

**Volet B**

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

Réservé
au
Moniteur
belge



Déposé / Reçu le

11 DEC. 2018

au greffe du tribunal de l'entreprise
francophone de Bruxelles

N° d'entreprise : **0713.531.307**

Dénomination

(en entier) : **VVS IMMO**

(en abrégé) :

Forme juridique : **Société privée à responsabilité limitée**

Adresse complète du siège : **Quai à la Houille 12 - 1000 Bruxelles**

Objet de l'acte : DEPOT D'UN PROJET DE SCISSION PARTIELLE, signé le 10/12/2018

Le 10 décembre 2018 les organes de gestion des sociétés mentionnées ci-dessous ont pris la décision de présenter le présent projet de scission partielle, établi conformément aux dispositions de l'article 728 du Code des Sociétés, à leur assemblée générale extraordinaire et ceci conformément aux dispositions des articles 728 jusqu'au 741 du Code des Sociétés.

Les sociétés concernées envisagent de réaliser une scission partielle, conformément aux articles 677 et 682 du Code des Sociétés, par laquelle la société à scinder partiellement, transférera, sans dissolution et sans cesser d'exister, à la société bénéficiaire, une partie de son patrimoine, activement et passivement, en contrepartie de l'émission, par la société bénéficiaire des parts sociales qui seront directement attribuées aux associés de la société à scinder partiellement.

Les sociétés concernées sont :

- la société à scinder partiellement : J. STEVENS ET CIE SPRL, dont le siège social est situé à 1000 Bruxelles, Quai au Foin 59-65, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0407.245.788

- la société bénéficiaire : VVS IMMO SPRL, dont le siège social est situé à 1000 Bruxelles, Quai à la Houille 12, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0713.531.307

1. Obligations légales

1.1. Identification des sociétés participant à la scission (art. 728 1° C. Soc.)

1.1.1. Identification de la société à scinder "J. STEVENS ET CIE SPRL"

La société a été constituée sous la forme d'une société personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination « J. STEVENS ET CIE », aux termes d'un acte reçu par le Maître Etienne de Fays-Genin, notaire résidant à Schaerbeek, en date du 12 août 1970 et publié par extrait aux Annexes au Moniteur belge du 28 août 1970, sous le numéro 2611-3.

Lors de la constitution le capital a été fixé à 250.000 francs, représenté par 250 parts sociales de 1.000 francs chacune.

La société est constituée pour une durée de 30 ans.

L'exercice social commence le 1er avril et se termine le 31 mars de chaque année. Il sera tenu chaque année une assemblée générale ordinaire le 1er mardi du mois de septembre à 15 heures.

Le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Quai au Foin 59-65.

La société est inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0407.245.788 et aux services de la TVA sous le numéro BE0407.245.788.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 20/12/2018 - 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 »).

La société a pour objet toute opération généralement quelconque, relatives à :

La fabrication et la vente de cadres de tout genre pour tableaux.

La vente de reproductions de tableaux de maître.

L'achat ou la vente de tout article de quincaillerie, en ce compris les appareils ménagers, de chauffage et d'électricité, les appareils et meubles de jardins, les articles destinés à la construction et à l'entretien des immeubles, aussi bien en bois qu'en plastique, en métal ou en porcelaine.

La réparation et l'entretien des appareils énumérés ci-dessus, ainsi que toutes opérations commerciales, financières ou autres se rapportant directement ou indirectement à cet objet.

La société pourra, en outre, faire toutes opérations commerciales, financières ou autres, se rapportant directement ou indirectement à cet objet. La société pourra réaliser son objet en Belgique ou à l'étranger, de toutes manières et suivant les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées. Elle pourra, notamment, s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, de participation ou d'intervention financière ou autre, dans toute société ou entreprise existante ou à créer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet serait analogue ou connexe au sien ou même simplement susceptible d'accroître son activité sociale.

