Le groupement d'intérêt économique a pour dénomination « BESTO – IMOGES ».

Et ci-après désigné « le groupement »

Tous les actes, factures, notifications, publications, lettres et plus généralement toutes les pièces émanant du groupement mentionnent la dénomination suivie des mots « groupement d'intérêt économique » ou GIE

Article 2 – Siège administratif

2.1. Le siège administratif du G.I.E. est établi à la rue Wauters 152 à 7181 Familleureux.

2.2. Le siège peut être transféré en tout autre endroit en Belgique, par simple décision du collège de gérance sans qu'une modification des statuts ne soit requise à cet égard.

2.3 Ce transfert sera publié aux annexes du Moniteur belge.

Article 3 – Assujettissement à la TVA

Les associés optent pour l'assujettissement à la TVA étant donné la nature de l'activité.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 11/10/2018 - Annexes du Moniteur belge

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 »).

Article 4 – Objet

Le groupement a pour objet toute initiative ou opération visant à promouvoir, faciliter ou encourager, soit directement, soit indirectement toutes affaires commerciales visant des complexes immobiliers dans le cadre du développement des activités de ses membres, à savoir :

- Elle pourra entreprendre ou faire entreprendre l'étude et la réalisation pratique de tous les problèmes techniques, sociaux, économiques et d'organisation qui se posent en matière de son objet social ;
- Préparer, rédiger et conclure en tant que mandataire ou pour son compte propre, tous marchés de travaux ou de fourniture et faire toutes opérations se rattachant à ces objets ;
- Prendre ou participer à des initiatives sous forme de participation ou aide à caractère technique, financière ou d'organisation ;
- Représenter ses membres au sein de sociétés commerciales ou à forme commerciale ;
- Contracter des emprunts sous quelque forme de nature à réaliser ses activités ;
- Acquérir ou aliéner tous immeubles, procéder à tous lotissement, mise en valeur, promotions, locations et effectuer la gestion de toutes les opérations y relative à l'exception des activités réglementées pour lesquelles elle n'aurait pas les agréments requis ;

D'une façon générale le groupement pourra faire tous les actes, transactions, ou opérations commerciales, financière, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet ou qui seront de nature à en faciliter ou développer la réalisation.

Dans ce cadre, l'activité du groupement devra conserver un caractère auxiliaire par rapport à l'activité de ses membres.

Article 5 - Durée

Le groupement est constitué pour une durée indéterminée. Il pourra être dissous moyennant décision unanime de l'assemblée des membres. Le groupement est dissous de plein droit à partir du moment où le nombre des membres est inférieur au minimum prescrit par la loi.

Article 6 - Capital

Le groupement est constitué sans capital.

Titre II – Membres, droits et obligations

Article 7 – Membres

Le groupement peut admettre d'autres membres qu'avec l'accord unanime de chacun des membres du groupement.

Tout nouveau membre devra exercer une activité économique à laquelle se rattache l'activité du groupement et par rapport à laquelle l'activité du groupement a un caractère auxiliaire.

La décision d'admission ou de refus d'admission ne doit pas être motivée. Elle peut toutefois l'être si l'ensemble des membres le souhaite.

Article 8 – Perte de la qualité de membre – exclusion – démission

8.1. Les membres du groupement peuvent retirer leur participation à tout moment. La demande de sortie doit être adressée au Collège de gérance qui fera rapport à l'assemblée de cette demande et des motivations.

8.2. Tout membre du groupement cesse de plein droit et sans mise en demeure préalable de faire partie du groupement, lors de sa dissolution suivie d'une liquidation (ou pour un membre personne physique, lors de son décès ou de son incapacité constatée par une décision judiciaire).

En tout état de cause, tout membre du groupement cesse de plein droit et sans mise en demeure préalable de faire partie du groupement lorsqu'un jugement même non définitif le déclare en état de faillite ou lorsqu'il n'exerce plus une activité économique à laquelle se rattache l'activité du groupement et par rapport à laquelle l'activité du groupement a un caractère auxiliaire.

8.3. Tout membre du groupement peut être exclu pour l'un des motifs suivants :

- Lorsqu'il contrevient gravement à ses obligations et, notamment, lorsqu'il reste en défaut de verser les sommes dues par lui au groupement ou aux autres membres qui auraient payé les dettes pour le groupement et ce, un mois après mise en demeure qui aura été faite par le Collège de gérance ou le ou les autres membres ;
- Lorsqu'il cause ou menace de causer des troubles graves dans le fonctionnement du groupement ;
- Lorsqu'il exerce une activité contraire à l'intérêt du groupement ou pouvant lui porter préjudice.

