



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



20048722



31 MARS 2020

Greffé

N° d'entreprise : **0454 122 623**

Nom

(en entier) : **J.N.M. IMMO**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**

Adresse complète du siège : **Rue de Warnoumont, 34 à 4141 ROUVREUX (SPRIMONT)**

Objet de l'acte : Projet de scission sans dissolution de la société scindée avec constitution de deux sociétés nouvelles établies conformément à l'article 12:75 du Code des Sociétés et des Associations

Nous avons l'honneur de vous présenter le projet de scission, sans dissolution de la société scindée, la SA « J.N.M. IMMO » (société à scinder), et de la SRL « SPRIMABAT 2 » (société bénéficiaire A à constituer) ainsi que de la SRL « NICO IMMO » (société bénéficiaire B à constituer). La SA « J.N.M. IMMO » exerce une activité immobilière et une activité de holding.

Ce projet de scission a été établi en commun par les organes de gestion et les fondateurs des sociétés concernées par la présente scission. L'organe de gestion de la société à scinder va procéder au dépôt de ce projet de scission au Greffe du Tribunal de Commerce compétent.

La SA « J.N.M. IMMO » souhaite transférer au sein de la SRL « SPRIMABAT 2 » et de la SRL « NICO IMMO », sociétés à constituer, une partie de l'activité immobilière et de l'activité de holding, au moyen d'une constitution par apports ne consistant pas en numéraire. Cette scission s'inscrit dans le cadre de la réorganisation des sociétés de Monsieur Michel LOUON.

Cette opération interviendrait après la scission partielle de la SRL « SPRIMABAT » vers la SA « J.N.M. IMMO » avec effet au 01/01/2019.

1. Présentation des trois sociétés

1.1. Forme juridique :

A. De la scindée : Société Anonyme

B. De la bénéficiaire d'une partie de l'activité : immobilière et de l'activité de holding: Société à responsabilité limitée

C. De la bénéficiaire d'une partie de l'activité immobilière : Société à responsabilité limitée

1.2. Dénomination

A. De la scindée : « J.N.M. IMMO »

B. De la bénéficiaire A d'une partie de l'activité immobilière et de l'activité de holding : « SPRIMABAT 2 »

C. De la bénéficiaire B d'une partie de l'activité immobilière : « NICO IMMO »

1.3. L'objet social

A. De la scindée :

« La société a pour objet toutes opérations généralement quelconques, industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement, tant pour son compte propre que pour compte de tiers, à la conception, les études, la coordination, l'expertise, l'expropriation, la transformation, la décoration, l'aménagement, l'exploitation, la location, la gestion, la gérance et le lotissement de tous biens immeubles, ainsi que la promotion sous toute forme quelconque dans le domaine immobilier, en Belgique ou à l'étranger.

La société a également pour objet le financement de telles opérations.

Elle peut s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de cession, de participation, de souscription ou par tout autre moyen, dans toute société existante ou à créer, entreprises ou opérations industrielles, financières ou

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 »).

commerciales, ayant en tout ou en partie, un objet similaire au sien, ou susceptible d'en assurer le développement, le tout en Belgique qu'à l'étranger.

Elle peut faire tous les actes, toutes les transactions, entreprises, opérations mobilières et immobilières, civiles ou industrielles, financières ou commerciales qui se rattachent directement ou indirectement en tout ou en partie à l'une ou à l'autre branche de son objet, qui seraient de nature à faciliter, favoriser ou développer son industrie ou son commerce.

Pour peu que de besoin, il est enfin ajouté que la société a dans ses attributions de pouvoir accepter les mandats d'administrateur qu'elle pourrait recevoir dans d'autres sociétés civiles ou commerciales.

Il est encore précisé que la société peut consentir au profit de toutes autres sociétés apparentées ou non ainsi qu'au profit de tout tiers envers lesquels elle contracterait des engagements, toutes dations en gages, hypothécaires ou autres et toutes garanties plus généralement quelconques.