Du procès-verbal d'une assemblée générale extraordinaire des associés de la société, tenue devant le notaire Serge Collon-Windelinoks à Etterbeek, le 27 mai 1987, il résulte que l'assemblée générale a décidé :

1. de modifier la raison sociale en « société privée à responsabilité limitée J. STEVENS ET CIE
2. de proroger la durée de la société pour un terme illimité
3. d'augmenter le capital souscrit de 500.000 francs, pour le porter de 250.000 francs à 750.000 francs par incorporation au capital d'une somme de 297.642 francs prélevée dans le compte réserve et d'une somme de 202.358 francs prélevée dans le compte bénéfices reportés, le tout sans création de parts nouvelles
4. d'augmenter le capital social de 750.000 francs, pour le porter de 750.000 francs à 1.500.000 francs, par création de 125 parts sociales nouvelles, les parts devenant, dorénavant, d'une valeur nominale de 4.000 francs

D'après un procès-verbal reçu par Maître Damien Hisette, notaire associé à Bruxelles, le 12 mai 2006, il résulte que l'assemblée générale a décidé d'actualiser les statuts, sans modification de l'objet.

Le capital social est fixé à € 37.184,03 et représenté par 375 parts sociales sans désignation de valeur nominale.

Les associés actuels sont :

- madame Nathalie Vandewalle, propriétaire de 158 parts sociales
- madame Eliane Stevens, propriétaire de 157 parts sociales
- monsieur Claude Vonck, propriétaire de 30 parts sociales
- monsieur Elie Vandewalle, propriétaire de 30 parts sociales

Le gérant actuel est madame Nathalie Vandewalle.

1.1.2. Identification de la société bénéficiaire « VVS IMMO SPRL »

La société a été constituée sous la forme d'une société privée à responsabilité limitée et sous la dénomination « VVS IMMO », aux termes d'un acte reçu par le notaire Matthieu Derynck, notaire à Bruxelles, en date du 9 novembre 2018 et publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du 19 novembre 2018, sous le numéro 18336186.

Lors de la constitution le capital social a été fixé à € 37.500,00, représenté par 375 parts sociales sans désignation de valeur nominale.

La durée de la société est illimitée.

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Il sera tenu chaque année une assemblée générale ordinaire le 3ième jeudi du mois de mai à 15 heures.

Le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Quai à la Houille 12.

La société est inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0713.531.307.

La société a pour objet, en Belgique et à l'étranger, pour son compte propre uniquement, toutes opérations immobilières généralement quelconques et, notamment, l'achat, la vente, la promotion, la mise en valeur, la construction, l'approbation, la transformation, l'exploitation, la location ou la prise en location et la mise en gestion, le lotissement, la division horizontale et la mise en copropriété forcée de tous biens, immeubles, le tout à l'exclusion des activités dont l'exercice est soumis par la législation à une habilitation spécifique.

Elle peut accomplir toutes opérations civiles, industrielles ou commerciales, immobilières ou mobilières se rapportant directement ou indirectement, en tout ou en partie, à l'une ou l'autre branche de son objet ou qui seraient de nature à en développer ou à en faciliter la réalisation.

Elle peut s'intéresser par toutes voies à toute société ou entreprise ayant un objet similaire ou connexe au sien ou dont l'objet serait de nature à faciliter, même indirectement, la réalisation du sien.

Elle peut de même conclure toutes conventions de collaboration, de rationalisation, d'association ou autres avec de telles sociétés ou entreprises.

Elle peut se porter caution et donner toute sûreté personnelle ou réelle en faveur de toute personne ou société, liée ou non. Elle peut exercer les fonctions d'administrateur, gérant et liquidateur.

Les associés actuels sont :

- madame Nathalie Vandewalle, propriétaire de 158 parts sociales
- madame Eliane Stevens, propriétaire de 157 parts sociales
- monsieur Claude Vonck, propriétaire de 30 parts sociales
- monsieur Elie Vandewalle, propriétaire de 30 parts sociales

Le gérant actuel est madame Nathalie Vandewalle.

