



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



20060568

ale,
l,

Déposé / Reçu le

18 MAI 2020

**au greffe du tribunal de l'entreprise
francophone de Bruxelles**

N° d'entreprise : **0436 556 715**

Nom

(en entier) : **BG SERVICES**

(en abrégé) :

Forme légale : **SA**

Adresse complète du siège : **Avenue Georges Lecointe 50, 1180 Uccle**

Objet de l'acte : RESTRUCTURATION : Projet de scission

BG SERVICES

Société anonyme

Avenue Georges Lecointe 50

1180 Bruxelles

N° d'entreprise : BE 0436 556 715

Projet de scission partielle

Rapport établi conformément aux articles 12 :81 et 12 :8 du code des sociétés et associations

Rapport déposé au greffe du Tribunal de commerce en date du 15 mai 2020

Sociétés intervenantes

(Ayant le même siège social et les mêmes actionnaires)

La sa BG Services

La sa Manoir des offices

Identification de l'opération

1. Généralités.

1.1. La sa BG Services a son siège social situé au n° 50 avenue Georges Lecointe à 1180 Uccle. Elle est inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le N° BE 0436.556.715

1.2. Cette société a un historique qui peut être résumé de la manière suivante :

Voir annexe

1.3. L'objet social de la sa BG Services est le suivant

La société a pour objet toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement aux domaines comptables, fiscal, social, juridique ou financier.

Notamment, la tenue pour compte de particuliers, groupements, associations ou sociétés de comptabilité, de secrétariats administratifs ou sociaux, tous conseils en gestion d'entreprises, toutes expertises d'entreprises, toutes études, conseils et expertises et, en général toutes prestations de services de bureau pour compte de tiers.

Elle peut aussi faire, pour elle-même ou pour compte de tiers, en Belgique ou à l'étranger, toutes opérations immobilières, financières ou de gestion. Elle peut accomplir toutes, opérations généralement quelconques se rapportant directement ou indirectement à son objet.

La société peut s'intéresser par toutes voies de droit dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise et à le lui faciliter.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 27/05/2020 - 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 »).

1.4.L'opération ici exposée consiste en une scission partielle telle que prévue à l'article 12:8 du code des sociétés et associations. La société anonyme BG SERVICES continuera d'exister après scission alors que la SA Manoir des offices -nouvellement constituée - recevra en apport en nature l'immeuble et la branche d'activités dite « Manoir des offices », des garages ainsi qu'un penthouse (actuellement en vente en vue de réduire l'endettement) plus amplement décrits ci après.

1.5.Les deux sociétés intervenantes sont donc :

- 1.La société anonyme BG SERVICES (apportante)
- 2.La SA Manoir des offices (bénéficiaire de l'apport, (à constituer)

2.Justification de l'opération de scission partielle

La société BG SERVICES dispose de trois pôles d'activités à savoir :

1.Détention d'un patrimoine immobilier traditionnel en Belgique et en France.

Cette activité est self supporting. Elle reste dans BG Services.

2.Une activité de services administratifs et conseils aux entreprises (activité entièrement assujettie à la tva). Cette activité est self supporting. Elle reste dans BG Services.

3. Détention d'un business center à Uccle sous le nom commercial « le Manoir des offices » (entièrement assujetti à la tva). Cette activité représente une unité autonome d'exploitation et constitue clairement une branche d'activité au sens où le législateur, la doctrine et la jurisprudence l'ont définie. Elle dispose de ses propres recettes et de ses charges spécifiques – en ce compris le personnel – et est au surplus désormais self supporting depuis 2019. Elle inclut un immeuble (un immeuble entier et une partie d'un immeuble contigu plus amplement décrits ci après sans lesquels l'activité ne saurait être exercée.

L'immeuble(s) fait donc obligatoirement partie de la branche d'activité.

Cette branche activité et sa partie immobilière seront apportés à la sa Manoir des offices constituée à l'occasion de la présente opération de scission partielle. L'apport est soumis au contrôle d'un reviseur d'entreprise.

4.L'objectif de cette scission est de permettre un développement et un refinancement du projet spécifique du business center « Manoir des offices ». La frilosité des banques nécessaires/utiles pour pérenniser et dynamiser l'activité nécessite la recherche de partenariats externes ou de sources de financements alternatifs.