La société pourra notamment, tant en Belgique qu'à l'étranger, jouer le rôle d'intermédiaire commercial, de même que elle pourra s'occuper, si telle devait être sa décision, d'activité de « marchand de biens »

La société a également pour objet d'effectuer, pour son propre compte ou pour compte d'autrui, toute opération d'agent d'affaires, toute mission visant à l'organisation de services comptables, fiscaux, sociaux, juridiques ou administratifs : à l'établissement de tous documents comptables, fiscaux, sociaux, juridiques et administratifs, la fourniture à tout tiers de toute assistance de moyens généralement quelconques futelle financière. Elle a également pour objet d'effectuer des prestations de management et de gestion de sociétés commerciales en Belgique ou à l'étranger.

La société aura également pour objet la prise de participation dans des sociétés commerciales, en Belgique ou à l'étranger, majoritaires ou minoritaires. Elle pourra donc acheter, vendre ou conserver toute participation qu'elle aura acquise.

Elle pourra s'intéresser par voie d'apports ou de participations directes ou indirectes, majoritaires ou minoritaires, à la gestion, au développement et au profit de toute société civile ou commerciale, entreprise ou opération de droit belge ou étranger.

Elle pourra notamment exercer des mandats rémunérés ou gratuits d'administrateur ou commissaire, participer à des assemblées générales en vue de prendre part à leur vote ; détenir des participations pour comptes d'autrui ; aliéner ou acquérir de telles participations ; effectuer toutes opérations financières liées directement ou indirectement à cet objet et notamment toute dation en gage hypothécaire, toute construction de garantie quelconque, toutes opérations de prêt ou d'emprunt, etc.

Elle pourra s'intéresser tant en Belgique qu'à l'étranger par voie d'apports, de fusion, de cession de participations, de souscriptions ou par tout autre moyen à toutes sociétés, entreprises, ou opérations industrielles, financières ou commerciales existantes ou à créer, ayant en tout ou en partie un objet similaire au sien ou susceptible d'en assurer le développement. »

B. De la bénéficiaire d'une partie de l'activité immobilière et de l'activité de holding :

La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger :

- l'organisation et la gestion de la logistique d'entreprises.
- l'activité de conseil et d'assistance en matière financière, technique, informatique, marketing, commerciale, sociale et administrative, au sens large, l'assistance et la fourniture de services, directement ou indirectement, dans le domaine administratif, informatique et financier, dans les ventes, la production ou la gestion en général.
- la prise de participation dans toutes sociétés, sous quelque forme que ce soit ainsi que la gestion pour son propre compte de ses participations.
- l'exercice de toutes missions d'administration et l'exercice de mandats et de fonctions se rapportant directement ou indirectement à son objet social.
- l'achat, l'importation, la vente, l'exportation et la location de tous matériels, machines, mobiliers à usage industriel, scientifique ou commercial ainsi que toutes fournitures s'y rapportant de près ou de loin
- la gestion et la valorisation pour son propre compte d'un patrimoine immobilier et notamment :
 - * toutes les opérations immobilières généralement quelconques, et le commerce d'immeubles comprenant notamment l'achat, la vente, la revente, la prise en location, la mise en location, la sous-location, la gestion, la restauration, la transformation, la mise en valeur, la décoration, la promotion immobilière, les avants projets de constructions :
 - * la construction d'un immeuble, l'acquisition en plein-propiété ou de droits réels dans un immeuble dans le but d'y exercer ses activités, d'y établir son siège social ou administratif, et/ou d'y loger ses dirigeants et les membres de leur famille ;
 - * l'édification de toutes constructions en tant que maître de l'ouvrage ou entrepreneur général ainsi que la signature des contrats d'entreprises qui seraient nécessaires.
 - * la souscription d'engagements en tant que conseiller en construction (études de génie civil et des divers équipements techniques des immeubles) ;
 - * tout ce qui concerne le domaine immobilier pour compte propre ;
 - * la gestion privative de tous biens immeubles appartenant à des tiers
 - * la gérance d'immeubles en copropriété.

Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet.

La société peut s'intéresser par toutes voies dans toutes affaires, entreprise ou sociétés ayant un objet identique, similaire ou connexe, ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits.

Elle peut prêter à toutes sociétés et se porter caution pour elles, même hypothécairement.

Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet.

C. De la bénéficiaire d'une partie de l'activité immobilière :

La société a pour objet, en tout endroit de l'Union Européenne et partout ailleurs dans le monde entier la mise en valeur de son patrimoine, comprenant :

a) tous biens ou droits immobiliers, y compris les droits réels d'emphytéose ou de superficie, tant bâtis qu'à bâtir, construits ou à construire, pour tous immeubles ou parties d'immeubles, tant en Belgique qu'à l'étranger.

b) Toutes infrastructures techniques et administratives ainsi que tous investissements financiers, tant dans des valeurs à rente fixe que dans des actions émises par des sociétés belges ou étrangères.

c) dans le cadre de son objet social, la société pourra procéder pour son compte propre à des ventes, acquisition, aménagements, équipements, valorisation, la construction, la location ou la prise en location de tous immeubles, tant en Belgique qu'à l'étranger, ainsi que de réaliser des expertises, faire des états des lieux et liquidations. La société peut s'approprier, donner ou prendre en location, ériger, aliéner ou échanger tous biens meubles et immeubles, d'exploitation ou d'équipement, et d'une manière générale entreprendre toutes opérations commerciales, industrielles ou financières se rapportant directement ou indirectement à son objet social, y compris, l'exploitation de tous droits intellectuels ou de propriété industrielle ou commerciale y relatifs ; elle peut acquérir à titre d'investissement tous biens meubles ou immeubles même sans rapport direct ou indirect avec l'objet social de la société.

d) La société peut s'intéresser par toutes voies d'apport, de fusion, de souscription, de prise de toutes participations, d'interventions financières, ou de toute autre manière et sous quelque forme, dans toutes entreprises, associations ou société, existantes ou à constituer, dont l'objet social serait similaire, analogue, connexe ou utile à la réalisation, l'extension et/ou le développement de tout ou partie de son objet social.

e) la société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, l'achat, la détention, la vente, la cession, l'échange, la gestion de toute valeur immobilière, action, obligation, part sociales, la prise de participation sous quelque forme que ce soit dans les sociétés industrielles, commerciales, financières, agricoles, ainsi que la réalisation de toutes opérations financières à l'exception de celles réservées par la loi aux banques et caisse d'épargne et celle dites de gestion de fortune et de conseil en placements. Elle a également pour objet l'intervention dans la cession d'actions.

La société peut s'intéresser par toutes voies de droits, dans toutes affaires, entreprises ou société ayant un objet identique, analogue ou connexe, ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits.

1.4. Le siège social

A. De la scindée : Rue de Warnoumont, 34 à 4140 ROUVREUX (SPRIMONT).

B. De la bénéficiaire A d'une partie de l'activité immobilière et de l'activité de holding :Emblève, 3F à 4920 AYWAILLE.

C. De la bénéficiaire B d'une partie de l'activité immobilière : Rue de Warnoumont, 34 à 4140 ROUVREUX SPRIMONT.

2. Rapport d'échange des actions :

En rémunération des apports de biens immobiliers et des participations effectués au profit de la SRL « PRIMABAT 2 » et de la SRL « NICO IMMO » bénéficiaires de la scission d'une partie de l'activité immobilière et de l'activité de holding de la SA « J.N.M. IMMO » il sera créé 9.450 actions sans désignation de valeur nominale pour la SRL « PRIMABAT 2 » et 9.450 actions sans désignation de valeur nominale pour la SRL « NICO IMMO ».

Ces actions nouvelles, entièrement libérées, seront attribuées aux Actionnaires de la SA « J.N.M. IMMO » autres que les sociétés bénéficiaires dans la proportion de 1 action de la SA « J.N.M. IMMO » contre 1 action de la SRL « PRIMABAT 2 », sans soufte et ainsi de même pour la SRL « NICO IMMO ».