Article 9 – Droits et obligations des membres du groupement

9.1. Droits

Les droits des membres sont établis à parts égales entre eux.

Les membres du groupement bénéficient de tous les droits qui leurs sont reconnus par le code des sociétés et par le présent contrat.

En particulier, chaque membre a le droit de :

- Demander au Collège de gérance la convocation d'une assemblée générale ;
- Participer et voter à l'assemblée générale ;
- Obtenir du Collège de gérance des renseignements sur les affaires du groupement et prendre connaissance des livres et documents d'affaires ;
- Obtenir le remboursement des dettes payées pour le groupement à concurrence de la totalité par le groupement ou à concurrence de leurs parts par les autres membres ;
- Participer aux bénéfices du groupement au prorata de parts qu'il détient.

9.2. Obligations

Les membres du groupement assument toutes les obligations qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et par le présent contrat.

En particulier :

- Chaque membre répond indivisiblement et solidairement envers les tiers des dettes de toute nature du groupement ;

- Tout remboursement d'un membre par les autres, comme le paiement de toute cotisation décidée par l'assemblée générale, toute contribution aux pertes, devra être effectuée par chaque membre dans les huit jours de la demande qui lui aura été adressé à cet effet par le Collège de gérance ;

- A défaut de règlement dans ce délai, et sans préjudice de toute autre mesure, les sommes appelées seront productive de plein droit et sans mise en demeure préalable d'un intérêt de calculé sur le taux interbancaire majoré de 400 points de base par an, calculé au prorata du nombre de jours de retard ;

- Dans leurs rapports entre eux, les membres du groupement ne sont tenus qu'au prorata des droits qu'ils détiennent conformément à l'article 8.1.

9.3. Suspension

Tout membre qui n'exécute pas ses obligations à l'égard du groupement sera mis en demeure, par lettre recommandée, émanant du Collège de gérance.

A défaut pour le membre d'avoir régularisé sa situation dans les 15 jours de cette mise en demeure, le membre défaillant pourra être suspendu par une décision du Collège de gérance et sera privé de l'exercice de tous ses droits dans le groupement.

9.4. Exclusion

Le collège de gérance organisera une consultation des membres, par assemblée, concernant un membre suspendu restant en défaut d'obligation, pour se prononcer sur la question de l'exclusion de ce membre.

Cette exclusion sera votée à la majorité des votes par les membres présents lors de cette assemblée.

La décision d'exclusion sera notifiée par courrier recommandé au membre exclus.

Titre III – Organes du groupement

ASSEMBLEES DES MEMBRES

Article 10 – Pouvoir

L'ensemble des membres du groupement constitue l'assemblée.

L'assemblée des membres dispose des pouvoirs les plus étendus pour prendre une décision ou accomplir tout les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet du groupement. Elle dispose de manière générale de tous les pouvoirs qui lui sont attribués par le code des sociétés et les présents statuts.

En outre, l'assemblée est seule compétente pour prendre toute décision relative à la modification des présents statuts, l'appel de cotisations, l'admission, l'exclusion de membres, la dissolution anticipée du groupement, l'approbation des comptes annuels.

Article 11 – Organisation

L'assemblée des membres se tiendra chaque année au siège social du groupement le troisième mardi du mois de mai. Si cette date tombe un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le premier jour ouvrable qui suit.

L'ordre du jour de l'assemblée générale comprend au moins l'approbation des comptes annuels, l'affectation du résultat, la quittance aux gérants.

Article 12 – Convocation

Le collège de gérance, sur base annuelle ou à la demande écrite d'un membre du groupement, convoque l'assemblée des membres dans les 15 jours.

Les convocations contiennent l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu et sont adressée aux membres, par courrier ou courrier électronique 15 jours au moins avant l'assemblée.

Si tous les membres sont valablement présents ou représentés, la délibération est valable et les membres renoncent à l'invocation d'une irrégularité ou à la nullité de la convocation.

Une liste des présences est tenue lors de chaque assemblée des membres.

Article 13 – Tenue de l'assemblée

Le président de l'assemblée est nommé par les membres à défaut d'un accord c'est le membre le plus âgé qui remplit la fonction durant l'assemblée.

Le président organise le déroulement de l'assemblée et désigne un secrétaire.