Cette recherche s'est avérée inopérante tant que les activités « hors manoir » n'étaient pas « sorties /isolées » de BG services.

C'est une raison importante d'être de la présente scission partielle.

Cette scission s'inscrit clairement dans le cadre de la nécessité de :

-Mieux gérer le patrimoine de la société scindée sachant que la gestion du business center -au milieu d'autres actifs n'ayant pas la même vocation- ne fait pas sens et complique le suivi des différents programmes.

-Ne pas mélanger des activités ayant des objets et objectifs différents. Les autres bâtiments de la société apportante resteront dans le patrimoine de BG SERVICES.

-Permettre le moment venu l'entrée au capital de la sa Manoir des offices de nouveaux actionnaires et/ou financements alternatifs en vue de – selon les circonstances et demandes - renforcer les fonds propres, diminuer l'endettement et permettre le développement de nouveaux projets en ligne avec les activités spécifiques du business center.

Ces opérations seraient impossibles (en raison des deux autres pôles d'activités précités et sans aucun lien avec le business center) sans cette scission partielle.

Cette opération permettra de favoriser également des rapprochements éventuels avec d'autres acteurs du secteur et/ou un « up grade » des activités actuelles du Manoir des offices.

En effet, à l'issue d'une période de lancement; ce projet a démontré sa rentabilité et/ou mis en lumière ses possibilités de développement.

Des partenaires – sous une forme ou sous une autre – pourront donc devoir être recherchés en ce sens pour donner une certaine ampleur à ce projet. Hélas, les banques sont désormais peu enclines à vouloir prendre des risques fussent-ils mesurés.

La scission partielle en est donc une étape obligée.

Sur un plan fiscal, l'opération n'a strictement aucune visée particulière.

1.impôts directs.

En effet, tant les activités non transférées (soit tout ce qui reste dans BG services apres scission) que le pôle d'activités « business center » apporté à la sa Manoir des offices sont désormais en situation de connaitre l'impôt des sociétés en ce que :

-La SA BG Services (apres scission) va en effet probablement vendre un autre immeuble qui dégagera une plus-value importante d'ici deux à trois ans. Le niveau des pertes fiscales récupérables est devenu récemment beaucoup plus réduit de sorte que les résultats sur les opérations susmentionnées généreront automatiquement la déduction d'impôts directs (sous réserve de l'application de l'article 47 CIR).

La scission ne diminue donc en rien – ni directement ni indirectement - la future base imposable.

-La sa Manoir des offices - en recevant par apport la branche d'activités « Manoir des Offices » - va également entrer en phase de profits taxables dans la mesure où la période de lancement (et ses pertes liées à ce phénomène) touche désormais à sa fin. De plus elle va générer une importante plus-value en vendant dans l'année un penthouse ce qui permettra de réduire l'endettement.

Ce projet de business center fut entamé en 2016/7 au départ d'un immeuble en assez mauvais état mais assez vaste à Uccle (dans un décor verdoyant et bénéficiant d'un permis bureaux et de nombreux emplacements de parking) pour y loger une activité de ce type.

Cette activité est reconnue par le Ministère de l'économie. Après une longue période de travaux (soumis à tva) l'exploitation s'est progressivement mise en place et 2019 aura été l'année de la maturité du projet.

Le « business model » s'est avéré le bon et la branche d'activité est désormais « self supporting ».

La phase de consolidation pourra en 2019/2020 laisser la place à un développement ce qui risque de nécessiter un accroissement des capitaux à engager pour ce faire. Ne pas isoler les activités du business center des autres actifs/activités hors champ (ces derniers restants dans BG Services) rendrait cet accès aux capitaux sinon impossible à tout le moins extrêmement compliqué.

2. impôts indirects.

Tant sur le plan des droits d'enregistrement et de la tva, aucune incidence négative pour l'administration ne peut être soulignée.

Il y aura une continuité parfaite des régimes fiscaux existant au sein de la société Manoir des offices (pour ce qui est des activités de la branche d'activités « Manoir des offices ») et au sein de la société BG Services pour le reste. Il existera au surplus une meilleure visibilité dans la gestion des actifs respectifs des deux sociétés. Cela fait aussi partie des objectifs recherchés.