La société scindée continuera donc d'exister.

3. Modalités de remise des actions des sociétés bénéficiaires :

Le transfert se fera lors de l'acte notarié de scission de la SA « J.N.M. IMMO » ainsi que par la mention au registre des actions aux constitutions des SRL « PRIMABAT 2 » et SRL « NICO IMMO ».

4. La date à partir de laquelle les actions donnent le droit de participer aux bénéfices :

A partir du 1er octobre 2019.

5. La date à partir de laquelle les opérations de la société à scinder en rapport avec

les biens transférés sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte des sociétés bénéficiaires :

A partir du 1er octobre 2019.

6. Les droits assurés par les sociétés bénéficiaires aux actionnaires de la société à scinder, qui ont des droits spéciaux, ainsi qu'aux porteurs de titres autres que les actions,

ou les mesures proposées à leur égard :

Aucun administrateur de la société à scinder n'a de droits spéciaux. Il n'existe pas de titres autres que les actions.

7. Les émoluments attribués aux commissaires, aux réviseurs d'entreprises ou aux experts-comptables chargés de la rédaction du rapport prévu à l'article 12:78 du Code des Sociétés et des Associations :

Les sociétés participant à la scission vont faire usage de l'option de l'article 12:81 du Code des Sociétés et des Associations qui permet de ne pas établir de rapport, si tous les actionnaires de chacune des sociétés participant à la scission en ont décidé ainsi.

Toutefois, les rapports prévus par l'article 5:7 du Code des Sociétés et des Associations (constitution d'une société par apports en nature dans les SRL « PRIMABAT 2 » et « NICO IMMO ») seront établis. Les émoluments du réviseur d'entreprises seront de 2.500,00 € HTVA par rapport (un dans chaque société bénéficiaire).

8. Tout avantage particulier attribué aux membres des organes de gestion des sociétés participant à la scission :

Aucun avantage particulier n'a été et ne sera attribué aux membres des organes de gestion.

9. La description et la répartition précises des éléments du patrimoine actif et passif à transférer aux sociétés bénéficiaires :

9.1. Sont transférées à la société bénéficiaire SRL « PRIMABAT 2 » par la présente scission, la partie de l'activité immobilière et l'activité de holding comprenant :

I) LES ACTIFS SUIVANTS

A1) Immobilisations corporelles pour 53.491,60 €

A1.1) Terrains et constructions pour 53.491,60 €

Il s'agit des biens suivants (nue-propiété du terrain pour 1.508,83 € et nue-propiété du hall pour 51.982,77 €) :

COMMUNE DE PRIMONT : première division : ANCIEN PRIMONT

La nue-propiété d'un hall érigé sur une parcelle de terrain sise Rue du Tultay, cadastrée section D, partie du numéro 1915/D/2 et actuellement 1915/N2, d'une superficie de 44 ares 85 centiares.

Sous réserve de la scission partielle de la SRL « PRIMABAT » avec effet au 01/01/2019 qui doit encore faire l'objet d'un acte à passer par-devant Maître Jérôme LENELLE à partir du 13/05/2020. En effet, sur base de cette scission partielle, la SA « JNM IMMO » va récupérer le droit de superficie concédé sur le hall transféré.

Ce hall a fait l'objet d'un droit de superficie concédé par la SA « JNM IMMO » à la SRL « PRIMABAT » depuis le 01/11/2013 jusqu'au 31/10/2030.

Ce droit avait été concédé aux termes d'un acte du 20/11/2013 reçu par-devant Maître Pierre LEMOINE, Notaire à HARZE-AYWAILLE du 01/11/2013 au 31/10/2030 à la SRL « PRIMINVEST ».

Suite à la scission partielle de la SRL « PRIMINVEST », le droit de superficie a été transféré dans la SRL « OURTHE AMBLEVE CONSTRUCTIONS » aux termes d'un acte reçu par-devant Maître Pierre LEMOINE le 22/12/2014.