Tous les membres peuvent se faire représenter à l'assemblée par un mandataire qui ne devra pas nécessairement être membre du groupement.

Le collège de gérance peut adopter le modèle de procuration et exiger que celle-ci soit déposée à l'endroit et dans le délai qu'il fixe.

Article 14 – Nombre de voix

Chaque membre dispose d'une voix.

Article 15 – Quorum de présence et votes

15.1. Toute assemblée générale ne peut valablement se tenir que si la majorité des membres est présente ou représentée. Si ce quorum n'est pas atteint, l'assemblée sera automatiquement reportée à la semaine suivante sans qu'une nouvelle convocation ne soit nécessaire et elle pourra alors valablement délibérer quelque soit le nombre de membres présents.

15.2. Pour être adoptée, une décision doit être approuvée à la majorité du nombre de voix détenues par l'ensemble des membres du groupement présent ou représenté lors d'une assemblée valablement réunie.

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 »).

15.3. Toutefois, les décisions suivantes doivent être prises à l'unanimité :

- L'augmentation ou la réduction du capital ;
- La modification de l'objet du groupement
- La dissolution anticipée du groupement ;
- L'admission de nouveaux membres ;
- L'exclusion d'un membre. L'unanimité n'étant requise que pour les autres membres ;
- La fusion ou la scission du groupement ;
- La modification de la part contributive des membres ou de certains d'entre eux au financement du groupement ;
- La fixation des cotisations éventuelles des membres du groupement

Article 16 – Procès verbaux

Un procès verbal est établi pour chaque assemblée, les procurations sont jointes à celui-ci et font partie intégrante de ce procès verbal. Les procès verbaux sont signés par le président ou par deux membres. Ces procès verbaux sont conservés au siège du groupement dans un registre prévu à cet effet.

GERANCE

Article 17 – Composition

Le groupement est géré par un ou plusieurs gérants, membres ou non. Si plusieurs gérants ont été désignés, ils forment un Conseil de gérance. Si un seul gérant est désigné, celui-ci exerce seul le pouvoir du Collège de gérance.

Les gérants sont des personnes physiques et sont désignés par l'assemblée générale des membres qui détermine la durée de leurs mandats qui ne pourra excéder six ans.

L'assemblée détermine également leur rémunération ainsi que les conditions financières liées à l'exercice de leurs mandats ; sauf décision contraire de l'assemblée des membres, le mandat de gérant est non rémunéré.

Le mandat de gérant est renouvelable.

Article 18 – Pouvoir du conseil de gérance

Le conseil de gérance a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social du groupement, à l'exception de ceux réservés à l'assemblée des membres.

Article 19 – Représentation

Le conseil de gérance représente le groupement à l'égard des tiers et en justice.

Toutes les actes émanant du groupement doivent être signés par au moins un gérant du collège pour engager le groupement vis-à-vis des tiers ;

En cas de pluralité des gérants chacun a le droit individuellement de représenter le groupement vis-à-vis des tiers.

Titre IV – Exercice social, financement, contrôle et comptes annuels

Article 20 – Exercice social

L'exercice social court du 1er janvier jusqu'au 31 décembre de chaque année civile.

Article 30 – Comptabilité

Le collège de gérance tient à jour une comptabilité, dresse l'inventaire et établit les comptes annuels conformément aux dispositions du Code des sociétés et à toutes les règles applicables aux groupements d'intérêts économiques.

Les comptes annuels sont soumis dans un délai de 6 mois après la clôture de l'exercice, à l'assemblée des membres pour approbation.

Les gérants répondent aux questions relatives à leur gestion et plus généralement aux questions des membres. Après approbation des comptes annuels, l'assemblée des membres se prononce, par le biais d'un vote spécial, sur la décharge aux gérants et aux commissaires si des commissaires ont été nommés par les membres.

Article 31 – Contrôle financier

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité de ceux-ci est exercé par les membres du groupement. Ceux-ci peuvent désigner un commissaire pour exécuter cette mission. Le commissaire est choisi parmi les membres de l'institut des Réviseurs d'entreprises. L'assemblée des membres devra dans ce cas délibérer et approuver un tel mandat. A défaut d'approbation par l'assemblée générale, c'est au(x) membre(s) qui aura(ont) pris l'initiative de nommer le commissaire d'en supporter les honoraires.

Titre V – Dissolution et liquidation

Article 32 – Dissolution

La dissolution anticipée du groupement par l'assemblée des membres à l'unanimité.