3. Le capital social et structure de l'actionariat

Le capital social de la société BG services s'établit à ce jour à 93.487 € réparti en 385 actions. Ces actions sont détenues par :

-Bertrand GUEVAR : à concurrence de 384 actions

-Guillaume GUEVAR : à concurrence de 1 action

Le capital de la SA Manoir des offices s'établira par apport avec effet rétroactif au 1 avril 2020 à cette société nouvellement créée, représenté par 385 parts sociales (idem que pour l'autre société pour la facilité) entièrement la propriété de Monsieur Bertrand GUEVAR si ce n'est une part attribuée à Monsieur Guillaume GUEVAR.

4. Procédure d'unanimité.

Les actionnaires de la sa BG SERVICES - à savoir GUEVAR Bertrand et GUEVAR Guillaume détenant ensemble la totalité des actions (soit 385 actions) ainsi que les associés de la sa Manoir des offices - souhaitent faire usage de l'article 12 :81 du code des sociétés et associations afin de simplifier les formalités et procédures.

Cet article du code est libellé comme suit :

« Les articles 12:77 et 12:80, ce dernier en tant qu'il se rapporte aux rapports, ne sont pas applicables si tous les associés ou actionnaires et tous les titulaires d'autres titres conférant le droit de vote de chacune des sociétés participant à la scission en ont décidé ainsi.

Cette renonciation est établie par un vote exprès à l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la participation à la scission.

L'ordre du jour de cette assemblée générale mentionne l'intention de la société de faire usage de cette disposition et reproduit les alinéas 1er et 2. »

Description chiffrée de l'opération

Les bilans AVANT et APRES scission partielle au 31 Mars 2020 sont illustrés en annexe.

Dans les grandes lignes les actifs et passifs apportés par BG services à la sa Manoir des offices sont à la date du 31 mars 2020 (avec effet au 1 avril) :

A l'actif

-Un immeuble sis au 50 avenue Georges Lecoq à Uccle

-Un duplex penthouse sis au 58 avenue Georges Lecoq à Uccle

- Quelques garages liés au site
- Une clientèle
- Quelques créances courantes

Au passif

- Des dettes bancaires spécifiquement liées au Manoir
- Quelques dettes courantes

1.Description de la branche d'activité « Manoir des offices ».

La branche d'activité visée dans le cadre de la présente scission apportée dans la SA Manoir des offices consiste en un business center (sis 50 avenue Georges Leconte à Uccle) d'une trentaine de bureaux, 5 salles de réunion et de conférence, 5 cuisines, +/- 15 emplacements de parking et un parc d'environ 20 ares complanté.

Cette activité est exercée dans un bâtiment spécialement pensé et affecté à cette activité.

Il n'y a aucun espace dans le bâtiment qui soit affecté à autre chose que les activités relevant du business center.

Le bien a fait l'objet de travaux assez conséquents en 2016/2017.

Le manoir des offices offre des espaces avec services multiples sous régime de TVA.

Les factures sont toutes établies aux clients avec application de la tva.

La présente opération s'inscrit dans la continuité d'exploitation (art 11 CTVA) et ne nécessite donc pas de révision TVA sur les travaux de rénovations entrepris en 2016/2017 au motif de la neutralité fiscale de l'opération.

La branche d'activité et ses services sont plus amplement définis dans le site WEB du manoir des Offices. (www.manoirdesoffices.com)

Le business center a ses recettes et ses charges propres et son activité est autonome et self supporting après sa période de « rodage /lancement ».

2.Description de la société bénéficiaire de l'apport de la branche « Manoir des offices »

La société bénéficiaire de l'apport de branche d'activité est la société anonyme Manoir des offices dont le siège social sera établi au 50 avenue Georges Leconte à 1180 Uccle.

Son capital sera de 62.500 € représenté par 385 Parts sociales.

Son objet social sera le suivant :

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'exploitation d'un business center, à la mise à disposition d'espaces de bureaux, à la fourniture de services connexes, à la fourniture d'assistance aux entreprises.

La société peut également, pour compte propre ou compte de tiers, organiser des événements, des séminaires, conférences, salons afin de faciliter ses activités d'assistance aux entreprises.

Notamment, la fourniture pour compte de particuliers, groupements, associations ou sociétés de services professionnels de type de secrétariat administratif ou social, tout conseil en gestion d'entreprises, toute expertise d'entreprises, toute étude, conseil et expertise et, en général toutes prestations de services de bureau pour compte de tiers.