1.2. Le rapport d'échange des parts et, le cas échéant, le montant de la soulte (art. 728 2° C. Soc.)

En contrepartie du transfert par la SPRL J. STEVENS ET CIE, la société à scinder partiellement, à la SPRL VVS IMMO, la société bénéficiaire, des éléments de l'actif et du passif, les parts sociales à émettre par la société bénéficiaire seront distribuées aux actionnaires de la société à scinder partiellement en proportion de leur participation dans la société à scinder.

A la date de la scission partielle, le capital de la SPRL J. STEVENS ET CIE sera représenté par 375 parts sociales. En contrepartie du transfert en question, les associés de la SPRL J. STEVENS ET CIE se verront remettre 375 nouvelles parts sociales de la SPRL VVS IMMO, réparties proportionnellement au nombre des parts qu'ils détiennent dans la société à scinder partiellement, c'est-à-dire :

- madame Nathalie Vandewalle, 158 parts sociales
- madame Eliane Stevens, 157 parts sociales
- monsieur Claude Vonck, 30 parts sociales
- monsieur Elie Vandewalle, 30 parts sociales

Aucune soulte ne sera payée aux actionnaires de la SPRL J. STEVENS ET CIE.

1.3. Les modalités de remise des parts de la société bénéficiaire (art. 728 3° C. Soc.)

L'émission des parts sociales de la société bénéficiaire sera établie sous la responsabilité de l'organe de gestion de la société à scinder partiellement.

Les nouvelles parts sociales, à émettre par la SPRL VVS IMMO lors de la scission partielle, seront entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale. Après la passation de l'acte de la scission partielle devant le notaire, les représentants de la SPRL VVS IMMO inscriront dans le registre des parts nominatives de la SPRL VVS IMMO l'identité des nouveaux associés, le nombre de leurs parts sociales et la date de leur création.

1.4. La date à partir de laquelle les parts donnent le droit de participer aux bénéfices ainsi que toute modalité relative à ce droit (art. 728 4° C. Soc.)

Les parts sociales à émettre par la société bénéficiaire participeront aux bénéfices de la SPRL VVS IMMO et donneront droit aux dividendes à partir du 9 novembre 2018.

1.5. La date à partir de laquelle les opérations de la société à scinder sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la société bénéficiaire (art. 728 5° C. Soc.)

Les opérations relatives aux éléments de l'actif et du passif de la société à scinder, la SPRL J. STEVENS ET CIE à transférer à la société bénéficiaire, la SPRL VVS IMMO, seront considérées, du point de vue comptable, comme étant accomplies pour le compte de la société bénéficiaire à partir du 9 novembre 2018.

1.6. Les droits assurés par la société bénéficiaire aux associés de la société à scinder ayant des droits spéciaux (art. 728 6° C. Soc.)

Toutes les parts sociales de la société à scinder et de la société bénéficiaire sont des parts sociales ordinaires, sans désignation de valeur nominale et sans distinction de catégorie.

La société bénéficiaire n'a par ailleurs émis aucun autre titre que ces parts sociales ordinaires.

Il ne sera donc attribué aucun droit spécial par la société bénéficiaire aux associés de la société à scinder.

1.7. Les émoluments attribués au commissaires, aux réviseurs d'entreprises ou aux experts-comptables externes chargés de la rédaction du rapport (art. 728 7° C. Soc.)

Vu l'intention des sociétés, participant à la scission partielle, d'utiliser la procédure simplifiée conformément à l'article 734 du Code des Sociétés, les organes de gestion n'établiront pas les rapports, prévu par l'article 730 du Code des Sociétés, et le rapport écrit sur le projet de scission, prévu par l'article 731 du Code des Sociétés ne sera pas établi par le commissaire, un réviseur d'entreprise ou un expert-comptable externe.