Suite à la scission partielle de la SRL « OURTHE AMBLEVE CONSTRUCTIONS », le droit de superficie a été transféré dans la SRL « PRIMABAT » aux termes d'un acte reçu par-devant Maître Jérôme LENELLE, Notaire à HARZE-AYWAILLE le 21/06/2017.

A2) Immobilisations financières pour 11.812,80 €

- Participation O.A.C. pour 8.526,99 €

Il s'agit de 199 actions (sur 200, soit 99,5 %) de la SRL « OURTHE AMBLEVE CONSTRUCTION », en abrégé « O.A.C. », dont le siège social est situé Emblève, 3F à 4920 AYWAILLE et qui est immatriculée à la Banque-Carrefour sous le numéro 0507.762.732.

- Participation PRIMABAT pour 3.285,81 €

Il s'agit de 199 actions (sur 200, soit 99,5 %) de la SRL « PRIMABAT », dont le siège social est situé Rue de Warnoumont, 34 à 4140 ROUVREUX (PRIMONT) et qui est immatriculée à la Banque-Carrefour sous le numéro 0677.624.776.

II) LES PASSIFS SUIVANTS

P1) Dettes à un an au plus pour 3.000,00 €

Cela correspond à une partie à concurrence de 3.000,00 € du compte-courant MASSON-LOUON au 30/09/2019.

9.2. Sont transférés à la société bénéficiaire SRL « NICO IMMO » par la présente scission, une partie de l'activité immobilière comprenant :

II) LES ACTIFS SUIVANTS



A1) Immobilisations corporelles pour 111.119,06 €

A1.1) Terrains et constructions pour 53.491,60 € :

Il s'agit des biens suivants (nue-propriété du terrain pour 4.295,11 € et nue-propriété du hall pour 106.823,95 €) :

COMMUNE DE SPRIMONT : première division : ANCIEN SPRIMONT

- La nue-propriété d'une parcelle de terrain sise Rue du Tultay, cadastrée section D, partie du numéro 1915/D/2, d'une superficie de 33 ares 98 centiares.

- La nue-propriété du hall érigé sur la parcelle ci-dessus.

- La nue-propriété d'une parcelle de terrain sise à côté de celle décrite ci-dessus, cadastrée section D sous partie des numéros 1886b et 1897b, d'une contenance de 9 ares 30 centiares 7 décimilliaires.

- La nue-propriété d'un tiers indivis dans le chemin sis Rue du Tultay, cadastré section D, numéro 1915/E/2, d'une contenance de 12 ares 95 centiares.

A2) Valeurs disponibles pour 50.000,00 €

Il s'agit d'une partie du solde au 30/09/2019 du compte à vue BELFIUS n° 068-8949148-52 à concurrence de 50.000,00 €.

II) LES PASSIFS SUIVANTS

P1) Dettes à un an au plus pour 3.000,00 €

Cela correspond à une partie à concurrence de 3.000,00 € du compte-courant MASSON-LOUON au 30/09/2019.

10. La répartition aux actionnaires de la société à scinder des actions des sociétés bénéficiaires et critère sur lequel cette répartition est fondée :

L'apport de la branche d'activité à scinder au capital des sociétés bénéficiaires SRL « SPRIMABAT 2 » et SRL « NICO IMMO » permettra aux actionnaires de la société à scinder d'échanger 1 action qu'ils détiennent chacun contre 1 action des sociétés bénéficiaires, sans soufte.

SPRIMONT, le 27 mars 2020

L'Administrateur-délégué de la société à scinder, la SA « J.N.M. IMMO »

Michel LOUON

Administrateur-délégué

Le fondateur de la société bénéficiaire d'une partie d'une partie de l'activité immobilière et de l'activité de holding, la SRL « SPRIMABAT 2 » en formation

Michel LOUON

Fondateur

Le fondateur de la société bénéficiaire d'une partie de l'activité immobilière,

la SRL « NICO IMMO » en formation

Michel LOUON

Fondateur :