Elle peut aussi faire, pour elle-même ou pour compte de tiers, en Belgique ou à l'étranger, toutes opérations immobilières, financières ou de gestion. Elle peut accomplir toutes, opérations généralement quelconques se rapportant directement ou indirectement à son objet.

La société peut s'intéresser par toutes voies de droit dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise et à le lui faciliter.

Ses actionnaires sont les suivant : Bertrand GUEVAR (384 parts) et Guillaume GUEVAR (1 part).

Par la scission partielle elle recueille à la valeur comptable (comme le veut la loi) tous les actifs et passifs en rapport avec le Manoir des offices tels qu'ils sont exposés ci avant et qui seront plus amplement décrits dans l'acte notarié qui s'en suivra.

3.Situation active et passive des sociétés apportante et bénéficiaire post scission partielle.

La situation active et passive de la société apportante (BG SERVICES) a déjà été présentée ci avant et au niveau de l'annexe. On y renverra donc le lecteur.

4.Affectation fiscale du capital social

L'affectation du capital social sera opéré suivant une règle proportionnelle.

5.Ventilation des pertes fiscales à récupérer

L'affectation des pertes fiscales récupérables sera opéré suivant une règle proportionnelle.

6.Droits et engagements

Les actifs transférés font l'objet d'une inscription hypothécaire. Un contrat d'emploi sera également transféré à la SA Manoir des Offices.

7. Description détaillée des actifs apportés avec la branche d'activité
Voir ci avant et un descriptif plus complet dans l'acte notarié à produire
8. Description détaillée des passifs transférés avec la branche d'activité
Voir ci avant et un descriptif plus complet dans l'acte notarié à produire et dans l'annexe jointe a la présente

Procédures de scission

1. Structure de l'actionnariat de la SA BG SERVICES et la société bénéficiaire des apports

Voir ci avant

2. Rapport d'échange

Il sera créé au moment de l'apport à la nouvelle société Manoir des offices un nombre de parts (385) étant le même nombre que celui existant au niveau de la société apportante.

3. Structure du capital des sociétés apres scission partielle

Il n'y aura pas de changement au niveau actionnariat

4. Modalités de remise des actions de la société bénéficiaire

Sans objet

5. Date de participation aux bénéfices

Cette date est fixée au 1 avril 2020, date de prise d'effet de la scission partielle.

6. Date d'effet de la scission partielle

D'un point de vue comptable la scission partielle prendra effet rétroactivement à partir du 1 avril 2020. Toutes les opérations accomplies par la société BG SERVICES entre le premier avril 2020 et la date de réalisation juridique (à savoir le jour d'approbation de l'opération par acte notarié) et qui portent sur le patrimoine transféré seront considérées d'un point de vue comptable et fiscal comme ayant été accomplies pour le compte de la sa Manoir des offices.

7. Droits spéciaux

Aucun actionnaire/associé de la société ne jouit de droits spéciaux et la société n'a émis aucun titre autre que des actions.

8. Emoluments attribués au Reviseur d'entreprises :

Le conseil d'administration marque son accord quant aux émoluments attribués au réviseur d'entreprises.

9. Avantages particuliers

Aucun avantage particulier ne sera attribué aux membres du conseil d'administration Modalités de l'opération et effets fiscaux

1. Le présent projet de scission partielle sera déposé par la société au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles au moins 6 semaines avant l'assemblée générale extraordinaire convoquée pour la scission partielle. Ce projet sera également accessible au siège social conformément à l'article 12 :80 du code des sociétés et associations.

2. L'assemblée générale extraordinaire et notariée sera donc convoquée au cours de la dernière semaine de juin 2020.

3. Dans le cadre de la présente scission partielle, le conseil d'administration des sociétés estiment ne pas devoir introduire de demande de décision anticipée et considère que la scission partielle remplit toutes les conditions prévues pour bénéficier du régime de neutralité fiscale prévu par la loi.

4. La scission partielle à intervenir sera réalisée en exonération de droits d'enregistrement conformément à l'article 115 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

5. La scission partielle à intervenir ne sera par ailleurs pas soumise à la TVA.

6. Les frais liés à la présente opération seront supportés par la société Manoir des offices.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le Conseil d'administration confère tous les pouvoirs à Monsieur Nicolas Marotta, afin de procéder à la publication de ce projet de fusion et de faire tout ce qui est nécessaire auprès des différents organismes concernés.