La SPRL Robrechts Lenaerts Bedrijfsrevisoren - Réviseurs d'Entreprises, dont le siège sociale est situé à Wemmel, Chaussée Romaine 1022, b.2, est désignée afin d'établir le rapport conformément à l'article 313 du Code des Sociétés. Les honoraires sont fixés à un montant de € 4.000,00 (hors TVA).

1.8. Tous avantages particuliers attribués aux membres des organes de gestion des sociétés participant à la scission (art. 728 8° C. Soc.)

Aucun avantage particulier ne sera accordé dans le cadre de la scission partielle au gérant de la société à scinder partiellement, ni au gérant de la société bénéficiaire.

1.9. Description du bien immobilier à transférer à la société bénéficiaire.

La SPRL J. STEVENS ET CIE, la société à scinder partiellement, est propriétaire du bien immobilier suivant:

Ville de Bruxelles - 12ième division - article 2610

Un immeuble avec entrepôts sis Quai au Foin 59/65, cadastré section N numéro 1376/F pour 9 ares

Suite à la scission partielle l'immeuble, mentionné ci-dessus, sera transféré à la société bénéficiaire, la SPRL VVS IMMO.

La société bénéficiaire n'est pas propriétaire des biens immobiliers.

1.10. La description et la répartition précises des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la société bénéficiaire (art. 728 9° C. Soc.)

Les éléments de patrimoine suivants, de la société à scinder partiellement, auront, sur base d'un état résumant la situation active et passive arrêtée au 31 octobre 2018, la destination comptable suivante :

1.10.1. La société bénéficiaire

a) Description générale

La SPRL VVS IMMO obtiendra le bien immobilier situé à 1000 Bruxelles, Quai au Foin 59/65, comme défini ci-dessus et ses installations.

b) Description détaillée du patrimoine actif et passif

Actif		Passif	
Terrains et constructions	€ 165.794,30	Capital souscrit	€ 5.719,37
Installations, machines et outillages	€ 108.354,60	Réserve légale	€ 571,94
		Réserves indisponibles	€ 505,25
		Réserves disponibles	€ 68.483,95
		Résultat reporté	€ 198.868,39
Total	€ 274.148,90	Total	€ 274.148,90

La valeur d'apport des terrains et constructions et des installations, machines et outillages au 31 octobre 2018 est égale à la valeur d'apport des terrains et constructions et des installations, machines et outillages au 9 novembre 2018.

1.10.2.La société à scinder partiellement

a)Description générale

Les activités de l'exploitation, c'est-à-dire la vente de produits de serrurerie, resteront dans la société à scinder partiellement.

b)Description détaillée du patrimoine actif et passif

Actif		Passif	
Installations, machines et outillages	€ 31.804,75	Capital souscrit	€ 31.464,65
Mobilier et matériel roulant	€ 36.331,56	Réserve légale	€ 3.146,46
Location-financement et droits similaires	€ 0,00	Réserves indisponibles	€ 2.779,59
Immobilisations financières	€ 281,99	Réserves disponibles	€ 376.758,71
Stocks et commandes en cours d'exécution	€ 811.825,09	Résultat reporté	€ 1.094.057,69
Créances commerciales	€ 884.796,94	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	€ 109.958,33
Autres créances	€ 200.293,35	Dettes commerciales	€ 576.124,21
Valeurs disponibles	€ 646.122,34	Dettes fiscales, salariales et sociales	€ 426.867,89
Comptes de régularisation	€ 12.357,75	Autres dettes	€ 186,24
		Comptes de régularisation	€ 2.470,00
Total	€ 2.623.813,77	Total	€ 2.623.813,77

1.11.La répartition aux associés de la société à scinder des parts sociales de la société bénéficiaire, ainsi que le critère sur lequel cette répartition est fondée (art. 728 10° C. Soc.)