Article 33 – Liquidation

Au cours de la même assemblée des membres, constatant la dissolution du groupement, les membres nomment les liquidateurs et déterminent les modes de liquidation, à la majorité. Après paiement des dettes du groupement, remboursement des sommes dues par le groupement aux membres, l'excédent d'actif est réparti

entre les membres au prorata de leurs droits tels fixés par l'article 9 point 9.1. des présents statuts. En cas d'insuffisance d'actifs, les liquidateurs peuvent obtenir des membres le paiement au prorata de leurs droits tels que fixés par l'article 9 des présents statuts.

Titre VI – Dispositions générales

Article 34 – Disposition légales

Le Code des sociétés s'applique pour tout ce qui n'a pas expressément été réglé dans les présents statuts. Les dispositions des présents statuts qui seraient contraires à des règles impératives du Code des sociétés, sont réputées non écrites et remplacées par les règles impératives précitées sans que ces éléments puissent être évoqués par quelque partie pour évoquer la nullité des présents statuts.

Dispositions transitoires

Premier exercice social

Le premier exercice du groupement débute à la date à laquelle il obtient la personnalité juridique, et prend fin le 31 décembre 2018.

En conséquence, la première assemblée annuelle se déroulera le troisième mardi du mois de mai 2019.

Désignation du Collège de gérance

Les membres réunis en assemblée générale ont élus à l'unanimité en qualité de gérants :

Monsieur SIRAULT Eric Willy Georges, né à Braine-le-Comte, le vingt-neuf octobre mil neuf cent septante, domicilié à Ecaussinnes, Avenue de la Déportation, numéro 41,

Monsieur ROOSENS Danny Luc M, née à Soignies, le vingt-six décembre mil neuf cent soixante, domiciliée à 7190 Ecaussinnes, 15, Pré Sabot.

Pouvoir spécial

Le collège de gérance donne pouvoir spécial, avec droit de substitution, à Monsieur Pascal DEKNOP, protecteur d'une procuration spéciale, en ce qui concerne les formalités pour le dépôt et la publication dans les annexes du Moniteur belge, dont pouvoir de signer les formulaires pour le dépôt et la publication. Ainsi que pour l'immatriculation à la TVA du groupement d'intérêt économique.

Convention de prestation

L'assemblée des membres accepte que trois conventions de collaborations soient mise en œuvre par le Collège de gérance. A savoir :

•La première concerne le mandat de gestion de la promotion commerciale du complexe immobilier à venir à Avedelle. Convention par laquelle une rémunération de 2% (deux pourcents) sera accordée sur l'ensemble des ventes des lots de cette promotion immobilière.

•La seconde convention porte sur la gestion et la coordination avec l'architecte du suivi du chantier, de la planification, la sélection du maître d'ouvrage, la gestion du suivi administratif, de la remise des prix, de la négociation, des commandes, du SAV. Une rémunération de 1.5% (un pourcent et demi) du montant relatif aux ventes des lots de cette promotion immobilière.

•La troisième porte sur la gestion administrative et de la comptabilité du groupement pour un pourcentage de 0.5 % (un demi pourcent) de la valeur des lots vendus de cette promotion immobilière.

Autorisation de contraction de financement

Les membres autorisent aussi le Collège de gérance ou un de ses gérants agissant seul de conclure une ouverture de ligne de crédit pour le groupement qui sera utilisée pour le financement des activités.

Appel de fonds

Dans le cadre du plan de financement, le collège de gérant appellera les membres à constituer une réserve de financement afin de disposer d'une couverture du besoin de fond de roulement du groupement.

Cette réserve, dénommée « effort propre », sera appelée par le collège de gérance en fonction des besoins du groupement qui ne pourraient pas être couverts par l'ouverture de la ligne de crédit susmentionnée.

Cette réserve ne pourra être supérieur à 30% de la valeur du projet.

Cette réserve pourra être mise à disposition sous forme d'espèce, de moyens utiles au groupement ou encore d'engagement contractuel de tiers dans le cadre de l'acquisition de lots de la promotion immobilière.

Convenu et signé le 20 août 2018 en trois exemplaires, dont chacune des parties déclare avoir reçu son exemplaire, et dont un exemplaire est destiné pour le dépôt au greffe du Tribunal de Commerce de Charleroi.

Pour BESTO Belgium sa

Pour IMOGES sprl

Représenté par
Danny ROOSENS

Eddy ROOSENS

Représenté par
Eric SIRAULT