Fait à Bruxelles, le 15 Mai 2020

Annexe : 1 (bilan au 31 mars 2020)

Le conseil d'administration de la SA BG SERVICES,
Guillaume GUEVAR
Administrateur

Bertrand Guevar
Administrateur

BG SERVICES avant la scission partielle

Actif

Actifs immobilisés **4.574.304 EUR**

Immobilisations incorporelles		7.834 EUR
Terrains et constructions.		4.544.273 EUR
Immeuble Lecointe 50	2.375.867 EUR	
Immeuble Lecointe 58	406.694 EUR	
RDC 58	224.916 EUR	
Penthouse 58	179.779 EUR	
Garages 58	1.999 EUR	
Racing	860.493 EUR	
Fort-jaco	384.229 EUR	
France 1	314.345 EUR	
France 2	202.645 EUR	
Mobilier et Matériel roulant		20.891 EUR
Immobilisations financières		1.306 EUR

Actifs circulants **594.142 EUR**

Créances	567.245 EUR
Valeurs disponibles	26.171 EUR
Comptes de régularisations	726 EUR

TOTAL ACTIF **5.168.446 EUR**

Passif

Fonds propres **1.063.300 EUR**

Capital	93.487 EUR
Réserves	0,00 EUR
Plus-value de réévaluation	2.000.000 EUR
Réserve légale	67.909 EUR
Résultat reporté	(1.495.536 EUR)
Résultat de l'exercice en cours	397.440 EUR

Avance actionnaires		2.021.630 EUR
Provisions		115.000 EUR
Dettes bancaires		1.851.830 EUR
Dettes LT	874.997 EUR	
Dettes CT	976.833 EUR	
Autres Dettes		116.686 EUR

TOTAL PASSIF **5.168.446 EUR**

Manoir des Offices SA (à constituer)
Suite aux apports de BG SERVICES SA

Actif

Actifs immobilisés 2.587.676 EUR

Immobilisations incorporelles		7.834 EUR
Terrains et constructions.		2.557.645 EUR
Immeuble Lecointe 50	2.375.867 EUR	
Immeuble Lecointe 58	181.778 EUR	
Penthouse 58	179.779 EUR	
Garages 58	1.999 EUR	
Mobilier et Matériel roulant		20.891 EUR
Immobilisations financières		1.306 EUR

Actifs circulants 458.532 EUR

Créances	431.635 EUR
Valeurs disponibles	26.171 EUR
Comptes de régularisations	726 EUR

TOTAL ACTIF 3.046.208 EUR

Passif

Fonds propres 920.313 EUR

Capital	62.500 EUR
Réserves	0,00 EUR
Plus-value de réévaluation	1.200.000 EUR
Réserve légale	57.909 EUR
Résultat reporté	(795.536 EUR)
Résultat de l'exercice en cours	395.440 EUR

Avance actionnaires		52.589 EUR
Provisions		115.000 EUR
Dettes bancaires		1.851.830 EUR
Dettes LT	874.997 EUR	
Dettes CT	976.833 EUR	
Autres Dettes		106.476 EUR

TOTAL PASSIF 3.046.208 EUR



BG SERVICES après la scission partielle

Actif

Actifs immobilisés 1.986.628 EUR

Terrains et constructions 1.986.628 EUR

Immeuble Lecointe 58 224.916 EUR

RDC 58 224.916 EUR

Racing 860.493 EUR

Fort-jaco 384.229 EUR

France 1 314.345 EUR

France 2 202.645 EUR

Actifs circulants 135.610 EUR

Créances 135.610 EUR

TOTAL ACTIF 2.122.238 EUR

Passif

Fonds propres 142.987 EUR

Capital 80.987 EUR

Réserves 0,00 EUR

Plus-value de réévaluation 750.000 EUR

Réserve légale 10.000 EUR

Résultat reporté (700.000 EUR)

Résultat de l'exercice en cours 2.000 EUR

Avance actionnaires 1.969.041 EUR

Autres Dettes 10.210 EUR

TOTAL PASSIF 2.122.238 EUR