Tenu compte de la répartition proportionnelle du nombre des parts sociales que les associés détiennent actuellement dans la société à scinder partiellement, c'est-à-dire :

- madame Nathalie Vandewalle, propriétaire de 158 parts sociales
- madame Eliane Stevens, propriétaire de 157 parts sociales
- monsieur Claude Vonck, propriétaire de 30 parts sociales
- monsieur Elie Vandewalle, propriétaire de 30 parts sociales

les 375 nouvelles parts sociales de la société bénéficiaire seront partagées comme ci-dessous :

- madame Nathalie Vandewalle, 158 parts sociales
- madame Eliane Stevens, 157 parts sociales
- monsieur Claude Vonck, 30 parts sociales
- monsieur Elie Vandewalle, 30 parts sociales

2.Légitimité économique de l'opération projetée

Le motif déterminant justifiant la scission partielle est d'intégrer toutes les activités immobilières du groupe dans une seule société immobilière spécialisée, à savoir la SPRL VVS IMMO, ce qui permettra de mieux gérer les différentes activités (l'activité immobilière et l'exploitation), ainsi que les différents risques liés à ces activités.

La société à scinder partiellement est obligée d'acquérir un nouveau bâtiment, et il est nécessaire - vu l'importance du financement requis - de séparer le patrimoine immobilier de l'exploitation.

De plus, la société à scinder partiellement préfère utiliser les moyens financiers en priorité pour le développement et la croissance de son exploitation. Elle ne souhaite donc plus investir dans l'immobilier (cette activité ne correspondant pas à son activité principale).

Dans le même ordre d'idées, la société à scinder partiellement préfère ne pas anticiper au redéveloppement de l'ancien bâtiment, mais se concentrer sur son activité principale.



3. Mentions complémentaires

3.1. Attestation du sol - Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement

L'organe d'administration de la société à scinder partiellement s'engage à fournir, préalablement à l'exécution des actes portant approbation de la scission partielle, une attestation du sol concernant l'immeuble situé à 1000 Bruxelles, Quai au Foin 59/65 (parcelle cadastrale N, numéro 1376/6 d'une superficie de 9 ares), et à ce que toutes les obligations en matière de sol prescrites par la loi soient respectées dans le cadre de la scission partielle projetée.

Dans l'acte notarié contenant le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire concernant la scission partielle, la société bénéficiaire renoncera à toute action en nullité qui lui est octroyée en tant qu'acquéreuse de l'immeuble.

3.2. Les coûts de l'opération de la scission partielle

Les coûts de l'opération de la scission partielle seront supportés comme suit:

- Dans l'hypothèse où la scission partielle projetée ne sera pas approuvée, les coûts associés seront à la charge de la société à scinder partiellement.

- Dans l'hypothèse où la scission partielle projetée sera approuvée, les coûts associés seront à la charge de la société bénéficiaire.

3.3. L'assemblée générale extraordinaire

Le présent projet de scission partielle sera présenté à l'assemblée générale extraordinaire de la société à scinder partiellement et à la société bénéficiaire, au moins 6 semaines après son dépôt au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles, comme prévu par les articles 728 et 743 du Code des Sociétés, étant entendu que les organes de gestion fassent tout ce qui est en leurs pouvoirs pour que la date de l'approbation de la scission partielle soit antérieure au 31 janvier 2019.

Ce texte a été rédigé le 10 décembre 2018, à Bruxelles, en version originale, chaque version étant équivalente, avec l'intention d'être déposée au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles conformément aux articles 728 et 743 du Code des Sociétés.

Le dépôt

Les parties autorisent, avec le pouvoir d'agir à titre individuel et avec la possibilité de substitution, la société « FINIVO NV » avec siège social à 3070 Kortenberg, Leuvensesteenweg 149 et tous ses employés afin de signer et de déposer tous les documents nécessaires à leur nom et pour eux au greffe du tribunal de commerce compétent. Plus précisément, le mandataire, fera le nécessaire en ce qui concerne le dépôt de ce projet de scission partielle et les formulaires de publication nécessaires pour la publication au Moniteur belge.

FINIVO NV
représentée par
Vanroy, Stefaan

Mandataire